S T A D T A H R E N S B U R G **- Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2022/008**
öffentlich		
Datum 24.01.2022	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Soltek

Betreff

Bebauungsplan Nr. 100A "Kino" für den Bereich Bahnhofstraße 17 (Flurstücke 689, 690, 691, 692 sowie tlw. 693 und 694 der Flur 8)
- Abwägung der Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Umweltausschuss	09.02.2022	
Bau- und Planungsausschuss	16.02.2022	
Stadtverordnetenversammlung	21.02.2022	Herr Kubczigk

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Planungskosten werden durch den Investor getragen. Ein Planungskostenvertrag wurde am 02.07.2019 geschlossen.				

Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:	
X	Statusbericht
	Abschlussbericht

Beschlussvorschlag:

Für den BPA:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 100A „Kino“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung geprüft:
   Die Stellungnahmen werden wie in **Anlage 1** dargestellt abgewogen. Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 100A „Kino“ für den Bereich Bahnhofstraße 17 (Flurstücke 689, 690, 691, 692 sowie tlw. 693 und 694 der Flur 8), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A **–Anlage 2**) und dem Text (Teil B – **Anlage 3**) als Satzung.

3. Die Begründung **(Anlage 4)** wird gebilligt.

4. Der Beschluss des B-Planes Nr. 100A „Kino“ durch die Stadtverordnetenversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in das Internet unter der Adresse www.ahrensburg.de eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

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 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 17.12.2019 statt.

Die Inhalte der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung flossen in die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans ein.

Aufgrund der Eintragung des Grundstücks Bahnhofstraße 15 (P+R-Anlage) in das Altlastenkataster im September 2020 durch die unter Bodenschutzbehörde (uBB) wurde der Geltungsbereich mit Beschluss vom 17.11.2021 geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 100A beinhaltet seitdem nur noch die Flächen des geplanten Kinos und der Mischbaufläche (MU).

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 vier 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, ein Schallgutachten sowie ein Erschütterungsgutachten 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 Zu-

gang 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einen B-Plan im Standardverfahren. Das bedeutet, die Details des Projektes können in der weiteren Umsetzungsplanung noch variieren.

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplans und die Offenlage desselben am 17.11.2021 beschlossen wurde, lag der Bebauungsplan, die Begründung sowie weitere Gutachten vom 03.12.2021 bis 03.01.2022 öffentlich aus.

Anlage 1 listet die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge auf.
Die Stellungnahmen führen zu folgenden Änderungen/Ergänzungen in der Begründung:

- Ergänzungen zum fortgeschriebenen Landesentwicklungsplan LEP – in Kraft getreten am 17.12.2021 (Kap. 3.1)
- Ergänzungen zu den Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Kap. 5.3.4)
- Ergänzungen zum Ausgleich der fortfallenden Bäume (Kap. 6.1.4)
- Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen

Die Änderungen erfordern keine erneute Offenlage, daher kann nun der Bebauungsplan Nr. 100A als Satzung beschlossen werden und die Begründung gebilligt werden.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege einer Berichtigung (53. Änderung/8. Berichtigung) angepasst. Die Flächen werden nun als Sonderbaufläche und Mischbaufläche dargestellt. (**siehe Anlage 5 sowie Anlage 4**, S.10)

_____
Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:
Anlage 1: Abwägungsvorschläge
Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 100A „Kino“ – Planzeichnung
Anlage 3: Textteil B
Anlage 4: Begründung
Anlage 5: 53. Änderung des FNP (8.Berichtigung)