

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2012/057
öffentlich		
Datum 12.09.2012	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Grundsatzbeschluss für die weitere Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 a

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Umweltausschuss	Datum 26.09.2012 26.09.2012	Berichterstatter
--	--	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

1. Die im ISEK und im Rahmenplan „Stadteingang–West“ (Vorlage 2010/108) sowie in der Vorlage Nr. 2009/162 genannten städtebaulichen, stadträumlichen und nutzungsmäßigen Ziele sind bei der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 a zu berücksichtigen, weiterzuentwickeln und zu präzisieren.
2. Insbesondere die angestrebte Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe, Kultur, Bildung und Wohnen sind bei der Planung zu berücksichtigen.
3. Insgesamt soll das Areal des Rohrbogenwerks so umgenutzt und gestaltet werden, dass die weitere Umstrukturierung des Gewerbegebiets–West zu einem Standort für Wohnen und Arbeiten gewährleistet ist.
4. Planerisch sollen die zukünftigen Baugebiete als Misch- und/oder Kerngebiete und gegebenenfalls Sondergebiete (z. B. Kultur) ausgewiesen werden.
5. Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch den Vorhabenträger für das Areal des ehemaligen „Rohrbogenwerkes“ zwischen der Bahnlinie und der Bogen- und Brückenstraße mit deren Grundzustimmungserklärung zum Vorhaben- und Entwicklungsplan (VEP, § 12 BauGB) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

2009 wurde erstmalig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 a „Rohrbogenwerk“ durch die kommunalen Gremien der Stadt Ahrensburg beschlossen.

Aufgrund der Initiative des damaligen Projektentwicklungsteams sollte der Bereich des ehemaligen Rohrbogenwerks einer multifunktionalen Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Kultur, Freizeit, Bildung und weitere Dienstleistungseinrichtungen zugeführt werden, wobei wesentliche Teile der Industriearchitektur (insbesondere die bestehende Industriehalle und die Kranbahn) erhalten und weitergenutzt werden sollte. Zu diesem Zweck wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe **Anlage 1**) der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen, dessen Plangeltungsbereich zum damaligen Zeitpunkt auch das Eckgrundstück Brückenstraße/Bogenstraße (Flurstücke 24 und 25) umfasste. Aus verschiedenen Gründen wurde das Planverfahren jedoch ab Sommer 2010 nicht weiter fortgeführt, wesentliche Ursache waren hierfür die Grunderwerbsverhandlungen mit dem Alteigentümer, die nicht zum Abschluss gebracht werden konnten.

Inhalt:

Das Vorhaben übernimmt die Ideen und Vorgaben, die bisher im Vorläuferverfahren verfolgt wurden.

ISEK und Rahmenplan Stadteingang–West:

Zeitgleich wurde für das gesamte Stadtgebiet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und darauf aufbauend der Rahmenplan Stadteingang–West erarbeitet, die 2011 auch zum Abschluss gebracht wurden und kommunalpolitisch intensiv beraten und beschlossen wurden. Insoweit stellt insbesondere der Rahmenplan Stadteingang–West die Grundzüge der zukünftigen Planungsziele und die Leitgedanken für die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets–West dar und sind somit auch für den Bereich des Rohrbogenwerks städtebaulich für die weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Folgende grundsätzliche Ziele für die Entwicklung des Bereichs Gewerbegebiet–West werden im Rahmenplan Stadteingang–West unter anderem genannt:

- Stärkung der Außendarstellung des Gesamtbereichs
- Höhere Ausnutzung der Flächen
- Schaffung von Perspektiven für vorhandene Betriebe/gegebenenfalls auch Verlagerung von Betrieben

Und insbesondere für den Bereich des Rohrbogenwerks:

- Profilbildung und Initialzündung durch Umnutzung und Wiedernutzbarmachung des Rohrbogenwerks, unter anderem durch ein Kulturzentrum etc.
- Nutzungsziel: Mischung aus Dienstleistungen und Gewerbe, Kultur und Bildung, Wohnen
- Neubauten als Lärmschutz zur Bahnlinie Hamburg – Lübeck

Diese planerischen Grundaussagen wurden im Weiteren durch städtebauliche Vertiefungen konkretisiert:

Baulich räumliches Konzept:

Kernelement des baulich räumlichen Konzepts für die Neustrukturierung des Gewerbegebiets-West ist eine neue Bebauungsachse südlich parallel der Bahntrasse, die gleichzeitig auch aktiven Lärmschutz gewährleisten soll. Der Bereich des Rohrbogenwerks sowie die bestehende Industriehalle ist integrierter Bestandteil dieser neuen Bebauungsachse. Darüber hinaus soll eine straßenbegleitende „Kamm“-Bebauung (Teile der Bebauung sollen auch in die Innenbereiche des Grundstücks entwickelt werden) entlang der Bogenstraße hier den Straßenraum definieren und ebenfalls die inneren Grundstücksbereiche lärmtechnisch schützen. Weiteres zentrales Ziel ist die Schaffung eines „internen“ öffentlich nutzbaren Raumes der sich sowohl zur Brückenstraße wie auch zu den angrenzenden Bereichen nach Westen öffnet.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 a wird im Rahmenplan Stadteingang-West im Weiteren eine hohe bauliche Dichte gefordert – für das gesamte Areal parallel zur Bahnlinie sowie parallel zur Bogenstraße ist eine drei- bis viergeschossige (Vollgeschosse) Bebauung vorgesehen.

Nutzungskonzept:

Für den Bereich des Rohrbogenwerks ist aufgrund der Lage an der Bahntrasse eine Zweiteilung der Hauptnutzungen vorgesehen. Entlang der Bahntrasse sollen Dienstleistungseinrichtungen und gewerbliche Einrichtungen (Nichtwohnnutzungen) ihren Standort finden. Entlang der Bogenstraße sollen gemischte Nutzungen mit gewerblichen und Wohnanteilen vorgesehen werden.

Im Weiteren werden die Nutzungsaspekte wie folgt weiter präzisiert:

„Die gewerbliche Nutzung wird mit einem Anteil an Dienstleistungsflächen intensiviert. Der Anteil an Wohnnutzung ist abhängig von einem entsprechenden aktiven oder passiven Lärmschutz. Die Umstrukturierung des Areals um das Rohrbogenwerk als Leuchtturmprojekt dient der Profilfindung des gesamten Quartiers.“

Der Gebäudebestand ist im Bereich des Rohrbogenwerks grundsätzlich zu berücksichtigen. Insbesondere ein anzustrebender Nutzungsmix von Freizeit/Kultur/Bildung für dieses Areal kann als Initialzündung für die vorgesehen Umstrukturierung des Gewerbegebiets-West zu einem Standort zum Arbeiten und Wohnen angesehen werden.

Ziele:

Im Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2009 (Vorlagen-Nummer 2009/162) sind begleitend zu den Zielvorstellungen des ISEK und des Rahmenplans Stadteingang-West präzisierte Anforderungen an die städtebauliche Struktur und den zukünftigen Nutzungen für den Bereich des Rohrbogenwerks benannt:

- Grundsätzliche Wiederbelebung/Aktivierung der zurzeit ungenutzten Fläche bzw. der ungenutzten baulichen Anlagen im Eingang des Gewerbegebiets-West
- Erhalt des wesentlichen Gebäudebestands

- Errichtung einer Veranstaltungshalle als überörtliche Kultureinrichtung in der Industriehalle
- Unterbringung eines kleinräumlichen Lichtspielhauses
- Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen
- Ausschluss von Einzelhandel, außer dem ortsgebundener Lager, Veranstaltungs- bzw. Herstellerverkaufs in begrenzter Größenordnung
- Räumlich nach „innen“ bezogene Nutzungen (lärmgeschützte Bereiche)
- Gegebenenfalls Teilunterbringung von notwendigen Stellplätzen in angrenzenden Flächen im Gewerbegebiet-West
- Schaffung einer Wegebeziehung in Ost–West–Richtung durch das Plangebiet Richtung U-Bahnhof Ahrensburg-West und zum Naturschutzgebiet „Höltigbaum“

Im weiteren Verfahren sollen diese Punkte weiter thematisiert und gegebenenfalls geändert werden.

Die Grobkonzeption des Vorhabenträgers ist der Vorlage beigelegt (siehe **Anlage 2**)

Weiteres Vorgehen:

Parallel zum Grundsatzbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag über die anteiligen Planungskosten mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Für die Änderung des Verfahrens zu einem VEP-Verfahren muss der Aufstellungsbeschluss neu gefasst werden. Dabei wird hierbei auch der Geltungsbereich neu bestimmt (siehe **Anlage 3**). Grundlage des VEP-Verfahrens ist eine konkrete bauliche Maßnahme, die im oder vor dem Verfahren schon ein Detaillierungsgrad erfährt, die ein „normaler“ Bebauungsplan nicht beinhaltet. Den Wunsch zur Durchführung eines VEP muss von Vorhabenträger beantragt werden (siehe **Anlage 4**). Im VEP-Verfahren trägt der Vorhabenträger alle künftigen und einen Teil der bereits entstandenen Kosten des Verfahrens. Das PSK 51100.5431010 wird insofern nicht belastet.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Vorlage 2009/162
- Anlage 2: Konzeption der Planung des Vorhabenträgers
- Anlage 3: Neuer Geltungsbereich des VEP's
- Anlage 4: Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (VEP) des Vorhabenträgers