

Manhagener Allee 54 und 56 - Beseitigung baulicher Anlagen



Manhagener Allee 54 und 56 - Beseitigung baulicher Anlagen

Teil III Anforderungen an das Bauvorhaben

§ 1 Fassadengestaltung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die in der Anlage 2 dargestellten straßenseitigen Fassadenteile zu erhalten und ordnungsgemäß zu sanieren.
- (2) Im Falle der Beschädigung oder Einsturzes der zu erhaltenden Fassadenteile, verpflichtet sich der Vorhabenträger die Fassaden entsprechend wiederherzustellen. Bei der Wiederherstellung der Fassaden soll insbesondere die städtebauliche Grundstruktur (Fassadenschnitte, Fensterbereiche etc.) beachtet und fortgeführt werden.
- (3) Die Lamellenscreens an den Laubengängen der Nordwestfassade zum Nachbargrundstück sowie die Wandscheibe vor der dort gelegenen Außentreppe sind entsprechend der Anlage 3 dauerhaft hochwertig zu begrünen.

§ 2 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

- (1) Das Vertragsgebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung). Bei der Realisierung des Vorhabens ist diese grundsätzlich einzuhalten.
- (2) Aufgrund der vom Gesetzgeber vorgegebenen und der Stadt Ahrensburg verfolgten Innenentwicklung werden die neuen rückwärtigen wohnbaulichen Anlagen positiv bewertet, da die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch das beabsichtigte Bauvorhaben - insbesondere vom öffentlichen Raum der Manhagener Allee - nicht beeinträchtigt wird. Hierfür sind jedoch Befreiungen von der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erforderlich.



Manhagener Allee 54 und 56 - Beseitigung baulicher Anlagen

Anlage 2: Fassadenerhalt



Manhagener Allee 54 – Bestandssituation



Manhagener Allee 56 – Bestandssituation



Manhagener Allee 54 – geplante Fassade



Manhagener Allee 56 – geplante Fassade



Realisierungswettbewerb Erlenhof-Süd

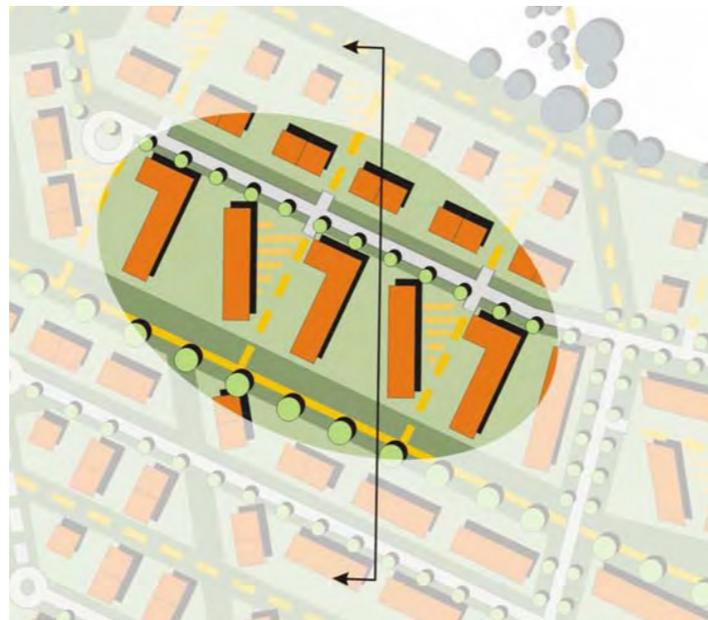
Rahmenplan Schlossviertel

Zur Unterstützung der Bildung von Nachbarschaften werden durch die Stellung der Baukörper zueinander Angebotsräume geschaffen, die für Kommunikation und Austausch gut geeignet sind.

Jeweils 7 bis 14 Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser orientieren sich um einen gemeinsamen Erschließungshof, der als begrünter Platz und Mischfläche gestaltet ist. Ankommen, Auto abstellen, zentrale Müllentsorgung, Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderspiel finden hier Platz im halböffentlichen Erschließungshof. Das Pendant dazu bildet der Gartenhof mit privaten Terrassen, aber auch gemeinschaftlichem Grün und Platz für Geräteschuppen.



Nachbarschaftshof – gemeinsame Erschließung



Lageplan Nachbarschaftshöfe (mit Schnittachse)



Konzeptskizze gemeinsamer Innenhof zur Erschließung und gemeinsame Freiflächen



Realisierungswettbewerb Erlenhof-Süd

PROTOKOLLAUSZUG

ÖFFENTLICH

Gremium: Bau- und Planungsausschuss	Sitzung vom: 02.07.2014	Niederschrift zur Sitzung BPA/10/2014
--	----------------------------	--

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Planrealisierungsvertrag)

§ 2 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

- (1) Für die Bebauung der Baufelder 34, 35, 36, 38 und 39 (vgl. Anlage 2) ist ein beschränkter städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 6 Teilnehmern durchzuführen, mit dem insbesondere die Gebäudeformen, die Frei- und Gemeinbedarfsflächen, die Wohnungsarten und Wohnungsgrößen festgelegt werden sollen.
- (2) Ziel des Wettbewerbes ist es, dass Baugebiet mit verdichteten Wohnformen (Reihenhäuser, Kettenhäuser o.ä.) zu entwickeln die zusammen ca. 20-25 Wohneinheiten beinhalten und über gemeinsame private Höfe erschlossen werden. Die Gebäude sollen überdies eine gestalterische Einheit bilden.
- (3) Der Wettbewerb ist im Sinne der Richtlinien für Planungswettbewerbe 2008 (RPW) sowie der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) durchzuführen.
- (4) Die Vergabe von Aufträgen für das Verfahren nach Abs. 1 erfolgt durch die LEG/BIG. Die Auswahl der Auftragnehmer ist mit der Stadt abzustimmen; die Auftragsvergabe bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Auch ist vor Durchführung des Wettbewerbes der Auslobungstext von der Stadt schriftlich zu genehmigen.
- (5) Die Zusammensetzung des Preisgerichts wird jeweils zur Hälfte von der Stadt und der LEG/BIG bestimmt.
- (6) Die Kosten für den städtebaulichen Realisierungswettbewerb trägt die LEG/BIG.

8. Wettbewerb im B-Plangebiet "Erlenhof-Süd"

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die BPA-Sitzung vom 21.05.2014 und den im Rahmen des Protokolls bekanntgegebenen Plänen. Auch erinnert er an die Ziele des Wettbewerbs durch den Grundstücke mit verschiedenen Größen und Zuschnitten in einer teilweise engeren Bebauung geplant werden sollten. Wie sich nun gezeigt hat, ist durch die Festlegung der Wohneinheiten nur eine sehr lockere Bebauung möglich, was den Zielen der Planung widerspricht. Er schlägt deshalb vor, die Anzahl der Wohneinheiten geringfügig zu erhöhen, um einen guten städtebaulichen Wettbewerb zu ermöglichen. Ergänzend berichtet die Verwaltung, dass gemäß des aktuellen Testentwurfes 33 Wohneinheiten statt - wie im städtebaulichen Vertrag verankert - 20 bis 25 geschaffen werden sollen. Betont wird, dass die Festsetzungen des B-Plans beispielsweise hinsichtlich Bauhöhen, Baufensters und GRZ eingehalten werden. Der Ausschuss spricht sich mehrheitlich für die notwendige Verdichtung des Wettbewerbsgebietes aus. Ein Ausschussmitglied betont, dass durch diese Entscheidung die Gesamtanzahl an Wohneinheiten im Erlenhof-Süd nur um ca. 2,5 % erhöht wird.

Auf den Einwand eines Ausschussmitgliedes, dass erst in den Fraktionen hierüber beraten werden muss, entgegnet die Verwaltung, dass bereits seit ca. vier Monaten über den Auslobungstext verhandelt wird. Um den Wettbewerb nicht zu verzögern, wird folgender Antrag gestellt:

„Der Bau- und Planungsausschuss ist damit einverstanden, dass eine Abweichung vom städtebaulichen Vertrag, der eine Anzahl von 20 bis 25 Wohneinheiten innerhalb des Wettbewerbsgebietes vorsieht, zugestimmt wird. Die zugelassene Erhöhung wird auf eine Anzahl von 33 Wohneinheiten begrenzt. Weitere Abweichungen vom B-Plan werden nicht zugelassen.“

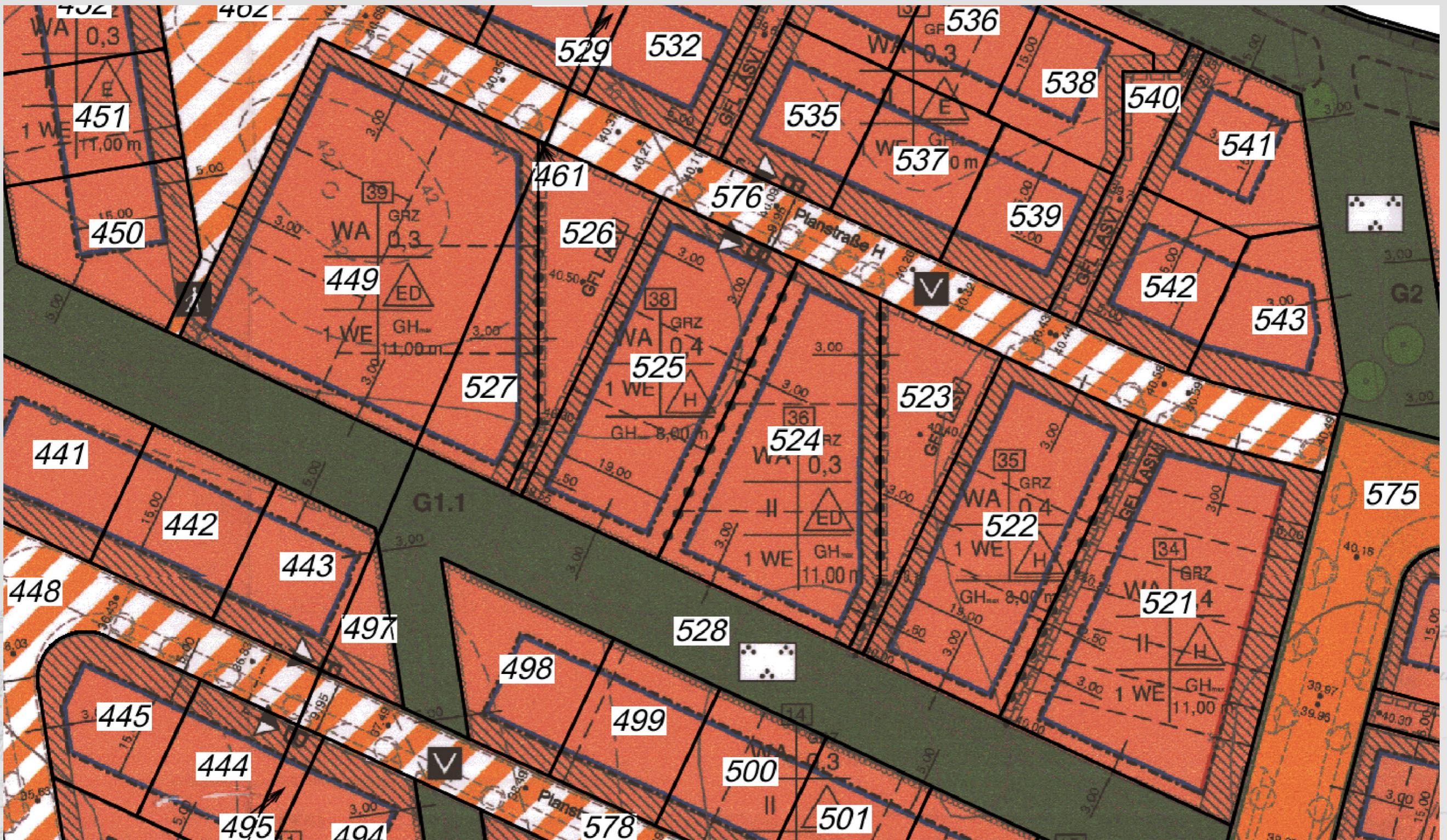
Abstimmungsergebnis:
6 dafür
3 Enthaltungen

Damit ist der Antrag angenommen und der Abweichung aus städtebaulichen Gründen zugestimmt.

Abschließend berichtet die Verwaltung, dass mit dem Vorhabenträger Gespräche über eine eventuelle zusätzliche Kostenbeteiligung an den Folgekos-

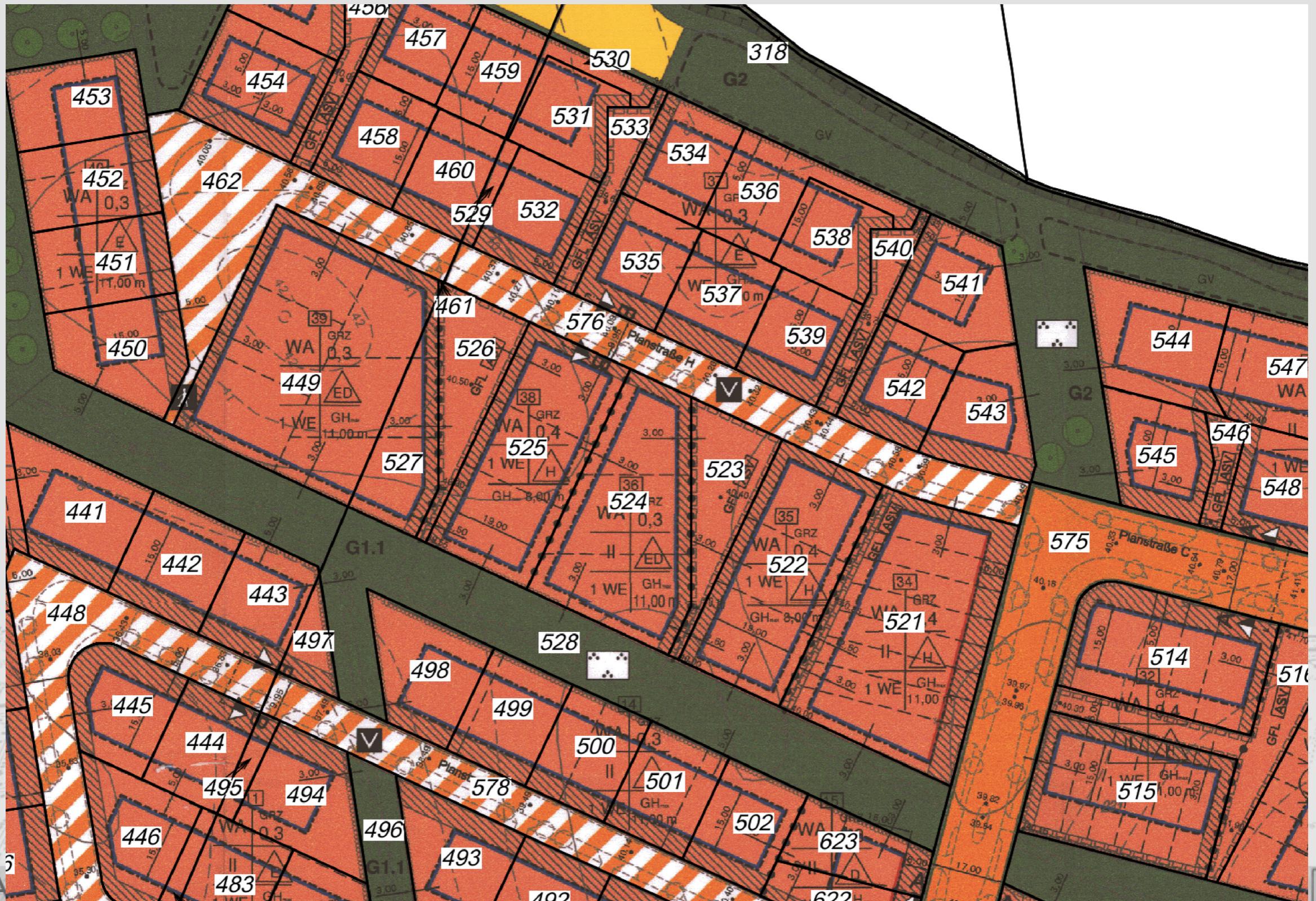
Realisierungswettbewerb Erlenhof Süd

B-Plan 92, Baufelder 34-39



Realisierungswettbewerb Erlenhof Süd

B-Plan 92, Baufelder 34-39



STA



Realisierungswettbewerb Erlenhof Süd

B-Plan 92, Baufelder 34-39

