
**TOP 7: Beschluss zur Anfertigung eines VEP
für das Grundstück „Alte Reitbahn“ auf Basis
der dargestellten Planung**

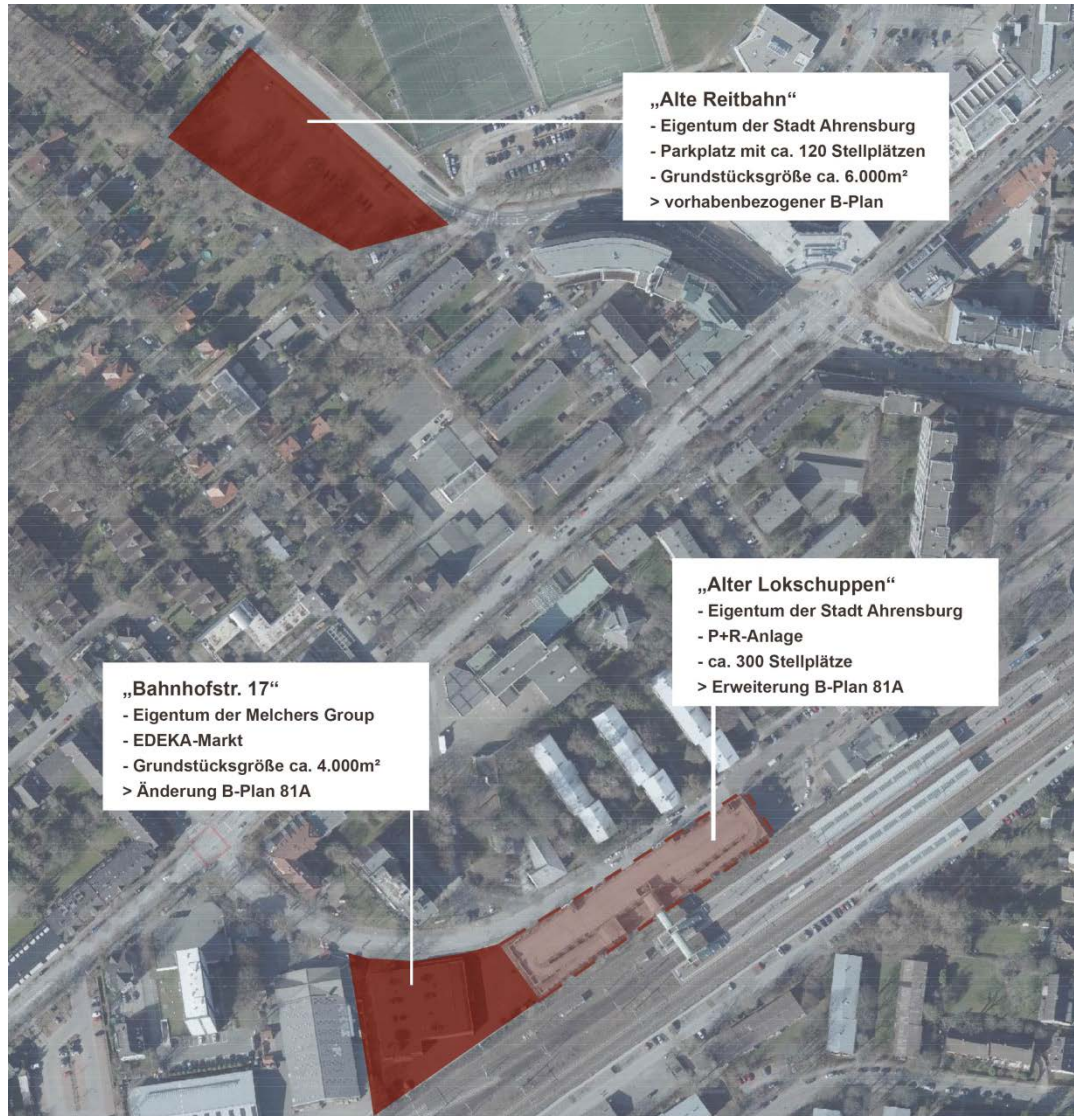
**TOP 8: Zustimmung zur Planung für das
Grundstück Bahnhofstr. 17 als Grundlage zur
Erarbeitung eines B-Plans**



Ablauf

1. Rückblick
2. Anforderungen an die weitere Planung
3. Überlegungen zur Überarbeitung des Konzepts
4. Sachstandsbericht Juli 2017
5. Aktuelles Konzept

1. Rückblick



1. Rückblick

Empfehlung des Bau- und Planungsausschuss für das Konzept der Melchers Group für die weiteren Planungen

Feb. 2016

Planungsrunden mit dem Investor hinsichtlich Überarbeitung der Anzahl der Stellplätze, sowie Verhandlungen zur Sicherstellung der Errichtung des Kinos

März bis
Juni 2016

AN/037/2016 wird im BPA beschlossen: 30% der Wohnfläche sind als geförderter Wohnraum auszuweisen

Juni 2016

Vorstellung verschiedener Planungsvarianten zum Projekt „Alte Reitbahn“ im Bau- und Planungsausschuss

Juli 2016

Beginn der Detailplanung mit veränderten Rahmenbedingungen (Lage der Abwasserleitung im Grundstück), möglich Alternativen zur Verlegung der Leitung, Anbindung des Geländes an den B-Plan 98 „VW-Gelände/ Hamburger Str. 40“

Juli bis Jan.
2017

Sachstandsbericht zum Projekt „Alte Reitbahn“ und Kino im BPA

Juli 2017

1. Rückblick: Konzept Januar 2016



Nutzungen	Einzelhandel (Lebensmittel) Wohnen
Flächenanteile	Einzelhandel 2.200m² VKF (3.000m² BGF) Wohnen 2.800m²-3.500m² freifinanziert 1.000m² gefördert
Park- und Stellplätze	162 in TGA
Mieter	Lebensmittel: EDEKA
GRZ	$3.420\text{m}^2 / 5.980\text{m}^2 = 0,57$
GFZ	$6.800\text{m}^2 / 5.980\text{m}^2 = 1,1$



1. Rückblick: Konzept Januar 2016

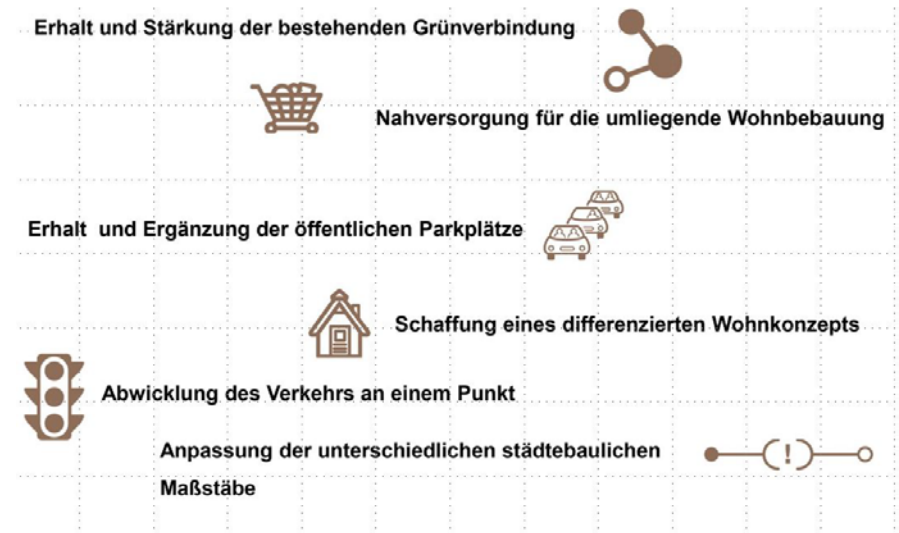


Nutzungen	Kino
Flächenanteile	Kino 2.000m ²
Park- und Stellplätze	Kino an der Bahnhofstr. 74
Mieter	Kino: K-Motion



2. Anforderungen an die weitere Planung

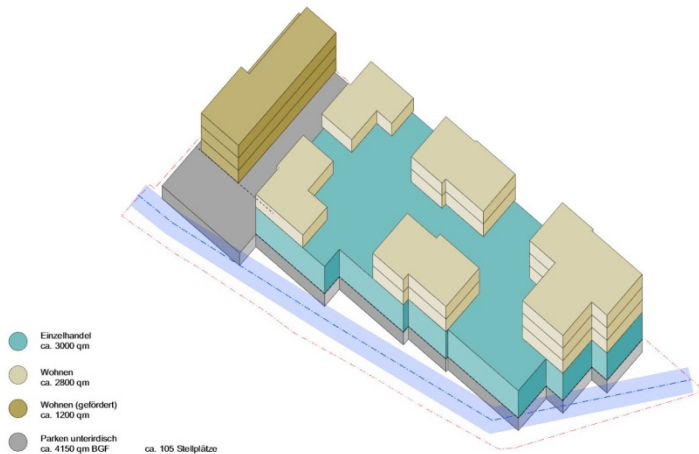
- Ergebnisse aus der städtebaulichen Studie sind zu berücksichtigen:



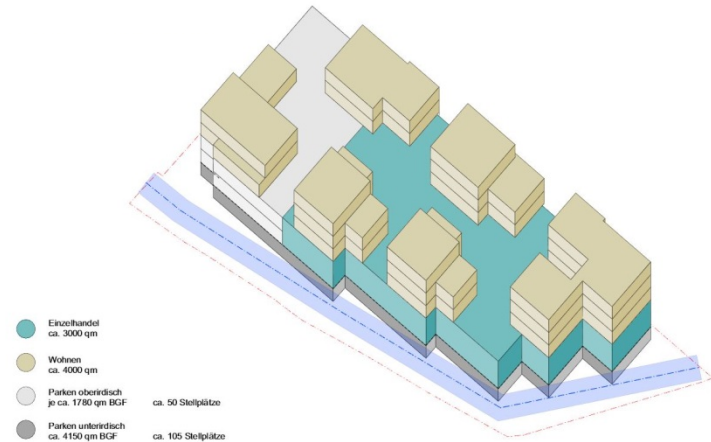
- 30% der Wohnfläche sind als geförderter Wohnraum auszuweisen
- Überarbeitung des Konzeptes hinsichtlich der Anzahl der Parkplätze
- Verlegung der Abwasserleitung muss geprüft werden

3. Überlegungen zur Überarbeitung des Konzeptes

Einhaltung der städtebaulichen Ziele für das Grundstück und Einarbeitung der neuen Anforderungen



Variante 1



Variante 2

Fazit: Eine Einarbeitung beider Forderungen (mehr Stellplätze und mind. 30% geförderter Wohnraum) würde dazu führen, dass die städtebaulichen Ziele nicht mehr eingehalten werden können.

Stand Juli 2016

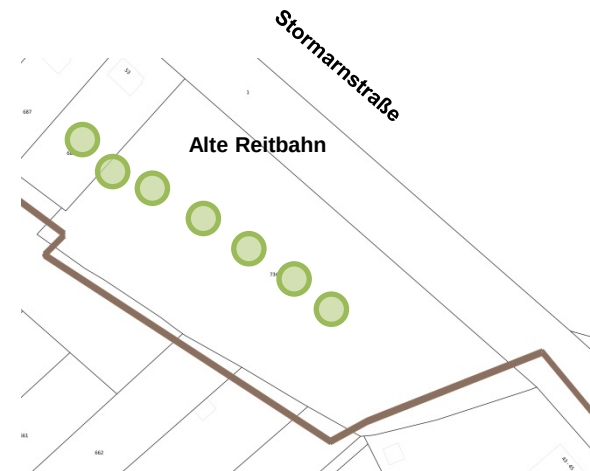
3. Überlegungen zur Überarbeitung des Konzeptes

Lage der Abwasserleitung für zu einer weiteren Verkleinerung der TGA > Zwei Varianten zur Verlegung der Leitung werden geprüft



1. Verlegung der Leitung in die Straße

- Höhere Kosten
- Decke der Stormarnstraße wurde kürzlich erst erneuert
- weitere Leitungen in der Stormarnstraße vorhanden



2. Verlegung der Leitung südlich des Knicks

- knapp 200.000€ günstiger als Variante 1
- mind. 3m Abstand vom Knick müssen eingehalten werden

3. Überlegungen zur Überarbeitung des Konzeptes

Anforderungen (Lage der Abwasserleitung, Anforderungen der Politik) an die Planungen führen dazu, dass die städtebaulichen Ziele an das Grundstück nicht mehr eingehalten werden können, wenn:

1. Die Leitung bestehen bleibt
2. Der Knick erhalten werden muss
3. 30% der Wohnfläche als geförderter Wohnraum ausgewiesen werden muss
4. Die Anzahl der Stellplätze optimiert werden muss

Prüfung:

Finden sich weitere Grundstücke in der Umgebung zum Bau von Parkplätzen? Nein

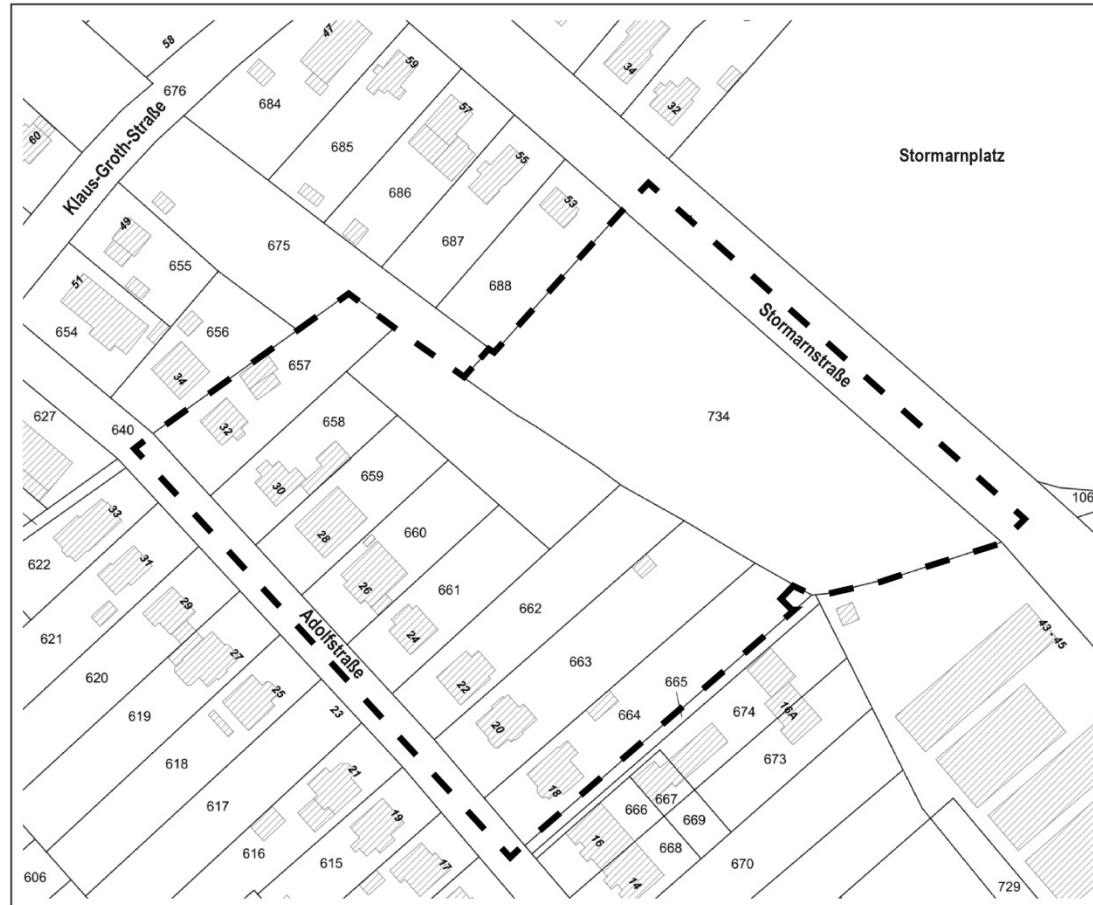
Kann die Abwasserleitung komplett entfallen? Nein

Kann die Leitung verlegt werden? Wenn ja wo? Ja, siehe Folie 9

Unter welchen Bedingungen kann der Knick erhalten bleiben? Rücksprach mit der UNB

4. Sachstandsbericht im Juli 2017

Auf Basis der Ergebnisse der Prüfung wurde im Juli 2017 folgende Lösung im BPA vorgestellt:
**Mögliche Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99 „Alte Reitbahn“ zur
 Lösung der Problematik**



4. Sachstandsbericht im Juli 2017

Eigentumsverhältnisse: Welche Grundstücksteile müssten angekauft werden?



Maximallösung: Ankauf von Flächen zur Entwicklung der hinteren Grundstücksteile

- Zeitgleiche Entwicklung eines Gesamtprojektes
- Autofreies Wohnen
- Lösung aus einem „Guss“

4. Sachstandsbericht im Juli 2017



4. Sachstandsbericht im Juli 2017

Ergebnis der BPA-Sitzung am 05.07.2017:

- die Mehrheit der Politik spricht sich für die ersten städtebaulichen Überlegungen aus
- Die Baumasse, die Anzahl des geförderten Wohnraums sowie die dargestellte Erschließung stimmen mit den Zielen der städtebaulichen Studie und den Anforderungen der Politik überein
- Die Höhe der Gebäude in zweiter Reihe soll bei der weiteren Detailplanung nochmals überprüft werden und die Grundstückseigentümer der angrenzenden Grundstück zeitnah mit einzogen werden

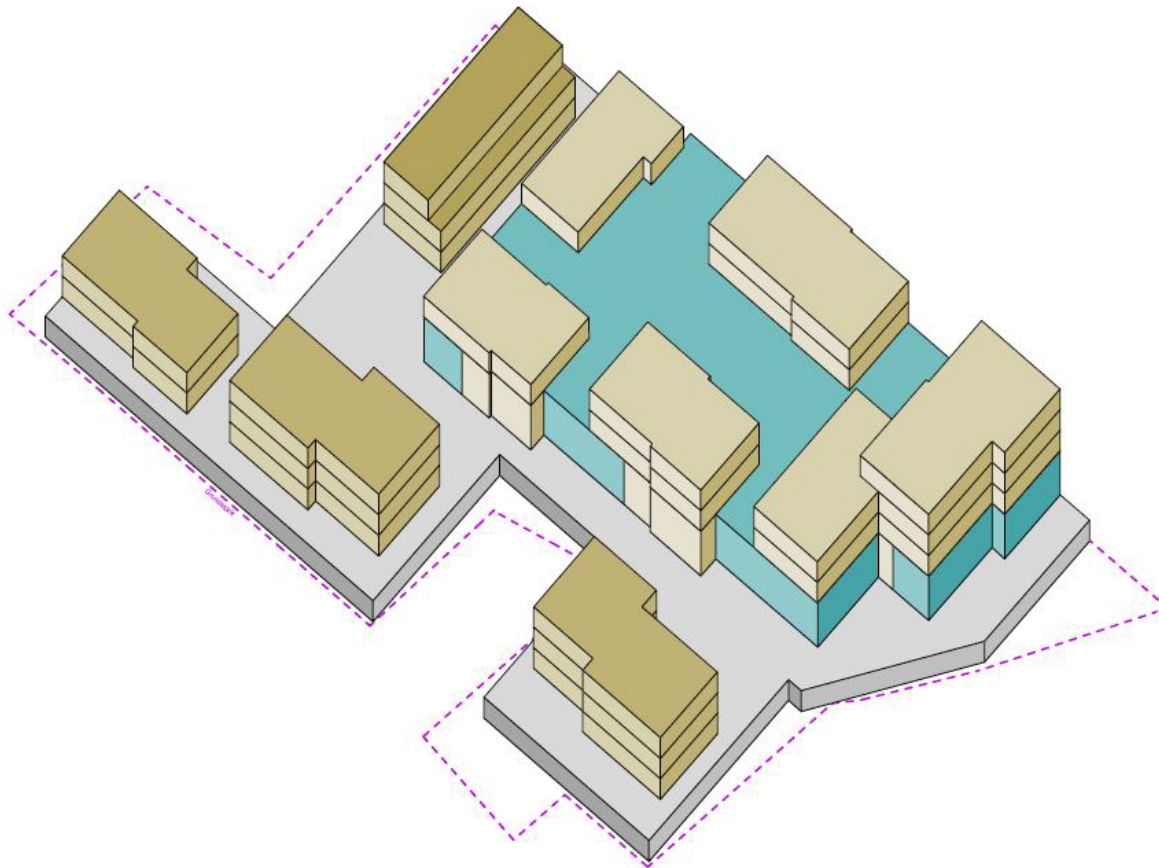
5. Aktuelles Konzept: Alte Reitbahn



Nutzungen	Einzelhandel (Lebensmittel) Wohnen
Flächenanteile	Einzelhandel 2.300m² VKF (3.300m² BGF) Wohnen 6.400m² freifinanziert 1.000m² gefördert
Park- und Stellplätze	ca. 184 in der TGA
Mieter	Lebensmittel: EDEKA Kino: K-Motion
GRZ	$4.770 / 8.960\text{m}^2 = 0,53$
GFZ	$10.756\text{m}^2 / 8.960\text{m}^2 = 1,2$



5. Aktuelles Konzept: Alte Reitbahn



BGF BRECHUNG

- Einzelhandel
ca. 3.310 qm
- Wohnen Sockel
3.789 qm
- Wohnen (gefördert)
ca. 917 qm
- Wohnen Park
ca. 2.740 qm

BGF Wohnen ges. ca. 7.446 qm

- Untergeschoss
ca. 7.625 qm BGF
- Edeka Wohnen ca. 120 Stellplätze (5,0 x 2,80)
ca. 64 Stellplätze (5,0 x 2,50)
- BGF Oberirdisch ca. 10.756 qm
- BGF Unterirdisch ca. 7.625 qm
- BGF Gesamt ca. 18.345 qm

GRZ/ GFZ

- Grundstück ca. 8.960 qm
- GRZ I 4.770 qm / 8.960 qm = 0,53
- GRZ II 7.900 qm / 8.960 qm = 0,89
- GFZ 10.756 qm / 8.960 qm = 1,2

Wohnungen

- WHG frei ca. 67 Stk
- WHG gefördert ca. 10 Stk
- WHG gesamt ca. 77 Stk.

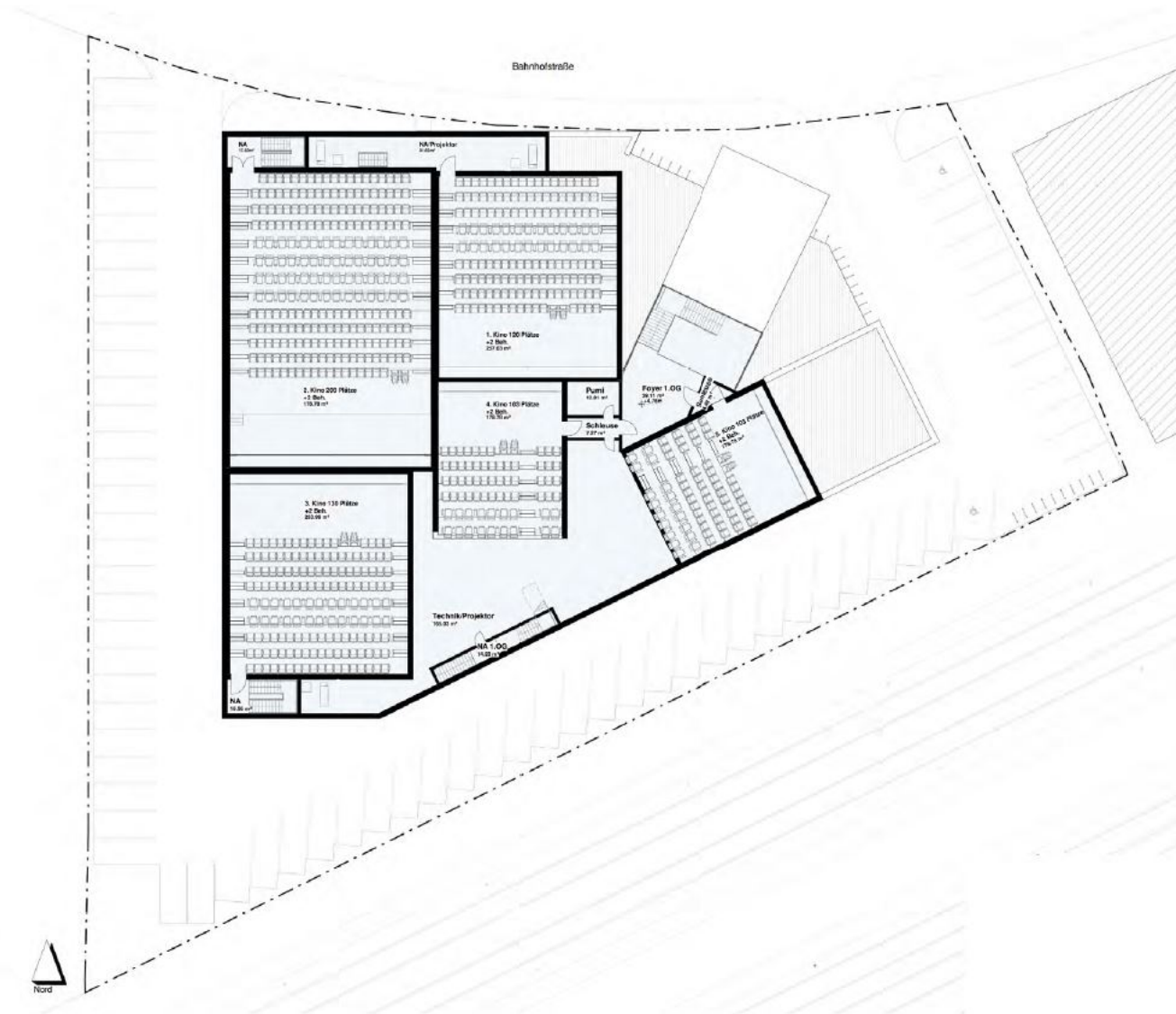
STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER



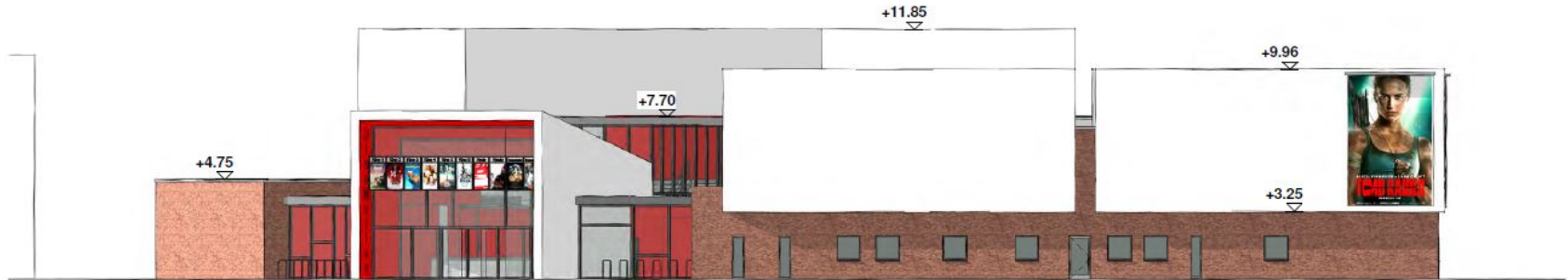
5. Aktuelles Konzept: Alte Reitbahn



5. Aktuelles Konzept: Bahnhofstr. 17 (Kino)



5. Aktuelles Konzept: Bahnhofstr. 17 (Kino)



Nord-Ansicht



Nord-Ost Ansicht