

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2014/064
öffentlich		
Datum 05.06.2014	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Schickel

Betreff

Absichtserklärung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Grundstück Alte Reitbahn

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 18.06.2014	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

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

Beschlussvorschlag:

1. Für die so genannte „Alte Reitbahn“, Flurstück 734, an der Stormarnstraße soll ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.
2. Ziel und Zweck der Planung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit nachstehend im Sachverhalt dargestellter Nutzung.

Sachverhalt:

Der Verwaltung und in den Besprechungen mit den Fraktionen wurden zwei Konzepte von Investoren und Entwicklern vorgestellt.

Das Grundstück „Alte Reitbahn“ befindet sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg und wird derzeit als öffentlicher Parkplatz für ca. 150 Kfz genutzt. Sowohl die Nutzung als auch der Zustand des ca. 6.000 m² großen Grundstückes sind verbesserungsfähig, bezogen auf den Standort nicht angemessen. Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage am Rande der Ahrensburger Innenstadt. Es ist eines der letzten unbebauten Grundstücke in der Ahrensburger Innenstadt. Außerdem gibt es seit fast zehn Jahren kein Kino mehr in Ahrensburg und der Bedarf an Wohnraum in der Innenstadt ist groß (ISEK).

Für die Entwicklung des Grundstücks sollen folgende Ziele gelten (**siehe Anlage**):

- Erhalt der öffentlich-zugänglichen Parkplätze und Schaffung weiterer für die neuen Nutzungen

- Kino mit Gastronomie und/oder Elektronikfachmarkt/Medienmarkt
- Sozial geförderter Wohnraum mit stadteigenen Belegungsrechten
- Berücksichtigung des „Reesenbüttler“ Grabens als wichtige Rad- und Fußwegverbindung in Richtung Ahrensburg West

Es werden positive Effekte für die Ahrensburger Innenstadt erwartet. Besucher des Kinos, Nutzer der öffentlich-zugänglichen Parkplätze sowie Bewohner können in kurzer Entfernung die Innenstadt und den Bahnhof erreichen. Es ist davon auszugehen, dass der Kinobesuch kombiniert wird mit einem Einkauf in der Innenstadt oder einem gastronomischen Aufenthalt. Die öffentlichen Parkplätze können abends von den Kinobesuchern mitbenutzt werden.

Von Synergieeffekten für den Einzelhandel und die gastronomischen Einrichtungen kann ausgegangen werden.

Kinoentwurf:

Geplant ist in dem Wohn- und Geschäftshaus die Unterbringung von

- 150 öffentlich-zugänglichen Kfz-Abstellplätzen,
- Kino mit fünf Sälen, ca. 900 Plätzen sowie kinoeigener Gastronomie,
- kleinerer Einzelhandel für Lebensmittel,
- Elektronikfachmarkt und
- ca. 30 Wohneinheiten.

Der Haupteingang soll in Richtung Stormarnstraße liegen, also abgewandt von der benachbarten Wohnbebauung. Es sollen zwei Untergeschossebenen entstehen, die überwiegend als Tiefgarage genutzt werden können.

Voraussetzung der Neuerrichtung eines modernen Kinos ist die Verbindung mit Einzelhandel, Gewerbeflächen, Büros und Wohnungen. Dies bietet eine gute Ergänzung des kulturellen Angebotes und der vorhandenen Freizeitmöglichkeiten. Die Rahmenbedingungen des Kinos sind wie folgt:

- Schaffung eines Saales mit Bühne als Nutzungsmöglichkeit für kulturelle Aktivitäten,
- ausreichende Größe (fünf Säle, ca. 900 Sitzplätze), um allen Altersgruppen und Bevölkerungsschichten der Stadt und der Region ein attraktives Filmangebot zu bieten,
- modernste Technik, um den aktuellen und zukünftigen Ansprüchen gerecht zu werden,

- Besucher müssten nicht mehr bis nach Hamburg für einen Kinobesuch fahren,
- gutes Parkplatzangebot auf dem potenziellen Grundstück erforderlich.

Planungsrecht:

Im Bauleitplanverfahren sind folgende Aspekte abzuklären:

- Passt der geplante Baukörper in die vorhandene Gebäudestruktur, vor allem hinsichtlich der Baumasse?
- Ist die geplante Bebauung mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar, hinsichtlich Schallschutz und Verkehrsaufkommen?

Zur Ausstattung eines Mittelzentrums wie Ahrensburg gehören Einrichtungen für größere kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen (Kino, Museum, Kulturhaus). 2006 schloss das letzte Kino an der Klaus-Groth-Straße nach 25 Jahren Spielbetrieb. Seitdem wurden mehrere Standorte diskutiert: Aufstockung auf dem P+R-Haus am Bahnhof, Rohrbogenwerk, am Stormarnplatz, auf dem geplanten Parkhaus Manfred-Samusch-Straße und nun an der Alten Reitbahn. Beim Projektvorschlag für das Wohn- und Geschäftshaus „Alte Reitbahn“ tritt der Fall ein, bei dem Investor/Projektentwickler und Kinobetreiber zusammen kommen. Der Kinobetreiber ist intensiv auf der Suche nach einem Kinostandort in Ahrensburg, da er auf Mittelstädte spezialisiert ist. Unter anderem werden in Itzehoe und in Norderstedt Kinos erfolgreich betrieben.

Der Flächennutzungsplan weist für die Fläche eine Wohnbaufläche aus – eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Fläche würde erforderlich werden.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 11 weist dort eine Spielplatzfläche aus.

Auch das ISEK zeigt auf, dass die Brachfläche Alte Reitbahn bebaut, stärker mit der Innenstadt verknüpft und die Nachverdichtungspotenziale genutzt werden sollten.

Das Grundstück „Alte Reitbahn“ zählt nicht mehr in den Untersuchungsbereich des Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Dennoch zählt das Grundstück zum Bereich der zentrumsnahen Versorgung.

Der Masterplan Verkehr erhebt 1.800 öffentliche Parkplätze in der Innenstadt, die als knapp ausreichend gekennzeichnet werden und sich teilweise auf wertvollen innerstädtischen Flächen befinden. Parkraumgebühren sind nicht flächendeckend vereinheitlicht. Eine räumliche Anpassung Parkierungskapazitäten und eine Harmonisierung wären notwendig.

Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dieser Sitzungsvorlage soll die grundsätzliche Bereitschaft zur Aufstellung eines Bebauungsplanes abgefragt werden. Es wird empfohlen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, das heißt zuerst muss ein vollständiger Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vorliegen, bevor mit dem Verfahren begonnen wird.

Rahmenbedingungen:

Im Rahmen des weiteren Prozesses sind noch diverse Aspekte zu konkretisieren.

So ist insbesondere ergänzend über die Anhandgabe des städtischen Grundstückes im zuständigen Ausschuss zu befinden, sobald objektivierte Unterlagen über den Grundstückswert unter Zugrundelegung der vorstehenden Planungsabsicht vorliegen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:

Präsentation zum Bauvorhaben „Alte Reitbahn“