

| | | |
|--|------------------------|---|
| STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage - | | Vorlagen-Nummer 2021/060 |
| öffentlich | | |
| Datum 25.10.2021 | Aktenzeichen IV.2.2 | Federführend: Frau Soltek |

Betreff

Bebauungsplan Nr. 100A
- Teilung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 100
- Entwurfsbeschluss
- Beschluss zur Offenlage

| Beratungsfolge Gremium | Datum | Berichterstatter | | |
|---|------------------|------------------|--|------|
| Umweltausschuss | 10.11.2021 | | | |
| Bau- und Planungsausschuss | 17.11.2021 | | | |
| Finanzielle Auswirkungen: | X | JA | | NEIN |
| Mittel stehen zur Verfügung: | X | JA | | NEIN |
| Produktsachkonto: | | | | |
| Gesamtaufwand/-auszahlungen: | | | | |
| Folgekosten: | | | | |
| Bemerkung: Es wurde ein Planungskostenvertrag am 02.07.2019 geschlossen. Die darin vereinbarten Bedingungen zur Kostenübernahme bleiben bestehen. Die Planungskosten werden durch den Investor für den Teil des Kinos (B-Plan Nr. 100A) getragen. Die Stadt übernimmt die Kosten für den Bereich der P&R-Anlage (B-Plan Nr. 100B). | | | | |
| Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse: | | | | |
| X | Statusbericht | | | |
| | Abschlussbericht | | | |

Beschlussvorschlag:

Für den BPA:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 100 wird, wie in **Anlage 1** dargestellt, geteilt. Der Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 100A umfasst den Bereich Bahnhofstr. 17 (Flurstücke 689, 690, 691, 692 sowie teilweise 693 und 694 der Flur 8). Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 100B umfasst den Bereich der P&R-Anlage „Alter Lokschuppen“ (Flurstück 223 der Flur 17 sowie teilweise Flurstück 693 der Flur 8).
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100A für das Gebiet Bahnhofstraße 17 (Flurstücke 689, 690, 691, 692 sowie teilweise 693 und 694 der Flur 8) und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt. (**Anlage 2, 3 und 4**)
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100A und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Der Inhalt der

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Für den UWA:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen und die umweltrelevanten Belange gebilligt.

„Aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein waren folgende Stadtverordnete/Bürgerliche Mitglieder von der Beratung und Abstimmung gemäß Protokollauszug ausgeschlossen.“

Sachverhalt:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 wurde am 25.03.2019 in der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Ziel war die Realisierung eines Kinos und eines Wohngebäudes auf dem Grundstück des heutigen Edeka-Marktes sowie die Aufstockung der P&R-Anlage „Alter Lokschuppen“.

Mit Schreiben vom 15.01.2020 wurden die Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 17.12.2019 statt. Die Bürgerinnen und Bürger informierten sich überwiegend über die konkrete Planung des Kinos und über die Aufstockung der P&R-Anlage. Es wurden außerdem Fragen zum Schallschutz vom Bahnbetrieb gestellt (vgl. **Anlage 5**).

Während der Erarbeitung des Entwurfs des B-Plans Nr. 100 erfolgte aufgrund der historischen Nutzung des Grundstücks Bahnhofstr. 15 als Bahnhofsgelände die Eintragung in Altlastenkataster im September 2020 durch die unter Bodenschutzbehörde (uBB).

Aufgrund dieser Eintragung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Historische Erkundung (HE) und eine Orientierende Untersuchung (OU) durch ein Fachbüro notwendig. Die Bearbeitung wird vier bis fünf Monate in Anspruch nehmen.

Da die Bebauungspläne für das Kino und für die Alte Reitbahn (B-Plan Nr. 99, vgl. Vorlage Nr. 2021/059 bzw. Nr. 2021/061) parallel aufgestellt werden und zügig bearbeitet werden sollen, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 100 in zwei Bebauungspläne-Nrn. 100A und Nr. 100B zu teilen.

Die Geltungsbereiche sind in **Anlage 1** dargestellt.

Vorhaben:

Neben dem Kino mit sechs Sälen und mit knapp 620 Sitzplätzen auf ca. 2.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) soll an der westlichen Grundstücksseite ein Wohngebäude mit ca. 38 Kleinstwohnungen auf 4 Ebenen entstehen.

Die Stellplätze für die Kinonutzung sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Stellplätze für die Wohnungen finden ebenerdig ihren Platz.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde ein Verkehrsgutachten (**Anlage 6**), ein

Schallgutachten (**Anlage 7**) sowie ein Erschütterungsgutachten (**Anlage 8**) erarbeitet. Die Ergebnisse flossen in den B-Plan-Entwurf ein.

Die Fläche des zukünftigen Kinos wird als Sondergebiet, Zweckbestimmung Kino festgesetzt, die Fläche des Wohnbauriegels mit einer kleinen Gewerbeeinheit (Bäcker, Kiosk o. ä.) als Urbanes Gebiet.

Zwischen dem Kinogebäude und der östlich angrenzenden P&R-Anlage wird eine Passage in Form eines Geh- und Fahrrechts freigehalten, die der Deutschen Bahn (DB) als Zugang zur zukünftigen Schallschutzwand und den Gleisanlagen dient.

Die zulässigen Höhen der beiden Gebäude werden aufgrund sehr variabler Geschosshöhen, insbesondere beim Kino-Gebäude nicht in der Anzahl der Geschosse, sondern als Höhe über NHN angegeben.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege einer Berichtigung angepasst (siehe Anlage 3, Begründung, S.9).

Anschließend an den o. g. Beschluss wird der Entwurf des Bebauungsplans (**Anlage 2**) einschließlich der Begründung (**Anlage 3**) parallel mit dem B-Plan Nr. 99 „Alte Reitbahn“ und der 51. FNP-Änderung öffentlich ausgelegt werden und den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereiche der B-Pläne Nrn. 100A und 100B
- Anlage 2: Entwurf der B-Planes Nr. 100A – Planzeichnung
- Anlage 3: Entwurf der Begründung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen (in Anlage 2 enthalten)
- Anlage 5: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 17.12.2019
- Anlage 6: Verkehrsgutachten
- Anlage 7: Schallgutachten
- Anlage 8: Erschütterungsgutachten