

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2011/037
öffentlich		
Datum 28.02.2011	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Seeger

Betreff

Bebauungsplan Nr. 94 - Lindenhof -, Flurstück 394
- Beschluss für die Ausschreibung eines Gutacherverfahrens für die Entwicklung des Areals "Lindenhof"

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 16.03.2011 23.05.2011	Berichterstatter Herr Hansen
--	--	--

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto	:	51100.5431010			
Gesamtausgaben	:	ca. 100.000 € *)			
Folgekosten	:	noch unbekannt			
Bemerkung:					
*) Die Kosten werden vom Investor übernommen.					

Beschlussvorschlag:

1. Im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Lindenhofareal wird ein Gutachterverfahren durchgeführt. Das Ergebnis bildet die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nach § 12 BauGB).
2. Das Gutachterverfahren wird von der Stadt Ahrensburg beauftragt, die Kosten trägt der Vorhabenträger.
3. Für das Gutachterverfahren werden 8 bis 10 Planungsbüros zugelassen.
4. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens werden öffentlich bekannt gemacht.
5. Es wird mit dem Vorhabenträger ein Vertrag über die Leistungen für das Gutachterverfahren geschlossen.

Sachverhalt:

Aktuelle Situation:

Grundlage für die Vorlage ist eine Bebauungsstudie des Vorhabenträgers, die am 06.10.2010 und am 03.11.2010 im Bau- und Planungsausschuss (BPA) vorgestellt worden

ist.

Diese stellt eine 6-geschossige Bebauung inklusive Staffelgeschoss dar. Der Umfang der Baumasse entspricht ca. 9.500 m² (ohne die Tiefgeschosse).

Die Bebauungsstudie enthält folgende Nutzungen: Eine Tiefgarage in 2 möglichen Untergeschossen, Einkaufs- und gewerbliche Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, ein Hotel- bzw. eine Wohnnutzung im 2. und 3. Obergeschoss und ein Fitnesscenter mit SPA und Wellnessbereich im 4. und 5. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss mit angebundener Dachterrasse (vgl. **Anlage 3**).

Derzeit wird die städtische Fläche als kostenpflichtiger Parkraum genutzt. Über den westlichen Teil wird das Gebäude an der Bahnhofsstraße Nr. 2 c bis e erschlossen.

Der Bereich verfügt über keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B-Plan). Im Flächennutzungsplan (FNP) von 1974 ist die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan (LPlan) stellt den Bereich ebenfalls als Mischbaufläche dar.

Die Fläche umfasst eine Größe von 4.300 m², wovon 1.300 m² als Straßenverkehrsfläche genutzt werden.

Seitens der Zukunftswerkstatt und des ISEK ist diese Fläche von zentraler Bedeutung für die Stadt dar. Auf dieser Fläche soll nach dem ISEK eine gemischte Nutzung wie auch Wohnraum geschaffen werden:

„Ein Filetstück für eine bauliche Entwicklung ist der so genannte Lindenhof, direkt zwischen Bahnhof und Hagener Allee gelegen. Im Vergleich zu dem oben beschriebenen Bereich (Flächen am AOK Knoten, Anm. d. Verf.) ist der Handlungsdruck geringer, da der aktuelle Zustand der Fläche weniger negative Auswirkungen auf das Stadtbild mit sich bringt. Hier sind grundsätzlich verschiedene Nutzungen – auch in Mischformen – denkbar: Kulturelle und andere Nutzungen würden von der guten Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln profitieren; rückwärtige Teile oder obere Geschosse können für das Wohnen genutzt werden, sofern Maßnahmen gegen den anstehenden Lärm von Bahn und Straßenverkehr erreicht werden. Eine reine Bürobebauung würde eine geringe belebende Wirkung mit sich bringen, in gewissen Anteilen wären derartige Nutzungen jedoch gut möglich. Umfangreiche Handelsnutzungen sind nicht zu empfehlen, um keine Konkurrenzen zu Angeboten im Innenstadtkern auszulösen.“

(ISEK der Stadt Ahrensburg Seite 68)

Dem Vorschlag des Vorhabenträgers folgend ist die angedachte Verkaufsfläche (ca. 1.500 m²) für einen Elektronik-Markt und Verkaufsflächen für „Junge Mode“ keine Konkurrenz zur Innenstadt, da diese Bedarfe dort nicht gedeckt werden bzw. dieses Angebot dort nicht besteht (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2003, Dr. Lademann & P.).

Alte Planungen seitens der Stadt Ahrensburg sahen für die Bebauung der Fläche 3 bis hin zu 8 Geschossen inklusive einer Tiefgarage vor. Derzeit ist die Fläche umstanden von einer 8-geschossigen Bebauung im Westen (Bahnhofsstraße 2 c bis e) und einer 4- (plus Staffelgeschoss) geschossigen Bebauung im Osten (Gerhardstraße 41 bis 45). Somit ist eine mittlere Bauhöhe von 6 Geschossen vorstellbar. Diese Baumasse von 5 bis zu 6 Vollgeschossen würde sich städtebaulich einfügen.

Bei der zukünftigen Ausweisung des Areals als Kerngebietsfläche (MK) im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 3,0 zulässig (§ 17 BauNVO 1990). Dies entspricht bei einer Nutzfläche von 3.000 m² einer Gesamtgeschossflächenzahl von 9.000 m². Bei 6 Geschossen sind es damit 1.500 m² pro Geschoss. Diese Baumasse von bis zu 9.000 m² würde sich ebenso städtebaulich einfügen (vgl. **Anlage 4**).

Für das Raumprogramm ergibt sich folgender Schlüssel:

- Gewerbliche Laden- oder Gastronomieflächen, 1. (Erdgeschoss) und 2. Geschoss ca. 3.000 m²
- Temporäres (Hotel) oder dauerhaftes Wohnen, 3. + 4. Geschoss ca. 3.000 m²
- 5., 6. und Staffelgeschoss für gewerbliche (Büro)- oder Freizeitflächen (Fitnessstudio) ca. 3.000 m²

Das Gebiet ist gesäumt von einem Großbaumbestand, überwiegend bestehend aus Linden und Kastanien. Dieser Bestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Erschließung:

Die Haupteerschließung würde – wie bereits heute – über die Bahnhofsstraße erfolgen. Da in diesem Bereich unmittelbar Wohnnutzungen angrenzen, ist die Zufahrt für die geplante Tiefgarage und Lieferverkehre über ein Verkehrsgutachten zu überprüfen und das Maß der Frequenz und Belastungen zu bestimmen. Eine zusätzliche Erschließung über die Trogssituation des Ostrings/Woldenhorn ist sehr schwierig.

Verfahren:

Da es sich um die Bebauung eines Einzelgrundstückes mit einer konkreten Hochbaumaßnahme handelt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Kosten dafür trägt der Vorhabenträger.

Dem vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgeschaltet wird das Gutachterverfahren, dessen Ergebnis (in der Regel Gewinnerentwurf) die Grundlage für den B-Plan liefert. Sollte der Gewinnerentwurf aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen innerhalb eines Zeitraums, der im Vertrag zu bestimmen ist, nicht verwirklicht werden können, kommt für die Kosten des Verfahrens die Stadt Ahrensburg nachträglich auf.

Für das Gutachterverfahren wird seitens der Stadt die Aufgabenstellung (unter anderem das Raumprogramm) genannt und bildet die Grundlage für die Bearbeitung. Das Gutachterverfahren wird als nicht offener Wettbewerb nach § 3 (2) Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) durchgeführt.

Für jedes beauftragte/eingeladene Büro soll eine Bearbeitungsgebühr von 7.000 € vom Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Zu dem Gutachterverfahren werden Architekturbüros eingeladen, die ihre Qualifikation in Bezug auf Hoch- und Städtebau anhand eines Portfolios nachzuweisen haben.

Die Auswahl der teilnehmenden Büros übernimmt die Stadt Ahrensburg. Insgesamt sollen 8 bis 10 Büros eingeladen werden. Die Zusammensetzung soll aus 2 jungen Büros, zwei ortsansässigen Büros und bis zu 6 regionalen Büros bestehen. Zur Auswahl der Büros werden mehrere Büros angefragt (jeweils ungefähr die doppelte Anzahl der Einzuladenden, vgl. **Anlage 5**), ob sie sich im Gutachterverfahren beteiligen wollen.

Dem Gewinner des Gutachterverfahrens wird die weitere Beauftragung für das Bauvorhaben in Aussicht gestellt, sodass dafür die Bearbeitungsgebühr nicht ausbezahlt ist.

Im Verfahren sollen auch die Belange der Parkraumsituation und der Außenanlagen über den ZOB bis hin zum P + R-Parkhaus Alter Lokscheunen mit einfließen. Dies wird unter anderem eine Forderung neben dem Raumprogramm an die Planungsbüros sein. Inwieweit öffentliche P + R-Stellplätze innerhalb des Gebäudes realisiert werden können, wird sich im Laufe des Verfahrens klären.

Der Verkauf der Fläche seitens der Stadt an den Vorhabenträger erfolgt nach dem durchgeführten Gutachterverfahren.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild
- Anlage 2: Arealabgrenzung
- Anlage 3: Bebauungsstudie Lindenhof
- Anlage 4: Bauhöhenstudie
- Anlage 5: Übersicht der Planungsbüros