

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/090
öffentlich		
Datum 22.08.2007	Aktenzeichen IV.2.1	Federführend: Frau Becker

Betreff

Bebauungsplan Nr. 80 - Teilgebiete A und B für den Bereich westlich der Innenstadt westlich zwischen der Straße An der Reitbahn, der Manfred-Samusch-Straße, dem Rathausplatz, der Klaus-Groth-Straße und der Stormarnstraße
- Aufstellungsbeschlüsse
-Zustimmung zum städtebaulichen Rahmenplan

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	05.09.2007 17.09.2007	Herr Schade

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich westlich der Innenstadt zwischen der Straße An der Reitbahn, der Manfred-Samusch-Straße, dem Rathausplatz, der Klaus-Groth-Straße und der Stormarnstraße werden die Bebauungspläne Nr. 80 – Teilgebiete A und B – aufgestellt.
2. Der städtebauliche Rahmenplan wird als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung gem. § 3 BauGB erfolgt im Rahmen einer Bürgeranhörung.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt:

Anlass:

Bereits im Jahr 2006 wurde der Kunstrasenplatz an der Stormarnstraße gebaut. Damit wurde die Sportnutzung auf einer Teilfläche des Stormarnplatzes zumindest für die Lebensdauer einer solchen Platzanlage, also etwa 10 – 15 Jahre, manifestiert. Im Frühjahr dieses Jahres ist nun auch die Entscheidung über den Bau des zweiten Kunstrasenplatzes gefallen. Mit dem Bau des Fußballplatzes soll im Herbst begonnen werden.

Außerdem wurde die Entscheidung über den Neubau des Peter-Rantzau-Hauses zugunsten des Standortes Stormarnplatz ebenfalls im Frühjahr dieses Jahres getroffen.

Diese beiden konkreten Vorhaben sind nun der Anlass, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 aus dem Jahr 2004 zu ändern. Um die Erstellung des Planungsrechts zur Realisierung des Peter-Rantzau-Hauses und der Freizeitfläche zeitlich nicht zu verzögern, soll der Geltungsbereich in die Teilgebiete A und B unterteilt werden, das heißt die Bauleitplanung zur Entwicklung der Wohngrundstücke an der Klaus-Groth-Straße in einem separaten Verfahren durchgeführt erfolgen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Teilgebiete A und B werden die rechtskräftigen B-Pläne Nr. 11 und 51 überplant.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der unmittelbar am Rathaus gelegene Fußballplatz wird aufgegeben und im Sinne einer intensiv genutzten Miniatur-Stadtparks als Sport-, Spiel- und Freizeitfläche genutzt. Durch die zentrale Lage und die umliegenden Einrichtungen besteht hier die Möglichkeit auf engem Raum eine Freifläche für die Anlieger und für die Allgemeinheit gleichermaßen zu gestalten. Es soll eine Freizeitfläche entstehen, die öffentlich zugänglich und durch Untergliederung in verschiedene Teilbereiche ein attraktives Angebot für verschiedene Alters- und Interessengruppen bietet.

Dabei sind die fußläufigen Verkehrsbeziehungen aus den umliegenden Quartieren zu berücksichtigen und zu den bedeutenden Punkten der Innenstadt aufzunehmen.

Am südöstlichen Randbereich des Stormarnplatzes sind in Ergänzung zu den öffentlichen Einrichtungen Rathaus und Jugendhaus „42“ weitere Bauflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen in offener Bauweise vorgesehen.

Der Rathausplatz ist für Ahrensburg die funktional wichtigste und gleichermaßen atmosphärisch unbeliebteste Platzanlage der Stadt. Neben den typischen Gebäudefassaden der ausgehenden 60-er Jahre bis in die 80-er Jahre hinein, der Gestaltung des Platzes selbst im Originalzustand ist jedoch vor allem die überdimensionierte Größe der Platzfläche für die unbehagliche Atmosphäre verantwortlich. Neben der Möglichkeit die Dimensionierung des Platzes grundsätzlich zu verändern, kann zumindest im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 80 Teilgebiet A die Voraussetzung geschaffen werden:

- a) die Platzfläche an der Süd-West-Ecke zu schließen und
- b) durch eine Bebauung entlang der Manfred.-Samusch-Straße ein Spannungsverhältnis zwischen Enge = Straßenraum und Weite = Platz sowie
- c) zwischen Stadtplatz und Grünraum zu erzeugen.

Auf den Wohngrundstücken an der Klaus-Groth-Straße und Stormarnstraße 32 - 36 soll zukünftig eine zweigeschossige Bebauung in Form von Stadthäusern planungsrechtlich ermöglicht werden. Außerdem soll zu einem großen Teil auch die Bebauung der bisher unbebauten zum Stormarnplatz gelegenen rückwärtigen Grundstücksteile zulässig sein. Auch hier sollen eher zweigeschossige Gebäude mit mehr städtischem Charakter entste-

hen. Neben dem Wohnen sollen auch Dienstleister, Freiberufler und ähnliche Gewerke untergebracht werden können. Ziel ist hierbei die reine Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zum Stadtzentrum aufzubrechen und eine „Gemischte Übergangszone“ zwischen Stadtkern und Wohnquartieren zu entwickeln.

Angrenzend an das Plangebiet sollte der Parkplatz „Alte Reitbahn“ in einem angemessenen Umfang hergerichtet werden, da er im Hinblick auf Frequentierung, zentrale Lage, Sanierung der Stormarnstraße, Stadtein- und -ausgang sowie Benutzbarkeit in einem gestalterisch und funktional unbefriedigenden Zustand ist. Eine (Teil-)Befestigung der Fläche, Markierung der Parkflächen und räumliche Abgrenzung zur Stormarnstraße durch Baumpflanzungen sollten die Maßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 begleiten. Dabei ist der Übergang zum Fuß- und Radweg Reesenbüttler Graben hervorzuheben und aufzuwerten.

Städtebaulicher Rahmenplan:

Zusätzlich zu dem im Bau- und Planungsausschuss am 04.07.2007 vorgestellten Konzept wird Herr Landwehr vom Architekturbüro TRAPEZ in der Sitzung am 05.09.2007 eine Planung vorstellen, die die Lage des Peter-Rantzau-Hauses direkt neben bzw. angrenzend an das Rathaus überprüft. Anhand der vergleichenden Betrachtung sollen die Vor- und Nachteile der beiden Standortalternativen verdeutlicht werden. Anhand dessen soll eine Entscheidung über den Mikrostandort erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Erkenntnisse zur genauen Lage des Peter-Rantzau-Hauses soll der städtebauliche Rahmenplan als Grundlage für die Bebauungspläne 80 a und b beschlossen werden.

Wichtig ist hierbei, dass der Rahmenplan nur den städtebaulichen, nicht also den architektonischen Rahmen vorgibt. Also sind sowohl Grundrisse, Fassadengestaltung, Ausrichtung von Baukörpern genauso wie die Freiraumgestaltung späteren Fachplanungen vorbehalten. Dennoch sollen im Bebauungsplanverfahren aufgrund der zentralen Lage und Bedeutung des Plangebietes die Grundsätze der Gestaltung, wie z. B. die Blick- und Wegebeziehung zwischen Rathausplatz und Stormarnplatz, die Solitärwirkung der Gebäude, der Stadthauscharakter der Klaus-Groth-Straßen-Bebauung, die Funktion der Freizeitfläche etc. festgesetzt werden.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 80
- Anlage 2: Bestand
- Anlage 3: Protokollauszug BPA vom 22. 11. 06
- Anlage 4: Alte Vorlage 2003/138