

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/011
öffentlich		
Datum 02.02.2016	Aktenzeichen IV.2.17	Federführend: Frau Freimuth

Betreff

Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Grundstück "Alte Reitbahn" gemäß des empfohlenen Konzeptes sowie Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 A Bahnhofstraße hinsichtlich der Möglichkeit einer Kinonutzung

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	17.02.2016			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Kostenerstattung durch den Investor ist vorab zu vereinbaren.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

- Die Planungen zur Bebauung des Grundstücks „Alte Reitbahn“ sowie zur Errichtung eines Kinos an der Bahnhofstraße gemäß dem Konzept A der Melchers Group werden zur Realisierung empfohlen.
- Die Melchers Group soll einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB als Vorbereitung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf der „Alten Reitbahn“ erarbeiten.
- Für das Grundstück Bahnhofstraße 17 wird der Bebauungsplan Nr. 81 A für den Bereich zwischen der Hamburger Straße, der Bundesbahnlinie und der Bahnhofstraße hinsichtlich der Möglichkeit einer Kinonutzung geändert; eine Einbeziehung der P + R-Anlage ist mit dem Ziel, zusätzliche Park- und Stellplätze zu ermöglichen, zu prüfen.

Sachverhalt:

Das städtische Grundstück „Alte Reitbahn“ steht seit vielen Jahren im Fokus des Interesses von verschiedenen Projektentwicklern und Investoren. In der Vergangenheit wurden immer wieder mögliche Konzepte zur Bebauung des Grundstücks und Kaufpreisangebote vorgelegt sowie Gespräche mit potenziellen Entwicklern und Investoren geführt.

Das Grundstück „Alte Reitbahn“ befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Ahrensburg und wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. In der Vergangenheit wurde seitens der Verwaltung deutlich gemacht, dass dieses Grundstück eines der letzten unbebauten innerstädtischen Flächen in dieser Größe ist. Aus diesem Grund muss das Grundstück mit hoher Sensibilität und in Anlehnung an die fehlenden Bedarfe der Stadt Ahrensburg sowie an die umliegende Bebauung entwickelt werden.

Seit dem Beschluss vom 15.07.2015, die Planungen für die „Alte Reitbahn“ und für den Bau eines Kinos an der Bahnhofstraße weiter zu verfolgen, fanden Gespräche mit zwei potenziellen Investoren und Entwicklern statt. Ein weiterer Investor hatte im Gespräch ebenfalls sein Interesse am Grundstück geäußert. Im Oktober 2015 wurde das Büro WRS Architekten und Stadtplaner von der Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Studie zur Ermittlung der städtebaulichen Anforderungen an das Grundstück zu erstellen.

Am 18.11.2015 haben sowohl die Melchers Group aus Bremen als auch das Hamburger Unternehmen Procom Invest zusammen mit den Ahrensburger Projektentwicklern P&B Bau Consulting ihre Konzepte zur Bebauung der so genannten „Alten Reitbahn“ in der BPA-Sitzung vorgestellt. Besonderheit hierbei ist, dass die Melchers Group ebenfalls Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 17, derzeit bebaut mit einem EDEKA-Geschäft, ist. Aus diesem Grund konnte die Melchers Group bei ihren Planungen beide Grundstücke beplanen.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Studie wurden durch das Büro WRS am 18.11.2015 vorgestellt und im Rahmen einer Präsentation erläutert. Im Anschluss an die Vorstellung der Studie wurde den beiden potenziellen Entwicklern die Studie zur Verfügung gestellt und die Möglichkeit gegeben, ihre Konzepte bis zum 18.12.2015 an die vorgestellten Anforderungen und Ziele anzupassen. Die beiden überarbeiteten Konzepte wurden fristgerecht am 18.12.2015 bei der Verwaltung eingereicht.

Auf Basis dieser beiden Konzepte wurden sowohl ein Gutachten beauftragt, das die Auswirkungen der Vorhaben auf den bestehenden Einzelhandel beurteilt, als auch ein Fachgutachten, welches die Auswirkungen im Bereich Verkehr analysiert und darstellt. Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in die Prüfung der Konzepte eingeflossen. Die beiden Konzepte wurden von der Verwaltung hinsichtlich der Anforderungen und Ziele aus der städtebaulichen Studie geprüft. Die beiden Konzepte werden in dieser Vorlage vorgestellt und auf Basis der internen Prüfung und der beiden Gutachten wird nunmehr ein Konzept zur Realisierung empfohlen.

Zusammenfassung der städtebaulichen Anforderungen und Ziele für das Grundstück „Alte Reitbahn“

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurden die städtebaulichen Anforderungen an das Grundstück ermittelt.

Die bestehen im Wesentlichen aus folgenden Punkten:

- Bau eines Kinos
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Grün- und Fußwegeverbindungen
 - Erhalt der Wegeverbindung in Richtung Innenstadt
 - Vernetzung des Reesenbüttler Grabens mit dem Stormarnplatz
 - Berücksichtigung einer möglichen Wegeverbindung über das ehemalige VW-Grundstück (Hamburger Straße 40)
 - Ansprechende Gestaltung der Wegeverbindungen
- Nahversorgung mit Lebensmitteln für das angrenzende Wohngebiet Ahrensburg-West
- Erhalt und Ergänzung der öffentlichen Parkplätze
- Schaffung eines differenzierten Wohnkonzeptes
- Abwicklung des motorisierten Verkehrs an einem Punkt (Ein- und Ausfahrt, Anlieferung)
- Anpassung des Konzeptes an die unterschiedlichen städtebaulichen Maßstäbe
 - Berücksichtigung der bestehenden Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung
 - Entwicklung einer bestandsorientierten Maßstäblichkeit
 - Unterordnung der größeren Flächennutzungen im geplanten Gebäude

A. Konzept der Melchers Group in Zusammenarbeit mit LH Architekten (Anlage 1)

Die Besonderheit des Konzeptes der Melchers Group ist die Tatsache, dass, wie eingangs erläutert, zwei Grundstücke bei den Planungen berücksichtigt werden. Auf der „Alten Reitbahn“ ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant und auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße 17 soll das Kino realisiert werden (**Anlage 1**).

A.1 Nutzungen und potenzielle Mieter

Das Konzept sieht eine Verlagerung und Modernisierung des bestehenden EDEKA-Marktes mit derzeit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche auf den zentraleren Standort an der „Alten Reitbahn“ vor. Der EDEKA-Markt in der Bahnhofstraße dient derzeit als Nahversorger für das angrenzende Wohngebiet Ahrensburg-West. Eine Verlagerung auf die Alte Reitbahn hat diesbezüglich keine negativen Auswirkungen. Durch die gute Anbindung an vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen kann der neue EDEKA-Markt an der Reitbahn diese Funktion weiterhin übernehmen. Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche um 900 m² auf insgesamt ca. 2.200 m² bietet sich die Chance, den veralteten und sanierungsbedürftigen EDEKA-Markt durch einen modernen Lebensmittelmarkt mit einer breiten Produktauswahl zu ersetzen.

Die Firma EDEKA ist daran interessiert, den sanierungsbedürftigen EDEKA-Markt am Bahnhof aufzugeben und sich zentraler an der „Alten Reitbahn“ anzusiedeln.

Eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen sowie geförderter Wohnraum auf dem nördlichen Teil des Grundstückes ist ebenfalls Bestandteil des Konzeptes. Die Wohnnutzung ist als lockere Bebauung auf dem „Dach“ des Lebensmittelmarktes geplant sowie in einem einzelnen Baukörper auf dem nördlichen Grundstücksteil. Je nach Dichte der Bebauung auf dem Dach ist mit einer Wohnfläche zwischen 2.800 m² und 3.500 m² frei finanziertem Wohnraum sowie knapp 1.000 m² gefördertem Wohnraum geplant.

Das Kino soll auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 realisiert werden. Auf dem Grundstück ist ein Kino mit 4 Sälen und mit knapp 600 Sitzplätzen auf ca. 2.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) mit knapp 600 Sitzplätzen geplant. Der Kinobetreiber K-Motion ist als Mieter eng in den Planungsprozess mit eingebunden, sodass das Kinogebäude an die Bedürfnisse des Kinobetreibers angepasst wurde. Der Betreiber hat einen Baukostenzuschuss für das Gebäude von 500.000 € in Aussicht gestellt. Die Firma K-Motion wird das Gebäude mit der Technik und sonstigen Ausstattungsgegenständen für knapp 2,2 Mio. € einrichten. K-Motion ist Betreiber mehrerer Kinos in dieser Größenordnung und bereits seit vielen Jahren an der Errichtung und dem Betreiben eines Kinos in Ahrensburg interessiert und tätig.

A 2. Städtebauliches Konzept

A 2.1 Gebäude

Die Bebauung an der „Alten Reitbahn“ teilt sich in zwei Baukörper auf. Das Wohn- und Geschäftshaus mit dem geplanten EDEKA-Markt und frei finanziertem Wohnraum im südlichen Grundstücksteil sowie dem Gebäuderiegel für geförderten Wohnraum im nördlichen Grundstücksteil. Das Gebäude erhält durch eine vertikale Gliederung der Fassade die Wirkung von vier Baukörpern. Vier unterschiedlich hohe Gebäudeteile sind zwar im Erdgeschoss miteinander verbunden, jedoch durch die Gestaltung der Fassade an die Gebäudezeilen an der Stormarnstraße angepasst und fügt sich in den Bestand ein. Die Fassadenbreite der hohen Gebäudeteile verringert sich im Verlaufe des Grundstückes von Süden nach Norden. Die beiden Gebäudeteile im südlicheren Teil des Grundstückes haben eine deutlich breitere Fassadenansicht als die beiden anderen. Durch diese Anpassung an die längeren Fassaden in Richtung „AOK-Knoten“ und der kleineren Einfamilienhausbebauung passen sich die Gebäude gut an die Maßstäblichkeit des Bestandes an. Die großflächige Nutzung des EDEKA-Marktes im Erdgeschoss ordnet sich durch die Wahl unterschiedlicher Materialien den vier höheren Gebäudeteilen unter und tritt somit in den Hintergrund **(Anlage 2)**.

Das Gebäude fällt in Richtung der Einfamilienhausbebauung, die nördlich an das Grundstück grenzt, ab. Der höchste Teil des Gebäudes in Richtung Polizei beträgt vier Geschosse und entwickelt sich über drei Geschosse hin zu zwei Geschossen mit Staffelgeschoss. Die bestehende Höhenentwicklung von vier Geschossen des Gebäudes der Polizei bis hin zu einem Geschoss mit Dachgeschoss im Einfamilienhausbereich wurde somit geschaffen. Aus diesem Grund fügt sich das geplante Vorhaben auch hinsichtlich der bestehenden Höhenentwicklung städtebaulich ein **(Anlage 3)**.

Auf dem Dach des Gebäudes befinden sich mehrere einzelne Baukörper, die locker auf der Fläche verteilt sind und in Richtung Westen zur Bebauung der Adolfstraße ebenfalls in der Höhe abfallen.

Das Kino-Gebäude an der Bahnhofstraße besteht aus einem Baukörper der in der Höhe gestaffelt ist. Der höchste Punkt des Gebäudes befindet sich benachbart zum Alten Lokschuppen. An diesem Punkt bestünde die Möglichkeit der Aufstockung um einen fünften Saal. Die Fassade des geplanten Gebäudes springt an einigen Stellen des Gebäudes hervor, sodass das Kino auch vom Bahnhof und der Hamburger Straße aus werbewirksam sichtbar ist. Die Gestaltung der Fassade ist an die unterschiedlichen Materialien der Umgebung angelehnt. Es soll, wie auch am Alten Lokschuppen, roter Klinker Verwendung finden. Das Gebäude fügt sich durch die Höhenstaffelung und durch die Gestaltung der Fassade in die Umgebung gut ein. Die Versorgung der Kino-Besucher ist durch einen Verkauf von Getränken und Snacks innerhalb des Gebäudes im Grundriss vorgesehen.

A 2.2 Verkehr und Wegeverbindung

Das Konzept sieht den Erhalt der Wegeverbindung des Reesenbüttler Grabens in Richtung Innenstadt sowie eine zusätzliche Anbindung des Stormarnplatzes vor. Die Möglichkeit einer Wegeverbindung über das ehemalige VW-Gelände in Richtung Bahnhof ist ebenfalls gegeben. Für die Rad- und Fußwegeverbindungen wurde ausreichend Fläche berücksichtigt, sodass eine ansprechende Gestaltung möglich ist (**Anlage 4**). Eine weitere Qualität, die vom Verkehrskonzept der Melchers Group ausgeht, ist, dass das Grundstück weitestgehend autofrei gehalten wird. Die Stichstraße zwischen den beiden Baukörpern wird als Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr genutzt. Da von maximal 10 Fahrten pro Tag ausgegangen wird, ist dieser platzähnliche Bereich im Übrigen ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Der Lieferverkehr fährt vorwärts in die Einfahrt und rangiert auf einer dafür vorgesehenen Fläche, um dann rückwärts auf die Anlieferrampe zu fahren. Die Anlieferung erfolgt eingehaust, sodass kein zusätzlicher Lärm erzeugt wird. Bei der Anlieferung ist zu beachten, dass hier die Ruhezeiten eingehalten werden, da sich der Wendepunkt für die Anlieferung in direkter Nähe zum zweiten Baukörper befindet (**Anlage 5**).

Die geplanten 162 Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt am nördlichsten Punkt des Wohn- und Geschäftshauses. Somit lässt sich feststellen, dass der anfallende Verkehr nahezu an einem geeigneten Punkt nahe des Zentrum-Ringes abgewickelt wird.

Die Erschließung des Kinos erfolgt durch eine Umfahrt um das geplante Gebäude. Die erforderlichen 74 Stellplätze und 2 Behindertenparkplätze werden rund um das Gebäude angeordnet. Die Pkw fahren über eine Zufahrt auf den Parkplatz, können einmal rund um das Gebäude fahren und an anderer Stelle ausfahren. Durch die Umfahrt konnten möglichst viele Stellplätze realisiert werden, da auf eine breitere Fahrspur für Gegenverkehr verzichtet werden kann.

A 2.3 Halböffentliche und private Freiräume

Rund um die beiden Baukörper und vor allem auf dem Dach des Wohn- und Geschäftshauses bleibt Fläche für öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiraum.

Die Rad- und Fußwegeverbindungen sind in ausreichender Breite berücksichtigt, sodass eine ansprechende Gestaltung und Möblierung möglich ist. Zwischen den Grundstücken an der Adolfstraße und der Fuß- und Radwegeverbindung Reesenbüttler Graben ist eine Grünzone geplant. Diese kann bei Bedarf noch in die Planung der Wege mit einbezogen und gestaltet werden.

Vor und neben den geplanten Gebäuden befinden sich Bereiche für Außengastronomie und Mietergärten. Am südlichsten Grundstücksteil und zwischen den beiden Baukörpern entsteht eine Art Platzsituation, die für die Nutzer und Bewohner ansprechend gestaltet werden kann.

Durch die lockere Bebauung mit Einzelbaukörpern auf dem Dach entsteht zwischen den Gebäuden ein Dachgarten, in dem teilweise private Mietergärten, aber auch eine Spielfläche für Kinder vorgesehen wird. Es entsteht dadurch eine Art eigenständiges Wohnquartier mit der Qualität von Mehrfamilienhäusern, welches komplett autofrei ist (**Anlage 6**).

A.2.4 Wohnkonzept

Das Wohnkonzept zeichnet sich vor allem durch die lockere Anordnung der Baukörper auf dem Dach aus. Das Konzept sieht verschiedene Wohnungsgrößen vor, sodass das unterschiedliche Nutzergruppen sowohl Familien mit Kindern als auch Ein- und Zwei-Personenhaushalter dort wohnen können. Des Weiteren sind im zweiten Baukörper ca. 1.000 m² Wohnfläche für sozial geförderten Wohnraum vorgesehen. Ahrensburg hat einen dringenden Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum. Insgesamt lässt sich sagen, dass das Konzept ein vielfältiges Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen mit hoher Wohnqualität darstellt. Insgesamt sollen in Abhängigkeit der einzelnen Wohnungsgrößen ca. 40 bis 50 Wohnungen entstehen.

B. Konzept der Procom Invest in Zusammenarbeit mit P&B Bau Consulting und SKAI Architekten (Anlage7)

Das Konzept der Procom Invest sieht die Bebauung der Alten Reitbahn mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem integrierten Kino vor.

B.1 Nutzungen und potenzielle Mieter

Geplant ist ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² vor. Als Mieter ist hier REWE vorgesehen, der auf der Fläche einen ergänzenden Vollsortimenter zur Versorgung des Wohngebietes Ahrensburg-West plant.

Des Weiteren ist im Konzept die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.400 m² Verkaufsfläche auf zwei Ebenen im Erd- und Untergeschoss vorgesehen. Als Mieter ist hier die Expert-Gruppe vorgestellt worden, die sich bereits seit längerem für den Standort Ahrensburg interessieren.

In das Gebäude integriert ist außerdem ein Kino mit knapp 1.600 m² BGF insgesamt 4 Sälen und 600 Sitzplätzen. Die Säle verteilen sich über zwei Ebenen. Als Mieter für das Kino ist die Filmbühne Bad Salzuflen Zinema vorgesehen.

Der Geschäftsführer betreibt bereits ein Kino mit 288 Sitzen verteilt auf 4 Sälen in Bad Salzuflen und ist am Standort Ahrensburg interessiert.

Ebenfalls in das Nutzungskonzept integriert sind knapp 4.400 m² frei finanzierte Wohnfläche verteilt auf ca. 57 WE bei einer durchschnittlichen Größe von 60 m² je Wohnung.

B.2 Städtebauliches Konzept

B.2.1 Gebäude

Das geplante Gebäude besteht aus einem Baukörper. Das Erdgeschoss erstreckt sich dabei fast über das gesamte Grundstück (zum Vergleich 4.300 m² von 5.980 m² Grundstück sind bebaut). Die Fassaden in Richtung Stormarnstraße wirken durch Höhensprünge innerhalb des Gebäudes optisch wie drei Baukörper. Der mittlere Gebäudeteil ist im Verhältnis zu den beiden äußeren fast doppelt so breit. In einer im Konzept dargestellten Variante wird der mittlere Teil des Gebäudes optisch nochmal differenziert gegliedert. Die einzelnen Teile der Fassade wirken aus diesem Grund wie eine Reihenhausezeile. Durch die vertikale Gliederung der Fassade in optische drei Gebäudeteile ist das Erdgeschoss untergeordnet, allerdings wirkt das Gebäude durch die große Fassadenbreite der hohen Teile trotzdem massiv und berücksichtigt die Maßstäblichkeit des Bestandes daher nur mäßig (**Anlage 8**).

Auch die Höhenentwicklung berücksichtigt die vorhandene Bebauung nur mäßig. Anders als beim Konzept der Melchers Group ist das geplante Gebäude nur teilweise in der Höhe gestaffelt. Das Kino, das im Gebäude am südlichen Teil des Grundstücks angeordnet ist, hat drei Geschosse mit einem aufgesetzten Dachgarten. Rein rechnerisch hat das Gebäude hier nur drei Vollgeschosse, allerdings orientiert sich die Oberkante der geplanten Bebauung an der Höhe des Gebäudes der Polizei. Die restlichen aufsteigenden Baukörper sind alle mit vier Geschossen geplant. Eine Höhenstaffelung von vier Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse in Richtung der Einzelhausbebauung am nördlichen Rand der Bebauung ist zwar vorgesehen, kann aber als minimal bezeichnet werden (**Anlage 9**).

Ähnlich wie beim Konzept der Melchers Group befinden sich auf dem Dach Aufbauten. Allerdings sind diese in Gebäuderiegeln abfallend in Richtung der Grundstücke entlang der Adolfstraße vorgesehen. Die Geschosse nehmen in Richtung der Grundstücke ab und fügen sich so in die Höhenentwicklung ein. Insgesamt lässt sich allerdings sagen, dass sich die Fassade in Richtung der Stormarnstraße kaum in die bestehende Höhenentwicklung einfügt.

B.2.2 Verkehr und Wegeverbindungen

Das Konzept sieht den Erhalt der Wegeverbindung Reesenbüttler Graben in Richtung Innenstadt sowie eine zusätzliche Anbindung des Stormarnplatzes vor. Die Möglichkeit einer Wegeverbindung an das ehemalige VW-Gelände zum Bahnhof ist gegeben. Es ist allerdings anzumerken, dass aufgrund des hohen Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche, die Flächen für Fuß- und Radverkehr relativ klein bemessen sind. Auf einer Breite von 3,50 m ist ein kombinierter Rad- und Fußweg sowie eine Gestaltung durch Grün und Möblierung vorgesehen. Dies könnte zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit führen (**Anlage 10**).

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt und den Elektrofachmarkt erfolgt eingehaust an der Rückseite des Grundstücks. Hierfür ist eine Umfahrt um das geplante Gebäude vorgesehen. Die Einfahrt für die Anlieferung erfolgt am nördlichen Teil des Grundstückes und die Ausfahrt ist in Richtung „AOK-Knoten“ vorgesehen.

Die geplanten 260 Stellplätze befinden sich sowohl in einer Tiefgarage als auch auf einem Parkdeck im 1. OG sowie auf dem Dach im 2. OG. Die Einfahrt bzw. Auffahrt zu den Parkplätzen ist ebenfalls an den nördlichen Punkt direkt neben der Einfahrt für die Anlieferung gelegt. Insgesamt lässt sich sagen, dass der meiste Verkehr an einem Punkt abgewickelt wird, jedoch durch die Ausfahrt des Lieferverkehrs eine zweite Zufahrt/Ausfahrt entsteht. Die Belastung der Ausfahrt ist zwar gering, da hier von maximal 15 Bewegungen pro Tag ausgegangen wird, jedoch ist das Ziel, den Verkehr an einem Punkt der Grundstückes abzuwickeln nicht komplett erfüllt (**Anlage 11**).

B.2.3 Halböffentliche und private Freiräume

Durch die hohe Dichte der Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad der Räume für Anlieferung ergeben sich nur wenige öffentliche, halböffentliche und private Freiräume. Wie schon erläutert, ist die Breite des Fuß- und Radweges sehr schmal bemessen und lässt wenig Raum für zusätzliche Aufenthalts- und Spielpunkte. Auch die Vorzonen vor dem Gebäude haben zwar eine ausreichende Breite, bieten jedoch keine Möglichkeit für Außengastronomie oder besondere Gestaltung. Auf dem Dach befindet sich ein Dachgarten mit einer Spielfläche. Dieser ist nicht direkt über die Treppenhäuser, sondern über eine Treppe ausgehend vom Dach des 2. OG erreichbar. Der restliche Teil des Daches ist als Parkplatz für die Bewohner des Gebäudes vorgesehen. Die Restfläche neben den Parkplätzen wird begrünt und ist so als halböffentlicher Freiraum für die Bewohner ebenfalls nutzbar. Um die Nutzbarkeit herzustellen, müssen allerdings Zugänge für alle Bewohner von den Häusern auf das Dach vorgesehen werden (**Anlage 12**).

B.2.4 Wohnkonzept

Es sind Wohnungen mit durchschnittlich 60 m² Wohnfläche geplant. Diese Wohnungsgrößen sind an die aktuellen Bedarfe des Ahrensburger Wohnungsmarktes angepasst. In Ahrensburg sind derzeit kleinere Wohnungen sehr gefragt und kaum vorhanden. Insgesamt strebt der Entwickler bezahlbaren Wohnraum an.

Die Wohnungen werden in zwei Gebäuderiegeln ab dem 2. OG angeordnet. Balkone sind derzeit noch nicht im Konzept dargestellt, sollen aber laut Beschreibung in das Konzept integriert werden.

Ergebnisse der Fachgutachten Verkehr

Das Fachgutachten zum Thema Verkehr soll in erster Linie klären, welche Verkehre sich im Zusammenhang mit den jeweiligen Vorhaben ergeben. Außerdem wurde die Auswirkung auf die bereits vorhandenen Verkehrsmengen ermittelt und bewertet (**Anlage 13**).

Das Gutachten fasst die Ergebnisse folgendermaßen zusammen: Die Differenz zwischen den beiden Vorhaben für die zu erwartenden Neu-Verkehre für das Grundstück „Alte Reitbahn“ ist mit 2.000 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag bei dem Konzept A der Melchers Group und mit 2.300 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag für das Konzept B der Procom Invest als sehr gering zu bewerten. Der Gutachter merkt an, dass sich bei Variante A der Verlagerung des EDEKA-Marktes jedoch in der gesamtstädtischen Betrachtung eine räumlich größere Verteilung der Verkehre sowie Rückgänge des Kfz-Fahrtenaufkommens ergeben, die auch nur zum Teil durch den Kino-Neubau kompensiert werden.

Diese aus den beiden Vorhaben resultierenden Neuverkehre führen zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen in der nachmittäglichen Spitzenstunde (17:00 bis 18:00 Uhr). Der überwiegende Teil der Neuverkehre verläuft vermutlich über das Kreuzungssystem „AOK-Knoten“ und „An der Reitbahn/Manfred-Samusch-Straße/Stormarnstraße“. Es ist an diesem Kreuzungssystem mit einer Verkehrszunahme von ca. + 5 % (Konzept der Melchers Group) bzw. + 9 % (Konzept der Procom Invest) gegenüber heute zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass bereits heute in den Spitzenstunden Störungen des Verkehrsablaufs entstehen, ist die Empfehlung des Gutachters eine entsprechende Anpassung der Signalanlagenprogramme vorzunehmen, wengleich zu den Verkehrsspitzen Stauerscheinungen zu erwarten sind. Inwieweit formal ausreichende Leistungsfähigkeiten noch gegeben sind, wäre im weiteren Bauleitverfahren noch im Detail nachzuweisen.

Mit dem angedachten Ausbau des „AOK-Knotens“ und einer Anpassung der Lichtsignalanlagensteuerung sollten diese Verkehrsmengen jedoch ausreichend leistungsfähig ohne Störungen des Verkehrsablaufes abwickelbar sein. Dementsprechend spricht sich der Gutachter nicht klar für eine Variante aus, da sich die beiden Vorhaben hinsichtlich der zu erwartenden Verkehre nicht maßgeblich unterscheiden.

Im Hinblick auf die Parkraumkapazitäten der Innenstadt empfiehlt der Gutachter, eine möglichst hohe Anzahl an Park- und Stellplätzen in das Konzept zu integrieren, da die Stellplätze, die künftig wegfallen würden sonst an anderer Stelle bereitgestellt werden müssen. Voraussetzung für eine entsprechende Nutzung durch Langzeitparker ist demnach auch eine entsprechende Gestaltung der Tarife. Im Hinblick auf diese Tatsache, ist das Konzept der Procom Investor besser aufgestellt, da es ca. 90 Stellplätze mehr aufweist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Kino auf dem gleichen Grundstück geplant ist und so auch mit einer ganztägigen Verkehrsbelastung gerechnet werden muss. Der Gutachter empfiehlt, dass das Konzept der Melchers Group hinsichtlich der Stellplätze zu überarbeiten ist oder an anderer Stelle Parkraum bereitgestellt werden sollte.

Einzelhandel

Das Fachgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel wurde auf Basis des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes von 2012 entwickelt (**Anlage 14**). Als zentraler Versorgungsbereich wurde im Einzelhandelskonzept die Innenstadt abgegrenzt. Der zentrale Versorgungsbereich nimmt als Handels- und Dienstleistungszentrum eine bedeutende Versorgungsfunktion auch insbesondere für die Nahversorgung ein. Das Einzelhandelskonzept sieht vor, dass die Ansiedlung großflächiger, zentrenrelevanter Hauptsortimente der Innenstadt vorbehalten sein soll. Die Neuansiedlung von Anbietern mit einem Angebotsschwerpunkt von nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich ebenso auf das Hauptzentrum Innenstadt sowie auf Nahversorgungszentren konzentrieren. Bei solitären Ansiedlungen ist in begründeten Ausnahmefällen auch eine Ansiedlung mit mehr als 800 m² möglich.

Eine Entwicklung des großflächigen Einzelhandels ist demnach nur nach Prüfung der Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt möglich.

Das Einzelhandelskonzept von 2012 sieht eine unterschiedliche Zentrenrelevanz für verschiedene Branchen vor. Während Lebensmittel und Drogeriewaren als nahversorgungsrelevant eingestuft werden und so vor allem die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen sollen, wird die Branche Unterhaltungselektronik und Elektro als zentrenrelevant eingestuft. Das bedeutet für den Bereich Nahversorgung, dass zukünftig auch städtebaulich integrierte Standorte als Nahversorgungsstandorte entwickelt werden sollen. Ein Elektrofachmarkt sollte gezielt in innerstädtischen Lagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden, um dem planerischen Ziel zu folgen, die Innenstadt vorrangig zu entwickeln.

Die Auswertung der Nachfrage- und Angebotssituation bezogen auf die Innenstadtsituation zeigt, dass es quantitativ grundsätzlich ein gutes Versorgungsangebot im periodischen Bedarfsbereich vorliegt. Im Sinne einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung wäre die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelbetriebes am Standort „Alte Reitbahn“ jedoch als sinnvoll zu bewerten – besonders aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohngebiet Ahrensburg-West. Insbesondere dieses Wohngebiet ist bezüglich der fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstrukturen unterversorgt. Der Vorhabenstandort könnte diese Aufgabe übernehmen.

Die Warengruppe Elektroartikel, Foto und Unterhaltungselektronik ist in der Ahrensburger Innenstadt deutlich unterrepräsentiert. Die Ansiedlung eines ergänzenden Elektrofachmarktes am Vorhabenstandort ist, trotz des gesamtstädtischen Bedarfs zur Verbesserung der Angebotssituation, derzeit nicht mit dem Einzelhandelskonzept vereinbar. Der Standortbereich „Alte Reitbahn“ ist laut Einzelhandelskonzept für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ungeeignet. Es sollte daher eine vorrangige Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich und damit innerhalb der Ahrensburger Innenstadt geprüft werden.

Der Gutachter empfiehlt daher, die Planung hinsichtlich der Verlagerung des EDEKA-Marktes von Bahnhofstraße an die „Alte Reitbahn“ weiter zu verfolgen. Im weiteren Verfahren sollte allerdings durch eine Verträglichkeitsanalyse geklärt werden, ob durch die geplante Ansiedlung negative städtebauliche Effekte für die Innenstadt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären.

Der Gutachter erläutert allerdings auch, dass, wenn es der planerische Wille der Stadt Ahrensburg sein sollte, das Einzelhandelskonzept teilfortzuschreiben und den zentralen Versorgungsbereich neu auszuweisen bzw. zu erweitern wäre, um am Vorhabenstandort die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes zu möglich.

Fazit und Empfehlung

Stellt man die beiden Konzepte vergleichend gegenüber, wird deutlich, dass das städtebauliche Konzept A der Melchers Group die Anforderungen und Ziele der städtebaulichen Studie gut umgesetzt hat. Das Konzept muss nur im Hinblick auf die Anzahl der Stellplätze optimiert werden. Auch aus Sicht der Fachgutachten ist dieses Konzept zu empfehlen, da es zur einer besseren Nahversorgung des Wohngebietes Ahrensburg-West führt und auch mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept nach Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung vereinbar wäre.

Das Fachgutachten bezüglich der zusätzlichen Verkehre und der Auswirkungen auf die vorhandenen Parkraumkapazitäten trifft keine eindeutige Empfehlung für eines der Vorhaben, da die Differenz zwischen den beiden Vorhaben nur gering ist. Der Gutachter empfiehlt einen langfristigen Ausbau des Kreuzungssystems „AOK-Knoten“, da es bereits heute in den Spitzenstunden zu Störungen im Verkehrsfluss kommt. Hinsichtlich der Stellplätze ist laut Gutachter das Konzept B der Procom Invest vorteilhafter, da hier eine größere Anzahl von Stellplätzen geplant ist.

Abschließend lässt sich feststellen, dass das Konzept A der Melchers Group im Punkt Städtebau die Anforderungen und Ziele an das Grundstück gut umgesetzt hat. Das Konzept B der Procom Invest wäre in einigen Punkten, vor allem in der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung sowie der Verkehrsabwicklung zu überarbeiten. Das Fachgutachten Einzelhandel empfiehlt ebenfalls das Konzept der Melchers Group, wobei im weiteren Verfahren eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Das Verkehrsgutachten liefert keine eindeutige Empfehlung bezüglich der Verkehrsmengen, sieht aber das Konzept B der Procom bezüglich der Stellplätze als vorteilhafter an.

Aus den oben genannten Gründen wird auf Basis der beiden Fachgutachten und der verwaltungsinternen Prüfung das Konzept A der Melchers Group zur Realisierung empfohlen. Die Bedingung ist, dass das Konzept hinsichtlich der Stellplätze überarbeitet und angepasst wird.

Hier können zwei Varianten in Betracht gezogen werden. Es besteht zum einen die Möglichkeit, das Konzept für das Grundstück „Alte Reitbahn“ zu überarbeiten und die fehlenden Stellplätze dort zu realisieren. Zum anderen bestünde die Möglichkeit, dass – ähnlich wie beim Lindenhof-Projekt – eine Ablösesumme gezahlt wird, sodass die fehlenden Parkplätze von der Stadt an anderer Stelle realisiert werden können. Eine Möglichkeit hierfür ist z. B. die Aufstockung der P + R-Anlage „Alter Loksuppen“, die die Verwaltung mit Hilfe einer möglichen Ablösesumme realisieren könnte. In diesem Zusammenhang sollte in Betracht gezogen werden, dem allgemeinen Park- und Stellplatzbedarf zu begegnen, indem in die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 A die heutige P + R-Anlage „Alter Loksuppen“ mit einbezogen wird, um durch das Bauleitverfahren gleichzeitig das Baurecht zur Erweiterung des kürzlich sanierten Gebäudes zu schaffen.

Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verfahren ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vom Investor auf Basis des eingereichten Konzeptes zu erarbeiten. Die Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Größe der Einzelhandelsfläche muss erbracht werden. Eventuelle Sortimentsausschlüsse und eine Verkleinerung der Verkaufsfläche müssen in Betracht gezogen werden.

Seitens des Fachdienstes Finanzen und Liegenschaften wurden diesbezüglich sowohl die vergaberechtlichen Voraussetzungen für einen Verkauf des Grundstücks Alte Reitbahn zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses als auch eine beabsichtigte Verknüpfung mit einer Bau- und Betriebsverpflichtung für ein Kino auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 aus juristischer Sicht geprüft. Unter Einhaltung entsprechender Vorgaben ist der Abschluss eines Kaufvertrages in vorgenannter Form möglich. Dies gilt auch für die städtebaulichen Verträge. In ihnen muss verbindlich und belastbar abgesichert werden, dass nach dem Verkauf des Grundstückes an der Alten Reitbahn und deren Bebauung, die Realisierung des Kinos in der Bahnhofstraße tatsächlich erfolgt.

Einen Kaufvertragsentwurf für die Alte Reitbahn unter Berücksichtigung der angestrebten Kinonutzung auf einem fremden Grundstück wird der Finanzausschuss voraussichtlich in seiner Sitzung am 07.03.2016 vorstellen.

Anschließend wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

In Vertretung

Carola Behr
Stellv. Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Konzeptbeschreibung und Pläne Melchers Group
- Anlage 2: Analyse: Bestandsorientierte Maßstäblichkeit Konzept Melchers Group
- Anlage 3: Analyse: Höhenentwicklung Konzept Melchers Group
- Anlage 4: Analyse: Rad- und Fußwegeverbindungen Konzept Melchers Group
- Anlage 5: Analyse: Verkehrsabwicklung Konzept Melchers Group
- Anlage 6: Analyse: Halböffentliche/Private Räume Konzept Melchers Group
- Anlage 7: Konzeptbeschreibung und Pläne Procom Invest
- Anlage 8: Analyse: Bestandsorientierte Maßstäblichkeit Konzept Procom Invest
- Anlage 9: Analyse: Höhenentwicklung Konzept Procom Invest
- Anlage 10: Analyse: Rad- und Fußwegeverbindungen Konzept Procom Invest
- Anlage 11: Analyse: Verkehrsabwicklung Konzept Procom Invest
- Anlage 12: Analyse: Halböffentliche/Private Räume Konzept Procom Invest
- Anlage 13: Fachgutachten Verkehr
- Anlage 14: Fachgutachten Einzelhandel