Anlage 2
zu TOP 5, 6

IV.2.1

17. Januar 2007

Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße, Bebauungsplan Nr. 83
- Abgleich Anforderungsprofil 2003 (vor Auswahl des Investors) – 2006/ 2007 -

Anforderungsprofil BPA 02.07.2003	*Sachstand Ende 2006/ Anfang 2007*
Einrichtung eines kompakten SB – Warenhauses mit einer attraktiven Verkaufsflächengröße von ca. 4000 – 5000 m² mit einem food – Anteil von mind. 80 % als Frequenzbringer für die Ahrensburger Innenstadt, zur Verringerung des Kaufkraftabflusses in die umliegenden Einkaufszentren sowie zur Stärkung Ahrensburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum	Sky – Markt mit einer VK von 2200 m² mit fast 100% Food-Anteil + Drogerie 660m² + Schuhe 600m² + weiter namhafte Textilanbieter + Gastronomie; Kombination aus Aldi, Penny und Sky; 1. BA – K-Groth-Str. Ecke Große Straße: VK ca. 1 700 m² 2. BA: EKZ mit VK ca. 6500m² 3.BA: Reeshoop 2 mit VK von ca. 650 m²
Unterbringung von weiteren Läden und gastronomischen Einrichtungen, die abgestimmt auf den vorhandenen Einzelhandel in Ahrensburg, eine Ergänzung darstellen;	- Gespräch mit Ahrensburger Stadtforum - Zielstellung erreicht: Anbieter mit Bekleidung/ Schuhen im günstigen Preissegment als Ergänzung zum vorhandenen Angebot
Einbeziehen von benachbarten Anliegern bzw. deren Ladenmietern aus der Großen Straße und der Klaus – Groth – Straße; Vernetzung mit vorhandenen Läden und gastronomischen Einrichtungen;	- Einbeziehung der Grundstücke Alte Schlosserei und Reeshoop 2 in das Projekt EKZ, - Aktivierung des Grundstückes Rathausplatz, Anbindung an TGA und Sanierung/ Ergänzung des Erdgeschosses
Einbeziehen des „Aldi"- Marktes in die Konzeption unter Berücksichtigung von deren Vergrößerungswunsch auf ca. 1000 m²;	- „Aldi" wird voraussichtlich saniert und ergänzt, Andienung zukünftig über die Große Straße,
Schaffung einer Wegebeziehung durch den Planbereich von der Klaus – Groth – Straße auf die Große Straße im Sinne einer kleinen Mall (durch Ladengeschäfte begleitet) zur Belebung der Ladenstrukturen auf der westlichen Großen Straße;	- im B-Plan öffentlich-rechtlich als Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, - Eigentümer hat sich bereit erklärt eine Passage durch ein Ladengeschäft zu realisieren, Projektentwickler EKZ wird die eigene Passage mit der geplanten Passage verbinden

Herstellen von attraktiven Wege- und Blickbeziehungen zum Rathausplatz und zum Rondeel;	- 2009 mit Fertigstellung des EKZ soll die Fahrbahnoberfläche der K-Groth-Straße hergestellt und ausgestattet werden, - damit verbunden auch die Passage zum Rathausplatz, - Aufwertung der Großen Straße durch die entsprechenden Vorhaben in diesem Bereich 2008
Sicherstellung der Erschließung der vorhandenen Tiefgaragen sowie Bündelung über eine Zu- und Abfahrt;	- Absicherung der Anbindung vorhandener TGA's über Baulasten, Bündelung der Zu- und Abfahrten in der K-Groth-Straße
gut anfahrbares und ausreichendes Stellplatzangebot;	- über die Vernetzung folgender Tiefgaragen: Private TGA Große Straße und Doppeleiche, TGA EKZ, TGA Reeshoop 2, TGA Große Straße 28-30, TGA Grundstücke Rathausplatz entsteht ein üppiges, übersichtliches Stellplatzangebot von mehr als 400 Plätzen gebündelt über eine Zufahrt und eine Ausfahrt
Sicherstellung des Ahrensburger Kinos;	- der Betreiber des Ahrensburger Kinos hat den Standort als unwirtschaftlich eingestuft und kein Interesse gezeigt, den Standort zu erhalten geschweige denn auszubauen, - hat bereits früher geschlossen als notwendig, - auch andere namhafte Kinobetreiber zeigten kein Interesse, - allgemein schwierige Lage auf dem Kinomarkt
störungsfreie Abwicklung des Anlieferverkehrs;	- durch Trennung vom PKW- Verkehr störungsarme Abwicklung von der Doppeleiche möglich
möglichst reibungsloser Ablauf der Zu- und Abfahrten für PKW entsprechend der Empfehlungen des Verkehrsgutachtens;	- von der Andienung getrennte Zufahrt und separate Ausfahrt des PKW-Verkehrs
Beseitigung der desolaten städtebaulichen Situation in der Klaus – Groth – Straße, Beitrag zur Stadtreparatur;	- durch Ausweitung des Vorhabens selbst auf das Grundstück der ehem. Schlosserei und Reeshoop 2 sowie die Aktivierung benachbarter privater Grundstücke wird die K-Groth-Straße im innerstädtischen Bereich fast komplett neu gestaltet durch Neubauten und Gebäudesanierungen/ -ergänzungen
städtebaulich verträgliche Einbindung in den vorhandenen Umgebungsbereich (aktiver und passiver Schallschutz, Gestaltung (z.B. Gründächer)).	- eingehauste bzw. überdeckelte Andienung - Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen über den öffentlichen Straßenraum (nicht im Blockinnenbereich) - Dachbegrünung gemäß B-Plan - Technik im Gebäude im 2.OG - öffentlich zugängliche WC's im 2.OG

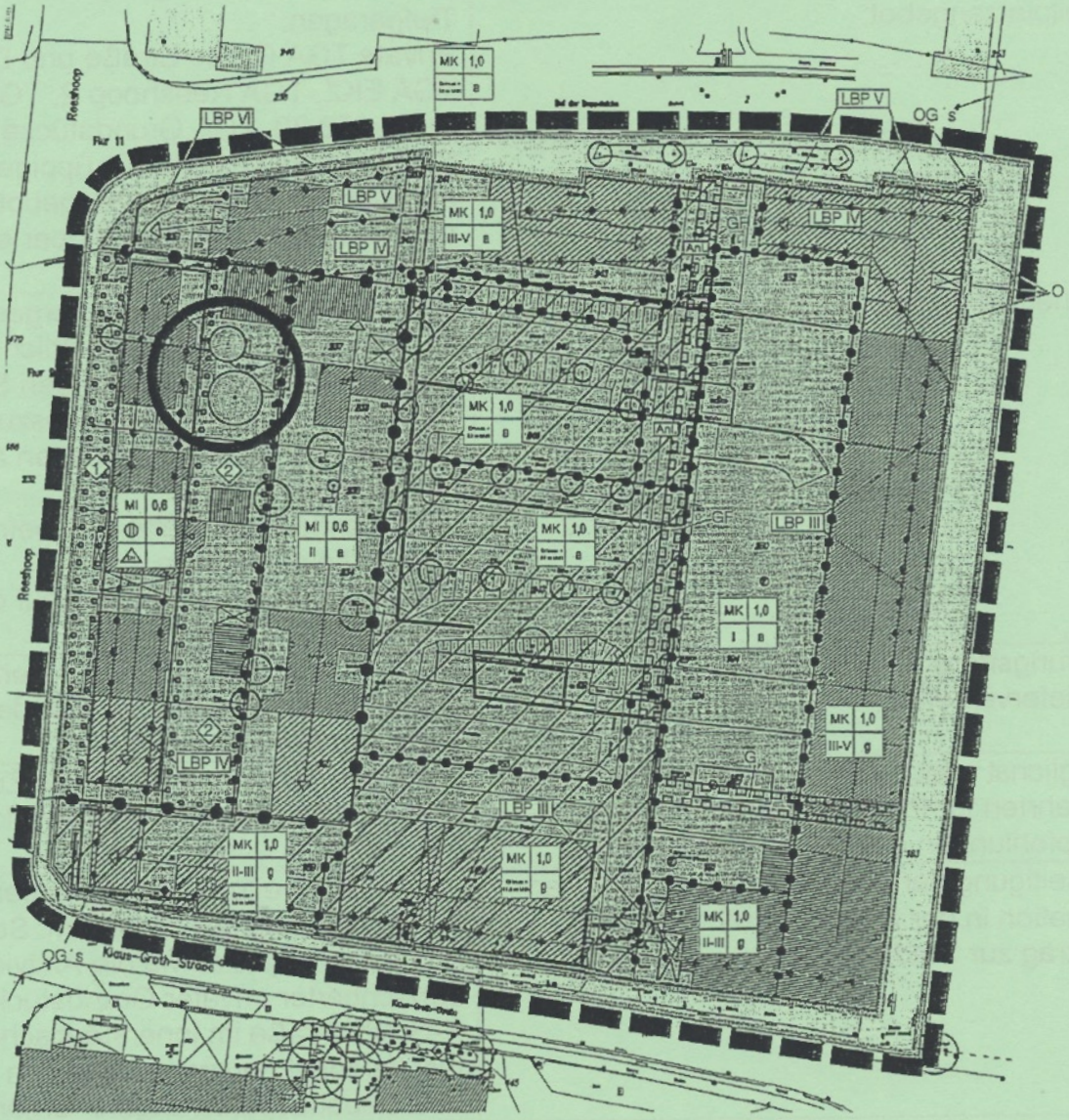
-22-3

ANLAGE
zu TOP 5/6

STADT AHRENSBURG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 83

LISTE UND ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN FÜR DIE 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AUFGRUND DER EMPFOHLENEN ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

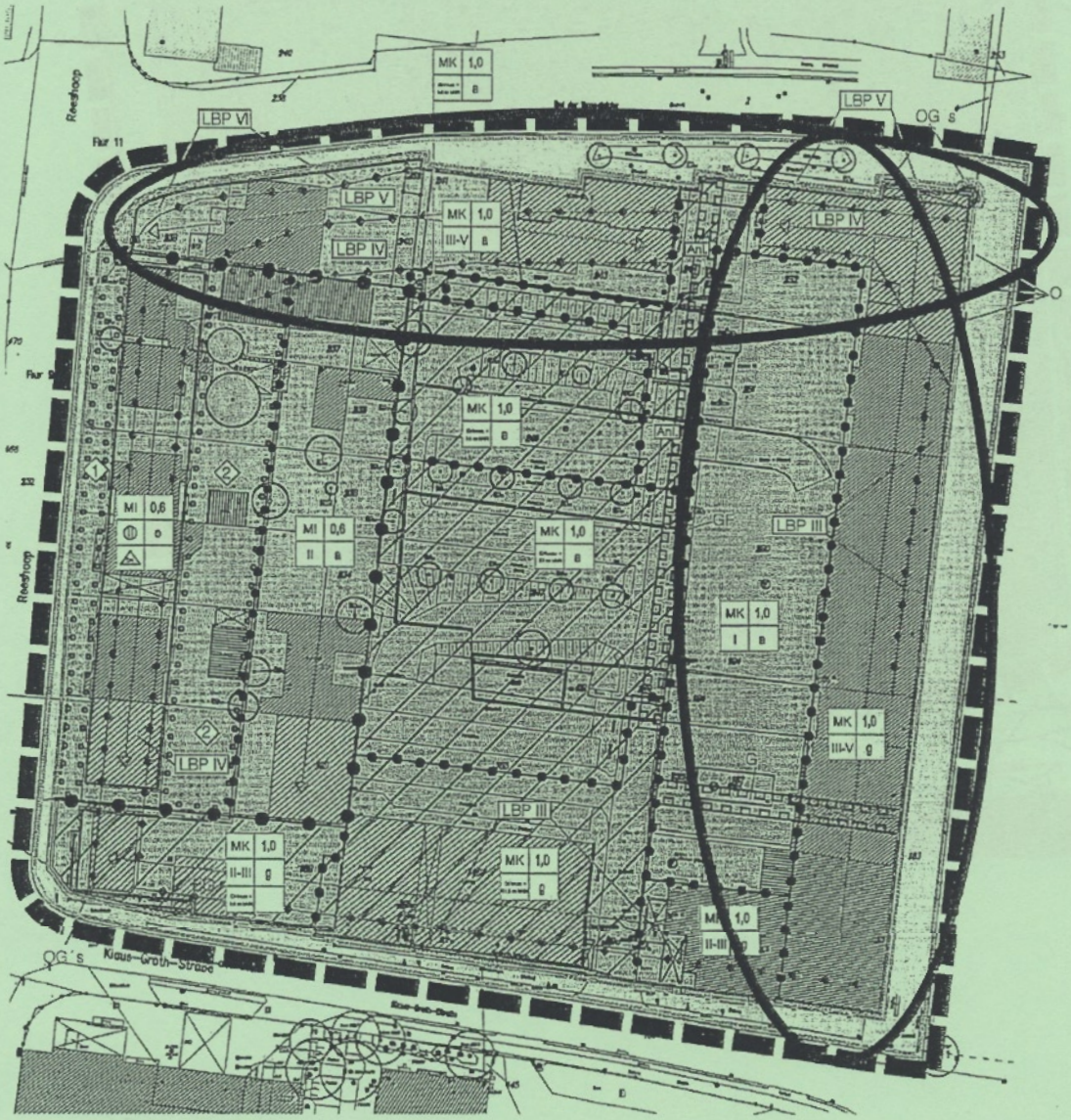
. **Mischgebiet**
Aufnahme einer „Schutzfestsetzung" für zum Erhalt festgesetzte Bäume:
„Im Mischgebiet sind darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer –2- Stellplätze und überdachte Stellplätze, jedoch nur bis zu max. 50 % Flächenanteil von der gesamten Anpflanzfläche, zulässig. *Der Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist grundsätzlich von jeglichen Stellplätzen freizuhalten.*



. **Naturschutzrecht**
Der erforderliche Ausgleich wird durch eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 1a BauGB den definierten Ausgleichsflächen zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung).

3. Gesamter Geltungsbereich
Zur Klarstellung der Zulässigkeit von Tiefgaragen wird folgende Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen:
„Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung und Nutzung von Tiefgaragengeschossen zulässig".

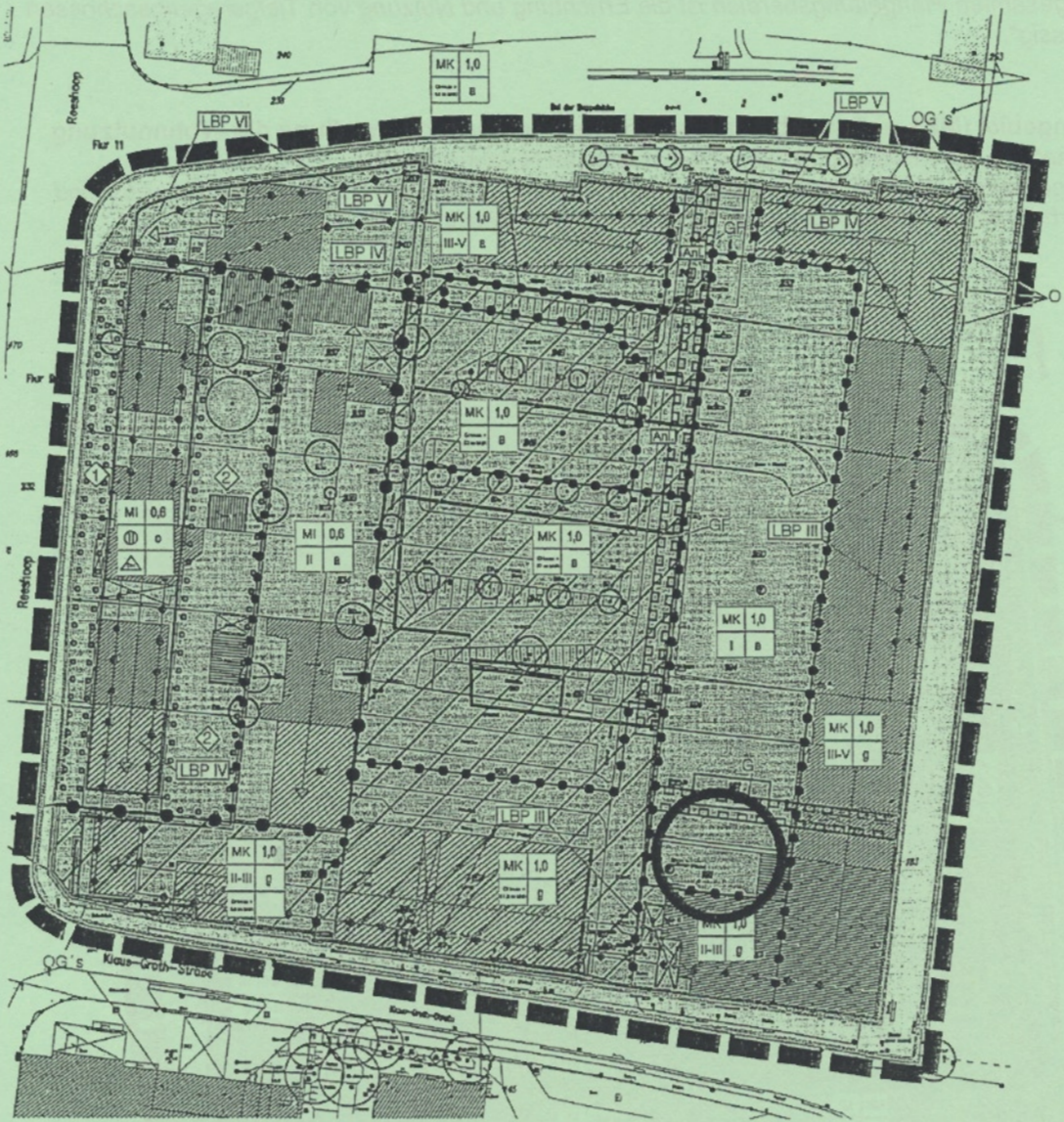
4. **Kerngebiet (MK), außerhalb des Vorhabenbereichs – Sicherstellung der Wohnnutzung**
Ergänzung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im MK:
„Im gesamten MK sind Wohnungen aller Art zulässig, *außerhalb des Vorhabenbereichs sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig*".



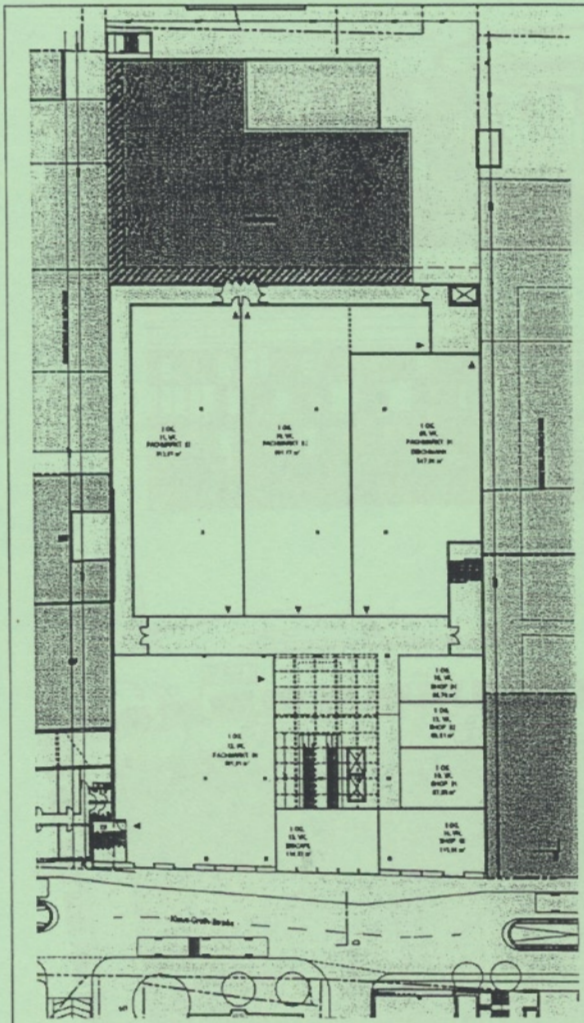
5. **Grünordnung**
Die Hinweise zur Landschaftspflege werden aus dem Textteil B entfernt und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

6. **Altstandort**
Je nach Prüfergebnis besteht evtl. eine Kennzeichnungspflicht auf einem Grundstück des Plangeltungsbereichs außerhalb des Vorhabenbereichs.

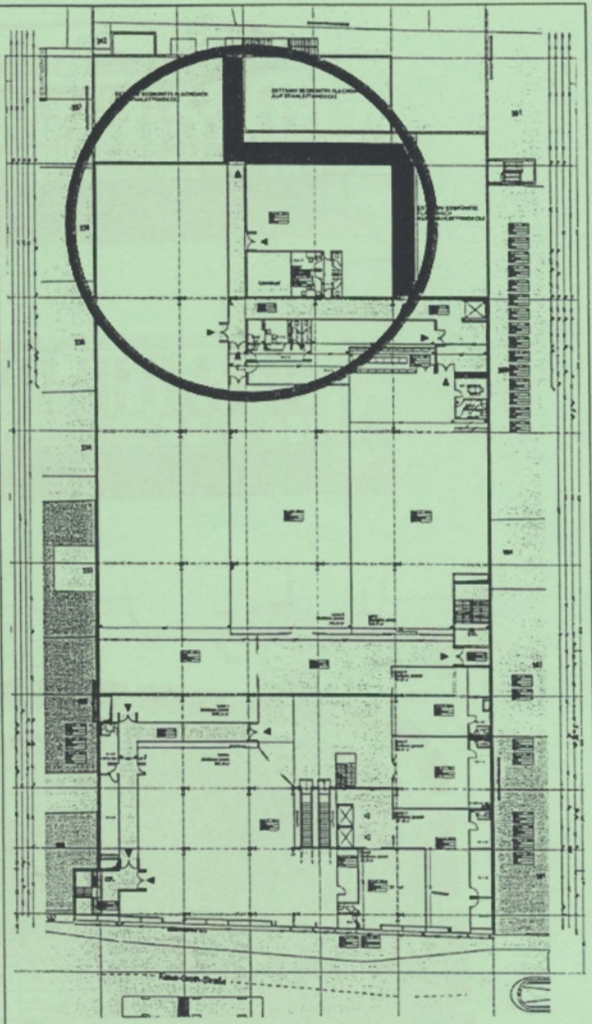
Eckgrundstück Klaus-Groth-Straße / Große Straße
Änderung der Festsetzung zur maximalen Geschossigkeit, statt max. I nunmehr max. II (ohne den Flächenanteil der notwendigen Abstandsflächen zum nördlich gelegenen Nachbargrundstück)

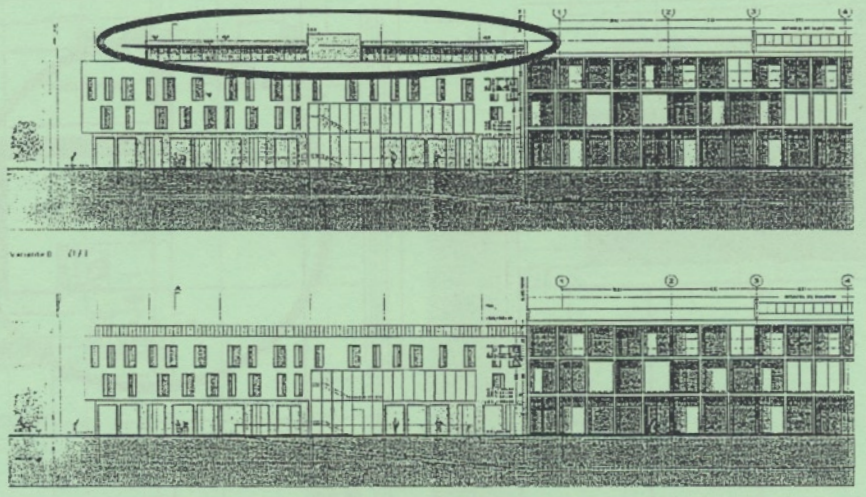
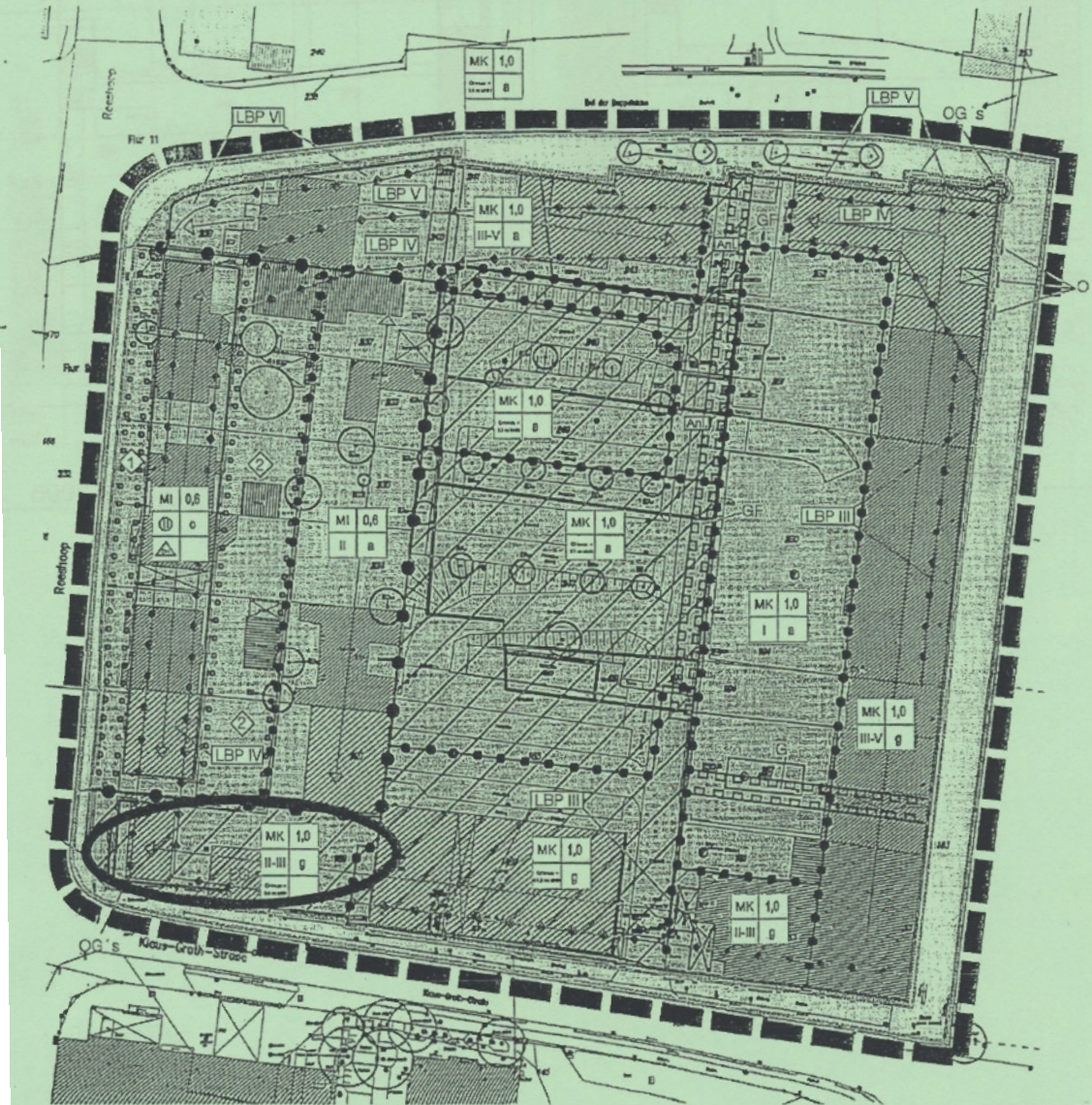


Vorhabenbereich
Änderung der maximalen Höhe baulicher Anlagen im nördlichen Vorhabenbereich



Vorhabenplan 1. OG - Sommer 2006



Vorhabenplan 1. OG - Dezember 2006

Vorhabenbereich
Änderung der **maximalen Höhe baulicher Anlagen** auf dem Eckgrundstück Klaus-Groth-Straße / Reeshoop