

Bau- und Planungsausschuss

Protokoll Nr. BPA/09/2017

über die öffentliche Sitzung des
Bau- und Planungsausschusses am 05.07.2017,
Ahrensburg, Peter-Rantzau-Haus, Manfred-Samusch-Str. 9, Saal

Beginn der Sitzung : 19:00 Uhr
Ende der Sitzung : 20:35 Uhr

Anwesend

Vorsitz

Herr Hartmut Möller

Stadtverordnete

Frau Carola Behr
Herr Thomas Bellizzi

i. V. f. Herrn Falke, bis 20:35 Uhr,
öffentl. Teil

Herr Uwe Gaumann
Herr Jörg Hansen
Frau Anna-Margarete Hengstler
Frau Monja Löwer

Bürgerliche Mitglieder

Herr Uwe Graßau
Herr Rolf Griesenberg
Frau Sibylle von Rauchhaupt

i. V. f. Herrn Haase
i. V. f. Herrn Falke, ab 20:35 Uhr,
nicht öffentl. Teil

Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder

Herr Peter Egan
Frau Karen Schmick
Frau Sibylle von Rauchhaupt

Stellv. Ausschussmitglied (BM),
öffentl. Teil, siehe oben

Herr Gerd Smith
Herr Peter Engel
Herr Tim Grammerstorf

Stellv. Ausschussmitglied (BM)
Seniorenbeirat, öffentl. Teil
Kinder- und Jugendbeirat,
öffentl. Teil

Sonstige, Gäste

Herr Stefan Röhr-Kramer
Frau Cathrin Weidler

WRS Architekten und Stadtplaner
WRS Architekten und Stadtplaner

Verwaltung

Herr Michael Sarach
Herr Peter Kania
Frau Andrea Becker
Frau Stefanie Soltek
Frau Katharina Freimuth
Herr Stephan Schott
Herr Ulrich Kewersun

Protokollführer

Entschuldigt fehlt/fehlen

Stadtverordnete

Herr Rafael Haase

Bürgerliche Mitglieder

Herr Olaf Falke

Behandelte Punkte der Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Verpflichtung eines Bürgerlichen Mitgliedes
4. Einwohnerfragestunde
5. Festsetzung der Tagesordnung
6. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 08/2017 vom 21.06.2017
7. Berichte/Mitteilungen der Verwaltung
 - 7.1. Berichte gem. § 45 c GO
- k e i n e -
 - 7.2. Sonstige Berichte/Mitteilungen
 - 7.2.1. Manhagener Allee
 - 7.2.2. Bereitstellung der Druckfassung von Vorlagen-Nr. 2017/082
8. Analyse und Aussprache über die zusammengestellten Wohnbaupotentiale in Ahrensburg, speziell im Süden, zur Vorbereitung des F-Planes
9. Sachstandsbericht zum Projekt Bebauung "Alte Reitbahn" und Kino
10. Anfragen, Anregungen, Hinweise
 - 10.1. Definition und Auslegung des Einfügungstatbestandes
 - 10.2. Ausbau Spechtweg/Schutzraum für den Knick
 - 10.3. Ausbau Pionierweg

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 form- und fristgerecht.

3. Verpflichtung eines Bürgerlichen Mitgliedes

Herr Gerd Smith wird als stellvertretendes Bürgerliches Mitglied des Bau- und Planungsausschusses begrüßt. Der Vorsitzende verpflichtet ihn durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten und führt ihn in sein Amt ein.

4. Einwohnerfragestunde

Herr Prof. Dr. Witt bittet als anwesender Einwohner die Sitzungsteilnehmer, das Mikrofon zu benutzen, damit er als Zuhörer der Beratung folgen kann.

Herr Werner Haering bezieht sich in seiner Anfrage auf den heutigen Artikel im Stormarner Teil des Hamburger Abendblattes, in dem es im Vorgriff auf den heute zu beratenden TOP 8 um die Wohnbaupotentialflächen in Ahrensburg und um die möglichen Alternativen zu den verdichteten Flächen im Süden Ahrensburgs geht. Er erkundigt sich nach der dort zitierten Aussage, dass andere Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden müssen, um Druck aus dem Kessel zu nehmen und kritisiert in Bezug auf die mögliche Entwicklung des Areals Erlenhof-Nord, dass die Entwicklung des Gebietes Erlenhof-Süd bereits jetzt zu nicht akzeptablen Verkehrsverhältnissen in der Lübecker Straße geführt habe. Die Realisierung von Entwicklungsflächen in Richtung Stadtteil Kremerberg sei unmittelbar verbunden mit der verkehrlichen Erschließung durch die Nordtangente, die ohnehin benötigt werde. Hierzu stellt der Bürgermeister klar, dass die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse Hamburg-Lübeck in der Pflicht sei, unter anderem ausreichend Wohnraum im Flächennutzungsplan auszuweisen und eine geringere Siedlungsdichte in den südlichen Neubaugebieten zur Folge habe, Ersatzflächen ergänzend auszuweisen. Diese Entscheidung haben die Stadtverordneten zu treffen.

Herr Jürgen Siemers bezieht sich ebenfalls auf den heutigen TOP 8 und merkt an, dass auf die Stellungnahmen zum offengelegenen Flächennutzungsplan noch keine Reaktion seitens der Verwaltung erfolgt sei. Mangels Vorlage haben die Einwohner derzeit keine Möglichkeit, sich sachkundig zu machen, entsprechende Verständnisfragen zu stellen oder in die Diskussion einzugreifen. Wie die Verwaltung hierzu betont, ist heute eine erste Vorstellung geplant; eine entsprechende Vorlage soll kurzfristig erstellt und im BPA am 19.07.2017 zur Abstimmung gestellt werden. Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen könne erst im Anschluss und damit frühestens im Herbst 2017 vorgenommen werden.

5. Festsetzung der Tagesordnung

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die in der Einladung vom 21.06.2017 vorgeschlagene Tagesordnung.

Hierzu gibt es keine Änderungswünsche.

Sodann wird anschließend ohne weitere Aussprache mit Hinweis auf die überwiegenden Belange des öffentlichen Wohls und der berechtigten Interessen Einzelner über den Antrag des Vorsitzenden auf Ausschluss der Öffentlichkeit bei den Tagesordnungspunkten 11 und 12 abgestimmt.

Der BPA stimmt einstimmig und damit mit der gemäß § 46 Abs. 8 i. V. m. § 35 Abs. 2 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Mehrheit von 2/3 der anwesenden Ausschussmitgliedern zu.

Letztlich stimmt der BPA über die gesamte Tagesordnung ab.

Abstimmungsergebnis: Alle dafür

6. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 08/2017 vom 21.06.2017

Keine Einwände. Das Protokoll gilt damit als genehmigt.

7. Berichte/Mitteilungen der Verwaltung

7.1. Berichte gem. § 45 c GO

— *k e i n e* —

7.2. Sonstige Berichte/Mitteilungen

7.2.1. Manhagener Allee

Im Jahre 2016 wurde die Manhagener Allee mit einer neuen Fahrbahndecke versehen. Bei der Kontrollprüfung durch ein Labor wurden Mängel festgestellt, diese liegen im Teilbereich zwischen der Christel-Schmidt-Allee und der Lohkoppel in Richtung stadteinwärts.

Für die Beseitigung der Mängel ist es notwendig, die Fahrbahndecke abzuführen und erneut herzustellen. Dazu soll vom 18.07.2017 bis 20.07.2017 der Linksabbieger zur Christel-Schmidt-Allee gesperrt werden, um den stadteinwärts fahrenden Verkehr über den Linksabbieger leiten zu können. Mit Behinderungen ist hier nicht zu rechnen.

7.2.2. Bereitstellung der Druckfassung von Vorlagen-Nr. 2017/082

Die Vorlage 2017/082 zur „Städtebauförderung – Erneute Zustimmung zum überarbeiteten Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (Innenstadtkonzept) zur Trägerschaft“ für die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 19.05.2017 wird ab dem 06.07.2017 in den Fraktionsfächern zur Abholung bereitliegen.

8. Analyse und Aussprache über die zusammengestellten Wohnbaupotentiale in Ahrensburg, speziell im Süden, zur Vorbereitung des F-Planes

Eingangs verdeutlicht die Verwaltung anhand des dem Protokoll als **Anlage 1** beigefügten Vortrages sowohl die Grundlagen des auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Abwägungsgebotes als auch die zu beachtenden überörtlichen Ziele der Raumordnung, da nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne diesen anzupassen sind. Die gemeindliche Planungskompetenz ist ferner eingeschränkt bei privilegierten Fachplanungen wie etwa Planfeststellungsbeschlüssen.

Frau Weidler vom Büro WRS erläutert anschließend auf Basis des dem Protokoll als **Anlage 2** beigefügten Vortrages den aktuellen Sachstand, wonach 95 Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren mit drei Themenschwerpunkten eingegangen sind.

Aus der wegen des langen Aufstellungszeitraumes empfohlenen Anpassung des Prognosezeitraumes um fünf Jahre auf die Zeit von 2015 bis 2030 erfolgt eine Neuberechnung der Wohnbau- und Gewerbeflächen. In der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein 2030 wird für Ahrensburg ein Bedarf von 2.170 Wohneinheiten (WE) vorgegeben. Nach der üblichen Berechnungsmethode (vgl. Seite 7 des Vortrages) ergeben sich knapp 1.500 WE, die im Flächennutzungsplan als Potentialflächen auszuweisen sind.

Dem stehen unter Berücksichtigung einer Überprüfung dieser Flächen und deren angenommener Siedlungsdichte rund 1.100 ausgewiesene WE gegenüber. Nachzudenken wäre daher, inwieweit die politisch ausgeschlossenen Potentialflächen wieder aktiviert werden, wobei der Schwerpunkt gesetzt werden müsse auf das so genannte „gartenbezogene Wohnen“, also Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Abschließend verdeutlicht Frau Weidler, dass das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als informelles Planungsinstrument beachtet wird, soweit für den Flächennutzungsplan nicht andere Vorgaben maßgeblich sind.

In der anschließenden Aussprache hinterfragen mehrere Ausschussmitglieder die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs hinsichtlich der für die Jahre 2015 und 2016 aufgezeigten rund 600 genehmigten WE und die Annahmen des Nachverdichtungspotentials. So soll überprüft werden, ob absehbare größere Nachverdichtungen (z. B. in der Hamburger Straße/ehemals Dello oder durch die Neue Lübecker in der Hermann-Löns-Straße) nicht gesondert auszuweisen sind und nicht eher von 14 Entwicklungsjahren ausgegangen werden muss.

Festgestellt wird aber, dass die politischen Entscheidungen zu den vier ergänzten und ausgeschlossenen Potentialflächen (vgl. Seite 11 oben und Seite 16 des Vortrages) getroffen worden sind und sich vorerst keine geänderten Entscheidungen abzeichnen.

Mehrere Ausschussmitglieder bezweifeln in der Folge, ob die übergeordneten Belange des Landes vollständig zu beachten sind oder inwieweit diese stattdessen eventuell auch nur annähernd beachtet werden können. Die neue Landesregierung strebe das Ziel an, mehr Kompetenzen an die Kommunen abzugeben. Insofern sei die strikte Übernahme der Daten in den Flächennutzungsplan zu hinterfragen, zumal es keine Pflicht gebe, später entsprechendes Baurecht über Bebauungspläne zu schaffen oder gar den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Andere Ausschussmitglieder halten das Nichtumsetzen der übergeordneten Vorgaben vor Ort für nicht akzeptabel. Verwiesen wird auch auf das Bestreben von Fraktionen, durch Beschlüsse oder Planungsziele die Nachverdichtungs- oder Siedlungspotentiale zu begrenzen - etwa im Gebiet Reeshoop und im Erlenhof-Süd. Daraufhin betonen andere Ausschussmitglieder, dass die Siedlungsentwicklung, wie in Teilen des Stadtteils Gartenholz praktiziert, im Gebiet Erlenhof verhindert werden sollte, die Vorgaben im Erlenhof-Süd von der Verwaltung nicht wie gewünscht umgesetzt worden seien und die Schaffung der sozialen/verkehrlichen Infrastruktur als Voraussetzung für weitere Neubauf Flächen angesehen werde.

Schlussendlich bedauert die Verwaltung, dass sich die Stadt Ahrensburg selbst derzeit nicht in der Lage sieht, die Wohnraumbedarfe zu akzeptieren und aktiv Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Der Vortrag wird den Ausschussmitgliedern kurzfristig übersandt.

9. Sachstandsbericht zum Projekt Bebauung "Alte Reitbahn" und Kino

Die Verwaltung hält den Sachstandsbericht anhand des dem Protokoll als **Anlage** beigefügten Vortrages. Neben dem Hinweis auf die in den letzten Jahren getroffenen Grundsatzentscheidungen und den seit Mitte 2016 unveränderten Ansatz, ein Kino auf dem heutigen Edeka-Grundstück Bahnhofstr. 17 zu errichten, geht sie insbesondere ein auf die verschiedenen Konzeptionen für das städtische Grundstück Alte Reitbahn.

Verdeutlicht wird anhand der ursprünglichen beiden Varianten (vgl. Seite 4 des Vortrages), dass die städtebaulichen Ziele nicht mehr eingehalten werden können, wenn zusätzliche (teilweise öffentlich genutzte) Stellplätze vorzuhalten sind und ein Wohnraumanteil von mindestens 30 % gefördert werden soll. Im Zusammenhang mit den Überlegungen, ob und in welcher Form der Regenwasserhauptkanal in die vor wenigen Jahren erneute Stormarnstraße oder südlich des Knicks der Reitbahn zu verlegen ist (vgl. Seite 6 des Vortrages) reifte die Idee, die Hintergrundstücke Adolfstr. 18 bis 28 einzubeziehen, indem diese bebaut, idealerweise aber von der Stormarnstraße aus erschlossen werden sollen. Hierauf aufbauend gibt es erste städtebauliche Konzepte (vgl. Seiten 13/14 des Vortrages), die zwar erläutert werden, deren Umsetzung aber vom Ausgang der Grundstücksverhandlungen abhängt.

In der anschließenden Aussprache wird die für die Alte Reitbahn aufgezeigte Form der Nachverdichtung mit großer Mehrheit begrüßt. Das Konzept weist für das große Grundstück eine angemessene Baumasse, Wohnraumförderung, viele Stellplätze und einen ausreichenden Abstand zur Nachbarbebauung auf. Hinterfragt wird jedoch von einzelnen Ausschussmitgliedern, ob die abgebildeten Grundstückshöhen etwa in der zweiten Reihe zur bisherigen und teilweise zu erhaltenen Siedlungsstruktur in der Adolfstraße passen, obwohl die derzeitigen Grundeigentümer durch die Verhandlungen mit einbezogen werden.

Angeregt wird auch die Möglichkeit einer Überführung des tiefliegenden Regenwasserkanals innerhalb der Tiefgarage zu prüfen.

Abschließend betont der Vertreter für den Kinder- und Jugendbeirat, dass sowohl die aufgezeigte Realisierung des geförderten Wohnraums als auch die Idee eines autofreien Innenhofes begrüßt wird.

10. Anfragen, Anregungen, Hinweise

10.1. Definition und Auslegung des Einfügungstatbestandes

Ein Ausschussmitglied bezieht sich auf die Podiumsdiskussion des Bürger- und Grundeigentümergebietes „Waldgut Hagen“ e. V. am 29.06.2017 und erkundigt sich nach der dort getroffenen Aussage, wonach der Einfügungstatbestand des § 34 Abs. 1 BauGB restriktiver ausgelegt wird als noch in den Jahren zu vor.

Daraufhin erläutert die Verwaltung die Hintergründe auf Basis des unveränderten § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da nach der aktuellen, im Jahr 2014 entwickelten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hierbei sowohl die tatsächliche Grundfläche als auch die Gebäudehöhe mit First- und Traufhöhe maßgeblich sind, dürfte eine spürbare Nachverdichtung durch den Einfügungstatbestand nicht mehr möglich sein bzw. deutlich erschwert werden.

Als **Anlage** ist der angesprochene Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes beigefügt. Ausführungen hierzu gibt es in der Zeitung Baurecht und dem zugehörigen Jahrbuch.

10.2. Ausbau Spechtweg/Schutzraum für den Knick

Auf Nachfrage berichtet die Verwaltung, dass der auf der Südseite des Spechtweges aufgestellte Bauzaun im Herbst dieses Jahres wieder entfernt werden und dem Schutz des Knickes vor zu nah heranfahrenden Fahrzeugen aller Art dienen soll. Ausschussmitglieder teilen daraufhin mit, dass dieser Bauzaun aufgrund seiner Länge geeignet sei, den dortigen Wildwechsel zu beeinträchtigen. Wie die Verwaltung bemerkt, sei ihr dieses Problem bisher nicht bekannt gewesen, man werde sich aber gegebenenfalls bemühen, die Aufstellung des Zaunes anzupassen.

10.3. Ausbau Pionierweg

Wie ein Ausschussmitglied betont, ist der umgesetzte Ausbau des Pionierweges zwischen Am Hagen und Jonny-Loesch-Weg als gelungen zu bezeichnen; dieses gilt auch unter den Aspekten des Radverkehrs.

Der Vorsitzende schließt damit den öffentlichen Teil der Ausschusssitzung um 20:35 Uhr.

gez. Hartmut Möller
Vorsitzender

gez. Ulrich Kewersun
Protokollführer