

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/028
öffentlich		
Datum 20.02.2018	Aktenzeichen IV.2.17	Federführend: Frau Freimuth

Betreff

Beschluss zur Anfertigung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Grundstück Alte Reitbahn auf Basis der dargestellten Planung

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	07.03.2018			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Kostenerstattung durch den Investor ist vorab zu vereinbaren.				

Beschlussvorschlag:

1. Der überarbeiteten Planung für das Grundstück „Alte Reitbahn“ wird zugestimmt.
2. Auf Basis der dargestellten Planung soll für das städtische Grundstück „Alte Reitbahn“ ein Vorhaben- und Erschließungsplan vom Investor erarbeitet werden.

Sachverhalt:

Das städtische Grundstück „Alte Reitbahn“ steht seit vielen Jahren im Fokus des Interesses von verschiedenen Projektentwicklern und Investoren. In der Vergangenheit wurden immer wieder mögliche Konzepte zur Bebauung des Grundstücks und Kaufpreisangebote vorgelegt sowie Gespräche mit potenziellen Entwicklern und Investoren geführt.

Das Grundstück „Alte Reitbahn“ befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Ahrensburg und wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. In der Vergangenheit wurde seitens der Verwaltung deutlich gemacht, dass dieses Grundstück eines der letzten unbebauten innerstädtischen Flächen in dieser Größe ist. Aus diesem Grund muss das Grundstück mit hoher Sensibilität und in Anlehnung an die fehlenden Bedarfe der Stadt Ahrensburg sowie an die umliegende Bebauung entwickelt werden.

Seit dem Beschluss vom 15.07.2015, die Planungen für die „Alte Reitbahn“ und für den Bau eines Kinos an der Bahnhofstraße weiterzuverfolgen, fanden Gespräche mit zwei potenziellen Investoren und Entwicklern statt. Ein weiterer Investor hatte im Gespräch ebenfalls sein Interesse am Grundstück geäußert. Im Oktober 2015 wurde das Büro WRS Architekten und Stadtplaner von der Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Studie zur Ermittlung der städtebaulichen Anforderungen an das Grundstück zu erstellen.

Am 18.11.2015 haben zwei Investoren ihre Konzepte zur Bebauung der so genannten „Alten Reitbahn“ im Rahmen des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt. Besonderheit hierbei ist, dass ein Investor ebenfalls Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 17, derzeit bebaut mit einem EDEKA-Geschäft, ist. Aus diesem Grund konnte der Investor bei ihren Planungen beide Grundstücke beplanen.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Studie wurden durch das Büro WRS am 18.11.2015 vorgestellt und im Rahmen einer Präsentation erläutert. Im Anschluss an die Vorstellung der Studie wurde den beiden potenziellen Entwicklern die Studie zur Verfügung gestellt und die Möglichkeit gegeben, ihre Konzepte bis zum 18.12.2015 an die vorgestellten Anforderungen und Ziele anzupassen. Die beiden überarbeiteten Konzepte wurden fristgerecht am 18.12.2015 bei der Verwaltung eingereicht.

Beide Konzepte wurden seitens der Verwaltung geprüft und letztlich wurde am 17.02.2016 das Konzept der Melchers Group aus Bremen seitens der Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses zur Realisierung empfohlen. Allerdings wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Investor das Konzept (**Anlage 1**) hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze und der Anzahl des geförderten Wohnraums zu überarbeiten.

Am 05.07.2017 wurde im BPA ein Sachstandsbericht bezüglich des Projektes abgegeben. Seitens der Verwaltung wurde nochmal anhand der Ergebnisse der städtebaulichen Studie für das Grundstück verdeutlicht, dass die städtebaulichen Ziele nicht mehr eingehalten werden können, wenn zusätzliche (teilweise öffentlich genutzte) Stellplätze vorzuhalten sind und ein Wohnraumanteil von mindestens 30 % gefördert werden soll (**Anlage 2**).

Im Rahmen der weitergehenden Planungen für das Grundstück ist man auf einen Regenwasserhauptkanal gestoßen, der den Bau einer Tiefgarage zusätzlich noch minimieren würde. Zusammenhang mit den Überlegungen, ob und in welcher Form der Regenwasserhauptkanal in die vor wenigen Jahren erneuerte Stormarnstraße oder südlich des Knicks der Reitbahn zu verlegen ist, entstand die Idee, die Hintergrundstücke Adolfstraße 18 bis 28 einzubeziehen, indem diese bebaut, idealerweise aber von der Stormarnstraße aus erschlossen werden sollen. Auf dieser Idee aufbauend wurden erste städtebauliche Konzepte gezeigt. Die Mehrheit der Mitglieder des BPA begrüßten die aufgezeigte Form der Nachverdichtung, sodass die Planungen weiter konkretisiert wurden.

Die Besonderheit des Konzeptes der Melchers Group ist die Tatsache, dass, wie eingangs erläutert, zwei Grundstücke bei den Planungen berücksichtigt werden. Auf der „Alten Reitbahn“ ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant und auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße 17 soll das Kino realisiert werden. Im Rahmen der weiteren Planungen wurden sowohl Teile der Grundstück Adolfstraße 20 und 18 sowie Teile des städtischen Flurstückes „Reesenbüttler Graben“ überplant. Diese bietet den Vorteil, dass die Tiefgarage wesentlich vergrößert werden kann und so ca. 190 Stellplätze beinhaltet, außerdem entsteht dringend benötigter zentrumsnaher Wohnraum.

Nutzungen und potenzielle Mieter

Das Konzept sieht eine Verlagerung und Modernisierung des bestehenden EDEKA-Marktes mit derzeit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche auf den zentraleren Standort an der „Alten Reitbahn“ vor. Der EDEKA-Markt in der Bahnhofstraße dient derzeit als Nahversorger für das angrenzende Wohngebiet Ahrensburg-West. Eine Verlagerung auf die Alte Reitbahn hat diesbezüglich keine negativen Auswirkungen.

Durch die gute Anbindung an vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen kann der neue EDEKA-Markt an der Reitbahn diese Funktion weiterhin übernehmen. Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche auf insgesamt ca. 2.900 m² bietet sich die Chance, den veralteten und sanierungsbedürftigen EDEKA-Markt durch einen modernen Lebensmittelmarkt mit einer breiten Produktauswahl zu ersetzen.

Die Firma EDEKA ist daran interessiert, den sanierungsbedürftigen EDEKA-Markt am Bahnhof aufzugeben und sich zentraler an der „Alten Reitbahn“ anzusiedeln.

Eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen und dem hinteren Grundstücksbereich sowie geförderter Wohnraum auf dem nördlichen Teil des Grundstückes ist ebenfalls Bestandteil des Konzeptes. Die Wohnnutzung ist als lockere Bebauung auf dem „Dach“ des Lebensmittelmarktes und in Mehrfamilienhäusern/Stadtvillen auf dem hinteren Teil der Grundstücke Adolfstraße 18 bis 28 geplant. Außerdem ist geförderter Wohnraum in einem einzelnen Baukörper auf dem nördlichen Grundstücksteil geplant. Je nach Dichte der Bebauung auf dem Dach ist mit einer Wohnfläche zwischen 6.500 m² frei finanziertem Wohnraum sowie knapp 1.000 m² gefördertem Wohnraum geplant (**Anlage 3**).

Städtebauliches Konzept

Die Bebauung an der „Alten Reitbahn“ teilt sich in mehrere Baukörper auf (**Anlage 4**). Das Wohn- und Geschäftshaus mit dem geplanten EDEKA-Markt, drei Mehrfamilienhäuser/Stadtvillen sowie dem Gebäuderiegel für geförderten Wohnraum im nördlichen Grundstücksteil. Das Wohn- und Geschäftshaus erhält durch eine vertikale Gliederung der Fassade die Wirkung von vier Baukörpern (**Anlage 5**). Vier unterschiedlich hohe Gebäudeteile sind zwar im Erdgeschoss miteinander verbunden, jedoch durch die vertikale Gestaltung der Fassade an die Gebäudezeilen an der Stormarnstraße angepasst und fügen sich in den Bestand ein (**Anlage 6**).

Die großflächige Nutzung des EDEKA-Marktes im Erdgeschoss ordnet sich durch die Wahl unterschiedlicher Materialien den vier höheren Gebäudeteilen unter und tritt somit in den Hintergrund.

Die Gebäude fallen in Richtung der Einfamilienhausbebauung entlang der Stormarnstraße und in Richtung der historischen Villenbebauung an der Adolfstraße ab. Der höchste Teil des Gebäudes in Richtung Polizei beträgt fünf Geschosse und entwickelt sich über drei Geschosse hin zu zwei Geschossen. Die bestehende Höhenentwicklung von vier Geschossen des Gebäudes der Polizei bis hin zu einem Geschoss mit Dachgeschoss im Einfamilienhausbereich wurde somit geschaffen.

Auf dem Dach des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich mehrere einzelne Baukörper, die locker auf der Fläche verteilt sind und in Richtung Westen zur Bebauung der Adolfstraße ebenfalls in der Höhe abfallen. Die lockere Anordnung bewirkt, dass das Gebäude in sich stärker gegliedert und strukturiert wird, sodass die Baumaße sich in die umgebende Einfamilienhausbebauung besser einfügt.

Verkehr und Wegeverbindung

Das Konzept sieht den Erhalt der Wegeverbindung des Reesenbüttler Grabens in Richtung Innenstadt sowie eine zusätzliche Anbindung des Stormarnplatzes vor.

Die Möglichkeit einer Wegeverbindung über das ehemalige VW-Gelände in Richtung Bahnhof ist ebenfalls gegeben. Eine weitere Qualität, die vom Verkehrskonzept der Melchers Group ausgeht, ist, dass das Grundstück weitestgehend autofrei gehalten wird. Die Stichstraße zwischen den beiden Baukörpern entlang wird als Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr genutzt. Da von maximal 10 Fahrten pro Tag ausgegangen wird, ist dieser platzähnliche Bereich im Übrigen ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Der Lieferverkehr fährt vorwärts in die Einfahrt und rangiert auf einer dafür vorgesehenen Fläche, um dann rückwärts auf die Anlieferrampe zu fahren. Die Anlieferung erfolgt eingehaust, sodass kein zusätzlicher Lärm erzeugt wird. Bei der Anlieferung ist zu beachten, dass hier die Ruhezeiten eingehalten werden, da sich der Wendepunkt für die Anlieferung in direkter Nähe zum zweiten Baukörper befindet (**Anlage 7**).

Die drei Mehrfamilienhäuser werden über die Tiefgarage erschlossen. Der Aufzug bzw. ein Treppenhaus führt unterirdisch direkt in die Gebäude, sodass der hintere Grundstücksteil ebenfalls autofrei gehalten werden kann. Durch die Erschließung der hinteren Grundstücksteile der Adolfstraße über die Stormarnstraße kann der historische Baumbestand geschont werden. Die Adolfstraße wird außerdem von zusätzlichem Verkehr freigehalten. Die bestehenden Großbäume auf dem Grundstück Alte Reitbahn müssten für diese Form der Verkehrsanbindung entfallen. Ein entsprechender Ausgleich ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu ermitteln und durchzuführen.

Die ca. 190 Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt am nördlichsten Punkt des Wohn- und Geschäftshauses. Somit lässt sich feststellen, dass der anfallende Verkehr nahezu an einem geeigneten Punkt nahe des Zentrum-Ringes abgewickelt wird.

Halb öffentliche und private Freiräume

Rund um die beiden Baukörper und vor allem auf dem Dach des Wohn- und Geschäftshauses bleibt Fläche für öffentlichen, halb öffentlichen und privaten Freiraum (**Anlage 7**). Die Rad- und Fußwegeverbindungen sind in ausreichender Breite berücksichtigt, sodass eine ansprechende Gestaltung und Möblierung möglich ist. Zwischen den Grundstücken an der Adolfstraße und der Fuß- und Radwegeverbindung Reesenbüttler Graben ist eine Grünzone geplant. Diese kann bei Bedarf noch in die Planung der Wege mit einbezogen und gestaltet werden.

Vor und neben den geplanten Gebäuden befinden sich Bereiche für Außengastronomie und Mietergärten. Am südlichsten Grundstücksteil und zwischen den beiden Baukörpern entsteht eine Art Platzsituation, die für die Nutzer und Bewohner ansprechend gestaltet werden kann.

Durch die lockere Bebauung mit Einzelbaukörpern auf dem Dach entsteht zwischen den Gebäuden ein Dachgarten, in dem teilweise private Mietergärten, aber auch eine Spielfläche für Kinder vorgesehen wird. Es entsteht dadurch eine Art eigenständiges Wohnquartier mit der Qualität von Mehrfamilienhäusern, welches komplett autofrei ist (**Anlage 7**).

Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verfahren ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vom Investor auf Basis des eingereichten Konzeptes zu erarbeiten. Die städtebaulichen und hochbaulichen Entwürfe müssen weiter detailliert und konkretisiert werden.

Es sind ein Verkehrsgutachten, eine Baugrunduntersuchung sowie eine Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Größe der Einzelhandelsfläche zu beauftragen. Eventuelle Sortimentsausschlüsse und eine Verkleinerung der Verkaufsfläche müssen in Betracht gezogen werden.

Da dies weitere Kosten auslöst, soll mit dem Beschluss dieser Vorlage die Zustimmung zum oben dargestellten Konzept gegeben werden, sodass alle weiteren Planungen angefertigt und im Herbst 2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 99 „Alte Reitbahn/Adolfstraße 18 bis 28“ gefasst werden kann sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen werden kann.

Derzeit weist Flächennutzungsplan von 1974 für die Fläche eine Wohnbaufläche aus. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans legt für diese Fläche ein Kerngebiet fest. Diese Änderung ermöglicht sowohl eine Nutzung zu Wohnzwecken als auch gewerbliche Nutzungen. Sollte der Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht vor Beendigung des Bauleitplanverfahrens rechtskräftig geworden sein, ist zusätzlich noch eine Änderung des Flächennutzungsplans nötig.

Seitens des Fachdienstes Finanzen und Liegenschaften wurden sowohl die vergaberechtlichen Voraussetzungen für einen Verkauf des Grundstücks Alte Reitbahn zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses als auch eine beabsichtigte Verknüpfung mit einer Bau- und Betriebsverpflichtung für ein Kino auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 aus juristischer Sicht geprüft. Die Anhandgabe des Grundstücks an den Inverstor ist bis zum 30.06.2018 verlängert worden. Derzeit finden Gespräche zwischen dem Fachdienst Liegenschaften und Finanzen und dem Investor bezüglich eines Kaufvertragsentwurfes statt. Erste Entwürfe werden derzeit geprüft. Eine Einigung bezüglich des Kaufvertrages wird bis zum Ablauf der Anhandgabe angestrebt.

Unter Einhaltung entsprechender Vorgaben ist der Abschluss eines Kaufvertrages in vorgenannter Form möglich. Dies gilt auch für die städtebaulichen Verträge. In ihnen muss verbindlich und belastbar abgesichert werden, dass nach dem Verkauf des Grundstückes an der Alten Reitbahn und deren Bebauung, die Realisierung des Kinos in der Bahnhofstraße tatsächlich erfolgt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Konzept der Melchers Group Stand 17.02.2016
- Anlage 2: Konzept der Melchers Group nach Überarbeitung Stand 05.07.2017
- Anlage 3: Kennwerte und Flächen
- Anlage 4: Städtebauliches Konzept
- Anlage 5: Ansichten
- Anlage 6: Straßenabwicklung Stormarnstraße
- Anlage 7: Freiraum- und Funktionsplan