

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2018/029</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 20.02.2018	Aktenzeichen IV.2.17	Federführend: Frau Freimuth

### Betreff

### Zustimmung zur Planung für das Grundstück Bahnhofstraße 17 als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes

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:				
<b>Bemerkung:</b>				

### Beschlussvorschlag:

1. Der überarbeiteten Planung für das Grundstück „Bahnhofstraße 17“ (Kinoplanung) wird zugestimmt.
2. Auf Basis der dargestellten Planung soll für das Grundstück an der Bahnhofstraße 17 ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

### Sachverhalt:

Aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs der Planungen auf dem Grundstück „Alte Reitbahn“ mit dem Bau des Kinos mussten zunächst Detailfragen bezüglich des Grundstücks „Alte Reitbahn“ geklärt werden. Der Realisierung eines Kinos auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 geht die Umsiedlung des EDEKA-Marktes und somit auch die vorherige Bebauung des Grundstücks „Alte Reitbahn“ voraus. Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung der beiden Projekte sollen die Bauleitplanverfahren allerdings parallel geführt werden.

Das Kino soll auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 realisiert werden. Auf dem Grundstück ist ein Kino mit fünf Sälen und mit knapp 300 Sitzplätzen auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) geplant. Der Kinobetreiber K-Motion ist als Mieter eng in den Planungsprozess mit eingebunden, sodass das Kinogebäude an die Bedürfnisse des Kinobetreibers angepasst wurde. Der Betreiber hat einen Baukostenzuschuss für das Gebäude von 500.000 € in Aussicht gestellt. Die Firma K-Motion wird das Gebäude mit der Technik und sonstigen Ausstattungsgegenständen für knapp 2,2 Mio. € einrichten. K-Motion ist Betreiber mehrerer Kinos in dieser Größenordnung und bereits seit vielen Jahren an der Errichtung und dem Betreiben eines Kinos in Ahrensburg interessiert und tätig.

## Städtebauliches Konzept

Das Kino-Gebäude an der Bahnhofstraße besteht aus einem Baukörper der in der Höhe gestaffelt ist. Der höchste Punkt des Gebäudes befindet sich benachbart zum Alten Lokschuppen (**Anlage 1**). Die Fassade des geplanten Gebäudes springt an einigen Stellen des Gebäudes hervor, sodass das Kino auch vom Bahnhof und der Hamburger Straße aus werbewirksam sichtbar ist (**Anlage 2**). Die Gestaltung der Fassade ist an die unterschiedlichen Materialien der Umgebung angelehnt. Es soll, wie auch am Alten Lokschuppen, roter Klinker Verwendung finden. Das Gebäude fügt sich durch die Höhenstaffelung und durch die Gestaltung der Fassade in die Umgebung gut ein.

Die Versorgung der Kino-Besucher ist durch einen Verkauf von Getränken und Snacks innerhalb des Gebäudes im Grundriss vorgesehen.

Die Erschließung des Kinos erfolgt durch eine Umfahrt um das geplante Gebäude. Die erforderlichen 74 Stellplätze und 2 Behindertenparkplätze werden rund um das Gebäude angeordnet. Die Pkw fahren über eine Zufahrt auf den Parkplatz, können einmal rund um das Gebäude fahren und an anderer Stelle ausfahren. Durch die Umfahrt konnten möglichst viele Stellplätze realisiert werden, da auf eine breitere Fahrspur für Gegenverkehr verzichtet werden kann (**Anlage 3**).

## Weiteres Verfahren

Anders als beim Grundstück „Alte Reitbahn“ ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB geplant. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet sich hier nicht an, da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 Kino/Alter Lokschuppen die planungsrechtliche Aufstockung des Lokschuppens und der mögliche Bau eines Fahrradparkhauses gesichert werden soll. Es ist auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich zusätzliche Bereiche zu überplanen, allerdings muss der Vorhabenbereich den größten Teil der Fläche einnehmen. Dies wäre hier nicht der Fall.

Derzeit weist der geltende Bebauungsplan Nr. 81a für das Grundstück Bahnhofstraße 17 ein Mischgebiet aus. Die Nutzung durch Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortiment, wie z. B. Lebensmittel, wird durch den B-Plan nur im Gebiet mit der Kennziffer A3, also dem Grundstück Bahnhofstraße 17, zugelassen. Für das Grundstück sind eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Außerdem wird eine geschlossene Bauweise mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgelegt. Der derzeit geltende Bebauungsplan müsste für das Grundstück Bahnhofstraße 17 aufgehoben werden.

Sowohl der geltende Flächennutzungsplan als auch der Vorentwurf für den neuen Flächennutzungsplan weisen für die Fläche eine gemischte Baufläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich ist daher nicht erforderlich.

Die Vorlage dient dazu, das Konzept für die Überplanung des Grundstücks „Bahnhofstraße 17/Bau eines Kinos“ nochmal zu bestätigen, sodass weitere Planungen beauftragt und im Herbst 2018 erste Entwürfe für den Bebauungsplan vorgelegt werden können, sowie der Aufstellungsbeschluss gefasst werden kann.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

### Anlagen:

- Anlage 1: Perspektive Bahnhofstraße
- Anlage 2: Ansichten Kino Bahnhofstraße
- Anlage 3: Grundriss Kino Erdgeschoss