

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/091/1
öffentlich		
Datum 28.02.2019	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	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:				
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:

- 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.
- 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 Stadtverordnete/Bürgerliche Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokoll-

lauszug ausgeschlossen:

Sachverhalt:

Die Vorlage nimmt Bezug auf die Vorlage 2018/091, die am 05. September 2018 im Bau- und Planungsausschuss beraten, aber nicht beschlossen wurde. Die Planung für die Fläche der „Alten Reitbahn“, die inhaltlich mit der Fläche Bahnhofstraße 17 verknüpft ist, sollte überarbeitet und mit den Fraktionen vorabgestimmt werden (vgl. Protokoll BPA 07/2018, TOP 10 (Ö) und TOP 16.3 (NÖ)). Diese überarbeitete Planung ist Inhalt dieser Vorlage.

Für den Bereich Bahnhofstr. 15 (Lokschuppen) und 17 (Edeka-Markt) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll einerseits Baurecht für ein Kino und ein Wohngebäude 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 Nr. 100 „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. 2018/088/1). Am 07.03.2018 wurde dem Konzept des Kinos als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplans zugestimmt (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 auf insgesamt ca. 3.200 m² BGF bietet sich die Chance, den veralteten und sanierungsbedürftigen EDEKA-Markt durch einen modernen Lebensmittelmarkt mit einer breiten Produktauswahl zu ersetzen.

Das Kino soll auf dem Grundstück Bahnhofstr. 17 realisiert werden (siehe **Anlage 3**). Auf dem Grundstück ist ein Kino mit sechs Sälen und mit knapp 620 Sitzplätzen auf ca. 2.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) geplant. In einer Tiefgaragenebene werden 70 Stellplätze für die Kinonutzung angeboten.

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.

Wohnen:

Um dem städtebaulichen Ziel und dem politischen Wunsch nach einem höheren Anteil an Wohnraum zu entsprechen, ist auf der westlichen Seite des Grundstücks Bahnhofstraße 17 zusätzlich ein Gebäudekörper mit 38 Kleinstwohnungen vorgesehen. In der Erdgeschossesebene sind die notwendigen Stellplätze untergebracht. Die Wohnungen erstrecken sich über 3 Obergeschosse.

Aufstockung P+R-Anlage:

Die Frage der Aufstockung der P+R-Anlage „Alter Lokschuppen“ war bereits 2012 in der politischen Diskussion (vgl. Vorlage 2012/159, Protokoll BPA/17/2012). 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/Wohnen