

# Bau- und Planungsausschuss

## Protokoll Nr. BPA/08/2017

über die öffentliche Sitzung des  
Bau- und Planungsausschusses am 21.06.2017,  
Ahrensburg, Peter-Rantzau-Haus, Manfred-Samusch-Str. 9, Saal

Beginn der Sitzung : 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung : 20:30 Uhr

### Anwesend

#### Vorsitz

Herr Hartmut Möller

#### Stadtverordnete

Frau Carola Behr

Herr Uwe Gaumann

Herr Rafael Haase

Herr Jörg Hansen

Frau Monja Löwer

#### Bürgerliche Mitglieder

Herr Olaf Falke

Herr Uwe Graßau

Herr Wolfdietrich Siller

i. V. f. Frau Hengstler

#### Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder

Frau Karen Schmick

Herr Dietrich Szelitzki

Seniorenbeirat

#### Sonstige, Gäste

Herr Dr. Uwe Heimbürge

Herr Dirk Haarbach

NL, Vorstandsmitglied, zu TOP 7

NL, Prokurist, zu TOP 7

#### Verwaltung

Herr Peter Kania

Frau Veronika Conradi

Herr Andreas Schneider

Herr Stephan Schott

Frau Anette Kruse

Frau Angela Haase

Protokollführerin

### Entschuldigt fehlt/fehlen

#### Stadtverordnete

Frau Anna-Margarete Hengstler

## **Behandelte Punkte der Tagesordnung:**

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Einwohnerfragestunde
4. Festsetzung der Tagesordnung
5. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 07 vom 07.06.2017
6. Berichte/Mitteilungen der Verwaltung
  - 6.1. Berichte gem. § 45 c GO  
- k e i n e -
  - 6.2. Sonstige Berichte/Mitteilungen
    - 6.2.1. Geschwindigkeitsbegrenzung im Erlenhof: Vorerst Tempo 30 im Pomonaring
    - 6.2.2. Bauvorhaben Manhagener Allee 41
7. Quartiersanierung Hermann-Löns-Straße/Stormarnstraße - Neue Lübecker
8. Städtebauförderung **2017/061**  
- Verkehrskonzept für das Gebiet "Innenstadt/Schlossbereich"
9. Energetische Optimierung der Straßenbeleuchtung **2017/065**  
- Genehmigung einer außerplanmäßigen Auszahlung gemäß § 95 d GO
10. Anfragen, Anregungen, Hinweise
  - 10.1. Ausbau des Spechtweges
  - 10.2. Straßenbeleuchtung im Waldemar-Bonsels-Weg
  - 10.3. Sachstandsbericht zum Bauvorhaben Lindenhof vom 05.04.2017/TOP 17.7
  - 10.4. Situation des Industriestammgleises

## 1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Herr Möller begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

## 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Bau- und Planungsausschusses ist gegeben. Die Einladung zur heutigen Sitzung erfolgte fristgerecht.

## 3. Einwohnerfragestunde

**Herr Siemers** erklärt zum Protokoll vom 07.06.2017 – TOP 6.2.1 – bauliche Entwicklung Waldgut Hagen: Am Rehm, Burgweg, Scheunenkoppel – der Verwaltungsausfassung nicht beipflichten zu können, wonach die Gebietsentwicklung als geordnet und angemessen zu bewerten ist. Insbesondere verweist er z. B. auf den Neubau Ecke Hagener Allee/Burgweg. Im Übrigen erklärt er, dass der Vortrag akustisch nicht immer verständlich war.

Herr Siemers bemängelt ferner, dass das Protokoll vom 07.06.2017 noch nicht veröffentlicht ist. Der Vorsitzende antwortet, dass Protokolle erst nach Genehmigung veröffentlicht werden. Allerdings sei auch im Sozialausschuss eine entsprechende Kritik erfolgt. Daher werde eine rechtliche Prüfung erfolgen.

### **Anmerkung der Verwaltung:**

*Nachdem dem Protokoll vom 07.06.2017 am 21.06.2017 ohne Einwendungen zugestimmt wurde, wurde es am 22.06.2017 freigeschaltet. Danach ist ein Übertragungslauf erforderlich, der grundsätzlich aus technischen Gründen in den Abendstunden erfolgt. Für die Öffentlichkeit ist es daher ab dem 23.06.2017 einsehbar. Dies ist der frühestmögliche Termin. Das Verfahren ist auf eine Empfehlung des Ältestenrats vom 04.03.2013 zurückzuführen, wonach die Gremien die Möglichkeit haben sollen, Einwände gegen die Niederschrift geltend zu machen.*

#### **4. Festsetzung der Tagesordnung**

Ein Ausschussmitglied regt an, zu TOP 7/Quartiersanierung Hermann-Löns-Straße/Stormarnstraße durch die NL nicht öffentlich zu beraten. Der Vorsitzende teilt mit, dass der Bebauungsplan 90 öffentlich sei, er sehe keine privaten Interessen berührt. Beantragt wird ferner, die Herren Dr. Heimbürge und Haarbach als Sachverständige zuzulassen.

Herr Kania teilt ferner mit, dass TOP 11/Vorstellung von Einzelbauvorhaben entfallen könne.

Mit diesen Ergänzungen wird die Tagesordnung festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: Alle dafür**

#### **5. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 07 vom 07.06.2017**

Keine Einwände. Das Protokoll ist genehmigt.

#### **6. Berichte/Mitteilungen der Verwaltung**

##### **6.1. Berichte gem. § 45 c GO**

— *k e i n e* —

##### **6.2. Sonstige Berichte/Mitteilungen**

###### **6.2.1. Geschwindigkeitsbegrenzung im Erlenhof: Vorerst Tempo 30 im Pomonaring**

Aufgrund der noch immer andauernden Hoch- und Straßenbauarbeiten hat die Verkehrsaufsicht Ahrensburg für den Pomonaring, zunächst befristet bis zum 30.09.2017, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h festgesetzt. Eine entsprechende Verkehrsanordnung wurde am 12.06.2017 erlassen.

Eine erneute Überprüfung der Situation unter Berücksichtigung der von den Anliegern vorgebrachten Bedenken sowie ein Abstimmungsgespräch mit der LEG haben zu diesem Ergebnis geführt.

Die Geschwindigkeitsreduzierung erfolgt ausschließlich aufgrund der bisher noch nicht endgültig abgeschlossenen Erschließung des Neubaugebietes und des damit zusammenhängenden erhöhten Aufkommens an Baustellenverkehr. Derzeit verursachen sowohl die Vielzahl der Baufahrzeuge, als auch Handwerksbetriebe, Umzugsunternehmen und die bereits im Wohngebiet verkehrenden Fahrzeuge des ÖPNV insgesamt eine relativ unübersichtliche Verkehrssituation.

Eine Entscheidung über die endgültig zulässige Höchstgeschwindigkeit im Pomonaring (50 km/h oder 30 km/h) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt nach Abschluss der eingehenden rechtlichen Prüfung.

Die Presse wurde bereits informiert.

Die Verkehrsaufsicht informiert darüber hinaus, dass die LEG sich von der Anfrage der Stadt überrascht gezeigt habe, weil keiner der Befürworter für eine Geschwindigkeitsbegrenzung sie zuvor kontaktiert habe. Dies sei erst durch die Verkehrsaufsicht erfolgt. An die LEG gewendet haben sich nur Befürworter für eine Höchstgeschwindigkeit im Pomonaring von Tempo 50 km/h.

Bis 30.09.2017 will die LEG die fertig gestellten Straßen an die Stadt übergeben. Daher soll die rechtliche Prüfung zur endgültig zulässigen Höchstgeschwindigkeit bis 30.09.2017 seitens der Verkehrsaufsicht im Kontakt mit zwei Antragstellern erfolgen.

### **6.2.2. Bauvorhaben Manhagener Allee 41**

Am 07.06.2017/TOP 11.2 wurde durch ein Ausschussmitglied gebeten zu prüfen, ob das Bauvorhaben Manhagener Allee 41 der Baugenehmigung entspreche. Das Vorderhaus solle im historischen Kontext des abgerissenen Baus erstellt werden, insbesondere die Fensterform wurde hinterfragt.

Die Verwaltung hat daraufhin Einsicht in die Bauakte und die Baugenehmigung genommen. Danach ist festzustellen, dass die Fassadengestaltung und auch die Fenstergliederung der Baugenehmigung entsprechen. Die Gliederung der Fassade entspricht darüber hinaus der historischen Gestaltung. Es wird auch darauf aufmerksam gemacht, dass die beim Abriss des Altbaus vorhandene Fensterlösung nicht die ursprünglich historische mehr gewesen war.

## 7. Quartiersanierung Hermann-Löns-Straße/Stormarnstraße - Neue Lübecker

Herr Dr. Heimbürge, Vorstand der NL, und Herr Haarbach, Prokurist der NL, führen aus, dass die NL/Neue Lübecker nach dem Satzungsbeschluss 2012 bis 2016 rund 120 Wohnungen neu erstellt habe und 2017 weitere rund 77 Wohnungen fertig werden.

Im Verlauf der Baumaßnahmen habe sich gezeigt, dass ein Abbruch in der ursprünglich geplanten Größenordnung nicht mehr zeitgemäß sei. Darüber hinaus sei Bauen teurer geworden. Es habe sich ferner erwiesen, dass die Tiefgaragen - deren Neubau nicht beabsichtigt gewesen sei - auch betrachtet werden müssen. Diese sollen ebenfalls neu errichtet werden. Anhand der beigefügten Präsentation (**Anlage**) wird das Baugebiet gezeigt und auf gewünschte Veränderungen zum B-Plan 90 hingewiesen. Danach - siehe Seite 3 der Präsentation - werde daran festgehalten, die Gebäude im 50er-Jahre-Quartier abzureißen, soweit sie sich im Besitz der NL befinden. In der Hermann-Löns-Straße gebe es jedoch Häuser aus den 60er Jahren, die sanierungsfähige Bausubstanz haben und zukunftsfähige Grundrisse aufweisen. Vorstellbar sei, diese Gebäude von vier auf sechs Stockwerke aufzustocken und zur Barrierereduzierung Aufzüge einzubauen. Über ähnliche Entwicklungen habe man sich z. B. in der Stadt Karlsruhe informiert.

Durch den Erhalt der 60er-Jahre-Gebäude würde in diesen Wohnungen die Miete moderater bleiben. Gesprochen wird von einer Modernisierungsumlage, sodass sich Mieten von derzeit rund 6,50 €/m<sup>2</sup> um 1 €/m<sup>2</sup> bis maximal 1,5 €/m<sup>2</sup> erhöhen würden. Während der Baumaßnahmen könnten die Mieter in ihren Wohnungen verbleiben. Der Einbau eines Aufzuges in dem Gebäude mit querliegendem Treppenhaus führt dort zu einer fast barrierefreien Erschließung und dem Zugewinn von 24 Wohnungen, in den anderen Gebäuden erfolgt ein Zugewinn von je Gebäude vier bis zwölf Wohnungen, wobei nur die Aufstockung barrierefrei erreichbar sei, in den Bestandsetagen sei eine halbe Treppe zu überwinden.

Durch Verdichtung und Aufstockung im Quartier könnte der Bedarf in Ahrensburg nach Wohnraum etwas mehr als ursprünglich geplant abgebaut werden. Ferner wird auf die Anzahl der vorhandenen, der geschützten und gegebenenfalls zu fällenden Bäume eingegangen.

Ein Ausschussmitglied hinterfragt die Anzahl der Stellplätze, insbesondere aufgrund des hohen Parkdrucks im Quartier. Es sollte mindestens für jede Wohnung ein Stellplatz angeboten werden. Seitens der NL wird entgegnet, dass die Realität bei Vermietung des zweiten Bauabschnitts gezeigt habe, dass nicht jeder Mieter einen Stellplatzbedarf habe.

Ein anderes Ausschussmitglied hinterfragt den Vorteil bei Nachverdichtung für die Stadt und erinnert an die schwierige frühere Beratung zum B-Plan 90 allgemein, ferner an die Gutachten zur Beschattung. Hinterfragt wird die Beschattungsproblematik bei weiterer Verdichtung. Hierauf eingehend wird erklärt, dass früher große Abstände zwischen den Wohngebäuden bestanden, die heute so nicht mehr üblich seien. Dieser Umstand komme der Neuplanung nunmehr entgegen. Gleichwohl werde die Beschattungslage neu geprüft.

Ein Ausschussmitglied führt aus, dass mehr bezahlbarer Wohnraum grundsätzlich vorteilhaft sei. Wenn noch gute Bausubstanz ertüchtigt werde, sei dies - genau wie Nachverdichtung - grundsätzlich zu begrüßen. Enttäuschend sei in der ursprünglichen Beratung zum B-Plan 90 aber gewesen, dass die NL auf Wünsche der Stadt nach sozial gefördertem Wohnraum wenig reagiert habe. Diese Erinnerung wird fraktionsübergreifend geteilt. Ferner werde für Neubauten eine hohe Miete erhoben, dagegen fehle in Ahrensburg geförderter Wohnungsbau; insbesondere, da viele alte Wohnungen der NL nicht mehr der Bindungsfrist unterliegen.

Ferner wird nachgefragt

1. wie weit die Bauabschnitte realisiert seien,
2. warum jetzt - wo das Bauvorhaben erst in Teilen umgesetzt sei - eine Planungsänderung erfolge,
3. ob die Neuplanung noch verträglich in das Quartier passe,
4. ob die Mitglieder/Bewohner mit der Aufstockung auf sechs Geschosse einverstanden seien und
5. wie sich dies auf die Umgebung auswirke (Einfügungstatbestand).

Seitens der NL wird u. a. geantwortet, dass heute kleinere Wohnungen nachgefragt werden, daher können grundsätzlich mehr Wohnungen auf gleicher Fläche realisiert werden. Die NL habe dem Bürgermeister ferner in einem Vorgespräch mitgeteilt, dass durch veränderte Förderbedingungen künftig öffentliche Förderung wieder in Anspruch genommen werden könnte mit der Folge, dass geringere Mieten angeboten werden können. Ferner erinnert die NL an die seinerzeit unterzeichnete Verpflichtungserklärung, wonach sie der Stadt - zwar nicht im Quartier Reeshoop, aber im Ortsteil Gartenholz - zugesichert habe, 155 Wohnungen nicht vorzeitig abzulösen. Ferner wird mitgeteilt, dass rund 120 Wohnungen im Neubau zwischenzeitlich fertig gestellt sind. Die neuen Überlegungen seien mit den Mitgliedern noch nicht abgestimmt, da es sich um neue Planungsüberlegungen handelt.

Der Vorsitzende äußert, dass kleinere Wohnungen grundsätzlich zu begrüßen seien, da dies weniger Miete absolut bedeute. Es müssten aber auch die äußeren Rahmenbedingungen stimmen. Hinsichtlich der Verpflichtungserklärung seitens der NL vom 15.11.2011 wird ferner erinnert, dass diese nicht die von der Stadt gewünschte Durchmischungen im Stadtgebiet beinhaltete und daher nicht zur gewünschten Wirkung führt.

Ein Ausschussmitglied erkundigt sich, warum für den Altbestand eine Modernisierungsumlage erhoben werden soll, die zur Steigerung der Miete führt. Hierzu wird berichtet, dass Kosten für z. B. Wärmedämmung auf die Mieter umgelegt werden im Rahmen einer Modernisierungsumlage von bis maximal 1,50 €/m<sup>2</sup> bzw. rund 11 %. Die Nebenkosten sinken durch diese Maßnahmen ab.

Die Verwaltung fasst als Resümee zusammen, dass das Vorhaben grundsätzlich gesamtstädtisch zu begrüßen sei. 96 Wohnungen im Altbestand bleiben erhalten und werden modernisiert. Ein Nachteil sei die große geplante Nachverdichtung im Quartier, hier sei eine Einzelbetrachtung erforderlich. Richtung Stormarnstraße sei eine sechsgeschossige Bebauung städtebaulich wenig verträglich. Im Quartier könnte sich die Aufstockung auf sechs Geschosse und die Nachverdichtung durch große räumliche Abstände anders darstellen, auch die Beschattung könnte verträglich sein.

Anschließend verabschiedet der Vorsitzende die Vertreter der NL.

## **8. Städtebauförderung - Verkehrskonzept für das Gebiet "Innenstadt/Schlossbereich"**

Eingangs stellt die Verwaltung richtig, dass es zwei redaktionelle Änderungen gebe. Dies beinhaltet zum einen eine Korrektur der Parkgebühren Rathausplatz (0,50 € für die ersten 60 Minuten) und zum anderen die Stellplatzbilanz/künftig verfügbare und freie Kapazitäten der Parkplätze (siehe Seite 66 des Konzepts). Die Gesamtkapazität der freien Kapazitäten des Parkhauses Woldenhorn betrage 186 Plätze.

Ein Ausschussmitglied teilt mit, dass seines Erachtens die Stellplatzbilanz nicht stimme. Die Verwaltung erinnert an die Erläuterungen im BPA in der vergangenen Sitzung vom 07.06.2017, wonach die Bilanz auch fest vermietete Stellplätze in Parkhäusern erfasst, da diese vielfach leer bleiben. Auf Nachfrage teilt die Verwaltung mit, dass das Kaufhaus Nessler nur wenige Stellplätze fest angemietet und dies über eine Baulast abgesichert habe.

Ein anderes Ausschussmitglied fragt nach einer Möglichkeit einer Aufstockung für das P+R-Haus „Alter Lokschuppen“ und geänderte Grundlagen, sofern in diesem Bereich nach Verlagerung gegebenenfalls des Edeka-Marktes ein Kino gebaut werden sollte. Hierzu verweist die Verwaltung auf die nächste Sitzung des BPA. Außerdem wird ausgeführt, dass das P+R-Haus nicht in die Stellplatzbilanz „passe“. Es stehe den P+R-Nutzern zur Verfügung. Hierbei handele es sich um eine andere Nutzergruppe mit anderem Umschlagverhalten (Pendler).

Entsprechend der Sitzungsvorlage wird das Verkehrskonzept für das Gebiet „Innenstadt/Schlossbereich“, das im Rahmen der Städtebauförderung und der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch erstellt wurde, als gutachterliche Empfehlung zur Kenntnis genommen.

**9. Energetische Optimierung der Straßenbeleuchtung  
- Genehmigung einer außerplanmäßigen Auszahlung gemäß § 95 d GO**

Die Verwaltung stellt klar, dass die Mittel grundsätzlich zur Verfügung stehen, aber aus haushaltsrechtlichen Gründen als Investition statt im Ergebnishaushalt ausgewiesen werden müssen; dies deshalb, weil dem Förderantrag vom 27.02.2017 entsprochen wurde. Anschließend stimmt der BPA dem Beschlussvorschlag zu.

**Abstimmungsergebnis: Alle dafür**

## **10. Anfragen, Anregungen, Hinweise**

### **10.1. Ausbau des Spechtweges**

Ein Ausschussmitglied teilt mit, dass der Bauzaun gefühlt zu nah am Knick stehe und teilweise der Knickfuß abgetragen sei.

Die Verwaltung berichtet, dass der Bauzaun den Arbeitern verdeutliche, dass im Knick keine Lagerung von Material erfolgen dürfe, keine Baufahrzeuge fahren dürfen, etc. Alle Arbeiten erfolgen so schonend wie möglich, z. B. werde Boden abgesaugt. Der Bauzaun und die Maßnahmen seien im Übrigen mit dem Baumgutachter abgestimmt.

### **10.2. Straßenbeleuchtung im Waldemar-Bonsels-Weg**

Ein Ausschussmitglied berichtet, dass es kürzlich am U-Bahnhof Ahrensburg West spät mit dem Fahrrad unterwegs gewesen war. Die Straßenbeleuchtung sei völlig unzureichend.

Die Verwaltung sagt eine Prüfung zu. Hohe, dicht stehende Bäume können die Beleuchtung hier stark beeinträchtigen.

### **10.3. Sachstandsbericht zum Bauvorhaben Lindenhof vom 05.04.2017/TOP 17.7**

Ein Ausschussmitglied fragt nach, warum zum Bauvorhaben Lindenhof am 05.04.2017 im nicht öffentlichen Teil berichtet wurde.

Die Verwaltung teilt mit, dass dies eher unbewusst erfolgte, da zu privaten Bauvorhaben grundsätzlich nicht öffentlich berichtet wird.

#### **10.4. Situation des Industriestammgleises**

Auf eine Nachfrage zum Erhalt des Industriestammgleises berichtet die Verwaltung, dass dieser Bereich im Planfeststellungsverfahren zum S4-Projekt intensiv geprüft werde, der Erhalt sei aber schwierig. Die Weiche sei bereits 2003 bewusst abbestellt worden, siehe TOP 6.2.7 des BPA-Protokolls vom 07.06.2017.

Ein Ausschussmitglied erklärt, dass die Gleisanlage so lang wie möglich erhalten bleiben sollte, auch wenn die Strecke anders genutzt werden sollte - z. B. als Radweg. Zu verkennen sei aber nicht, dass die Zukunft des Gewerbegebiets Nord im Dienstleistungsbereich liege.

gez. Hartmut Möller  
Vorsitzender

gez. Angela Haase  
Protokollführerin