

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2009/162
öffentlich		
Datum 02.12.2009	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 79 a der Stadt Ahrensburg für das ehemalige Rohrbogenwerk im Gewerbegebiet West zwischen Brückenstraße, Bogenstraße und der Bahntrasse Hamburg - Lübeck, Flurstücke 24, 25, 26, 27 und 28
- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	16.12.2009	
Umweltausschuss	13.01.2010	
Stadtverordnetenversammlung	25.01.2010	

Finanzielle Auswirkungen	:		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA		NEIN
Produktsachkonto	:	51100.5431010			
Gesamtausgaben	:	ca. 45.000 € *			
Folgekosten	:	noch unbekannt			
Bemerkung:					
* = die Ausgaben beziehen sich auf die Voruntersuchungen im Rahmen der Planaufstellung bis Mitte 2010.					

Beschlussvorschlag:

1. Im Gewerbegebiet West zwischen Brücken- und Bogenstraße wird der Bebauungsplan Nr. 79 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt.
2. Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 a wird der nicht beschlossene Bebauungsplan 63 in Teilen (Areal ehem. Rohrbogenwerk) überplant.
3. 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.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Sitzungsvorlage steht im Zusammenhang mit den Beratungen im Hauptausschuss vom 22.06.2009 (Sitzungsvorlage 2009/066), zum Beschluss der Grundsatzziele aus den Ergebnissen der Zukunftswerkstatt als Grundlage für das integrierte Stadtentwicklungskonzept.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 2009/088) beschlossen, dem Vorschlag zu folgen.

Ziel und Zweck der Planung ist, im Bereich des Gewerbegebietes West eine Kulturfabrik für kulturelle Nutzungen und damit verbundene Arbeitsplätze zu entwickeln. In erster Linie soll die bestehende Bausubstanz erhalten sowie die Außenanlagen überplant werden.

Daneben sollen benachbarte Grundstücke an der Ecke Brücken- und Bogenstraße (Flurstück 24 und 25) und das westlich angrenzende Flurstück (Nr. 28) mit in die Planung einbezogen werden.

Außerdem sollen für die weiteren Grundstücke im Gewerbegebiet Entwicklungsmöglichkeiten für deren Nutzung als dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe eröffnet werden, die auch mit Wohnnutzungen konzipiert werden können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 79 a wird der nicht beschlossene Bebauungsplan 63 in Teilen überplant und eine Aufstellung des Bebauungsplans 79 für das gesamte Gewerbegebiet West vorbereitet.

Dazu wird auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgenommen.

Kernbereich des Bebauungsplanes ist das Konzept der zukünftigen Betreibergruppe, in dem das oben erläuterte Vorhaben selber realisiert werden soll. Dieser Bereich kann im Verfahren durch angrenzende Flächen außerhalb des angedachten Areals des Realisierungskonzeptes ergänzt werden, um diese aus städtebaulichen und funktionalen Gründen für dessen Entwicklung anpassen zu können.

Das nachfolgende Anforderungsprofil bildet die Grundlage für den Bebauungsplan der Innenentwicklung, der ergänzt wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor:

- Einrichtung einer Veranstaltungshalle als überörtliche Kultureinrichtung als Angebots- und Bedarfsplanung sowie zur Stärkung Ahrensburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum;
- Neubau eines Lichtspieltheaters mit Kleinsälen für Ahrensburg und Umland;
- Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen, die abgestimmt auf das vorhandene Kulturangebot in Ahrensburg eine Ergänzung darstellen und die Angebotsvielfalt erhöhen;
- Einbeziehen von benachbarten Anliegern bzw. deren Gewerbenutzungen zur Vernetzung mit neu entstehenden Betrieben und gastronomischen Einrichtungen;
- Ausschluss von Einzelhandel, außer dem ortsgebundenen Lager- bzw. Herstellerverkaufs in begrenzter Größenordnung;

- städtebaulich verträgliche Einbindung in den vorhandenen Umgebungsbereich (aktiver und passiver Schallschutz); dieses Ziel soll durch die innenbezogene Nutzung des Areals sowie die kombinierte Unterbringung der Stellplätze in den angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes erfolgen;
- Wiederbelebung/Aktivierung der ungenutzten Fläche/Brache im Eingang des Gewerbegebietes;
- Schaffung einer Wegebeziehung durch den Planbereich in Richtung U-Bahnhof Ahrensburg West und zum Naturschutzgebiet Höltigbaum;

Nachdem das Grundstück an die Neueigentümer übergegangen ist, erfolgt federführend seitens der Stadt in Zusammenarbeit mit der Betreibergruppe und einem Investor die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB, in der allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Zwecke und Ziele der Planung erläutert werden und Anregungen aufgenommen werden.

Die Planungskosten und Gutachten für die für die Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Planung) nötig sind und die Kosten für das Bebauungsplanverfahren, werden von der Stadt Ahrensburg getragen.

Ergänzend zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wird ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt, in dem zeitliche Abfolgen, Details der Ausführung sowie sämtliche für beide Seiten wichtige Festsetzungen geregelt werden.



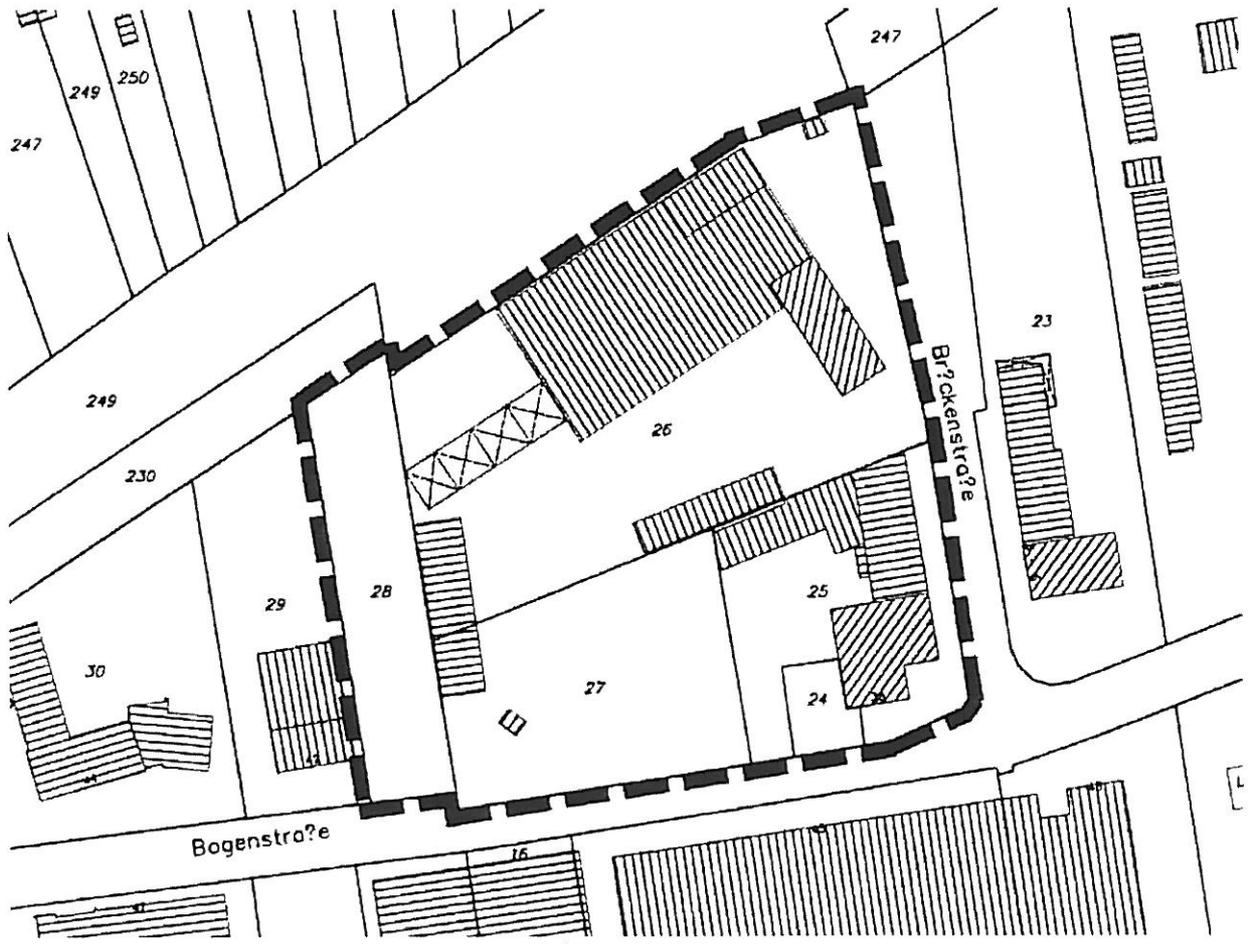
 Pepper
 Bürgermeisterin



Anlagen:

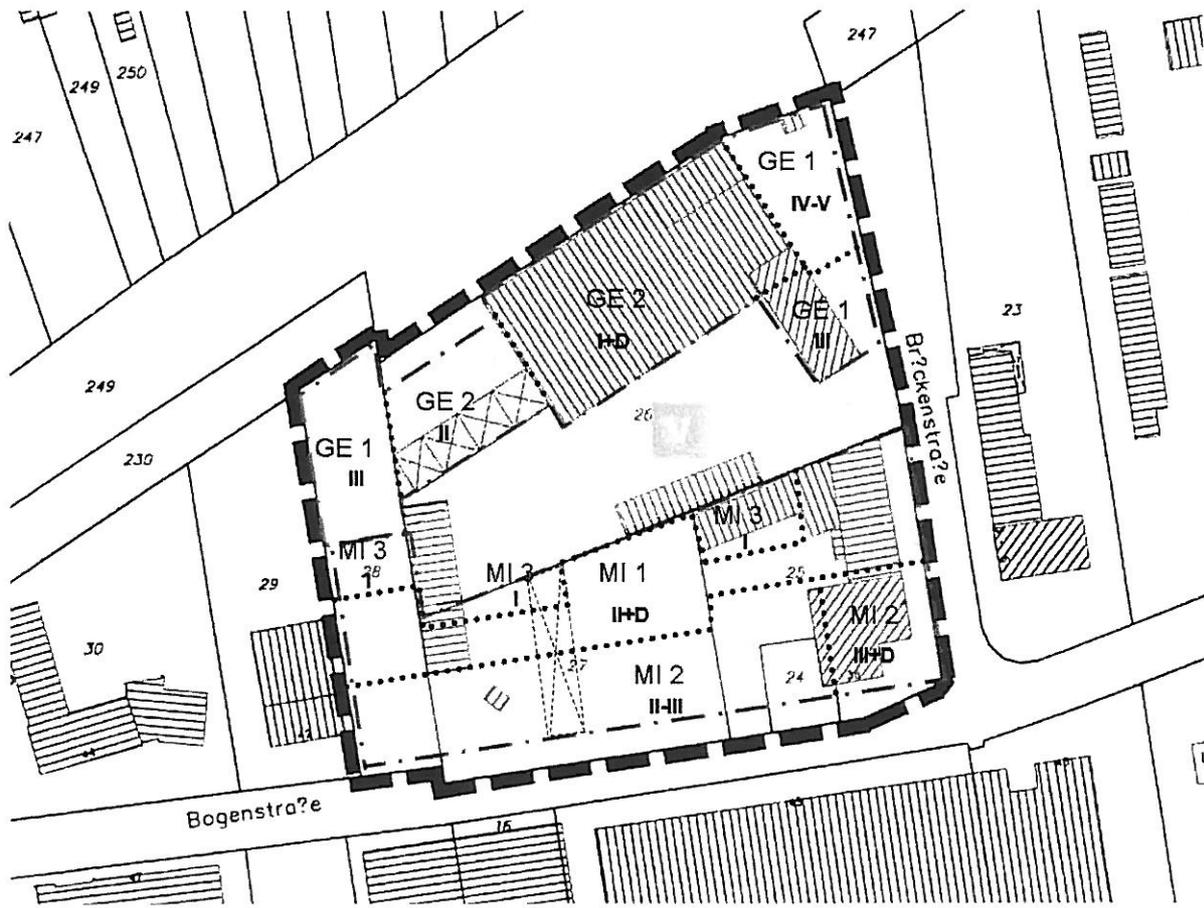
- Anlage 1: Plan Geltungsbereich
- Anlage 2: Bebauungsplanidee Variante 1
- Anlage 3: Bebauungsplanidee Variante 2
- Anlage 4: Neue Konzeptidee der Betreibergruppe
- Anlage 5: Alte Konzeptidee der Betreibergruppe
- Anlage 6: Konzeptidee als 3D Modell + Konzeptidee als 3D Modell mit südlichen Bebauungsriegel
- Anlage 7: Alternative Konzeptidee als 3D Modell mit südlichem Bebauungsriegel und integriertem Kino
- Anlage 8: Halleninnenansicht Bestand, mögliche Neukonzeption

Anlage 1



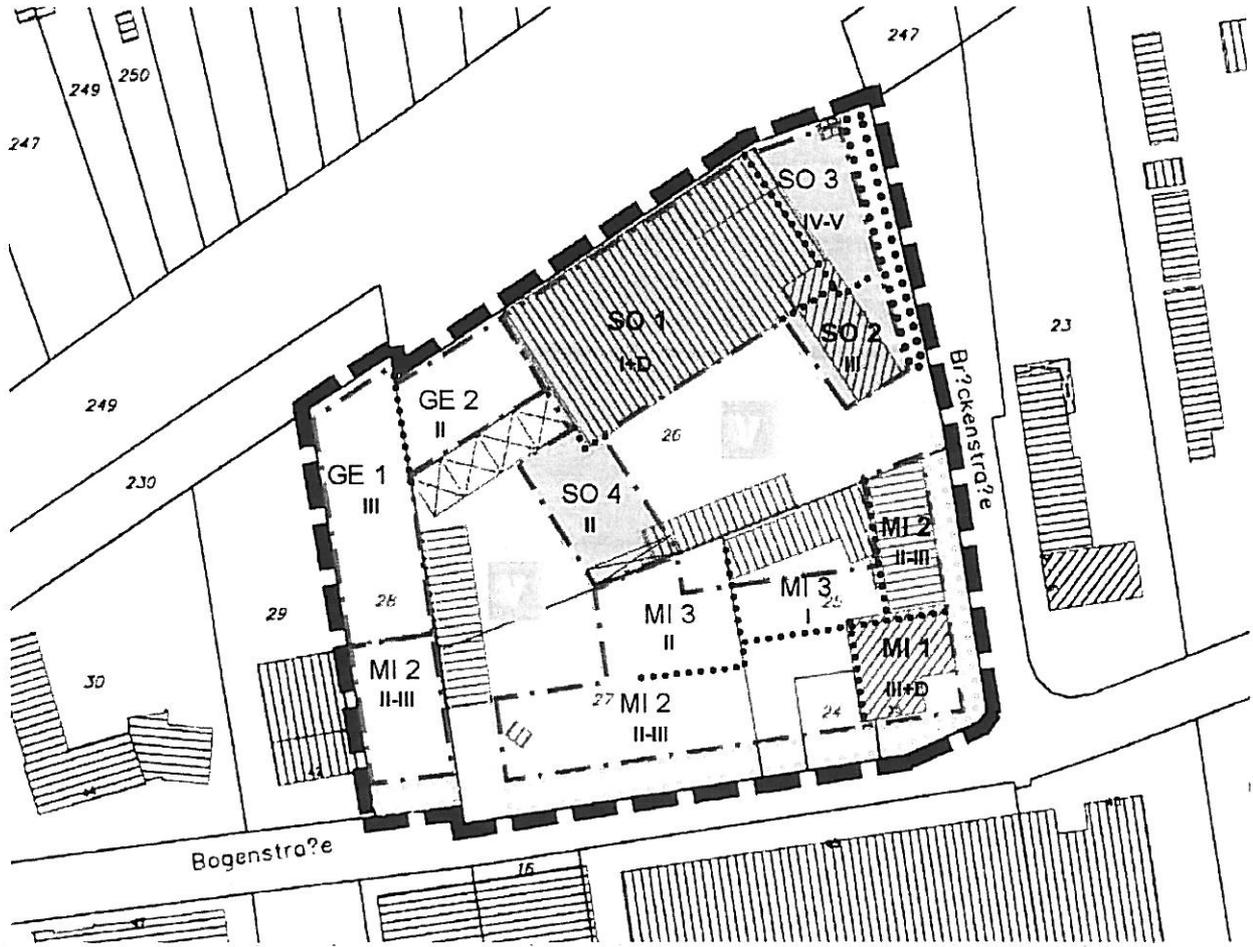
Plan Geltungsbereich (o.M.)

Anlage 2



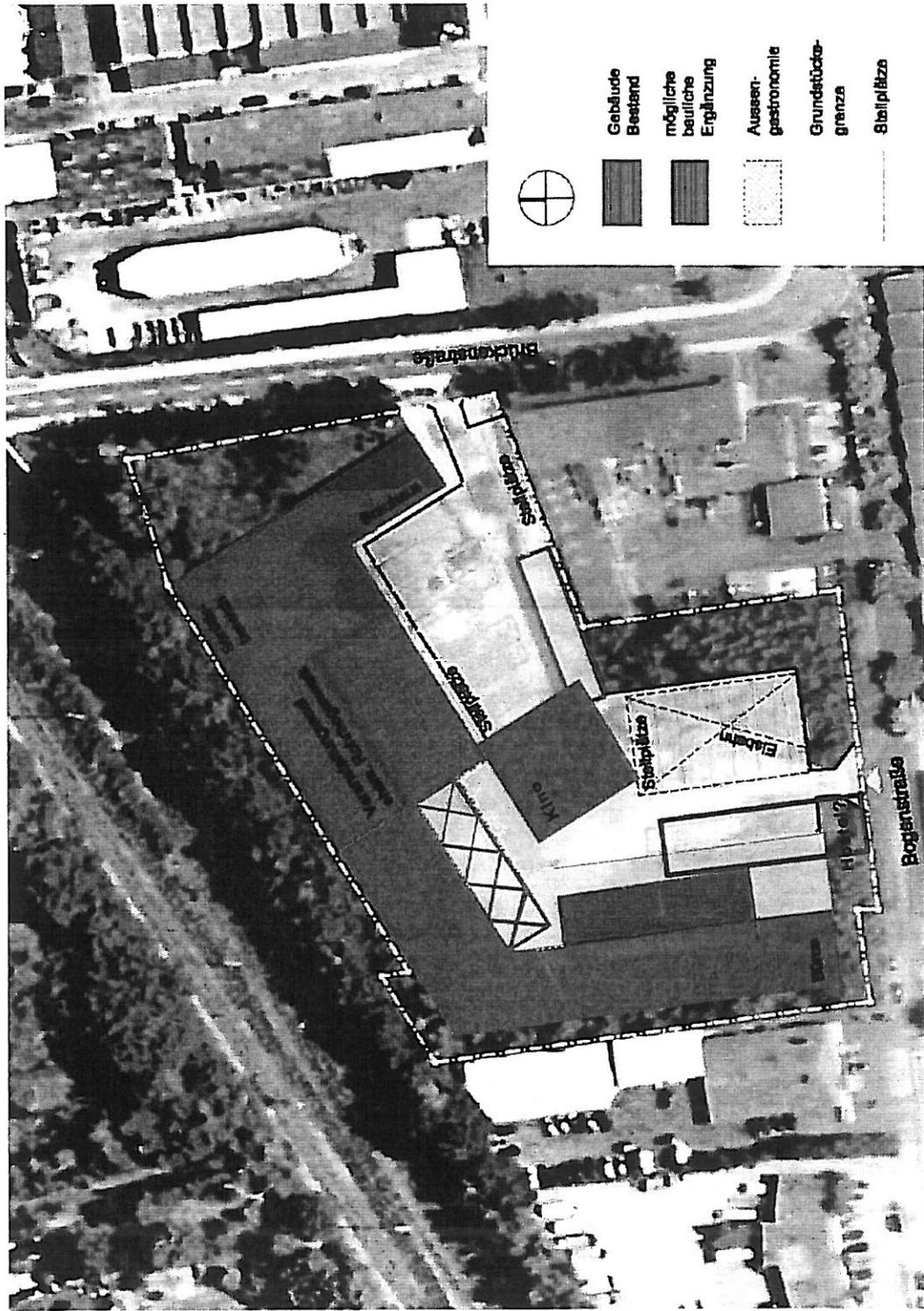
Bebauungsplanidee Variante 1 (o.M.)

Anlage 3



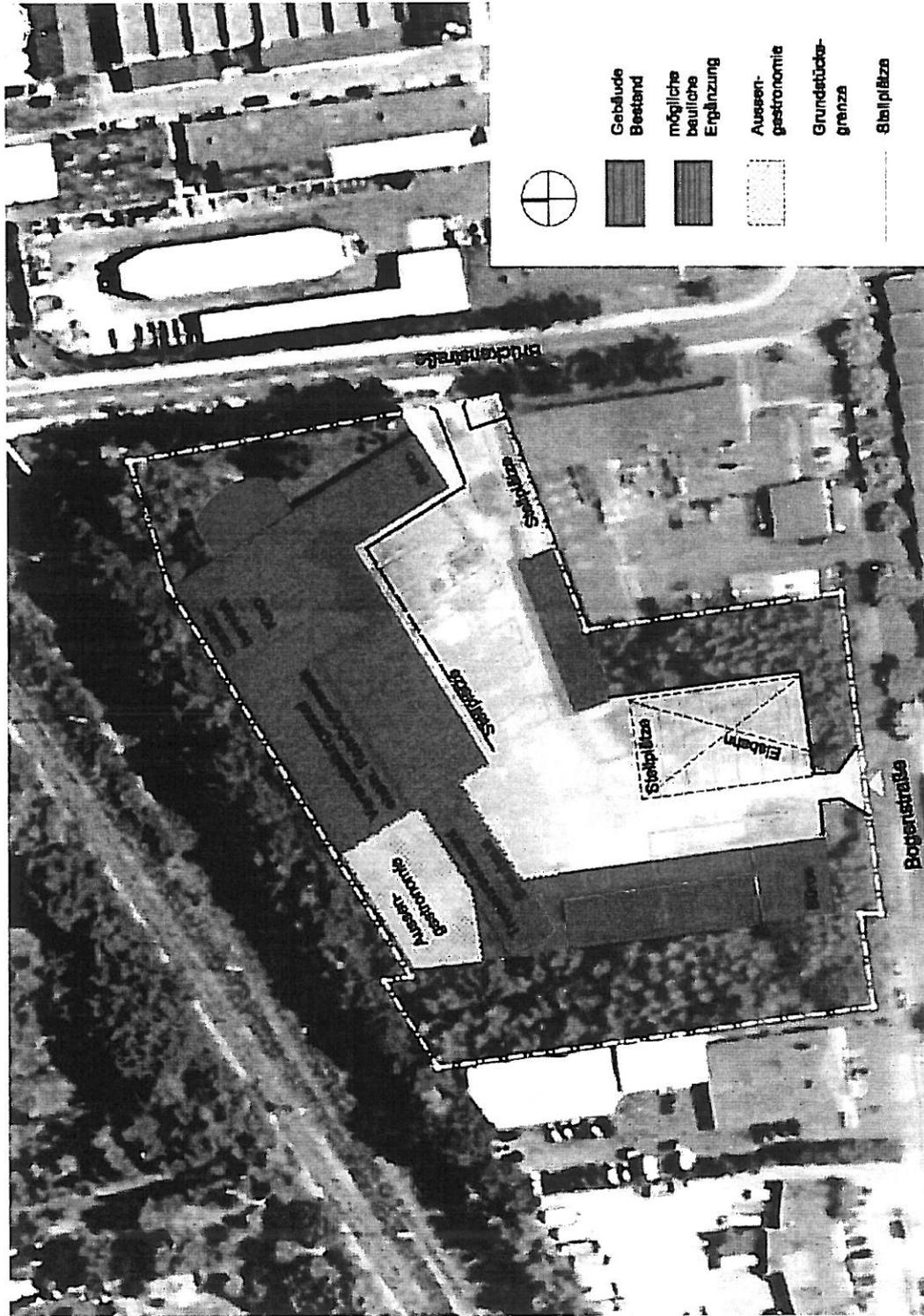
Bebauungsplanidee Variante 2 (o.M.)

Anlage 4



Neue Konzeptidee der Betreibergruppe (o.M.)

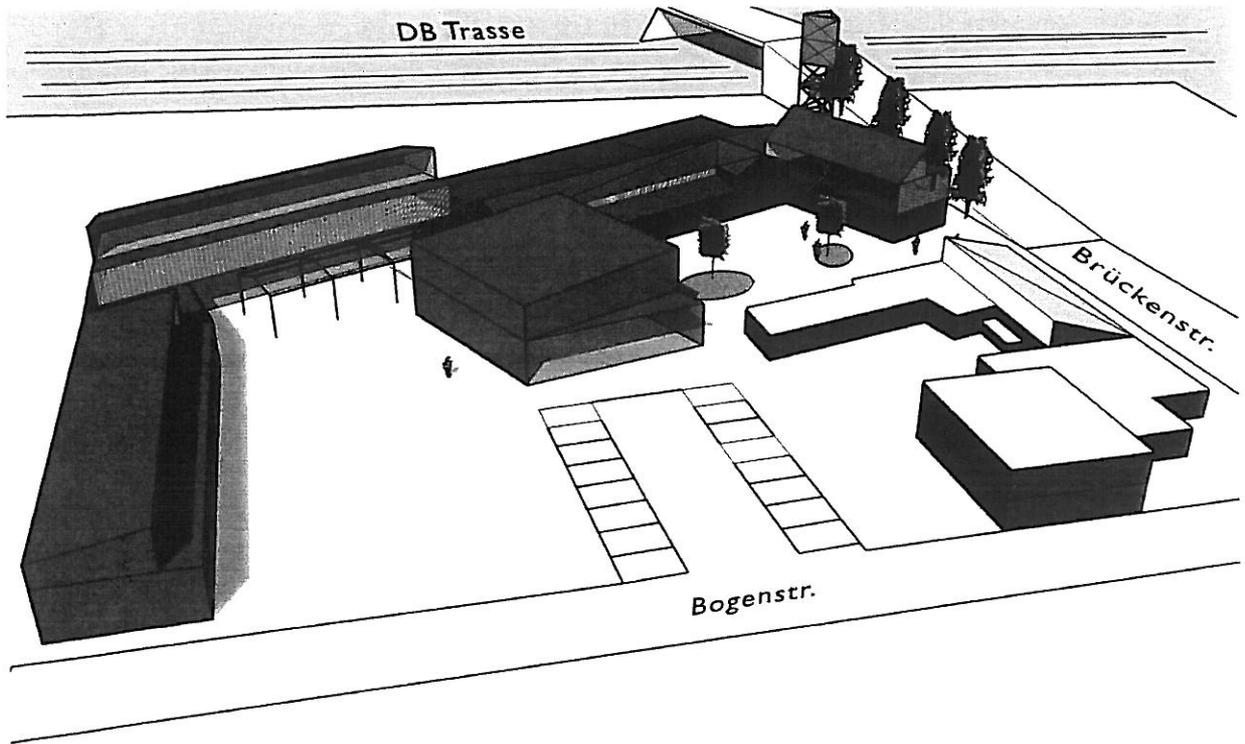
Anlage 5



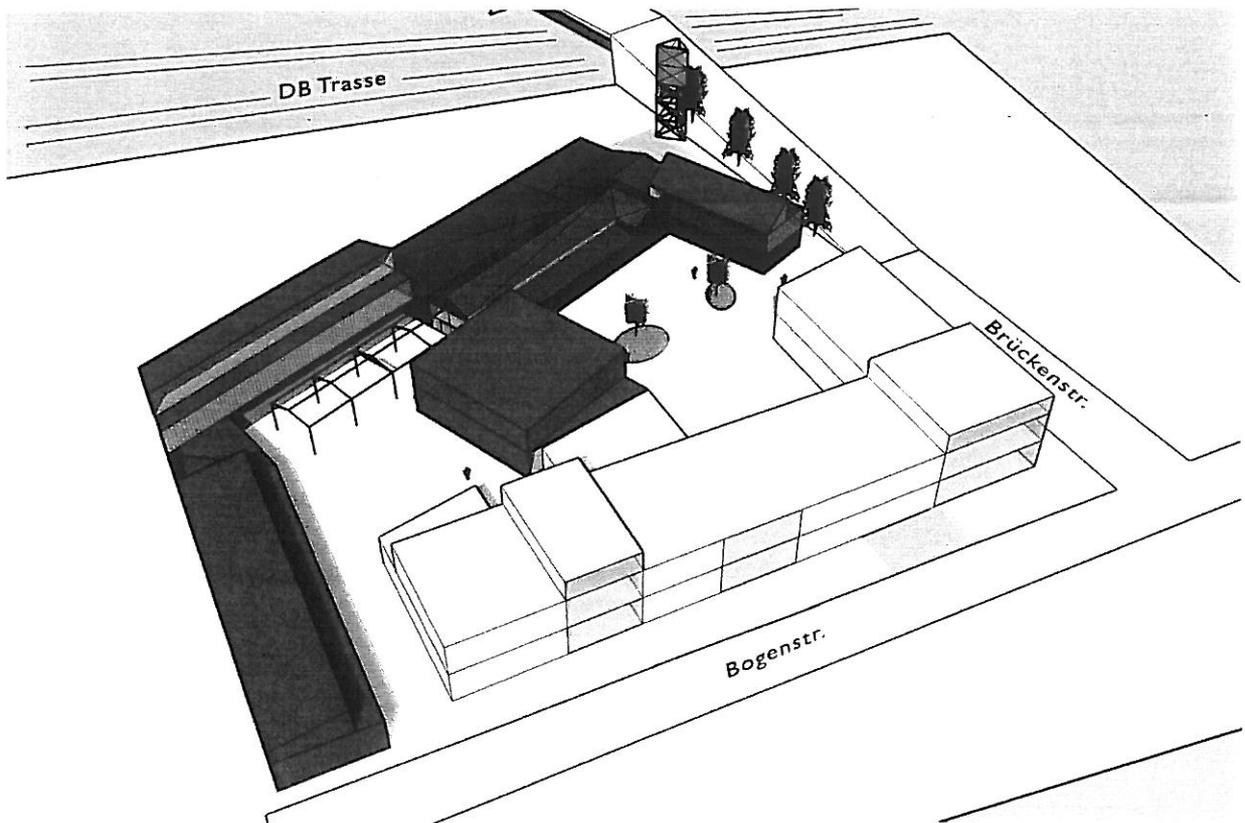
Alte Konzeptidee der Betreibergruppe (o.M.)

15

Anlage 6

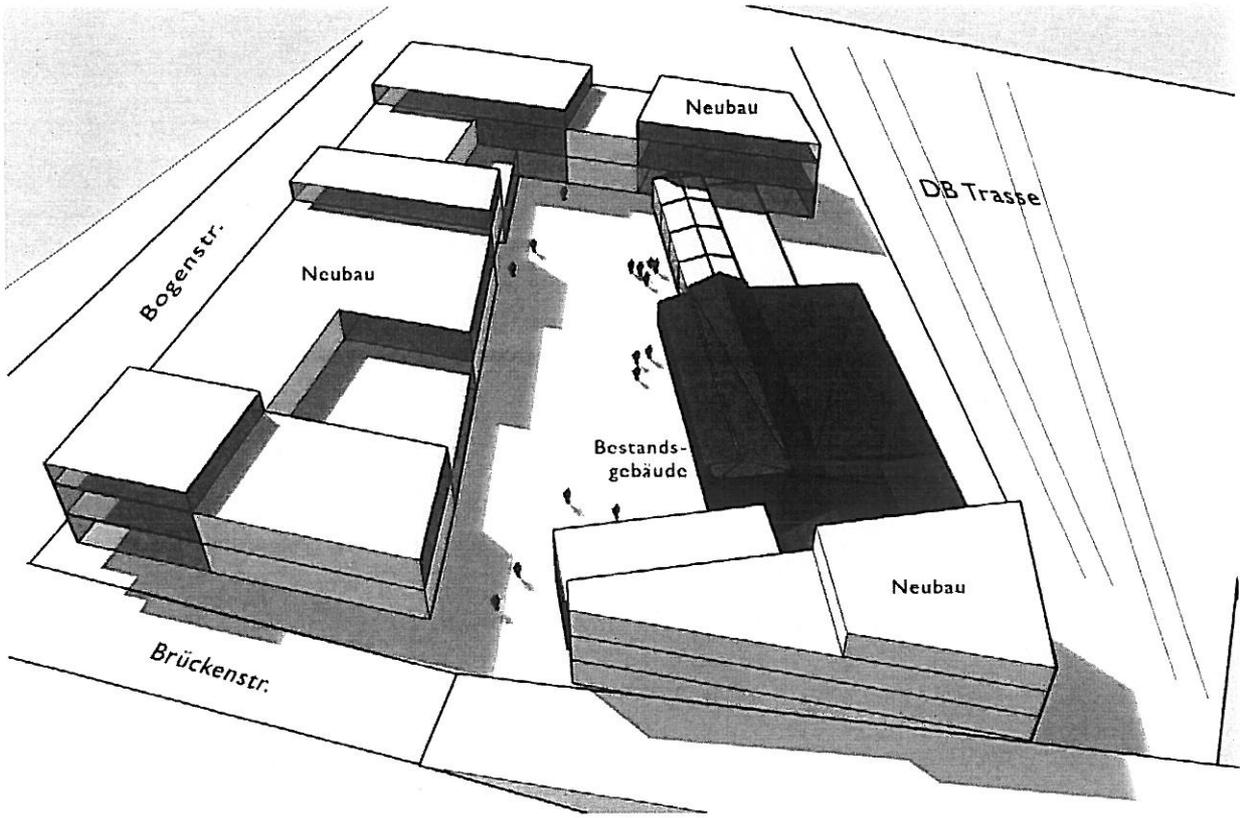


Konzeptidee als 3D Modell



Konzeptidee als 3D Modell mit südlichen Bebauungsriegel

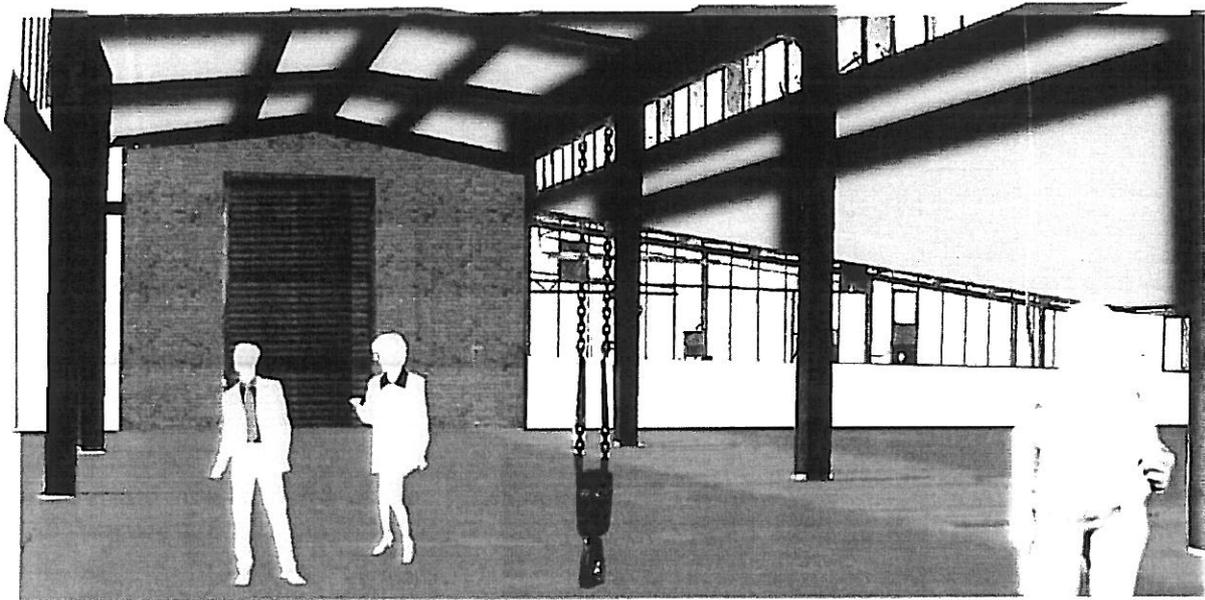
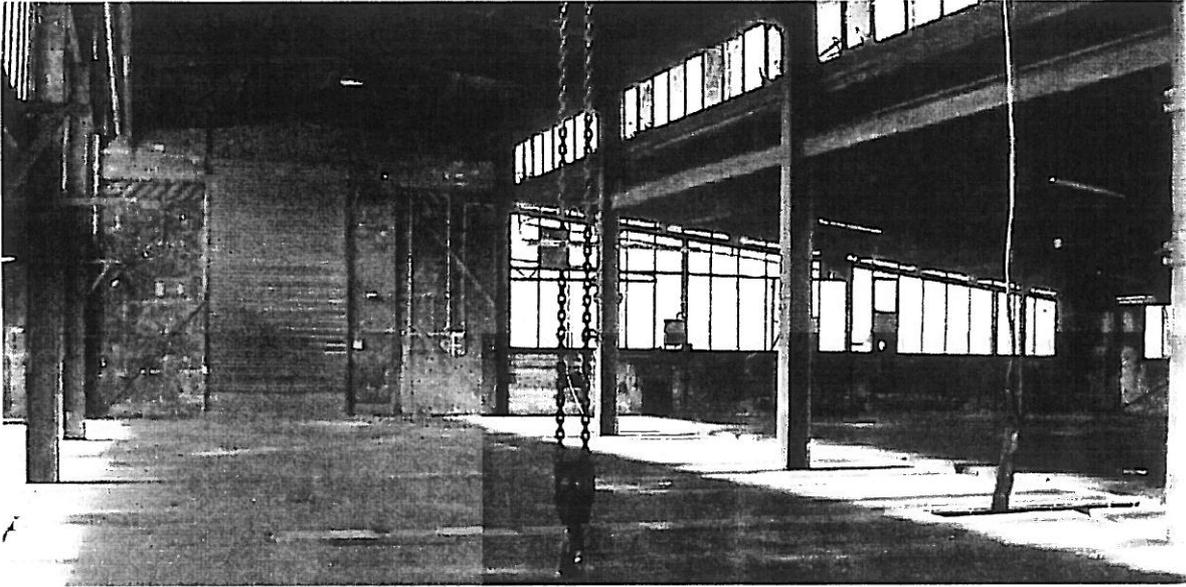
Anlage 7



Alternative Konzeptidee als 3D Modell mit südlichem Bebauungsriegel und integrierten Kino

10

Anlage 8



Halleninnenansicht Bestand, mögliche Neukonzeption