

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2011/080
öffentlich		
Datum 27.05.2011	Aktenzeichen IV.1.1	Federführend: Herr Kewersun

Betreff

Idee eines Kinos auf der P + R-Anlage "Alter Lokschuppen"

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 15.06.2011	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

Die Idee, die P + R-Anlage „Alter Lokschuppen“ aufzustocken, um ein Kino-Projekt zu realisieren, soll nur weiterverfolgt werden unter der Voraussetzung, dass

- a) die heutige Anzahl an Parkplätzen im „Alten Lokschuppen“ auf den vorhandenen 3 Ebenen erhalten bleibt und nach den Regeln des Park & Ride-Systems im HVV-Gebiet betrieben wird; Ausnahmen wären allenfalls in den Abendstunden (ab ca. 18 Uhr) denkbar,
- b) die Stadt Ahrensburg in Zukunft Eigentümerin des Parkhausgrundstücks bleibt und auch kein Erbbaurecht vergibt, sondern den Investoren allein auf bestimmte angemessene Zeit das Recht gewährt, das Gebäude zweckgebunden zu erhöhen,
- c) sich der Investor im Vorwege vertraglich dazu bereiterklärt, unabhängig vom Ausgang der Verfahren die auf dieses Projekt entfallenden anteiligen Kosten der Bauleitplanverfahren zu übernehmen bzw. zu tragen,
- d) die Idee des Kino-Centers vorab näher konkretisiert und abgestimmt wird.

Sachverhalt:

Erinnert wird an den **Verfahrensstand**, wonach

- entsprechend der Beratung im öffentlichen Teil der BPA-Sitzung am 06.04.2011 (vgl. TOP 6 im Protokoll Nr. 6/2011) die „Planung eines Kinos auf dem Parkhaus Woldenhorn“ auf Basis der Vorlagen-Nr. 2010/106 vonseiten des Projektentwicklers auch nicht mehr weiterverfolgt werden sollte,

- in derselben BPA-Sitzung am 06.04.2011 (vgl. TOP 13) die Idee der Realisierung des Kinoprojekts auf der P + R-Anlage „Alter Lokschuppen“ durch einen Projektentwickler präsentiert wurde,
- in der Sitzung des BPA am 04.05.2011 die Angelegenheit zwar in Absprache mit dem Projektentwickler von der Tagesordnung genommen worden ist, jedoch die Bereitschaft bestand, diese Idee bei Bedarf weiter zu verfolgen,

und

- man Übereinkunft erzielte, diese Angelegenheit in der BPA-Sitzung am 18.05.2011 aufzugreifen, nachdem die Verwaltung in diesem Zusammenhang zu beachtende Aspekte zusammengefasst hat.

Wie man feststellte, sollten die Grundzüge hieraus in eine abschließende Beschlussvorlage einfließen:

1. Die *Aspekte der Stadtplanung* sind geprägt durch die Lage des Baukörpers,

- im Zentrum Ahrensburgs und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof
- direkt an der DB-Trasse, an der Bahnhofstraße

die verdeutlicht wird anhand eines Luftbildes und der Bebauungspläne (**Anlage 1**) in der näheren Umgebung.

Da für das Grundstück kein Bebauungsplan vorliegt, ist die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB durchzuführen.

Für Bauvorhaben, die auf den Bestand aufstocken, z. B. ein Kinonutzung oder einer Erweiterung der Parkhausnutzung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unabdingbar. Die durch die Änderung bzw. Erweiterung der Nutzung hervorgerufenen Konflikte (Lärm, Verkehr etc.) können nicht im Rahmen einer Baugenehmigung geklärt werden.

Bei einer möglichen Überplanung des Gebietes würde man den umgebenden Bereich mit einbeziehen; vgl. die Darstellung im Katasterplanauszug (**Anlage 2**).

2. Zu beachten sind *privatrechtliche Aspekte* bzw. die Vorgaben und Bedingungen aus einem von der Stadt bereits 1982 getätigten Grundstücksgeschäft, das verbunden war unter anderem

- mit dem unentgeltlichem Vorhalten von **Stellplätzen**
- mit den **Zweckbindungen**
 - a) die P + R-Anlage nach den Regeln des HVV zu nutzen und zu betreiben,
 - b) die Einrichtung von Gewerbebetrieben in der Anlage von der Zustimmung Dritter abhängig zu machen,

- mit der maßgeblichen Beteiligung Dritter an den **Einnahmen** bzw. am **Gewinn**
 - mit einer **Rückübertragungspflicht bei „Entbehrlichkeit“** der Anlage für P + R-Zwecke.
3. Zwar ist nach hiesigem Kenntnisstand – bestätigt auch durch die LVS – die Bindung durch die **GVFG-Förderung** für das Projekt ausgelaufen, dennoch sollte sich die Verfügbarkeit des Parkraumes an den seinerzeitigen Bedingungen orientieren, zumal der Bedarf nach Parkraum vorhanden ist und weiterhin den Bahnkunden kostenlos zur Verfügung gestellt werden sollte. Die allgemeinen auch künftig von der Stadt Ahrensburg verfolgten Ziele, den Umstieg auf den ÖPNV/SPNV zu erleichtern, gehen einher mit der maßgeblichen GVFG-Förderung und sind nach wie vor aktuell.
- Im Übrigen bedingt das **System der P + R-Plätze im HVV-Bereich**, dass den Bahnkunden die öffentlichen Parkplätze kostenlos zur Verfügung gestellt werden und Fehlnutzungen entgegengewirkt werden kann. Auch in Gebieten mit noch stärker anzutreffendem Siedlungs- und Parkdruck wird versucht, kostenlose Parkflächen in Bahnhofsnähe anzubieten und damit eine attraktive Zugänglichkeit zu bewahren.
4. Wegen der vorstehend angedeuteten Vorgaben aller Art, die evtl. nicht abschließend sein könnten, empfiehlt die Verwaltung zur **Vertragsgestaltung mit Kino-Investoren/-Betreibern**, das Eigentum bzw. die Nutzung des Parkdecks zu behalten und lediglich in Bezug auf die Qualitäten einen vertraglichen Konsens mit dem Investor/Betreiber zu vereinbaren, der – ggf. über die Betonsanierung hinaus – die Gestaltung, Zugänglichkeit und die Verteilung möglicher Einnahmen regelt. Aus den gleichen Gründen sollte von einem Erbbaurechtsvertrag abgesehen werden, der das ganze Gebäude betrifft.
5. Letztlich sei angemerkt, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes und das damit verbundene mehrjährige Verfahren bedingt das **bestehende P + R-Gebäude zuvor – geplant ist im Jahr 2012 – zu sanieren**, um keine weitere Korrosion der Bewehrungseisen zuzulassen sowie die Beleuchtung und die Geländer gleich mit zu erneuern.

Zudem könnte auch städtebauliche Entwicklungen im Umfeld auch eine **Erweiterung der P + R-Anlage „Alter Loksuppen“** in Erwägung gezogen werden, um das heutige Park- und Stellplatzdefizit abzumildern.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild und Bebauungspläne
Anlage 2: Katasterplanauszug