

STADT AHRENSBURG - Sitzungsvorlage -			Vorlagen-Nummer 2003/112
öffentlich	X	nicht öffentlich	Anlagen X
Datum 23.09.2003	Aktenzeichen IV.2.1		Federführend: Herr Weise

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Ahrensburg für ein Quartier in der Innenstadt zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und dem Reeshoop
- Aufstellungsbeschluss -
- Auswahl eines Konzeptes -

Beratungsfolge:			
Gremium		Sitzungsdatum	TOP
Bau- und Planungsausschuss		01.10.2003	3.
Finanzielle Auswirkungen :		JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA	NEIN
Haushaltsstelle :			
Gesamtausgaben :	€		
Folgekosten :	€		
Bemerkung:			

Beschlussvorschlag

1. Im Quartier zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße, Bei der Doppeleiche und dem Reeshoop wird der Bebauungsplanes Nr. 83 als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in einer öffentlichen Bürgeranhörung durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.
4. Dem unten erläuterten Verfahren zur weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.

Sachverhalt und Begründung

Die Sitzungsvorlage steht im Zusammenhang mit den Beratungen im Bau- und Planungsausschuss am 02.07.2003 (Sitzungsvorlage 2003/80), am 03.09.2003 (Vorstellung der Investorenkonzepte – siehe Protokoll) sowie am 17.09.2003.

Ziel und Zweck der Planung ist, im Bereich nördlich der Klaus-Groth-Straße ein SB-Warenhaus (ca. 4.000 bis 5.000 m² Verkaufsfläche) mit ergänzenden Ladengeschäften und einer Wegebeziehung (Mall) von der Klaus-Groth-Straße zur Großen Straße zu entwickeln. Der dafür größte zu überplanende Bereich ist der der heutigen Parkplatzflächen sowie die Straßenfläche. Daneben sollen benachbarte Grundstücke an der Großen Straße und der Klaus-Groth-Straße mit in die Planung einbezogen werden.

Außerdem sollen für die Grundstücke am Reeshoop Entwicklungsmöglichkeiten für deren rückwärtige Grundstücksteile eröffnet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83 werden die Bebauungspläne Nrn. 11, 43 und 43 – 3. Änderung überplant.

Das nachfolgende Anforderungsprofil bildet die Grundlage für die weitere Planung und Realisierung des Vorhabens:

Stadtentwicklung:

- Einrichtung eines kompakten SB-Warenhauses mit einer attraktiven Verkaufsflächen-größe von ca. 4.000 – 5.000 m² mit einem food-Anteil von 70 - 80 % mit einem deutlichen Anteil an frischen Lebensmitteln als Frequenzbringer für die Ahrensburger Innenstadt, zur Verringerung des Kaufkraftabflusses in die umliegenden Einkaufszentren sowie zur Stärkung Ahrensburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum;
- Sicherstellung des Ahrensburger Kinos;
- Unterbringung von weiteren Läden und gastronomischen Einrichtungen, die abgestimmt auf den vorhandenen Einzelhandel in Ahrensburg, eine Ergänzung darstellen und die Angebotsvielfalt erhöhen;
- Einbeziehen von benachbarten Anliegern bzw. deren Ladenmieter aus der Großen Straße und der Klaus-Groth-Straße; Vernetzung mit vorhandenen Läden und gastronomischen Einrichtungen;
- Einbeziehen des "Aldi"- Marktes in die Konzeption unter Berücksichtigung von deren Vergrößerungswunsch auf ca. 1.000 m².

Städtebaulich:

- Herstellen von attraktiven Wege- und Blickbeziehungen zum Rathausplatz und zum Rondeel;
- städtebaulich verträgliche Einbindung in den vorhandenen Umgebungsbereich (aktiver und passiver Schallschutz); dieses Ziel ist leichter zu erreichen, wenn möglichst viele Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Stadtgestalterisch:

- Beseitigung der desolaten städtebaulichen Situation in der Klaus-Groth-Straße, Beitrag zur Stadtreparatur;
- Aufwertung des Wohnumfeldes für die umliegenden Wohnungen, z. B. durch Gründächer.

Erschließung:

- Schaffung einer Wegebeziehung durch den Planbereich von der Klaus-Groth-Straße auf die Große Straße im Sinne einer kleinen Mall (durch Ladengeschäfte begleitet) zur Belebung der Ladenstrukturen auf der westlichen Großen Straße;
- Sicherstellung der Erschließung der vorhandenen Tiefgaragen sowie Bündelung über eine Zu- und Abfahrt;
- gut anfahrbares und ausreichendes Stellplatzangebot;
- störungsfreie Abwicklung des Anlieferverkehrs;
- möglichst reibungsloser Ablauf der Zu- und Abfahrten für Pkw entsprechend der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens.

Entsprechend der Empfehlung des Bau- und Planungsausschusses vom 17.09.2003 wird vorgeschlagen, das vorstehend formulierte Anforderungsprofil an das Vorhaben den beiden potentiellen Investoren mitzuteilen und ihnen Gelegenheit bis zum 13.10.2003 zu geben, ihre Planung entsprechend dem Anforderungsprofil zu modifizieren und die Erfüllung der Ziele sowie ihren Beitrag zur Innenstadtentwicklung darzustellen und zu begründen. Am 15.10.2003 findet im Bau- und Planungsausschuss die Auswahl eines Investors statt, der dann zeitnah den Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Im Anschluss daran wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch durchgeführt werden, in der allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Zwecke und Ziele der Planung erläutert werden und Anregungen aufgenommen werden. Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag ausgehandelt, in dem zeitliche Abfolgen, Zahlung von Planungskosten, Details der Ausführung sowie sämtliche für beide Seiten wichtige Festsetzungen geregelt werden können.

(Pepper)
Bürgermeisterin