STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2010/044
öffentlich		
Datum 21.10.2010	Aktenzeichen IV.2	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Städtebauliche Überlegungen zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 87 für den Rathausplatz zwischen Manfred-Samusch-Straße, westlicher Teil der Rathausstraße und der umgebenen Bebauung der Flurstücke 123 bis 127, 139, 145 bis 161, 382 bis 384, 496 bis 500, 502, 503, 520 und 523 - Beschluss für die Untersuchung und Bestimmung von Grundsatzzielen für die Entwicklung des Platzes und der angrenzenden Bebauung

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
Gremium		
Bau- und Planungsausschuss	19.05.2010	
Bau- und Planungsausschuss	03.11.2010	
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2011	

Finanzielle Auswirkungen :		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA		NEIN
Produktsachkonto :	51100.5431010			
Gesamtausgaben :	noch unbekannt			
Folgekosten :	noch unbekannt			
Bemerkung: Der städtebauliche Vorentwurf wird durch den zuständigen Fachdienst erstellt.				

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung stellt für den Rathausplatz einen städtebaulichen Vorentwurf für eine neue Gesamtsituation auf.
2. Der städtebauliche Vorentwurf ist Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 87 (nach § 8 BauGB).
3. Die Öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in öffentlicher Bürgeranhörung.
4. Der weitere Planungsprozess im Anschluss an die öffentliche Unterrichtung wird begleitet durch eine informelle Beteiligungsplattform („runder Tisch“), besetzt mit Vertretern der Politik, der Bürger - insbesondere der Anrainer - sowie der Verwaltung.
5. Der Beschluss und dessen Ergebnisse sind im Anschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Vorlage schließt an vorangegangene Gutachten und Wettbewerbe zur Gestaltung des Rathausplatzes, aktuelle Planungen und Bauvorhaben des B-Plan Nr. 80 a (Peter-Rantzau-Haus) sowie das ISEK in Verbindung mit dem aufzusetzenden Innenstadt-Rahmenplan nach dessen alter Fassung aus dem Jahr 1989 an (**siehe Anlage 1**).

Ziel und Zweck der Planung ist, den Rathausplatz mit seinen bestehenden Funktionen als Marktplatz und Parkplatz sowie als städtischen Freiraum zu stärken, in Teilen zu überplanen und deutlicher in den städtischen Mittelpunkt zu stellen (**siehe Anlage 2**).

Die Planungsnotwendigkeit ist begründet durch:

- die städtebaulich unangemessene Fläche,
- die immer wieder von Bürgerinnen und Bürgern kritisierte Gestaltung der Fläche,
- die zunehmende Nutzung als Parkplatz, die einer innerstädtischen Fläche in ihrer Wertigkeit nicht entspricht,
- Zustand und Sanierungsbedarf der Oberfläche.

Benachbarte Grundstücke und die Randbebauung des Rathausplatzes werden in die Planung einbezogen. Optional werden die Flächen des Kaufhauses Nessler einbezogen oder bleiben unberücksichtigt (**siehe Anlage 3**). Das Rathaus als angrenzende Bebauung wird nicht einbezogen, da der kürzlich aufgestellte B-Plan Nr. 80 a diese Bauflächen enthält und ausreichend beschreibt.

Mit dem erforderlichen neuen Bebauungsplan Nr. 87, dessen Geltungsbereich noch abschließend zu bestimmen ist, werden Teile der alten Bebauungspläne Nr. 11, 43, 43 - 5. Änderung, 51 und 51 - 4. Änderung überplant (**siehe Anlage 4**).

Eine Berichtigung/Änderung des Flächennutzungsplanes ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Der städtebauliche Vorentwurf soll die Möglichkeiten optimaler Flächennutzungen darstellen und für verbundene frei werdende Flächen attraktive Nutzungskonzepte entwickeln. In das Nutzungskonzept sind insbesondere einzubeziehen die Überlegungen zur Erstellung einer Markthalle und einer Erweiterung der Tiefgarage sowie zur Aufwertung der Flächen für Innen- und Außengastronomie und Bürgerinformation sowie zur Neugestaltung der Oberfläche mit Stadtmobiliar, Belag und Bepflanzungen.

Das nachfolgende Anforderungsprofil in Form einer SWOT Analyse bildet die Grundlage für den Untersuchungsraum des Rathausplatzes für die Innenstadtentwicklung (**siehe Anlage 5**).

- Verbesserung der öffentlichen Einrichtung Rathausplatz,
- Optimierung und Verbesserung der Parkplatzflächen,
- Erhalt und Optimierung des Wochenmarktstandortes,

- Unterbringung von einer oder mehreren gastronomischen Einrichtungen, die abgestimmt auf das vorhandene Innenstadtangebot in Ahrensburg eine Ergänzung darstellen und die Angebotsvielfalt erhöhen soll bzw. deren Einbindung über städtebauliche Vertragsgrundlagen (zum Beispiel aktiver und passiver Schallschutz, Nutzungszeiten etc.),
- Einbeziehen von benachbarten Anliegern bzw. deren Gewerbe- und Wohnnutzungen zur Vernetzung mit dem neu entstehenden Platzraum und dessen Einrichtungen.

Sobald der Beschluss über einen städtebaulichen Vorentwurf für den Rathausplatz gefasst wurde, wird eine informelle Beteiligungsplattform im Sinne eines runden Tisches gebildet. Vertretern von Interessengruppen, Bürgerinnen und Bürgern, Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung wird die Möglichkeit geboten, Anregungen und Vorschläge einzubringen, zu prüfen und zu diskutieren, bevor der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 87 gefasst wird. Die für die Aufstellung des Bebauungsplans (verbindliche Planung) erforderlichen Kosten für Planung und Gutachten werden zugegebener Zeit zunächst von der Stadt Ahrensburg zu tragen sein. Entsprechende Haushaltsmittel werden zum Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2011 angemeldet.

Sollte sich im Planungszeitraum ein Investor für Teilinvestitionen finden, so ist dieser an den Kosten der Planung zu beteiligen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Überblick der Planungsgeschichte
- Anlage 2: Text zur Wichtigkeit der Verbesserung der Rathausplatzsituation (Verf. Hr. Thiele)
- Anlage 3: Plan möglicher Geltungsbereich
- Anlage 4: Plan Übersicht der Geltungsbereiche
- Anlage 5: SWOT Analyse Rathausplatz
- Anlage 6: Übersicht der Eigentumsverhältnisse