

TOP 7 am 17.02.2016:

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



Ablauf

1. Sachverhalt
2. Aktueller Stand der Planungen
3. Anforderungen an das Grundstück
4. Gegenüberstellung der beiden Konzepte
5. Beschlussvorschlag
6. Diskussion
7. Weiteres Vorgehen

1. Sachverhalt



2. Aktueller Stand der Planungen

Beschluss: Die Planungen für das Grundstück „Alte Reitbahn“ und für ein Kino an der Bahnhofstraße sollen weiter verfolgt werden

Juli 2015

- Beauftragung einer städtebaulichen Studie zur Ermittlung der städtebaulichen Anforderungen an das Grundstück „Alte Reitbahn“
- Planungsgespräche mit den beiden Investoren zur Entwicklung des Grundstücks „Alte Reitbahn“ bzw. dem Bau eines Kinos in der Bahnhofstraße

August bis
November
2015

Vorstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Studie sowie der beiden Konzepte der Investoren
> Konzepte sollen auf Basis der Studie bis zum 18.12.2015 überarbeitet und bei der Verwaltung eingereicht werden

Nov. 2015

Abgabe der überarbeiteten Konzepte und Beauftragung von Gutachten bezüglich der Auswirkungen der entstehenden Verkehre bzw. auf den bestehenden Einzelhandel

Dez.. 2015

Prüfung der beiden Konzept hinsichtlich der städtebaulichen Anforderungen und Empfehlung eines der beiden Konzepte zur Realisierung

Jan. 2016

3. Anforderungen an das Grundstück

Erhalt und Stärkung der bestehenden Grünverbindung



Nahversorgung für die umliegende Wohnbebauung

Erhalt und Ergänzung der öffentlichen Parkplätze



Schaffung eines differenzierten Wohnkonzepts



Abwicklung des Verkehrs an einem Punkt

**Anpassung der unterschiedlichen städtebaulichen
Maßstäbe**



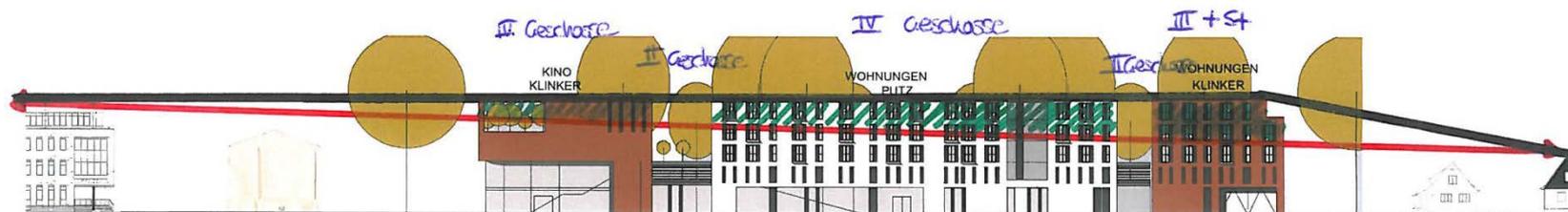
4. Gegenüberstellung der beiden Konzepte

	KONZEPT A: Melchers Group	KONZEPT B: Procom Invest
Nutzungen	Einzelhandel (Lebensmittel) Wohnen Kino (an der Bahnhofstraße)	Einzelhandel (Lebensmittel) Einzelhandel (Elektrofachmarkt) Wohnen Kino
Flächenanteile	Einzelhandel 2.200m ² VKF (3.000m ² BGF) Wohnen 2.800m ² -3.500m ² freifinanziert 1.000m ² gefördert Kino 2.000m ²	Einzelhandel Lebensmittel 1.500m ² VKF (2.000m ² BGF) Einzelhandel Elektrofachmarkt 1.400m ² VKF (1.600m ² BGF) Wohnen 4.400m ² Kino 1.600m ²
Park- und Stellplätze	Alte Reibahn: 162 in TGA Kino an der Bahnhofstr. 74	Alte Reibahn: 260 in TGA und auf dem Dach
Mieter	Lebensmittel: EDEKA Kino: K-Motion	Lebensmittel: REWE Elektrofachmarkt: Expert Gruppe Kino: Zinema Norbert Zeitz
GRZ	$3.420\text{m}^2 / 5.980\text{m}^2 = 0,57$	$4.300\text{m}^2 / 5980\text{m}^2 = 0,72$
GFZ	$6.800\text{m}^2 / 5.980\text{m}^2 = 1,1$	$12.700\text{m}^2 / 5.980\text{m}^2 = 2,1$

4. Gegenüberstellung der beiden Konzepte

Berücksichtigung der bestehenden Höhenentwicklung

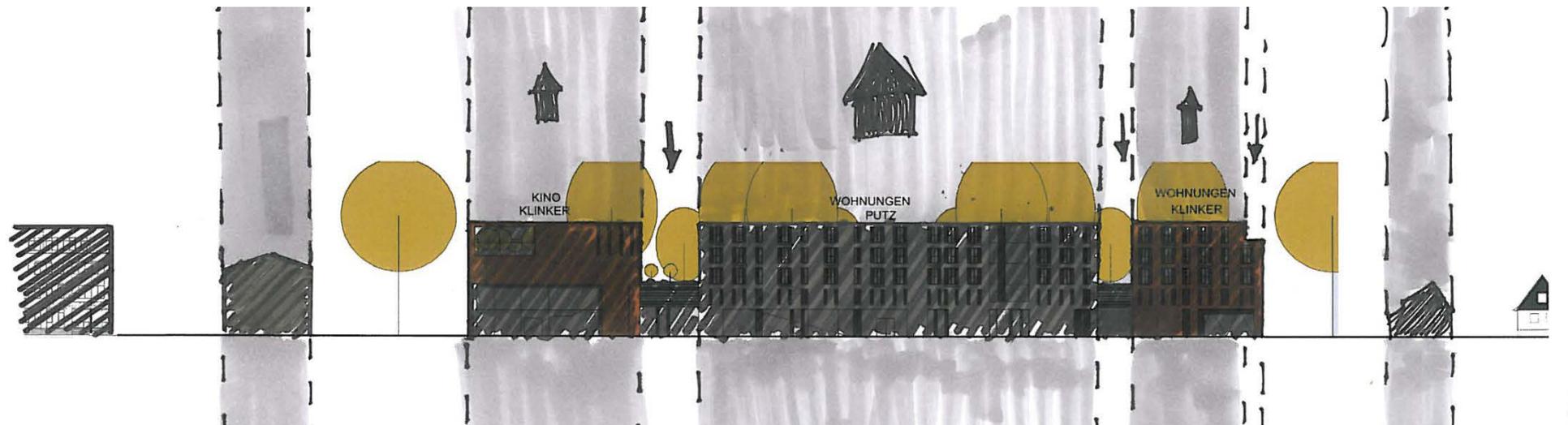
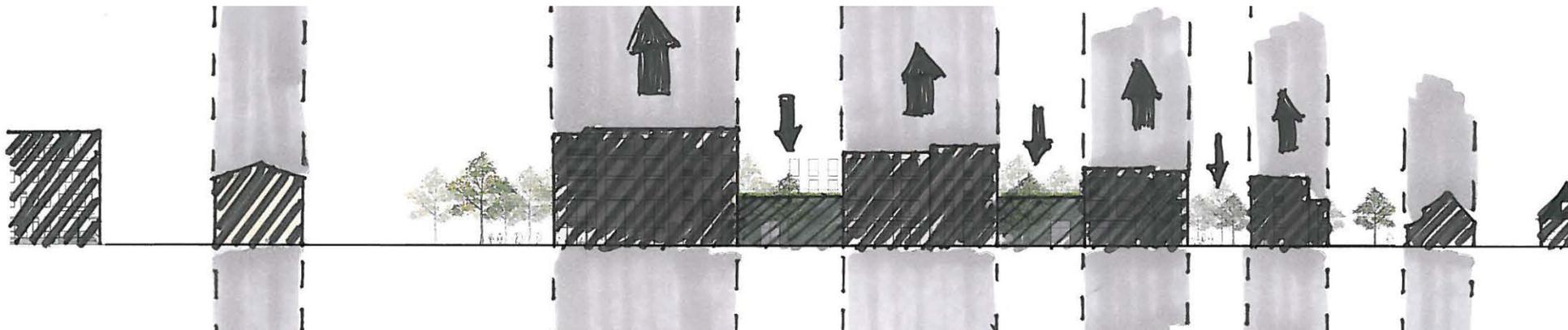
- bestehende Höhenentwicklung
- geplante Höhenentwicklung



Ziel: Berücksichtigung der bestehenden Höhenentwicklung ♡

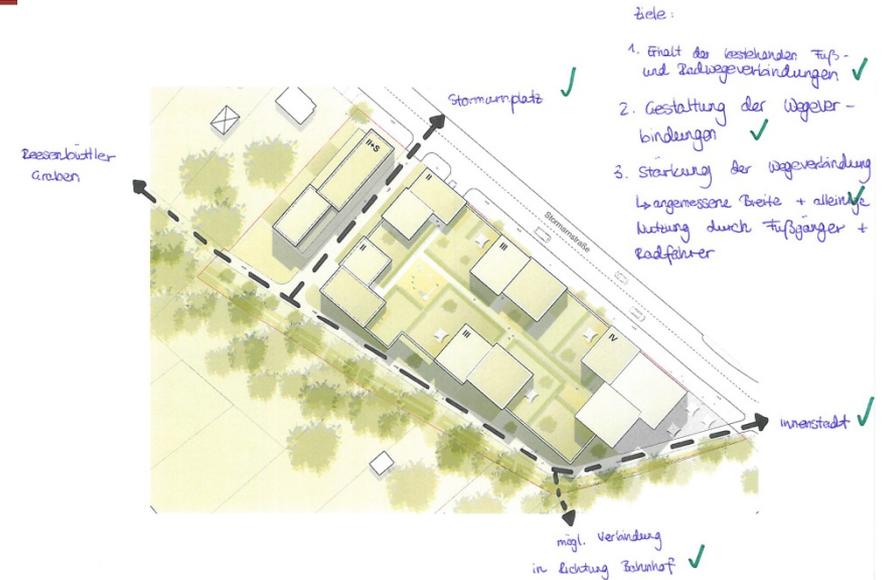
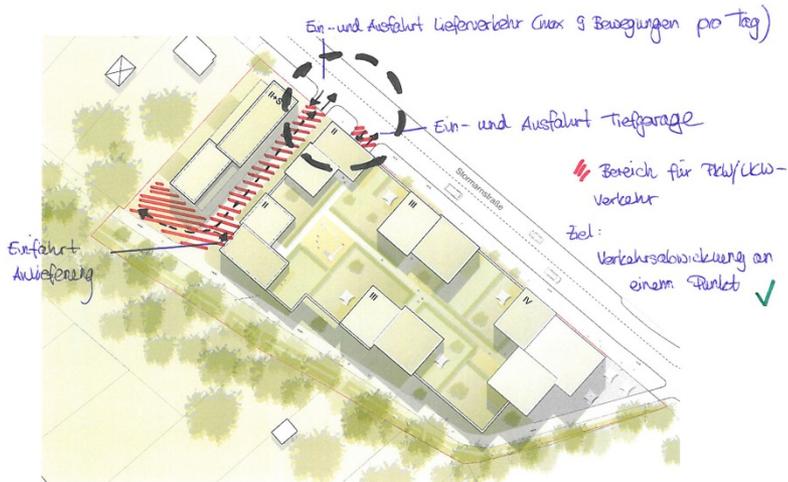
4. Gegenüberstellung der beiden Konzepte

Bestandsorientierte Maßstäblichkeit

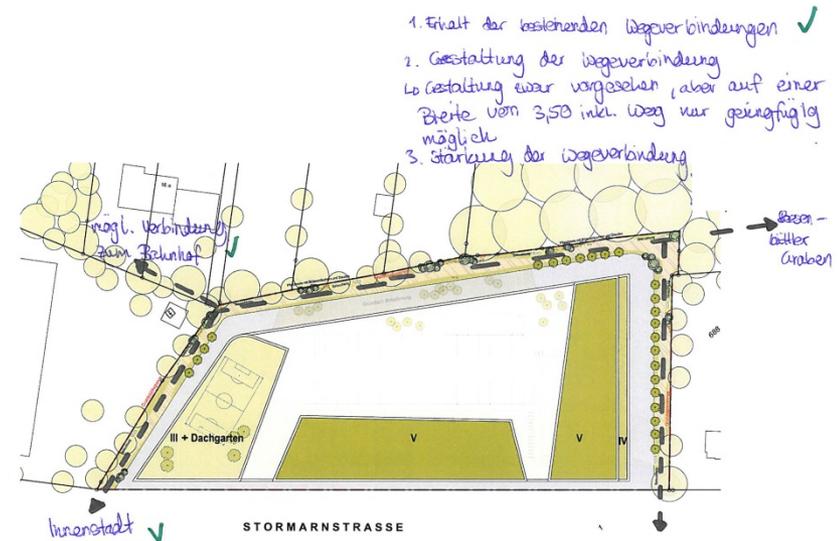
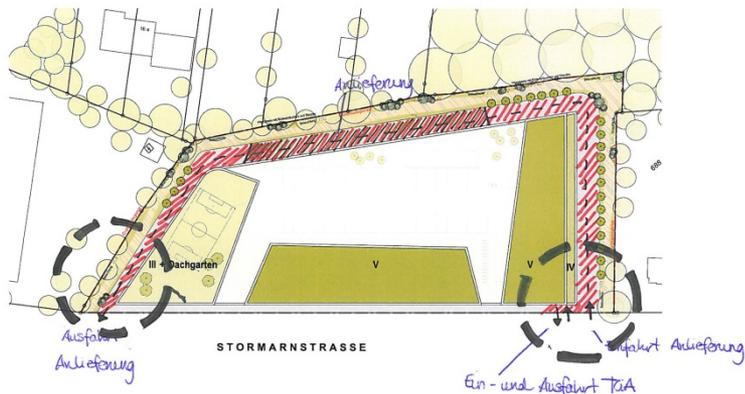


4. Gegenüberstellung der beiden Konzepte

Verkehrsabwicklung und Wegeverbindungen



Ziel: Verkehrsabwicklung an einem Punkt ✗



4. Gegenüberstellung der beiden Konzepte

Auswirkungen auf den Einzelhandel



5. Beschlussvorschlag

1. 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
2. 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
3. Für das Grundstück Bahnhofstr. 17 wird der Bebauungsplan Nr. 81 A für den Bereich zwischen 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