

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2015/095
öffentlich		
Datum 02.07.2015	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Freimuth

Betreff

Absichtserklärung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Grundstück „Alte Reitbahn,, und Änderung des Bebauungsplans 81a hinsichtlich der Möglichkeit einer Kinonutzung

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	15.07.2015			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

1. Die nachstehend vorgestellte Planung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück „Alten Reitbahn“ sowie zur Errichtung eines Kinos an der Bahnhofstraße soll weiter verfolgt werden.
2. Für die so genannte „Alte Reitbahn“, Flurstück 734, an der Stormarnstraße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.
3. Für das Grundstück Bahnhofstr. 17 wird der Bebauungsplan 81a für den Bereich zwischen der Hamburger Straße, der Bundesbahnlinie und der Bahnhofstraße hinsichtlich der Möglichkeit einer Kinonutzung geändert.

Sachverhalt:

Vorwort

Seit vielen Jahren wird über den Verkauf und die Entwicklung des innerstädtischen Grundstückes „Alte Reitbahn“ diskutiert. In der jüngeren Vergangenheit wurden der Stadt verschiedene Kaufpreis- und Entwicklungsangebote vorgelegt.

Am 18.06.2014 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Ahrensburg die Absichtserklärung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Grundstück „Alte Reitbahn“ beschlossen. Der nachstehend erläuterte aktuelle Sachverhalt ist als planerische Weiterentwicklung dieser Ziele für die „Alte Reitbahn“ zu verstehen. Die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen, bleibt bestehen, die Ziele und Zwecke der Planung weichen teilweise, wie nachstehend erläutert, vom ursprünglichen Beschluss ab. Im letzten Jahr gab es verschiedene Entwicklungen und Planungen, die eine erneute, leicht geänderte Beschlussfassung bezüglich der Entwicklung des Grundstückes „Alte Reitbahn“, nötig machen.

Aktueller Sachverhalt

1. 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 Grundstücks sind verbesserungsfähig (**Anlage 1**). Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage am Rand der Ahrensburger Innenstadt. Die außergewöhnliche Lage der Fläche zwischen dem Wohnquartier Ahrensburg West, dem Bahnhofsareal und der Innenstadt bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten (**Anlage 2**). Es ist eines der letzten unbebauten Grundstücke dieser Größe in der Ahrensburger Innenstadt und sollte daher mit hoher Sensibilität für die umliegende Bebauung und Nutzung sowie in Anlehnung an die Bedarfe von Ahrensburg entwickelt werden.
2. Ein Kinobetreiber ist seit mehreren Jahren daran interessiert, in Ahrensburg ein Kino zu entwickeln. Die Einwohner sind mangels eigenen Kinos zurzeit auf die Großkinos im Hamburger Nordosten und auf das Programm kino in Bargteheide angewiesen. Ahrensburg verfügt mit ca. 31.200 Einwohnern im Stadtgebiet sowie weiteren ca. 60.000 Einwohnern im relevanten Umland aus Kinobetreibersicht über ein geschätztes Jahrespotenzial von bis zu 180.000 Besuchern. Für die Entwicklung eines entsprechend dimensionierten Kinos mit fünf bis sechs Sälen und bis zu 950 Sitzplätzen ist ein Investor erforderlich, da die Kinobetreiber als Mieter lediglich die kinospezifische Inneneinrichtung stellen können.
3. An der Bahnhofstr. 17, auf den Flurstücken 690 und 689, befindet sich derzeit das Gebäude einer Einzelhandelskette (**Anlage 3**). Das vorhandene Gebäude und die umgebenden Freiflächen sind technisch veraltet und sanierungsbedürftig. Der Eigentümer der Immobilie ist an einem entwicklungsfähigen und zentrumsnahen Standort für den Neubau eines Einzelhandelbetriebes interessiert (**Anlage 4**). Da das aktuelle Gebäude aber stark sanierungsbedürftig ist und nur maximal zwei bis drei Jahre so weitergenutzt werden kann, eilt die Überprüfung der Gesamtentwicklung aus Eigentümer- und Betreibersicht.

In den vergangenen Monaten wurden zahlreiche Gespräche zwischen dem möglichen Betreiber eines Kinos, dem Besitzer der Immobilie und der Stadt Ahrensburg geführt. Eine mögliche Entwicklung eines Kinos auf dem Grundstück des Einzelhandelbetriebes wurde als realisierbar dargestellt. Der Eigentümer des Einzelhandelsgebäudes stellt als Investor den Bau eines Kinogebäudes mit den benötigten Stellplätzen auf dem Grundstück Bahnhofstr. 17 in Aussicht bei gleichzeitiger Entwicklung eines neuen Einzelhandelbetriebes auf dem Grundstück „Alte Reitbahn“. Neben der Einzelhandelsnutzung sollen ergänzende Nutzungen wie Parken, weitere Einzelhandelbetriebe und Wohnen auf dem Grundstück „Alte Reitbahn“ ermöglicht werden.

Eine weitere Entwicklung könnte die Aufstockung des bestehenden P+R-Gebäudes am Bahnhof um ein Parkdeck sein. Diese Entwicklung stellt eine weitere Verbesserung der Parkplatzsituation dar.

Der im Vorweg beschriebene Sachverhalt stellt ein Planerfordernis im Sinne des BauGB dar. Die Stadt Ahrensburg hat sowohl den Bedarf für ein Kino als auch für Park- und Wohnraum sowie an neuen attraktiven Flächen für Einzelhandel in der Nähe des Stadtzentrums. Aufgrund des Zustandes des Gebäudes der Einzelhandelskette und der nunmehr seit mehreren Jahren andauernden Planungsüberlegungen für ein Kino ist es ratsam, in naher Zukunft einen Beschluss bezüglich des weiteren Vorgehens zu fassen. Dazu soll kurz die Planung näher vorgestellt und erläutert werden:

Planungsvorschlag

A1: Bahnhofstraße

Für den Neubau des Kino-Gebäudes an der Bahnhofstraße muss zunächst das bestehende Gebäude für Einzelhandel abgebrochen werden.

Der Entwurf für ein Kino ist in verschiedene Höhen gegliedert. Die einzelnen Höhen richten sich funktional an die geforderten Höhen der Säle inklusive Luftraum. Der höchste Punkt des Gebäudes ist mit 16 m bemessen und liegt in Richtung des Parkhauses „Alter Lokschuppen“ und fügt sich somit von der Höhe ein. Das Gebäude fällt terrassenartig in Richtung Westen (in Richtung des Holzhandels) ab, wo die vorhandene Bebauung niedriger angelegt ist. Das Gebäude fügt sich bezüglich seiner Höhen und auch aufgrund seines Bauvolumens in die Umgebung ein.

Aufgrund der Grundstücksgeometrie werden die Kinosäle auf zwei Ebenen erschlossen, sodass sich innerhalb des Gebäudes zwei Eingangsebenen in die Säle befinden. Im Foyer wird der Verkauf von Kinokarten durch eine gastronomische Nutzung ergänzt. Diese bietet die im Kino üblichen Snacks und Getränke. Im Entwurf sind ebenfalls Kassenräume, Räume für die Technik, sanitäre Anlagen und ein Backoffice vorgesehen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Zufahrten von der Bahnhofstraße aus. Die erforderlichen Stellplätze für die Kinonutzung sind ebenerdig rund um das Gebäude angelegt. Verkehrstechnische Stoßzeiten sind nicht zu erwarten, da die Filme aus logistischen Gründen zeitversetzt starten.

Die Planungen der Kinobetreiber bezüglich der Kinotechnik und der Ausstattung der Säle machen deutlich, dass diese hochwertig und auf dem neuesten Stand der Technik geplant sind (**Anlage 5**).

A2: Alte Reitbahn

Für die Entwicklungen auf der „Alten Reitbahn“ liegen noch keine konkreten architektonischen und städtebaulichen Entwürfe vor. Das Nutzungskonzept Einzelhandel in Kombination der bereits genannten Nutzungen Parken, Einzelhandel und Wohnen soll dort realisiert werden. Der städtebauliche Entwurf soll anschließend von der Verwaltung zusammen mit Planern entwickelt werden. Bei den Entwürfen werden sowohl die besondere stadträumliche Lage des Grundstückes an der Schnittstelle zwischen Innenstadt, Wohngebiet und Bahnhofsareal als auch die vorhandenen Wegebeziehungen und derzeitigen Nutzungen Berücksichtigung finden. Die Entwürfe sollen dem Bau- und Planungsausschuss wieder vorgelegt werden.

Planungsalternativen

Neben der dargestellten favorisierten Vorzugsvariante gab es in der Vergangenheit weitere Planungsalternativen, die aber nicht weiter verfolgt werden.

Planungsalternative B: Mehrgenerationenwohnen mit Parkplätzen auf dem Stormarnplatz bzw. einer Tiefgarage (Anlage 6)

Der Entwickler hat verschiedene Varianten für eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche „Alte Reitbahn“ vorgelegt. Die Anzahl der Wohneinheiten variiert bei den unterschiedlichen Planungsalternativen zwischen 65 WE und 87 WE sowie einer Anzahl von 150 bzw. 160 Stellplätzen. Die Stormarnstraße stellt als Hauptzufahrtsstraße zum Wohngebiet Ahrensburg West eine relativ stark befahrene Straße dar. Daher ist eine erdgeschossige Wohnnutzung entlang der Straße nicht standortadäquat. Aufgrund dieser Tatsache und der zentralen Lage des Grundstückes ist ein vielfältiger Nutzungsmix einer reinen Wohnnutzung vorzuziehen. Aus diesem Grund wurde die Planungsalternative B nicht weiter verfolgt.

Planungsalternative C: Wohn- und Geschäftshaus (Anlage 7)

Der Entwickler hat eine Planungsstudie für das Grundstück „Alte Reitbahn“ nach ständigen wiederkehrenden Aufforderungen seit Juni 2014 vorgelegt. In dieser Planungsstudie ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Geschossen mit einer Tiefgarage mit zwei Untergeschossen zu Parkzwecken vorgesehen. Der Entwickler integriert ein Lebensmittelgeschäft, einen Elektrofachmarkt sowie ein Kino und Wohnnutzung in das Konzept. Anfang Juni 2015 wurden der Stadt drei schriftliche Stellungnahmen von möglichen Ankermietern für die geplanten Entwicklungen am Standort „Alte Reitbahn“ vorgelegt. Die in den Stellungnahmen der potenziellen Mietern genannten Flächenbedarfe weichen allerdings von den im Konzept dargestellten Nutzflächen deutlich ab. Aus diesem Grund wird die Planungsalternative C nicht weiter konkretisiert.

Planungsalternative D: Kino am Rohrbogenwerk

Die Kinobetreiber haben grundsätzlich auch den Standort Rohrbogenwerk nicht ausgeschlossen, dieser kommt aus ihrer Sicht aber nur in Frage, wenn sich zentral gelegene Standorte (wie der in der Bahnhofstraße) auf Dauer nicht realisieren lassen. Allerdings ist eine Realisierung der Planungsvariante D nicht weiter verfolgt worden, da es keinen potenziellen Investor für den Bau des Kino-Gebäudes an diesem Standort gibt.

Planungsrecht

„Alte Reitbahn“

Der Flächennutzungsplan weist für die Fläche eine Wohnbaufläche aus. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans legt für diese Fläche ein Kerngebiet fest. Diese Änderung ermöglicht sowohl eine Nutzung zu Wohnzwecken als auch gewerbliche Nutzungen (**Anlage 8**).

Der geltende Bebauungsplan Nr. 11 weist dort eine Spielfläche aus. Eine Änderung des Bebauungsplans ist für eine Entwicklung erforderlich (**Anlage 9**).

Das informelle Planwerk ISEK zeigt auf, dass die Brachfläche „Alte Reitbahn“ stärker mit der Innenstadt verknüpft werden soll und dass auf der Fläche neuer Wohnraum geschaffen werden soll (**Anlage 10**).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept zählt das Grundstück „Alte Reitbahn“ nicht zum Kernbereich der zentralen Versorgung. Dennoch gehört es zum Bereich der zentrumsnahen Versorgung und grenzt direkt an die Innenstadt an.

Der Masterplan Verkehr erhebt 1.800 öffentlich zugängliche Stellplätze (ohne P+R-Parkhaus am Bahnhof) in der Innenstadt. Davon liegen rund 1.500 Stellplätze in Parkieranlagen (Parkplätze, Parkhäuser und Tiefgaragen). Die Anzahl wird als knapp ausreichend bezeichnet. Viele dieser Parkplätze befinden sich auf wertvollen innerstädtischen Flächen. Bei einer Planung für die „Alte Reitbahn“ und für das Kino sollte daher die Funktion Parken nicht komplett wegfallen und mit in eine zukünftige Planung integriert werden, sodass die vorhandene Anzahl der Parkplätze erhalten und um die weiteren Bedarfe der zukünftigen Nutzungen ergänzt wird.

„Bahnhofstr. 17“

Sowohl der geltende Flächennutzungsplan als auch der Vorentwurf für den neuen Flächennutzungsplan weisen für die Fläche eine gemischte Baufläche aus (**Anlage 11**).

Der geltende Bebauungsplan Nr. 81a weist für das Grundstück Bahnhofstr. 17 ein Mischgebiet aus. Die Nutzung durch Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortiment, wie z. B. Lebensmittel, wird durch den B-Plan nur im Gebiet mit der Kennziffer A3, also dem Grundstück Bahnhofstr. 17, zugelassen. Für das Grundstück sind eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Außerdem wird eine geschlossene Bauweise mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgelegt. Laut § 6 BauNVO Abs. 1 Satz 5 sind in Mischgebieten ausnahmsweise Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Dieser Fall tritt hier ein. Demnach ist eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung nötig (**Anlage 12**).

Das Planwerk ISEK zählt den Bereich an der Bahnhofstraße noch mit zum Innenstadtbereich. Es sieht für diese Fläche ein Mischgebiet mit sowohl neuen Einzelhandelseinrichtungen als auch öffentlichen Einrichtungen vor (**Anlage 13**).

Möglicher Ablaufplan zur Projektrealisierung

Durch den Beschluss werden die Voraussetzungen für die weitere Projektentwicklung geschaffen. Der nächste planerische Schritt ist die Konkretisierung der Planungen in Form von städtebaulichen und architektonischen Entwürfen für das Grundstück „Alte Reitbahn“ und für das Kino an der Bahnhofstraße sowie eine gleichzeitige Konkretisierung der Projektkonzeption durch den Entwickler. Städtebauliche Belange, wie die optimale stadträumliche Einbindung und auch konzeptionelle Grundzüge sowie die Finanzierung und potenzielle Mieter, müssen geprüft und entwickelt werden.

Nach Abschluss dieses Planungsschrittes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die „Alte Reitbahn“ aufgestellt und die Änderung des Bebauungsplans Nr. 81a vorgenommen werden. Wichtig ist, dass in diesem Schritt nicht nur die Bebauungspläne aufgestellt und geändert werden müssen, sondern es müssen ebenfalls städtebauliche bzw. privatrechtliche Verträge bezüglich der Nutzung der beiden Grundstücke zwischen der Stadt und den Entwicklern geschlossen werden.

Eine mögliche Realisierungsphase des Projektes gliedert sich ebenfalls in mehrere Schritte. Zunächst muss das Grundstück an der „Alten Reitbahn“ bebaut werden, damit der Einzelhandelsbetrieb von der Bahnhofstr. 17 an die „Alte Reitbahn“ umziehen kann.

Anschließend kann der Abbruch des alten Einzelhandelsgebäudes mit anschließender Neuerrichtung des Kinos erfolgen (**Anlage 14**).

Fazit

Um Baurecht für dieses Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81a erforderlich. Mit dieser Sitzungsvorlage soll die Bereitschaft zur Aufstellung und zur Änderung eines Bebauungsplans zugunsten von Kinonutzung am Bahnhof und der Entwicklung eines attraktiven Standorts mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf der „Alten Reitbahn“ abgefragt werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild „Alte Reitbahn“
- Anlage 2: Räumliche Lage des Grundstücks „Alte Reitbahn“ im Stadtraum
- Anlage 3: Luftbild „Bahnhofstr. 17“
- Anlage 4: Bestandsbilder Einzelhandel an der Bahnhofstr. 17
- Anlage 5: Machbarkeitsstudie/Entwurf Kino
- Anlage 6: Planungsalternative B
- Anlage 7: Planungsalternative C
- Anlage 8: Auszüge F-Plan 1974/Vorentwurf „Alte Reitbahn“
- Anlage 9: Auszug Bebauungsplan 80A „Alte Reitbahn“
- Anlage 10: Auszug ISEK „Alte Reitbahn“
- Anlage 11: Auszüge F-Plan 1974/Vorentwurf „Bahnhofstr. 17“
- Anlage 12: Auszug Bebauungsplan 81A „Bahnhofstr. 17“
- Anlage 13: Auszug ISEK „Bahnhofstr. 17“
- Anlage 14: Möglicher zeitlicher Ablaufplan zur Projektrealisierung