



Antrag für die Ratsversammlung am 18.12.2018

Wir bitten folgenden Antrag für den **TOP 10** zur Abstimmung zu bringen:

Kinostandort - Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofsareal und Umgebung“ Planungsverfahren im Rahmen eines Symposiums

Beschlussvorschlag:

Für den Fall, dass im Gebiet des Bahnhofareals bis Ende März 2019 der Zugriff des Investors auf das private Grundstück am Schulweg nicht gelöst wurde und das geplante konkurrierende Verfahren (Symposium) nicht begonnen wurde, werden folgende Schritte eingeleitet:

Für das Bahnhofsareal wird ein Planungsverfahren mit 5 direkt beauftragten Architekturbüros im Rahmen eines Symposiums durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist es, einen besonders geeigneten Entwurf für die Realisierung eines Kinos und eines Verbrauchermarktes auszuwählen. Dafür stehen die öffentlichen Flächen im Bereich des Planungsgebietes zur Verfügung. Ein späterer 2. Bauabschnitt im Bereich des jetzigen Bahnhofgebäudes soll im Verfahren grob mit berücksichtigt werden.

Das Symposium wird durch einen externen und neutralen Verfahrensbetreuer moderiert. Die Auswahl eines besonders qualifizierten Entwurfs erfolgt durch ein von der Stadt zu berufendes Auswahlgremium.

Das Auswahlgremium setzt sich aus unabhängigen Architekten, des Planungs- und Gestaltungsbeirates, der Landesdenkmalpflege sowie Vertretern der Stadt und des Bauschusses zusammen. Die Finanzierung des Verfahrens erfolgt durch die Stadt Eckernförde.

Das Symposium bezieht die Öffentlichkeit frühzeitig im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens mit ein. Die Ergebnisse werden in einer öffentlichen Bauausschusssitzung vorgestellt.

Auf Basis der Ergebnisse des Verfahrens können sich Investoren für die Realisierung bewerben. Hierfür wird ein Bewertungssystem festgelegt, um einen geeigneten Investor zur Umsetzung der Bebauung auszuwählen.

Begründung:

Stand des Verfahrens

Der Bauausschuss hat sich bereits auf seiner Sitzung vom 18.04.2018 für ein Gutachterverfahren ausgesprochen. Auf der Sitzung vom 17.09.2018 wurde das Verfahren als Symposium konkretisiert. Hier wurde davon ausgegangen, dass u.a. private Flächen für die Bebauung zur Verfügung stehen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass diese Annahme nicht kurzfristig umsetzbar ist. Somit ist es erforderlich, die in der Studie vom Büro Sunder-Plassmann vorgeschlagene Bebauung auf öffentliche Flächen zu beschränken.

Die Finanzierung des Verfahrens erfolgt durch die Stadt Eckernförde. Dadurch ist sichergestellt, dass keine weiteren Verzögerungen durch Vertragsverhandlungen eines Investors mit privaten Grundstückseigentümern eintreten. Die bebaubare Fläche beschränkt sich auf Flächen, die sich derzeit im öffentlichen Besitz befinden.

Hohe Gestaltungsqualität und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 28. September 2017 den Beschluss zur Schaffung von Leitlinien für Bürgerbeteiligung gefasst, die aktuell in einem dialogischen Prozess erarbeitet werden. Im Sinne dieses Beschlusses werden die Bürger zu Beginn des Verfahrens mit einbezogen, um die Zustimmung der Bevölkerung für dieses Projekt zu fördern und durch Austausch von Wissen eine hohe Gestaltungsqualität zu erreichen, da die geplante Bebauung für die Stadtentwicklung von sehr hoher Bedeutung ist.

Die geplanten Gebäude befinden sich teilweise im Umgebungsschutzbereich der denkmalgeschützten Gebäude an der Reeperbahn. Deshalb ist die Landesdenkmalpflege in das Verfahren einzubinden.

Kino / Verbrauchermarkt - Skaterpark oder Bahnhofsareal

Das Flächenangebot Skaterpark und Bahnhofsareal (nur öffentliche Flächen) liegen in einer gleichen Größenordnung. Für beide Standorte ist es erforderlich Parkflächen zum Teil als Tiefgarage oder als Parkhaus zu errichten. Aus städtebaulicher Sicht und zur Stärkung der Innenstadt ist das Bahnhofsareal dem Skaterpark vorzuziehen:

- Eine Bebauung des Skaterparks vernichtet dauerhaft naturnahe Räume.
- Eine Verlegung des Skaterparks ist mit einem neuen B-Plan, erheblich höheren Baukosten gegenüber einer Sanierung (Neubau auf einer unebenen Fläche), eventuellen Nutzungskonflikten mit der geplanten Grünachse Noor-Stadt sowie der erforderlichen und noch nicht angedachten Verlegung des Bus-Parkplatzes verbunden.
- Eine gewerbliche Nutzung des Skaterparks steht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielplanungen der Stadt.
- Der Druck auf die gewerbliche Nutzung der benachbarten Flächen des Skaterparks wird im Falle einer gewerblichen privaten Nutzung steigen.

- Das Bahnhofsareal bietet Flächen in gleicher Größenordnung, ist aber städtebaulich und überparteilich als sehr gut für diese Nutzungen geeignet angesehen. Der Bereich gehört zur Innenstadt und wird zu einer Aufwertung der Reeperbahn und der Verbindungsachsen zur Kieler Straße führen. Der Einzelhandel in der Innenstadt wird dadurch gestärkt.
- Es bietet sich die Möglichkeit die Entwicklung im Gebiet des Bahnhofsgebäudes im Rahmen des Wettbewerbes planerisch mit zu berücksichtigen. Insgesamt ist hier mittelfristig eine deutliche Aufwertung des Bahnhofvorplatzes mit der Verbindung zur Altstadt erreichbar.

Somit sollte auf eine gewerbliche Nutzung der Fläche des Skaterparks verzichtet werden. Für die Realisierung eines Kinos und eines Verbrauchermarktes ist der Standort Bahnhofsareal deutlich besser geeignet. Zudem ist eine schnellere Realisierung im Vergleich zum Skaterpark zu erwarten, da die Verlagerung des P+R Parkplatzes bereits planerisch eingeleitet wurde. Grundlage dazu ist die bisher angedachte Einbeziehung der privaten Flächen. Die bisher geplanten Wohnungen und kleinen gewerblichen Einheiten entfallen – dies wäre aber auch bei einer gewerblichen Nutzung des Skaterparks der Fall - und können erst nach Erwerb des Bahnhofgebäudes umgesetzt werden. Im Sinne einer zügigen Umsetzung wird dieser skizzierte Weg für zielführend gehalten.

Für die Fraktion B90 Die Grünen (gez. Edgar Meyn, gez. Sören Vollert), 13.12.2018

Für die SPD Fraktion (gez. Jürgen Neumann), 13.12.2018