

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Lage des
Plangebiets

In unmittelbarer Nähe zur
Innenstadt

Geprägt durch zwei
historische „Stadt villen“

Ehem. Nutzung als Klinik
und Rettungswache

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Stadtkarte 1913

Teil der gründerzeitlichen
Stadterweiterung

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Historische Nutzung als
Ausflugslokal

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



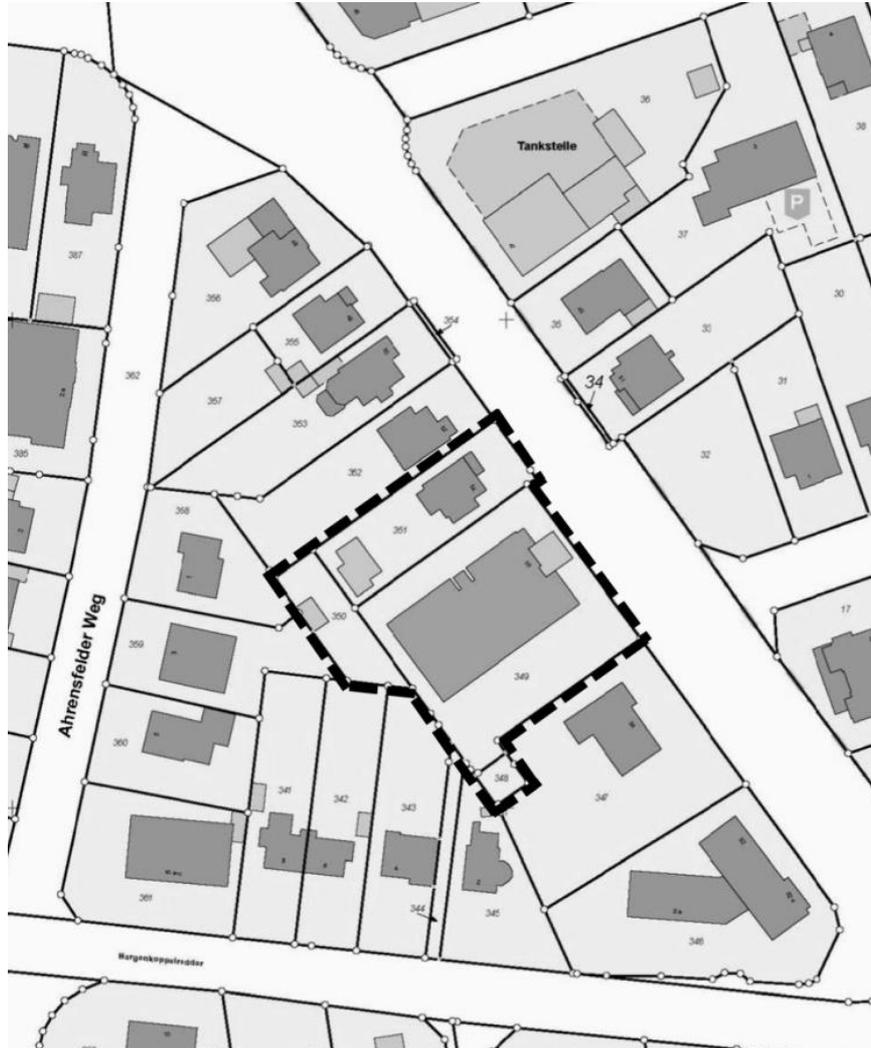
Historische Nutzung als
Ausflugslokal

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Geltungsbereich



Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Luftbild

Stadt Ahrensburg



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Geltungsbereich



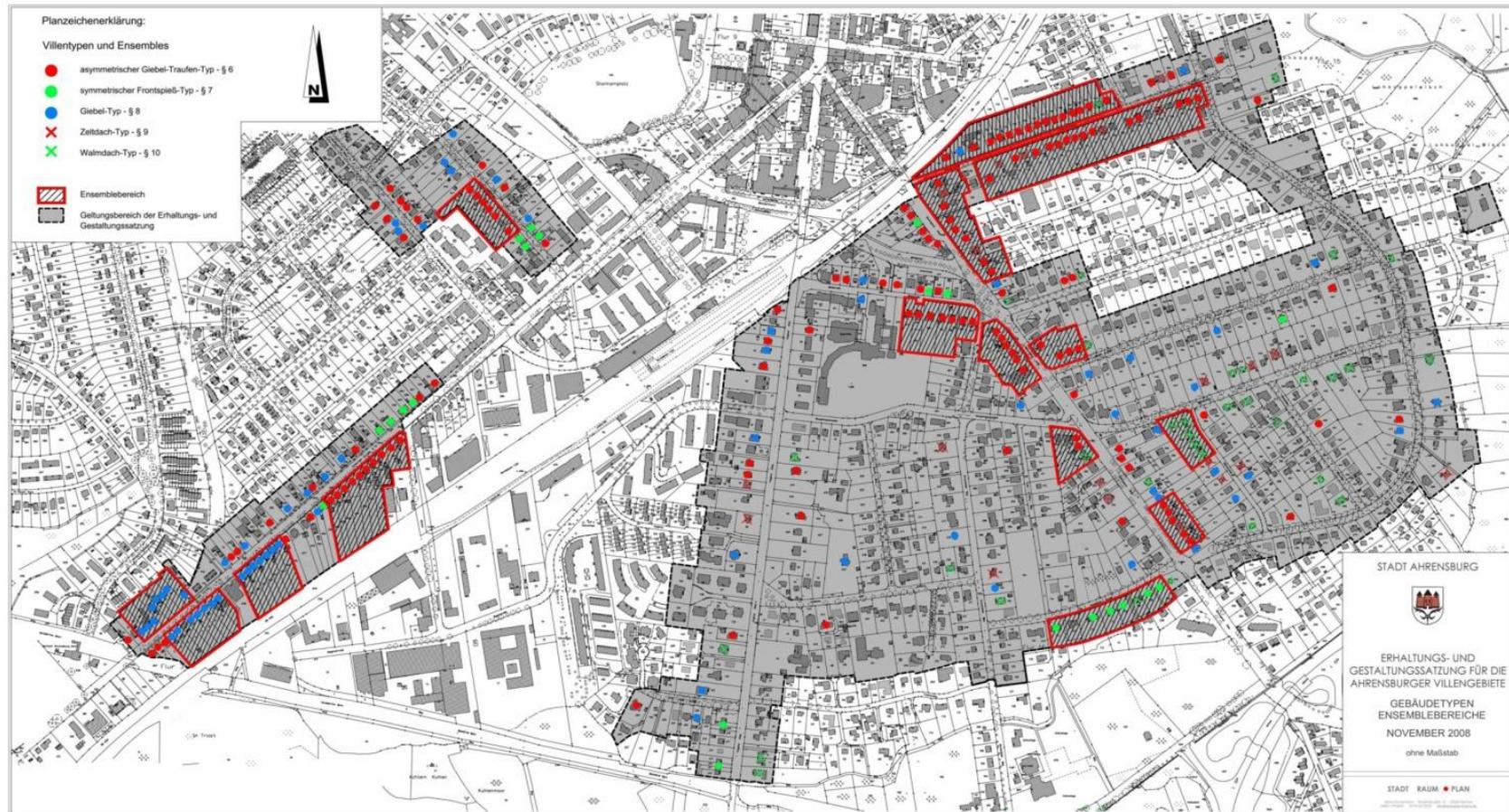
Stadt Ahrensburg



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Geltungsbereich und Ensemblebereiche

Dokumentation der Erhaltungswürdigkeit der beiden Gebäude Manhagener Allee 54 und 56 als Einzelgebäude sowie im Zusammenhang mit dem dargestellten Ensemblebereich





§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Erhaltungssatzung

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

Satzungsrecht
gem. § 172 BauGB

Nr. 1 - zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3), der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



historische
Bauelemente

Straßenfassade

Fensteröffnungen und –
formate

schräger „Dachturm“



Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



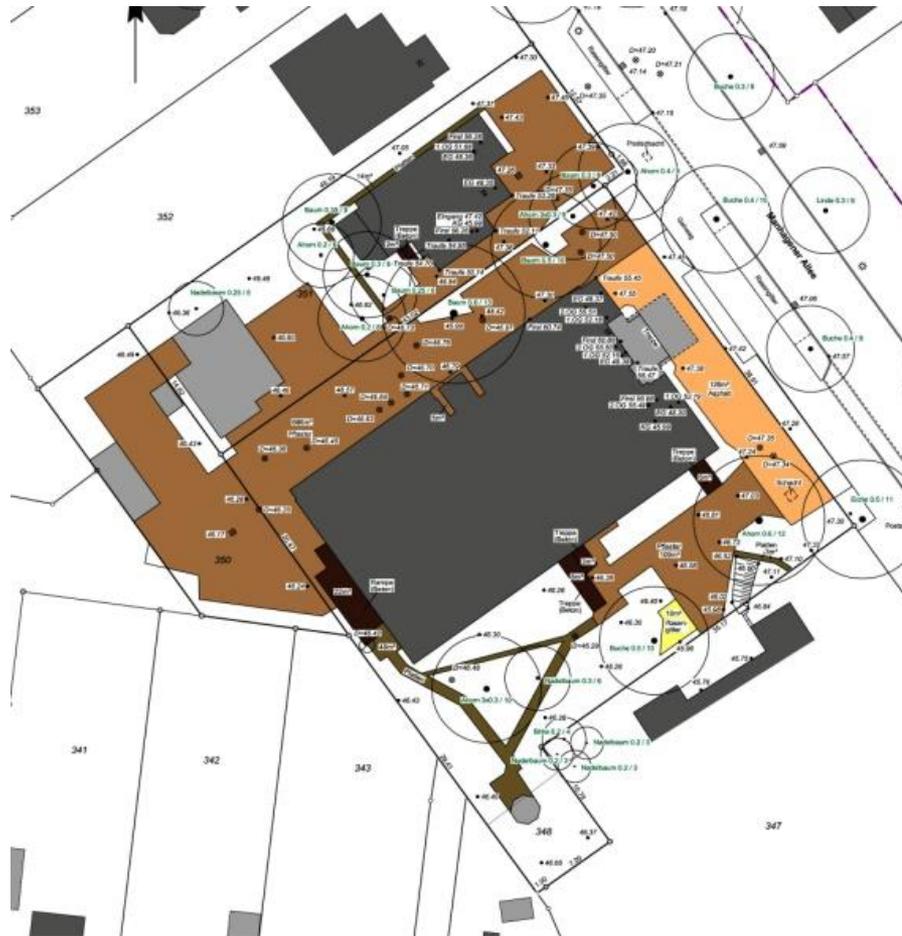
Bestandssituation

Rückwärtige bauliche
Bereiche



Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Bestandssituation

Überbaute Flächen und
Versiegelung

Versiegelungsgrad:
Über 70 %



Bestandssituation

Fassaden an der
Manhagener Allee

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Städtebauliche Ziele

Abriss der Funktionsgebäude
(mit Ausnahme der historischen Fassaden)



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Städtebauliche Ziele

Wiederaufbau der historischen Stadtvillen und Ergänzung des Straßenbildes durch eine dritte neue Stadtvilla (insgesamt 11 WE)

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Städtebauliche Ziele

Errichtung von neuen
Wohnungen in den
rückwärtigen Bereichen
(insgesamt 18 WE)



Städtebauliche Ziele

Wiederherstellung und
Ergänzung des straßen-
seitigen Erscheinungs-
bildes an der Manhage-
ner Allee



Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Städtebauliche
Ziele

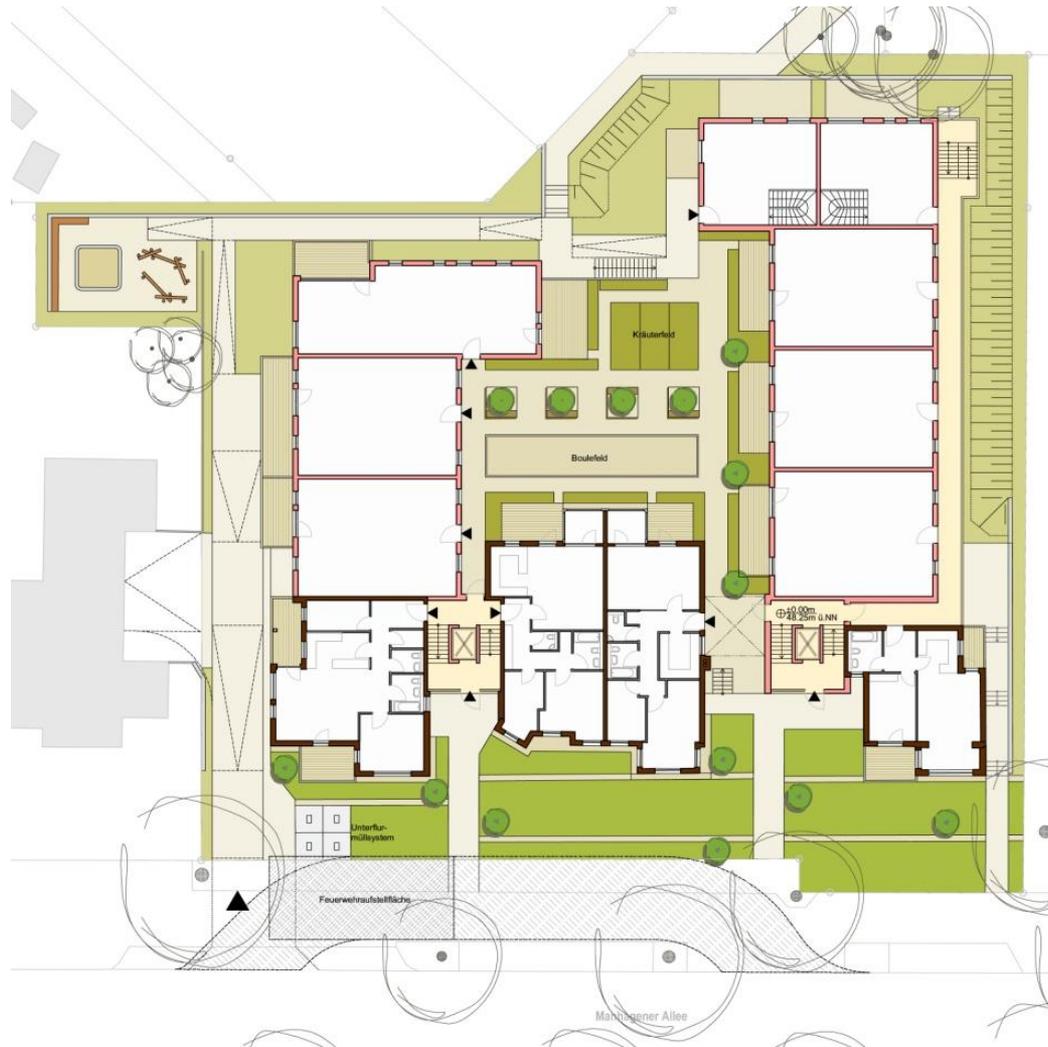
Erhalt der Fassaden



Manhagener Allee 56

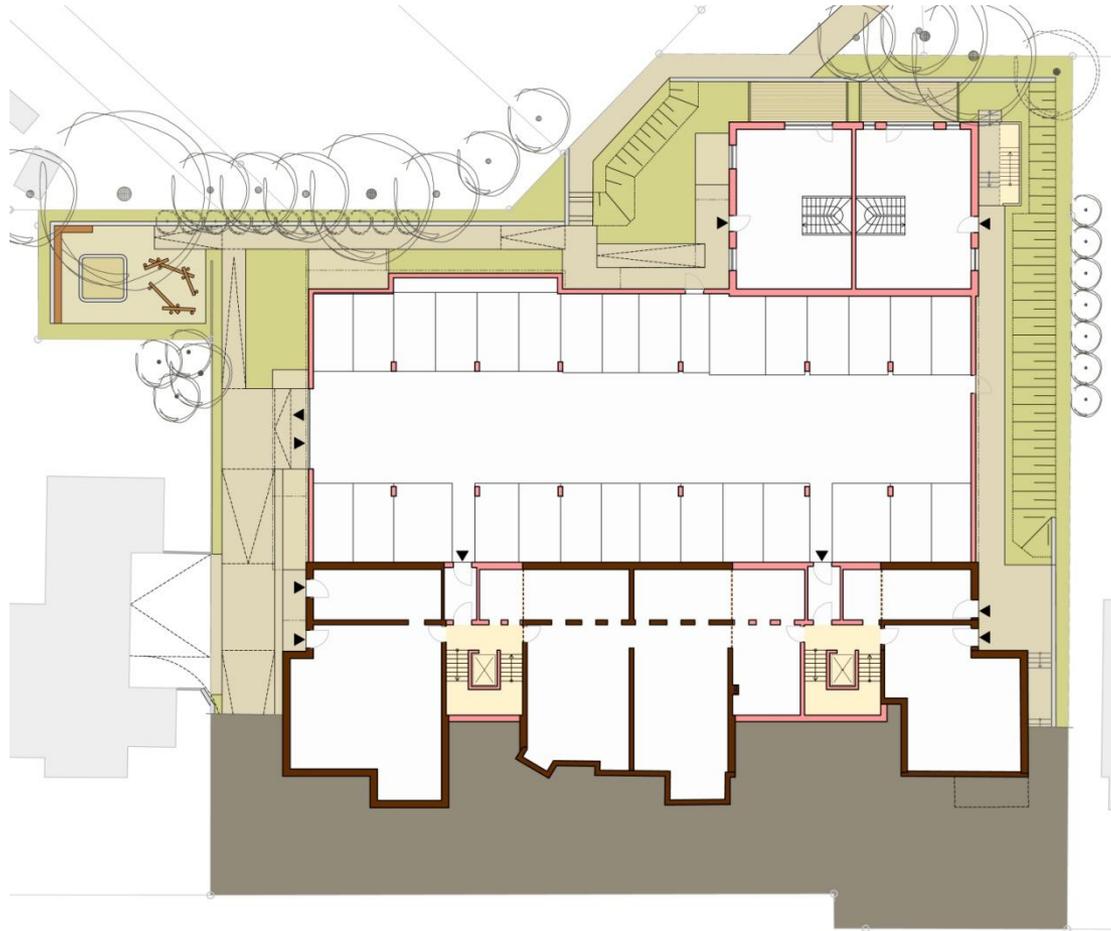


Manhagener Allee 54



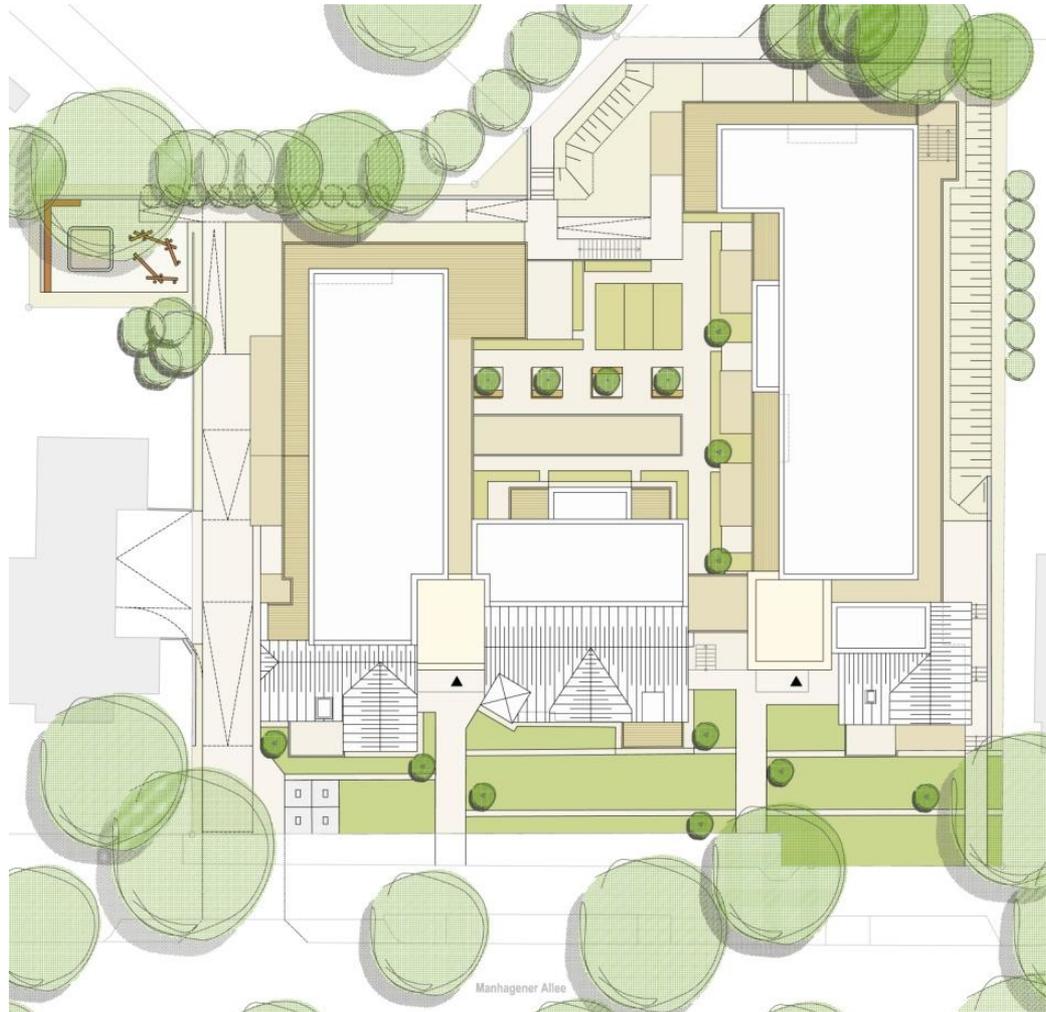
Vorhabenplanung

Grundrisse
Erdgeschoss /
Obergeschoss



Vorhabenplanung

Tiefgaragengeschoss



Vorhabenplanung

Dachaufsichten

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Vorhabenplanung

Dachaufsichten



Vorhabenplanung

Ansicht
Manhagener Allee



Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Vorhabenplanung

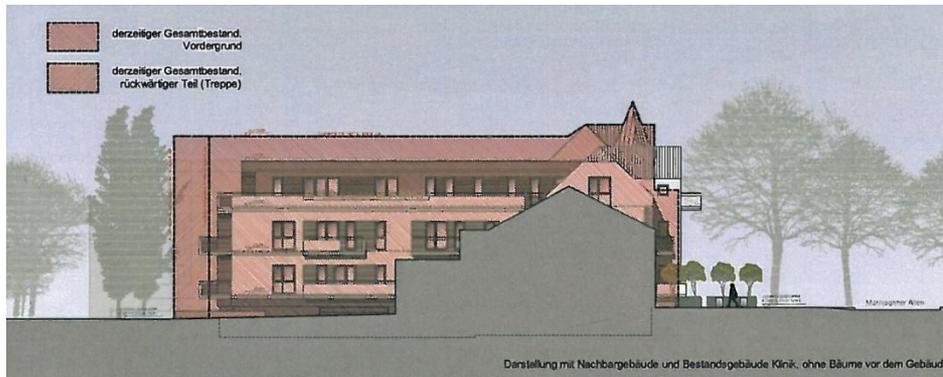
Ansicht
Nord-Westen





Vorhabenplanung

Ansicht
Süd-Ost





Vorhabenplanung

Ansicht
Süd-West - Gartenseite



Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Vorhabenplanung

Verkehrliche Belange

Tiefgarage mit 29
Stellplätzen

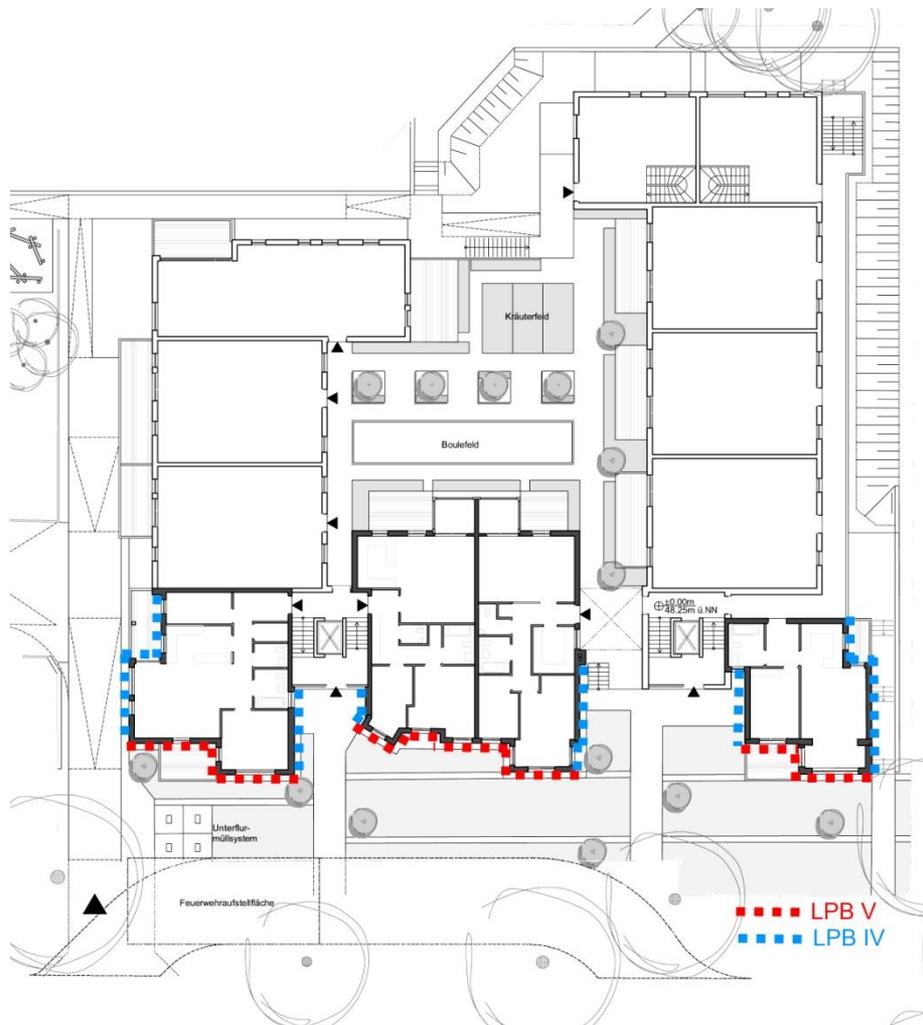
Ein- und Ausfahrt über die
Manhagener Allee



Vorhabenplanung

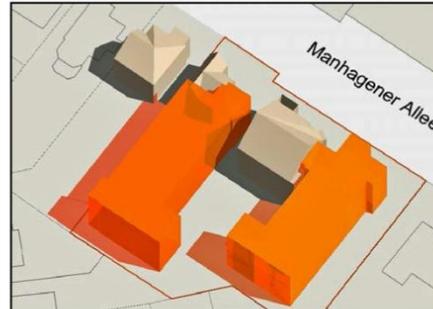
Lärmbelange

Festsetzung von
Lärmpegelbereichen
(Schutz vor Verkehrslärm)

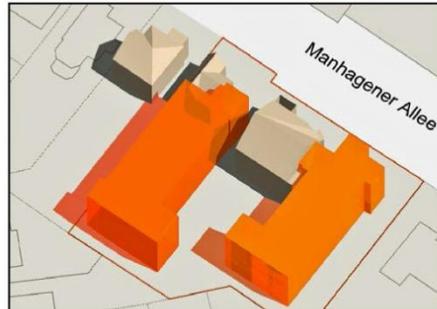




10:30 Uhr



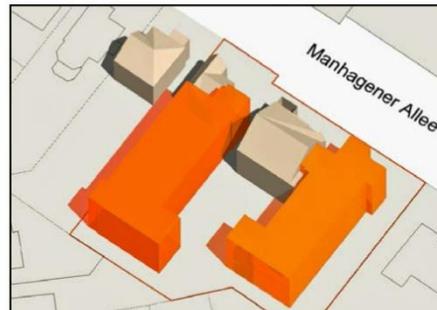
11:00 Uhr



11:30 Uhr



12:00 Uhr



12:30 Uhr

Vorhabenplanung

Gewährleistung gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

21.06.

Sonnenaufgang 3:50

Sonnenuntergang 20:52

Keine
Beeinträchtigungen

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



9:30 Uhr



10:30 Uhr



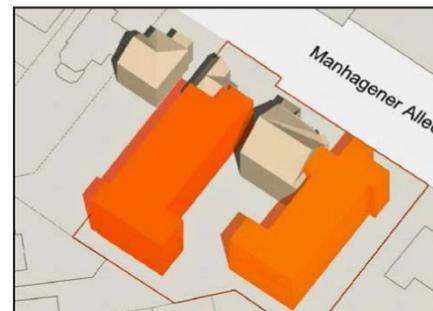
11:00 Uhr



11:30 Uhr



12:00 Uhr



12:30 Uhr

Vorhabenplanung

Gewährleistung gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

05.05. / 07.08.

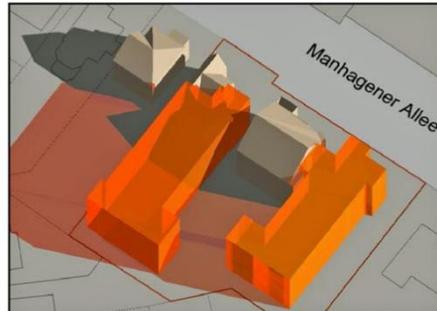
Sonnenaufgang 4:38

Sonnenuntergang 19:54

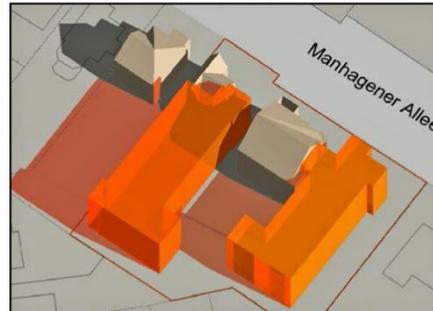
Keine
Beeinträchtigungen

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



9:00 Uhr



10:00 Uhr



11:00 Uhr



12:00 Uhr



13:00 Uhr



14:00 Uhr

Vorhabenplanung

Gewährleistung gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

21.03. / 21.09.

Sonnenaufgang 6:21

Sonnenuntergang 18:33

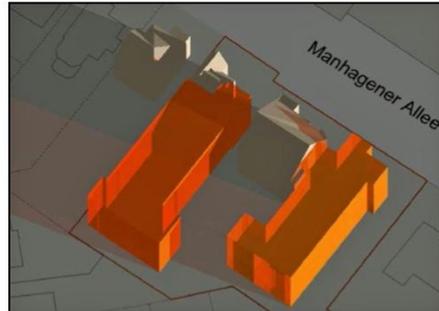
Besonnung:

Süd-Ost-Fassade ab 13:30

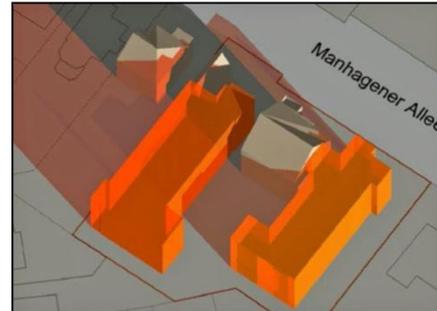
Gartenfassade ab 12:30

Stadt Ahrensburg

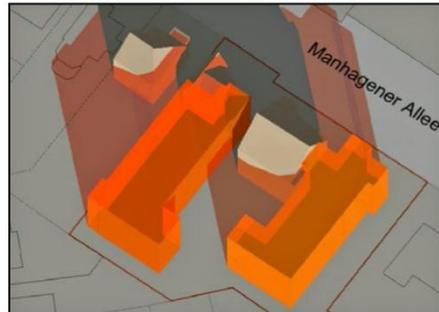
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



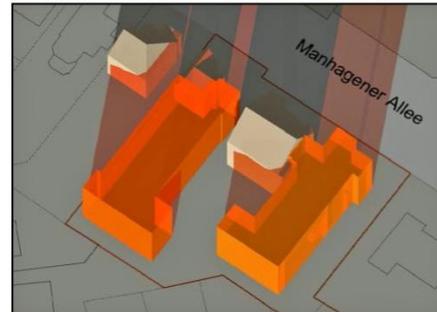
9:00 Uhr



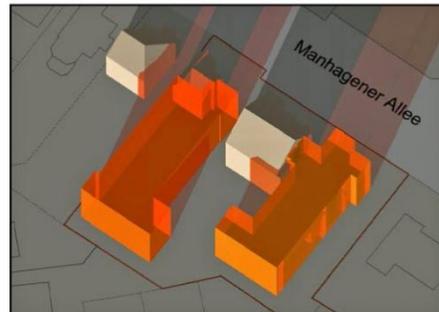
11:00 Uhr



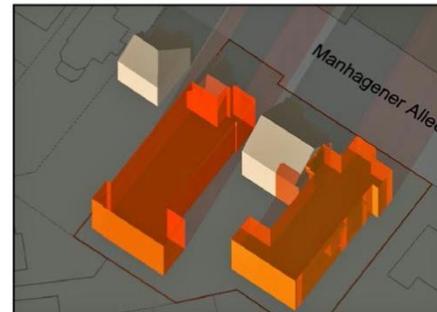
13:00 Uhr



14:30 Uhr



15:30 Uhr



16:00 Uhr

Vorhabenplanung

Gewährleistung gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

17.01. / 24.11.

Sonnenaufgang 8:26

Sonnenuntergang 16:33

Besonnung:

Süd-Ost-Fassade ab 15:30

Gartenfassade ab 15:00

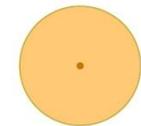
Stadt Ahrensburg

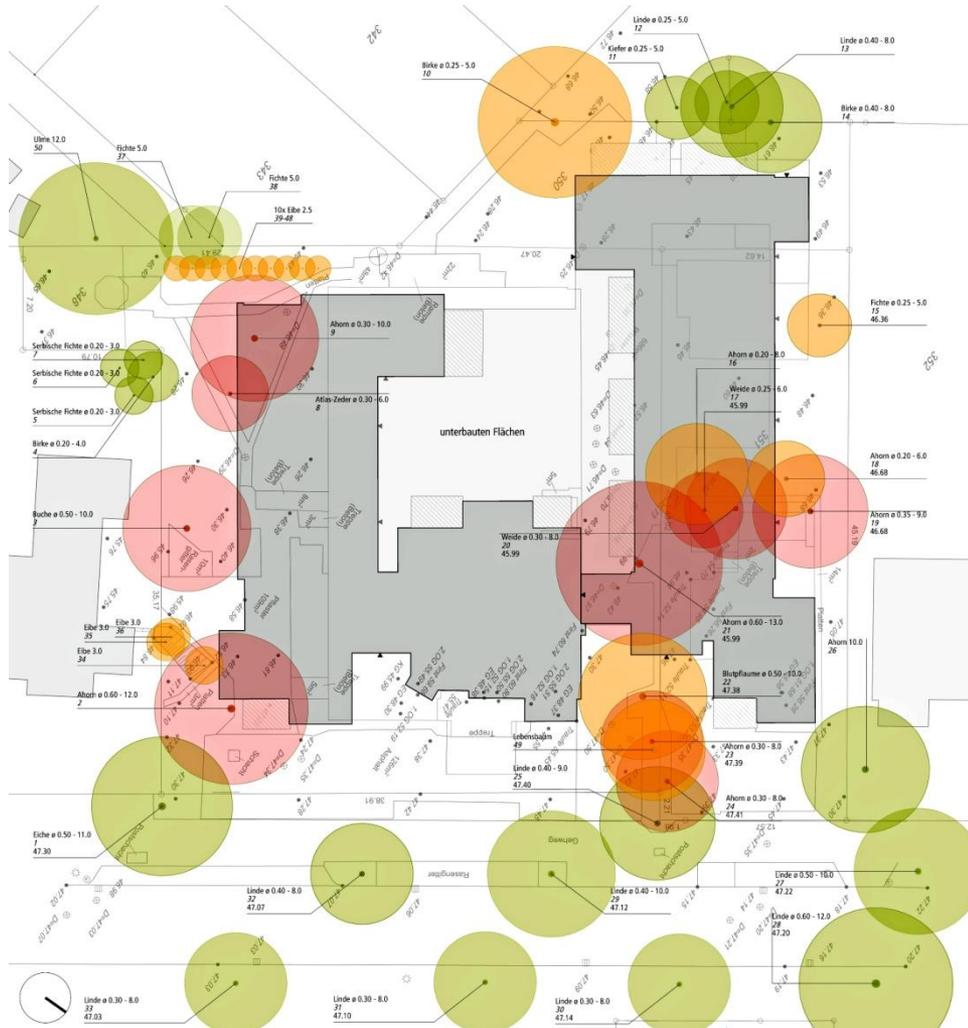
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Vorhabenplanung

Verlust von Bäumen

-  Bestandsbaum wird erhalten
-  Baumfällung/schützenswert gem. Baumschutzsatzung
-  Baumfällung/nicht schützenswert gem. Baumschutzsatzung





Bauleitplanung

FNP

Ausschnitt Planzeichnung

Wohnbaufläche

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB

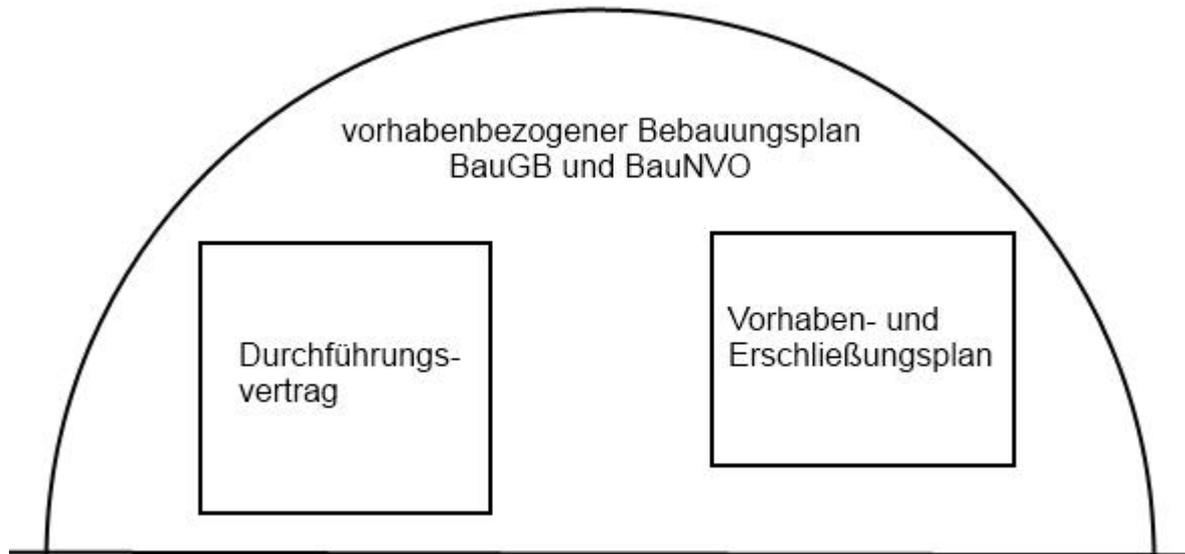


Bauleitplanung

Landschaftsplan

Ausschnitt Planzeichnung

Wohn- und
Mischbaufläche



Bauleitplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Vorhaben- und
Erschließungsplan

Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der
Durchführungsvertrag definieren verbindlich das Vorhaben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liefert ergänzend hierzu
das entsprechende Bau- und Planrecht.

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Bauleitplanung vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung Entwurf

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA/1 Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 § 4 BauNVO

WA/2 Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,45 Grundflächenzahl GRZ

^{e.B.} GH_{max} 58,5 m ü NN Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Metern über Normalnull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

— Einfahrtsbereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Vorgartenbereich § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage

oE offene Erschließung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 § 9 Abs. 7 BauGB

— Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

und „**vorhabenbezogene**“ ergänzende **Zulässigkeitsregel zur Art der Baulichen Nutzung** gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB:

„Unabhängig der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Bauleitplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung



GRZ: 0,45 und **Überschreitungsmöglichkeiten** (u.a. für die Flächen des Tiefgaragengeschoßes) **auf 0,7**

Rechtsgrundlage - § 17 Abs. 2 BauNVO:

„Die Obergrenzen des Absatzes 1 (0,4 bei Allgemeinen Wohngebieten) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Hinweis:

Grundsatz des BauGB - § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB:

„... soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Weitere Festsetzung:

Maximal zulässige Gebäudehöhe über NN entsprechend der Vorhabenplanung (zonierte für die Stadtvillen an der Manhagener Allee und den rückwärtigen Grundstücksbereichen).

Bauleitplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

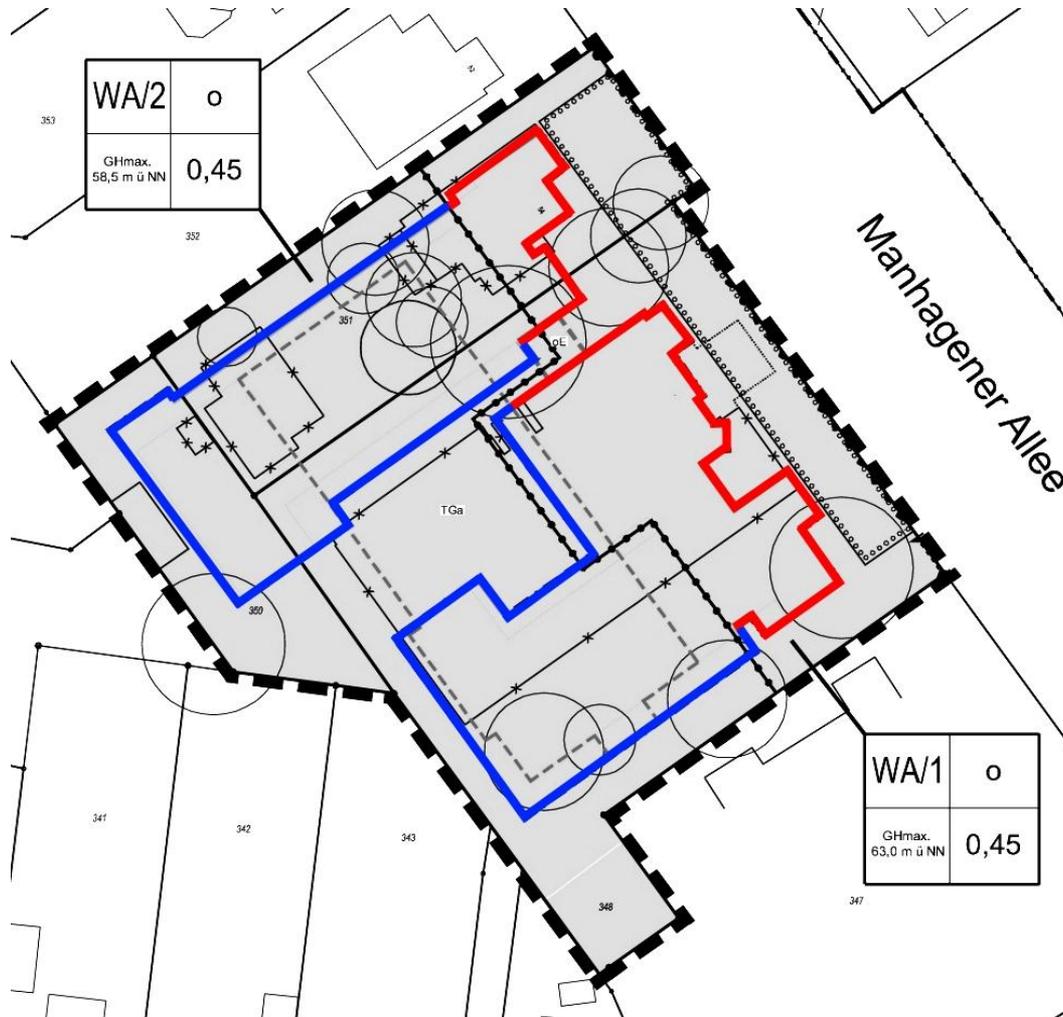
**Maß der baulichen
Nutzung**

GRZ

Maximal zulässige
Gebäudehöhe

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Bauleitplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

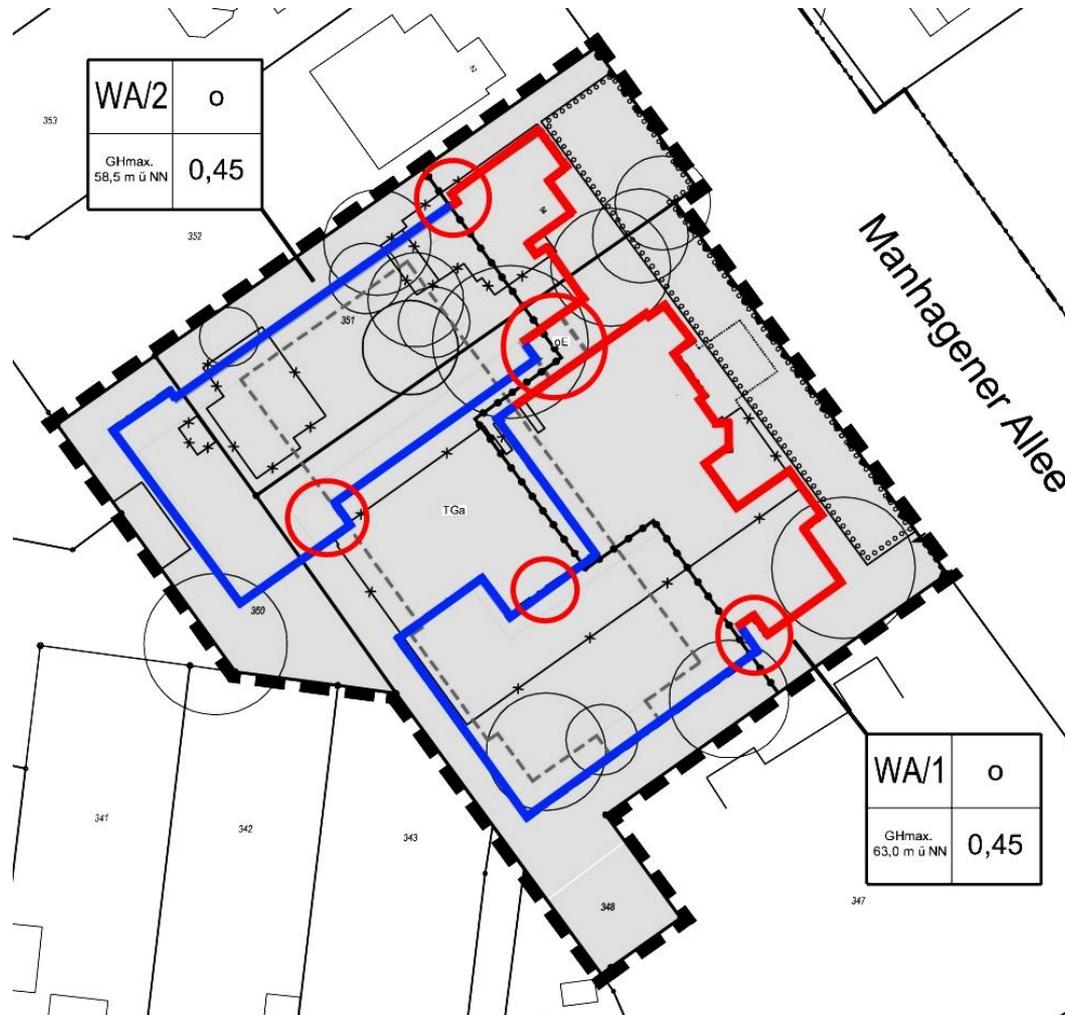
**Überbaubare
Grundstücksflächen**

Baulinien

Baugrenzen



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Bauleitplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

**Überbaubare
Grundstücksflächen**

Änderungen

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Bauleitplanung

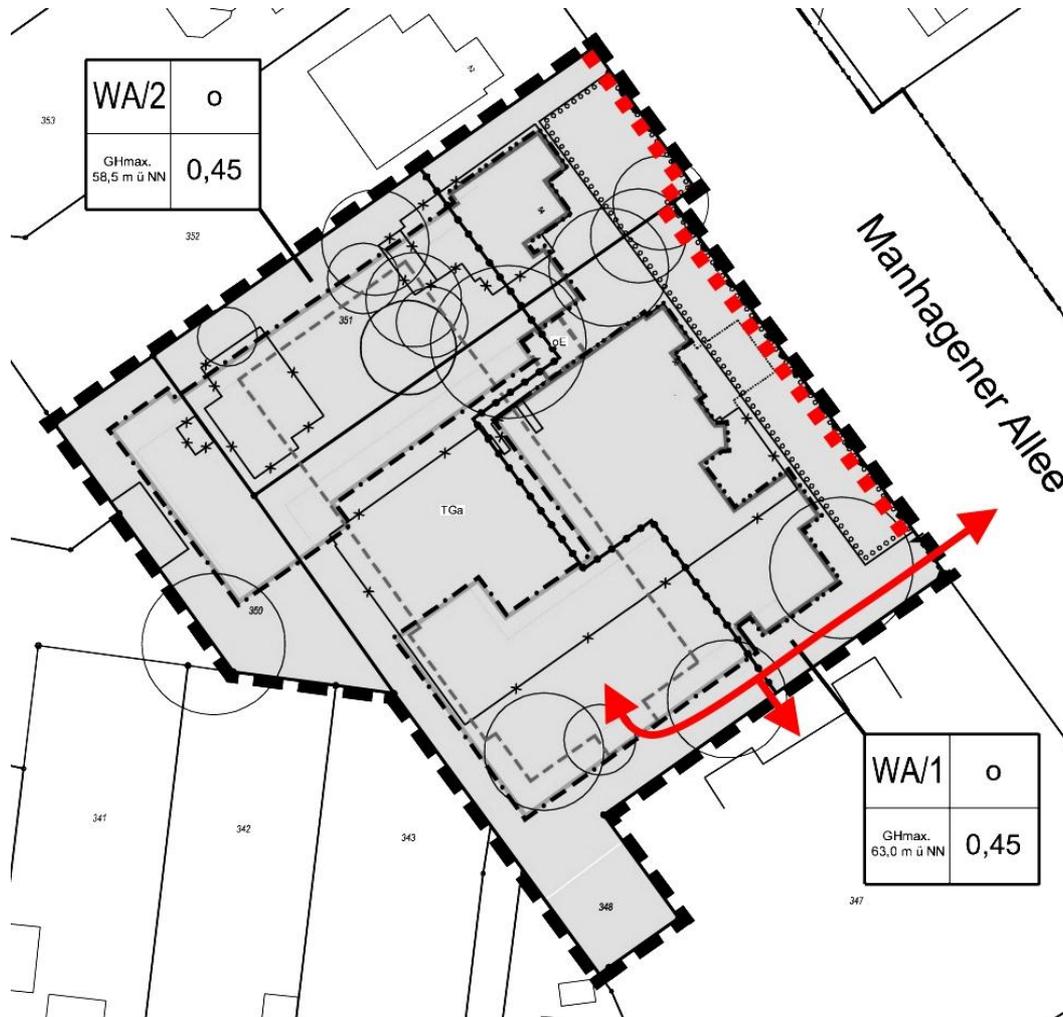
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Vorgartenzone

Lage der Tiefgarage

Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB



Bauleitplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

**Bereich ohne
Ein- und Ausfahrt**

Zufahrt

Überfahrrecht für
Nachbarn im Südosten



Von folgenden Regelungen der E-G-Satzung muss befreit werden:
(Rechtsgrundlage: § 18 „Ausnahmen und Befreiungen“ der E-G-Satzung)

„§ 11 - Bauliche Anlagen in zweiter Reihe“

„§ 5 - Sachlicher Geltungsbereich“

„§ 6 - asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ“

Ursache hierfür:
Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen
Treppenhausanlagen
Historische Geschossigkeit
Historische Bauelemente

Bauleitplanung
und Erhaltungs- und
Gestaltungssatzung

Festlegungen der beiden
Satzungen dürfen sich
nicht widersprechen

**Befreiung von
Festlegungen der
E-G-Satzung**



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Beschluss zum Entwurf und zu den Beteiligungen gem. 3.2 und 4.2 BauGB

In den bisherigen Darstellungen der Vorhabenplanung war eine sogenannte Unterflur - Lösung für die verschiedenen Müllbehältnisse in den Vorgartenbereichen vorgesehen. Aufgrund der Topographie (das Gelände fällt nach Südwesten deutlich ab) sowie der Auflagen der Abfallwirtschaftsgesellschaft ist grundsätzlich kein anderer Standort möglich.

Aus Verkehrssicherheits – Überlegungen wird nunmehr eine Oberflur – Lösung umgesetzt werden müssen.

Einzelthema

Standorte der Müllbehälter und Art der Müllentsorgung

Grundstückstausch an der Manhagener Allee

Aktuell nachgereichte Plandarstellung:





WIR SIND NICHT DA

Artenschutz

Fledermäuse



MUSS ABER VOR FÄLLUNG DER BÄUME BZW. VOR BEGINN
DER ABBRUCHARBEITEN NOCHMALS AKTUELL ÜBERPRÜFT
WERDEN