

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/091
öffentlich		
Datum 14.08.2018	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

Betreff

Bebauungsplan Nr.100 für den Bereich der Bahnhofstraße 15 - 17 (Flurstücke 223 der Flur 17 sowie Flurstücke 689, 690, 691, 692 und tlw. 693, 694 der Flur 8)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	05.09.2018 24.09.2018	Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Investor getragen. Der Planungskostenvertrag wird derzeit erarbeitet.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet Bahnhofstr. 15 und 17 (Flurstück 689, 690, 691, 692 tlw. 693 und 694 der Flur 8 sowie Flurstück 223 der Flur 17) wird ein Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich oder in einem Scopingtermin erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt werden.

Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren folgende Stadtverordnete/ Bürgerliche Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen:

Sachverhalt:

Für den Bereich Bahnhofstr. 15 (Lokschuppen) und 17 (Edeka-Markt) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll einerseits Baurecht für ein Kino auf der Fläche des derzeitigen Lebensmittelmarktes sowie für die Aufstockung der P+R-Anlage „Alter Lokschuppen“ schaffen. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** dargestellt.

Der B-Plan „Kino/P+R-Anlage“ soll gemäß § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Für den Bereich des Einzelhandelsmarktes muss der FNP im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 2** dargestellt.

Kino:

Die Entwicklung des Kinos an diesem Standort steht in engem Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung an der „Alten Reitbahn“ (vgl. Vorlage Nr. 2018/088). Am 07.03.2018 wurde dem Konzept des Kinos als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans zugestimmt (**Anlage 3**, vgl. Vorlage Nr. 2018/029).

Der EDEKA-Markt in der Bahnhofstraße dient derzeit als Nahversorger für das angrenzende Wohngebiet Ahrensburg-West. Geplant ist die Verlagerung auf die „Alte Reitbahn“. Durch die gute Anbindung an vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen kann der neue EDEKA-Markt an der Reitbahn die Versorgungsfunktion weiterhin übernehmen.

Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche um 900 m² auf insgesamt ca. 2.200 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.

Das Kino soll auf dem Grundstück Bahnhofstr. 17 realisiert werden. Auf dem Grundstück ist ein Kino mit fünf Sälen und mit knapp 700 Sitzplätzen auf ca. 2.200 m² 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.

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.

Die Teilbereich Bahnhofstr. 17 soll als Sondergebiet „Kino“ ausgewiesen werden.

Aufstockung P+R-Anlage:

Die Frage der Aufstockung der P+R-Anlage „Alter Lokschuppen“ war bereits 2012 in der politischen Diskussion (vgl. Vorlage 2012/...). Zu diesem Zeitpunkt entschied der Bau- und Planungsausschuss das Gebäude vorerst nur zu sanieren.

Da in den vergangenen Jahren durch die Realisierung mehrerer innerstädtischer Bauprojekte öffentliche Stellplätze entfallen sind, ist der Parkdruck in der Ahrensburger Innenstadt angestiegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 soll das Baurecht für die Aufstockung der P+R-Anlage geschaffen werden.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes beginnt das formelle Verfahren.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anlage 2: Geltungsbereich FNP-Berichtigung
- Anlage 3: Bebauungskonzept Kino