

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2018/088/1</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 28.02.2019	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

### Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Alte Reitbahn/Adolfstraße nördlicher Teil" für den Bereich zwischen Stormarnstr. 47-51 und Adolfstr. 18 - 32; Flurst. 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 734 sowie tlw. 640, 664 und 675 der Flur 8 und tlw. Flurst.1 der Flur 9**  
**- Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 99 gem. § 12 BauGB**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	20.03.2019	Herr Plässer		
Umweltausschuss	10.04.2019			
Stadtverordnetenversammlung	22.04.2019			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung: Die Planungskosten werden durch den Investor getragen. Ein Planungskostenvertrag wird derzeit erarbeitet.</b>				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
x	Statusbericht			
	Abschlussbericht			

### Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet "Alte Reitbahn" im Bereich zwischen Stormarnstraße 47 - 51 und Adolfstraße 18 und 20; Flurstücke 734, 946, 945 und tlw. 664 und 640 der Flur 8 und tlw. Flurstück 1 der Flur 9 wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 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.
- 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 folgenden Stadtverordneten/ Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen:“

### **Sachverhalt:**

Die Vorlage nimmt Bezug auf die Vorlage 2018/088, die am 05. September 2018 im Bau- und Planungsausschuss beraten, aber nicht beschlossen wurde. Die Planung für die Fläche der „Alten Reitbahn“ sollte überarbeitet und mit den Fraktionen vorabgestimmt werden (vgl. Protokoll BPA 07/2018, TOP 9 (Ö) und TOP 16.3 (NÖ)). Diese überarbeitete Planung ist Inhalt dieser Vorlage.

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.

### Planungshistorie:

Seit dem Beschluss vom 15.07.2015, die Planungen für die „Alte Reitbahn“ und für den Bau eines Kinos an der Bahnhofstraße weiter zu verfolgen, 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 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 hinsichtlich der Stellplatzanzahl und der Umfang 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 eine Wohnraumanteil von mindestens 30% gefördert werden soll.

Im Rahmen der weitergehenden Planungen für das Grundstück ist man auf einen Regenwasserkanal gestoßen, der den Bau einer Tiefgarage zusätzlich noch minimieren würde. Im 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 hinteren Grundstücksteile der Adolfstraße 18 bis 28 einzubeziehen, indem diese bebaut, idealerweise aber von der Stormarnstraße aus erschließt.

Auf dieser Idee aufbauend wurden erste städtebauliche Konzepte gezeigt. Die Mehrheit der Mitglieder des BPA begrüßte die aufgezeigte Form der Nachverdichtung, sodass die Planungen weiter konkretisiert wurden.

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

Am 07.03.2018 stimmte der Bau- und Planungsausschuss dem städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu.

Dieses beschlossene Konzept war dann die Grundlage für die o.g. Vorlage 2018/088, die im Bau- und Planungsausschuss am 05.09.2018 diskutiert wurde. Ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren konnte nicht gefasst werden. Grund dafür war in erster Linie die für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes notwendige Fällung der Großbäume an der Westseite der Alten Reitbahn. Das Bebauungskonzept sollte derart geändert bzw. verkleinert werden, dass der Knick bzw. die Großbäume erhalten werden können.

Das geplante Projekt der Bebauung der Alten Reitbahn wurde vom Vorhabenträger überarbeitet, mit den Fraktionen besprochen und soll nun die Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellen.

#### Bebauungskonzept:

Das Bebauungskonzept „Alte Reitbahn“ umfasst nun nicht mehr die rückwärtigen Gartenflächen der Adolfstraße. Das Wohn- und Geschäftshaus rückt soweit nach Osten, dass die Großbäume bzw. der Knick sowie bestehende Abwasserleitung erhalten bleiben können.

Die Planung sieht vor, im Erdgeschoss des Hauptbaukörpers den Edeka-Markt anzusiedeln (insgesamt 3.200m<sup>2</sup> BGF für Einzelhandel). In den darüber liegenden Etagen entstehen 40 freifinanzierte Wohnungen. Der straßenseitige, mittlere Wohnsockel wird im Vergleich zur vorherigen Bebauungsvariante (September 2018) um ein Geschoss erhöht, um mehr Wohnraum in dieser zentralen Lage zu schaffen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze bleibt der separate Gebäuderiegel für sozial geförderten Wohnraum bestehen. Hier können 12 bis 15 Wohnungen entstehen. Als Option kann eine Aufstockung des Gebäudes auf III Geschosse + Staffelgeschoss vorgesehen

werden.

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt wie gehabt zwischen den zwei Baukörpern mit einer Wendemöglichkeit im hinteren Bereich.

Die Stellplätze für den Lebensmittelmarkt (ca. 110 Stellplätze) sind im 1. Untergeschoss untergebracht, die Stellplätze für das Wohnen (ca. 45 Stellplätze) befinden sich im 2. Untergeschoss.

Die Erweiterung der 2. Tiefgaragenebene für öffentlich zugängliche Stellplätze wäre möglich und städtebaulich sinnvoll.

Um in das formale Bebauungsplanverfahren einzusteigen, soll nun der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gefasst werden. Der Vorhabenträger wird zeitnah einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellen - analog zu dem vorgestellten und beschlossenen städtebaulichen Konzept - und einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Ahrensburg abschließen. Beide Teile werden neben der Planzeichnung mit Begründung Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

Der Geltungsbereich (**Anlage 1**) umfasst die Fläche der „Alten Reitbahn“ sowie die Grundstücke Adolfstraße 18 und 20, auf denen eine Einzelhausbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Die Ziele und Zwecke der Planung für die Alte Reitbahn definieren sich wie folgt:

- Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Anteil an gefördertem Wohnraum sowie eines großflächigen Einzelhandels
- Verlagerung des Einzelhandels von der Bahnhofstraße 17 an die Alte Reitbahn
- Nahversorgung mit Lebensmitteln für das angrenzende Wohngebiet Ahrensburg-West
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Grün- und Fußwegeverbindungen
  - Erhalt der Wegeverbindung in Richtung Innenstadt
  - Vernetzung des Reesenbüttler Grabens mit dem Stormarnplatz
  - Berücksichtigung einer möglichen Wegeverbindung über das ehemalige VW-Grundstück (Hamburger Straße 40)
  - Ansprechende Gestaltung der Wegeverbindungen
- Erhalt und Ergänzung der öffentlichen Parkplätze
- Schaffung eines differenzierten Wohnkonzeptes
- Abwicklung des motorisierten Verkehrs an einem Punkt (Ein- und Ausfahrt, Anlieferung)

Parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplan notwendig (vgl. Vorlage Nr. 2018/112/1).

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1: Geltungsbereich  
Anlage 2: Bebauungskonzept Alte Reitbahn