

Bau- und Planungsausschuss

Protokoll Nr. BPA/03/2018

**über die öffentliche Sitzung des
Bau- und Planungsausschusses am 07.03.2018,
Ahrensburg, Peter-Rantzau-Haus, Manfred-Samusch-Str. 9, Saal**

Beginn der Sitzung : 19:00 Uhr
Ende der Sitzung : 22:03 Uhr

Anwesend

Vorsitz

Herr Hartmut Möller

Stadtverordnete

Frau Carola Behr

Herr Thomas Bellizzi

Herr Rafael Haase

Herr Jörg Hansen

Herr Detlef Levenhagen

Frau Monja Löwer

Frau Karen Schmick

i. V. f. Herrn Falke

i. V. f. Frau Hengstler

i. V. f. Herrn Graßau

Bürgerliche Mitglieder

Herr Dr. Toufic Schilling

i. V. f. Herrn Gaumann,
ab 19:15 Uhr, TOP 3

Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder

Herr Peter Egan

Herr Peter Engel

Herr Tim Grammerstorf

Seniorenbeirat, öffentl. Teil
Kinder- und Jugendbeirat,
öffentl. Teil

Sonstige, Gäste

Herr Arne Meemken

Herr Bernd Schürmann

C. Melchers Group, Bremen,
zu TOP 7 und 8
Büro STADT RAUM PLAN,
Itzehoe, zu TOP 9

Verwaltung

Herr Peter Kania
Frau Andrea Becker
Frau Anja Schwarz
Herr Kay Renner
Herr Andreas Schneider
Frau Katharina Freimuth
Herr Stephan Schott
Herr Ulrich Kewersun

- nicht öffentlicher Teil -

Protokollführer

Entschuldigt fehlt/fehlen

Stadtverordnete

Herr Uwe Gaumann
Frau Anna-Margarete Hengstler

Bürgerliche Mitglieder

Herr Olaf Falke
Herr Uwe Graßau

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. 02/2018 vom 07.02.2018
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. Verkehrsuntersuchung- und Beurteilung von Fußgängerlichtsignalanlagen (FLSA)
7. Beschluss zur Anfertigung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Grundstück Alte Reitbahn auf Basis der dargestellten Planung **2018/028**
8. Zustimmung zur Planung für das Grundstück Bahnhofstraße 17 als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes **2018/029**
9. Bebauungsplan Nr. 80 B (Klaus-Groth-Straße und südliche Fritz-Reuter-Straße zwischen Reeshoop und Stormarnstraße)
- Vorstellung der Bestandsanalyse und erste Überlegungen zu Festlegungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes
10. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich" einschließlich Erlass der Sanierungssatzung (§ 142 Nr. 1 BauGB) **2017/137/2**
11. Erneuerung des Ahrensburger Redder von der Auffahrt Ost-ring bis zur Gemeindegrenze Siek **2018/030**
12. Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 A
- a b g e s e t z t - **2018/009**
13. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102 für das Gebiet zwischen Manfred-Samusch-Straße, An der Reitbahn, Hamburger Straße, Lehmannstieg und Klaus-Groth-Straße
- a b g e s e t z t - **2018/025**

- | | | |
|-------|--|-----------------|
| 14. | Straßenreinigung/Vorstellung des Satzungsrechts angesichts
der absehbaren Neufassung
- a b g e s e t z t - | 2018/021 |
| | | |
| 15. | Anfragen, Anregungen, Hinweise | |
| | | |
| 15.1. | Verkehrsordnung Rantzaustraße/Waldemar-Bonsels-Weg | |
| | | |
| 15.2. | Bauvorhaben auf dem Altenheim-Grundstück im Reeshoop | |

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

3. Einwohnerfragestunde

Herr Peter Elmers bezieht sich auf die angedachte Bebauung des Grundstückes Alte Reitbahn und empfiehlt darüber nachzudenken, ob nicht die auch bei der Projektierung des CCA zunächst angedachten zwei Parkebenen hier realisiert werden könnten, etwa in Form eines Parkdecks über der Edeka-Verkaufsfläche. Hierdurch ließe sich die absehbare Parkplatzknappheit entschärfen.

Hierzu verweist die Verwaltung auf das überarbeitete Baukonzept, in dem die Stellplatzanzahl erhöht worden ist auf die derzeit bestehende ebenerdige Parkplatzzahl. Das angedachte ergänzende Parkdeck wäre wegen der Kosten und der Baukonstruktion hingegen nur schwer zu fordern.

Herr Elmers bezieht sich des Weiteren auf das Entfallen von Haltestellen mit der Bezeichnung „Moltkeallee“ (beidseits) und „Hamburger Straße“ (nördlich der Einmündung Woldenhorn). Vonseiten der Verwaltung wird zur Inanspruchnahme der Busbucht am AOK-Knoten verwiesen auf die Notwendigkeit des Bauherrn, diese öffentliche Fläche in Anspruch zu nehmen, um den genehmigten Baukörper wie genehmigt realisieren zu können. Dem Entfall der Haltestellen „Moltkeallee“ in der Manhagener Allee liegen Beschlüsse der Gremien zugrunde; diese Haltestellen werden an den vorhandenen Standorten jedoch zumindest bis zum Dezember 2018 weiter betrieben.

Frauke und Silke Piening verlesen die Schilderung des Gesamtvorgangs beim Verkauf des Grundstückes Adolfstr. 20 aus der sich ihnen bietenden Sicht (**vgl. Anlage**). In einem ersten Statement stellt die Verwaltung klar, dass aufgrund des vorliegenden Grundstücksgeschäftes im Wege der Anhörung überprüft wurde, ob ein derartiges Vorkaufsrecht besteht und in Anspruch genommen werden sollte; letztlich wurde innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ausgestellt und der Kaufvertrag abgewickelt, sodass den Verkäufern kein Schaden entstanden sein dürfte.

Wie **Herr Jürgen Siemers** in seiner Funktion als Vorsitzender des Bürger- und Grundeigentümervers „Waldgut Hagen“ e. V. betont, nutzen die Versorgungsträger häufig die öffentlichen Radwege für die Leitungsverlegungen, wobei die Aufgrabungen häufig zur Entfernung der Asphaltbeläge und zur Wiederherstellung der Oberfläche mit rötlichen Betonsteinen führe. Die Verwaltung versichert ihr Bestreben, den Zustand der Radwege hierdurch nicht zu verschlechtern, erwähnt jedoch ergänzend, dass die Benutzungspflicht auf den häufig ohnehin zu schmalen Radwegen hinterfragt und gegebenenfalls aufgehoben werden muss.

Auf den Hinweis von Herrn Siemers sagt die Verwaltung zu, sich die Beleuchtung im Einmündungsbereich der Straße Vogelsang in den Starweg anzusehen, insbesondere im Hinblick auf eine verkehrssichere Querung dieser Einmündung durch Fußgänger.

Er thematisiert als Anlieger des Starweges zudem das „Lkw-Nachtfahrverbot im Braunen Hirsch“. Wie die Verwaltung hierzu bereits am 15.11.2017 berichtet hatte, konnte das im Masterplan Verkehr angedachte Nachtfahrverbot für Lkw in den südlichen Stadtteilen Ahrensburgs nicht angeordnet werden. Derartige Verkehrsbeschränkungen sind nur dort möglich und zulässig, wo sie notwendig und verhältnismäßig sind. Ferner dürfen einschränkende Maßnahmen, die zum Vorteil eines Gebietes denkbar wären, nicht zu unverhältnismäßigen Nachteilen der Verkehrsteilnehmer und Mehrbelastungen der Anlieger der anderen Gebiete führen. Die Voraussetzungen zur Verkehrsanordnung liegen im konkreten Fall jedoch nicht vor, im Gegensatz zu dem als Vergleichsfall herangezogenen Durchfahrtsverbot von der Manhagener Allee zum Gewerbegebiet West. Er erinnert die städtische Verkehrsaufsicht an die erbetene, aber noch nicht erhaltene abschließende Abwägungsentscheidung.

Des Weiteren hinterfragt Herr Siemers die geplante Kreisverkehrsanlage Hagener Allee/Spechtweg/Am Hagen und den Ausbau des Spechtweges. In der Sitzung des Umweltausschusses am 14.02.2018 hatte die Verwaltung berichtet, dass der Entwurf des Managementplanes für das FFH-Gebiet den Bau des Kreisverkehrsplatzes Hagener Allee/Spechtweg nicht berücksichtigt hatte und in Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) der Managementplan entsprechend angepasst wird und damit dem Bau des Kreisels nichts mehr im Wege steht. In der entsprechenden Vorlagen-Nr. 2016/114 sind die verschiedenen Lösungsmöglichkeiten zur Ausbildung des Verkehrsknotens dargestellt worden, die FFH-Verträglichkeitsprüfung für die vorgesehene Kreisverkehrsanlage konnte inzwischen abgeschlossen werden.

Die von Herrn Siemers vorgetragene planerische Aussage aus dem Jahr 1979, wonach der Straßenraum des Spechtweges nördlich des Knicks als zu schmal angesehen wurde, um diese als gewünschte Verbindungsstraße erstmals ausbauen zu können, wird zur Kenntnis genommen. Zurückgewiesen wird jedoch die Behauptung, dass hiermit von vornherein hätte klargestellt werden müssen, dass ein Ausbau mit spürbaren Eingriffen in den Knick verbunden sei. Der Ausbau des Spechtweges sei mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt gewesen.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, schließt der Vorsitzende die Einwohnerfragestunde.

4. Festsetzung der Tagesordnung

Der Vorsitzende bezieht sich auf die in der Einladung vom 20.02.2018 vorgeschlagenen Tagesordnung und die angekündigte Empfehlung, die Tagesordnungspunkte 16 bis 18 in nicht öffentlicher Sitzung zu beraten, da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls oder berechnigte Interessen Einzelner es erfordern.

Hierzu werden folgende Hinweise und Änderungswünsche vorgetragen:

- Die Tagesordnungspunkte 7 und 8 werden vom Vortrag her zusammen beraten.
- Der nicht öffentliche Tagesordnungspunkt 17 „Vorstellung von Einzelbauvorhaben“ kann entfallen, da keine Projekte vorzutragen sind.
- Ein Ausschussmitglied bemerkt, dass auch angesichts des am 21.02.2018 nicht wahrgenommenen BPA-Sitzungstermins die heutige Tagesordnung umfangreich erscheint und bittet den Vorsitzenden, auf das Ziel zu achten, die Ausschusssitzung spätestens um 22 Uhr zu beenden.

Ohne Aussprache wird anschließend über den entsprechenden Antrag des BPA-Vorsitzenden auf Ausschluss der Öffentlichkeit bei den beiden verbleibenden Tagesordnungspunkten abgestimmt. Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einstimmig und insofern mit der gemäß § 46 Abs. 8 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Mehrheit von 2/3 der anwesenden Ausschussmitglieder zu.

Letztlich wird der gesamten, um den einen TOP reduzierten Tagesordnung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Alle dafür

Im Laufe der Beratung kommt man nach dem Bericht unter TOP 9 in Anbetracht der begrenzten Sitzungsdauer überein, die verbleibende Sitzungszeit zu nutzen für die Vorberatung der in der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2018 zu entscheidenden Angelegenheiten und insofern gänzlich zu vertagen die Tagesordnungspunkte 12 bis 14 mit der Folge, dass am 21.03.2018 eine BPA-Sitzung stattfindet.

5. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 02/2018 vom 07.02.2018

Keine Einwendungen; das Protokoll gilt damit als 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. Verkehrsuntersuchung- und Beurteilung von Fußgängerlichtsignalanlagen (FLSA)

Die Verwaltung stellt den vorab übermittelten Bericht zu folgenden FLSA vor:

1. Am Hagen/Hagener Allee CVS1614
2. Hagener Allee/Elsterweg CVS1622
3. Schimmelmanstraße CVS1617
4. Bargenkoppelredder CVS1619
5. Reesenbüttler Redder CVS1602

Zur Untersuchung der aktuellen Verkehrssituation hat die Verwaltung an vier Fußgängerlichtsignalanlagen Verkehrszählungen durchführen lassen. Gezählt wurde jeweils an drei üblichen Werktagen im September 2016, im März und im April 2017 in der Zeit zwischen 6:00 Uhr bis 19:00 Uhr. Geprüft wurde, ob ein sicherer Betrieb der jeweiligen FLSA gewährleistet ist.

Zusätzlich fand zur Überprüfung des Standortes an der FLSA Reesenbüttler Redder eine Ortsbegehung mit Verwaltung, Polizei und Verkehrsaufsicht statt.

1. Fußgänger-Lichtsignalanlage (FLSA) Am Hagen/Hagener Allee CVS1614

Die Lichtsignalanlage Am Hagen/Hagener Allee wurde 1977 errichtet und läuft seitdem mit 220 Volt-Technik. Ein modernes Steuergerät und LED-Technik sind nicht vorhanden. Für das FU-Steuergerät aus dem Baujahr 1977 werden von der Firma Siemens keine Ersatzteile mehr vorgehalten, sodass bei auftretenden Störungen keine Reparatur stattfinden kann. Die Anlage müsste dann abgeschaltet werden. Die Unterhaltungskosten für diese Anlage liegen jährlich bei rund 1600 €.

Die Geschwindigkeitsbegrenzung für den Kraftfahrzeugverkehr liegt bei 30 km/h. Der Radfahrer fährt auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg. Im Zuge der Umsetzung des Radverkehrskonzeptes soll die Radwegebenutzungspflicht aufgehoben werden. Der Streckenabschnitt liegt auf der Veloroute A 7.

Die Verkehrszählungen ergaben an einem normalen Werktag im Mittel 163 Querungen von Personen (78 Fußgänger, 85 Radfahrer) am westlichen Arm. Am östlichen Arm waren es 109 Querungen (36 Fußgänger, 73 Radfahrer). In der Spitzenstunde früh waren dies am westlichen Arm im Mittel 21 Personen (3 Fußgänger, 18 Radfahrer). Am östlichen Arm waren es 24 Querungen (5 Fußgänger, 19 Radfahrer). Der Kraftfahrzeugverkehr über den Zählzeitraum ergab im Mittel 1.500 Fahrzeuge in beide Fahrtrichtungen. Die Anzahl der Fahrzeuge in der Spitzenstunde früh betrug im Mittel 200 Fahrzeuge.

Im Zuge des Ausbaus der Hagener Allee entfällt diese Fußgängerlichtsignalanlage. Stattdessen ist der Bau eines Kreisverkehrs vorgesehen. Für eine sichere Querung ist ein Übergang mit Furtmarkierung (Zebrastrifen) geplant. Der Kreisverkehr Spechtweg/Manhagener Allee wurde im Bau- und Planungsausschuss unter der Vorlagen-Nr. 2016/114 am 05.10.2016 vorgestellt.

2. Fußgänger-Lichtsignalanlage (FLSA) Hagerer Allee/Elsterweg CVS1622

Die FLSA Hagerer Allee/Elsterweg wurde 1980 gebaut. Im Jahr 2005 wurde das Steuergerät erneuert. Moderne LED-Technik und eine akustische Signalerkennung sind nicht vorhanden. Die Unterhaltungskosten für diese Anlage liegen jährlich bei rund 1.200 €.

In dem Bereich der Hagerer Allee gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Die Veloroute A 7 führt entlang der Hagerer Allee. Der Radfahrer wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. In diesem Bereich queren Besucher vom Kindergarten und Kirchensaal die Fahrbahn.

Die Verkehrszählungen ergaben an einem normalen Werktag im Mittel 67 Querungen von Personen (45 Fußgänger, 22 Radfahrer). In der Spitzenstunde spät waren es im Mittel 6 Personen (2 Fußgänger, 4 Radfahrer). Der Kraftfahrzeugverkehr über den Zählzeitraum von 13 Stunden ergab im Mittel 2165 Fahrzeuge in beide Fahrtrichtungen. Die Anzahl der Fahrzeuge in der Spitzenstunde spät betrug im Mittel 215 Fahrzeuge. Eine FLSA ist aufgrund der Verkehrszahlen nicht erforderlich. Aufgrund der geringen Anzahl an Querungen fehlt die Akzeptanz der Verkehrsteilnehmer für diese Anlage.

Zwischen der U-Bahnbrücke und der oben genannten FLSA Hagerer Allee/Am Hagen ist eine Erneuerung von Fahrbahn und Nebenflächen geplant. Im Bereich der Fußgängerlichtsignalanlage ist eine Einengung der Fahrbahn vorgesehen. Polizei und Verkehrsaufsicht stimmen einem Abbau der Fußgängerlichtsignalanlage zu, wenn in dem Bereich der jetzigen FLSA die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h beibehalten wird.

3. Fußgänger-Lichtsignalanlage (FLSA) Schimmelmanstraße CVS1617

Die FLSA in der Schimmelmanstraße wurde 1978 errichtet und wurde im Jahr 2004 mit einem neuen Steuergerät ausgerüstet. LED-Technik ist nicht vorhanden. Die Unterhaltungskosten für diese Anlage liegen jährlich bei rund 1.300 €.

In der Schimmelmanstraße gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Auf der Fahrbahn befinden sich Schwellen, die die Geschwindigkeitsbegrenzung des Verkehrs zusätzlich deutlich reduzieren. Der Radfahrer fährt auf der Fahrbahn.

Die Verkehrszählungen ergaben an einem normalen Werktag im Mittel 403 Querungen von Personen (213 Fußgänger, 190 Radfahrer). In der Spitzenstunde früh waren dies im Mittel 133 Personen (64 Fußgänger, 69 Radfahrer). Der Kraftfahrzeugverkehr über den Zählzeitraum ergab im Mittel 426 Fahrzeuge in beide Fahrtrichtungen. Die Anzahl der Fahrzeuge in der Spitzenstunde früh betrug im Mittel 77 Fahrzeuge.

Anhand der aktuellen Verkehrszahlen ist festzustellen, dass es sich in der Spitzenstunde vorwiegend um Schulverkehr und nicht um Durchgangsverkehr handelt. Insgesamt sind die Verkehrszahlen als gering zu betrachten.

Verkehrsaufsicht und Polizei stimmen bei gleichzeitiger baulicher Umgestaltung (Einengung) der Fahrbahn dem Abbau der Anlage zu. Die Schulleitung wird vorab über den geplanten Abbau informiert.

Als Zeitfenster für den Abbau der FLSA sind die Sommerferien vorgesehen wobei der Bau der Einengung zuerst erfolgen wird.

4. Fußgänger-Lichtsignalanlage (FLSA) Bargenkoppelredder CVS1619

Die FLSA wurde 1979 errichtet und bekam im Jahr 2004 ein neues Steuergerät. LED-Technik und eine akustische Signalerkennung sind nicht vorhanden. Durch die sehr ausladenden Bäume sind die Signalgeber zum Teil nur schwer erkennbar. Die Unterhaltungskosten für diese Anlage liegen jährlich bei rund 1.700 €.

Die Geschwindigkeitsbegrenzung für Kraftfahrzeuge beträgt im Bargenkoppelredder 30 km/h. An dieser Stelle quert die Veloroute A 4 den Bargenkoppelredder. Eine Radwegebenutzungspflicht auf der Straße Bargenkoppelredder im Bereich der Lichtsignalanlage ist nicht vorhanden. Der Radfahrer fährt auf der Fahrbahn im Mischverkehr.

Die Verkehrszählungen ergaben an einem normalen Werktag ergab im Mittel 258 Querungen von Personen (130 Fußgänger, 128 Radfahrer). In der Spitzenstunde früh waren es im Mittel 55 Personen (24 Fußgänger, 31 Radfahrer). Der Kraftfahrzeugverkehr über den Zählzeitraum ergab im Mittel 3.291 Fahrzeuge in beide Fahrtrichtungen. Die Anzahl der Fahrzeuge in der Spitzenstunde früh betrug im Mittel 351 Fahrzeuge.

Aufgrund der aktuellen Verkehrszahlen haben sich Polizei und Verkehrsaufsicht aus Gründen der Schulwegsicherung für den Erhalt der Anlage ausgesprochen. Es soll eine Änderung der Betriebsart auf teil-schlafend erfolgen. Die Bäume werden zur besseren Sichtbarkeit der Signalgeber entsprechend zurückgeschnitten.

5. Fußgänger-Lichtsignalanlage (FLSA) Reesenbüttler Redder CVS1602

Die FLSA wurde 1975 errichtet und erhielt 2004 ein neues Steuergerät. LED-Technik und eine akustische Signalerkennung sind nicht vorhanden. Die Unterhaltungskosten für diese Anlage liegen jährlich bei rund 1.200 €.

Der Reesenbüttler Redder liegt auf der Veloroute A 4 b. Die zulässige Geschwindigkeitsbegrenzung beträgt 30 km/h.

Veranlassung der Ortsbegehung war ein Schreiben des Schulelternbeirates, der nach dem Abbau der Lichtsignalanlage Rosenweg die Sicherheit der Schüler als gefährdet ansieht.

Der jetzige Standort der FLSA an der Schule wird von Verkehrsaufsicht, Polizei und Verwaltung als ungünstig angesehen. Die Schüler müssen auf dem Weg zur Schule, nachdem sie den Reesenbüttler Redder an der Fußgängerlichtsignalanlage sicher gequert haben, weiter über den Fahrbahnbereich der Bushaltestelle ohne eine weitere sichere Quermöglichkeit laufen. Zahlreiche Eltern nutzen unerlaubter Weise die Bushaltestelle und den Gehwegbereich zum Kurzzeitparken. Es ist zu befürchten, dass durch die geplante Kindertageseinrichtung sich die Situation noch verschärfen wird.

Die FLSA soll im Jahr 2018 in Richtung Westen vor die Ausfahrt der Bushaltestelle verschoben werden. Hier gibt es bereits einen abgesenkten gepflasterten Bereich. Die Busse erhalten vor ihrer Ausfahrt zum Reesenbüttler Redder eine Sondersignalisierung. Auf dem Reesenbüttler Redder wird östlich der Ausfahrt eine Wartelinie (Zeichen 341) markiert. Die jetzige FLSA und die Zuwegung zur Bushaltestelle werden zurückgebaut.

In der anschließenden kurzen Aussprache stellt die Verwaltung klar, dass diese Vorstellung der erste Informationsschritt sei. Ausschussmitglieder äußern Bedenken, insbesondere im Umfeld von Schulen und bitten darum, hier abzustellen auf die Situationen zu Schulbeginn und –ende sowie zu gegebener Zeit die betroffenen Institutionen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit rechtzeitig vorher zu beteiligen; dieses sagt die Verwaltung zu, insbesondere für den Standort Schimmelmannstraße.

2018/028

7. Beschluss zur Anfertigung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Grundstück Alte Reitbahn auf Basis der dargestellten Planung

2018/029

8. Zustimmung zur Planung für das Grundstück Bahnhofstraße 17 als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes

Die Verwaltung erläutert die Verfahrensstände zu den Tagesordnungspunkten 7 und 8 im Zusammenhang mit dem diesem Protokoll als **Anlage** beifügten Vortrag. Korrigiert wird die in Vorlagen-Nr. 2018/029 genannte Zahl an Sitzplätzen in den fünf Kinosälen: 700 Stück statt der genannten 300 Stück.

In der anschließenden Beratung fokussiert man sich auf die Entwicklung des Grundstückes „Alte Reitbahn“:

Die Ausschussmitglieder der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen stehen der Entwicklung skeptisch gegenüber und begründen dieses zum einen mit dem Entfallen des Knicks einschließlich der Bäume an der südwestlichen Grundstücksgrenze, was gegen Bundes- und Landesnaturschutzgesetz verstoßen dürfte. Zum anderen sieht man den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2017 über die Wohnraumförderung nicht umgesetzt, da der angestrebte Anteil von 30 % für den geförderten Wohnbau bei diesem Neubauprojekt nicht realisiert worden ist. Nachdem der Vertreter des Kinder- und Jugendbeirates den Bedarf nach Wohnraumförderung bekräftigt und einen hohen Anteil eingefordert hat, wird allgemein herausgearbeitet, dass die bei dieser Nutzung anzunehmende Rendite von 2 % bis 3 % bzw. 4 % bis 6 % je nach Ermittlungsmethode für die Investoren als alleiniger Anreiz nicht ausreicht.

Hierauf aufbauend hinterfragen Vertreter der WAB-Fraktion, ob durch das Einbringen städtischer Grundstücke und eine Erhöhung der Baumasse - etwa im nördlichen Bereich an der Stormarnstraße durch die Erhöhung des Gebäudes um ein Geschoss - mehr Sozialwohnungen verwirklicht werden können. Ferner wird die Verwaltung aufgefordert, rechtzeitig zu klären, welche Alternativen während der Bauphase insbesondere den Kfz-Langzeitparkern angeboten werden können.

Die Ausschussmitglieder der CDU-Fraktion betonen, dass der Stadtverordnetenbeschluss zur Wohnraumförderung auch hier flexibel umgesetzt werden sollte, wie es beim Lindenhof-Grundstück (ohne Verpflichtung) und beim Projekt in der Kastanienallee (Übererfüllung) gehalten worden ist. Einer Aufstockung der Gebäudehöhen stehe man skeptisch gegenüber.

Der Vertreter der FDP-Fraktion hinterfragt sogar die Gebäudestrukturen anhand der erstmals konkret vorliegenden Unterlagen und bittet näher zu untersuchen, ob die Baukörper auf den Hintergrundstücken Adolfstraße um ein Geschoss reduziert, dafür die zweite Baureihe der Stormarnstraße besser um ein Geschoss erhöht werden kann. Er plädiert für die Schaffung weiterer Kfz-Stellplätze. Während er sich für eine Entwicklung dieses Quartiers unabhängig davon ausspricht, ob auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße tatsächlich ein Kino gebaut und betrieben wird, sieht die CDU-Fraktion hier eine zwingende Koppelung.

Die Ausschussmitglieder der SPD-Fraktion fordern mehr sozialen Wohnungsbau, etwa durch die Ausweitung des bisher auf das nördliche Gebäude beschränkten Nachweises auf die von der Stadt bereitgestellten Flächen zwischen Stormarnstraße und Adolfstraße. Der Standort sei gut gelegen, um angesichts der Innenstadt Nähe und des ÖPNV-Angebotes im Umfeld ohne motorisierten Individualverkehr auszukommen. Gegen die städtebauliche Lösung werden aber auch grundsätzliche Bedenken geltend gemacht, da der EDEKA-Markt zu weit abgesetzt zur Innenstadt gelegen sei, eher als separates Versorgungszentrum für die nordwestlichen Stadtteile dienen könnte und - vorbehaltlich des noch ausstehenden Verkehrsgutachtens - die Verkehrsabwicklung im Umfeld des AOK-Knotens weiter verschärfen dürfte.

In der Beratung wird darüber hinaus insbesondere noch thematisiert,

- dass die Verwaltung im Umweltausschuss berichten möge, ob die Büsche, Bäume rechtlich tatsächlich als Knick im innerstädtischen Bereich anzusehen sind und inwieweit bei dessen Entfall ein ökologischer Ausgleich denkbar ist,
- die zu erwartenden Störungen des Wohnumfeldes durch Anlieferung und Entsorgung des Einzelhandelsgeschäftes (Die Belieferung erfolgt laut Projektentwickler mit einem Lkw pro Tag, darüber hinaus mit Sprintern.), die vertragliche Sicherung der hierfür zu nutzenden Tageszeiten und deren wirksame Kontrolle sowie
- die Fassadengestaltung zur Stormarnstraße, die eine Fensterreihe berücksichtigt auf einer Ebene, die noch dem 5 m hohen Einzelhandel zuzuordnen ist.

In der abschließenden kurzen Aussprache zur Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße stellt die Verwaltung auf Anfragen klar, dass

- der Stellplatzbedarf für das Kino-Projekt anhand einer Stellungnahme des möglichen Betreibers verdeutlicht wird (vgl. Anmerkung zum Protokoll),
- die im ersten Teil des Beschlussvorschlages erwähnte Kinoplanung planungsrechtlich umzusetzen ist durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Vergnügungsstätte „Kino“ und

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Grundstück Bahnhofstr. 17 zwar nicht mit umfassen darf das flächenmäßig größere und damit dominierende Bauvorhaben „Alter Lokschuppen“ mit der Aufstockung um bis zu zwei Ebenen, jedoch durch den FD IV.2 eine zeitgleiche Bearbeitung dieser beiden Bauleitplanverfahren angedacht ist.

Nachdem ein Beschlussvorschlag zu TOP 7 formuliert und die Sitzung einvernehmlich von 20:56 Uhr bis 20:59 Uhr für die interne Abstimmung unterbrochen worden ist, wird wie folgt abgestimmt:

1. Zunächst wird abgestimmt über den **Beschlussvorschlag** der Vorlagen-Nr. 2018/028 (TOP 7) folgenden Inhalts

1. Der überarbeitenden Planung für das Grundstück „Alte Reitbahn“ wird zugestimmt.
2. Auf Basis der dargestellten Planung soll für das städtische Grundstück „Alte Reitbahn“ ein Vorhaben- und Erschließungsplan vom Investor erarbeitet werden.

mit der Maßgabe, eine Weiterentwicklung dieser Planung zu prüfen und ggf. zu verfolgen, in der

- a) die dreigeschossige Bebauung auf den heutigen Hintergrundstücken der Adolfstraße höhenmäßig reduziert wird,
- b) die zweigeschossige Bebauung in der mittleren bzw. zweiten Baureihe der Stormarnstraße und beim nördlichen, an der Stormarnstraße gelegenen Baukörper erhöht wird mit dem Ziel, in den nördlich und nordwestlich gelegenen Gebäuden mehr geförderten Wohnraum schaffen zu können.

Abstimmungsergebnis: 5 dafür (CDU, WAB, FDP)
3 dagegen (Grüne, SPD)
1 Enthaltung (SPD)

2. Anschließend folgt die Entscheidung über folgenden **Beschlussvorschlag** der Vorlagen-Nr. 2018/029 (TOP 8):

1. Der überarbeiteten Planung für das Grundstück „Bahnhofstr. 17“ (Kinoplanung) wird zugestimmt.
2. Auf Basis der dargestellten Planung soll für das Grundstück an der Bahnhofstr. 17 ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

Abstimmungsergebnis: 8 dafür
1 Enthaltung (Grüne)

Anmerkung der Verwaltung zu TOP 8:

Auf die Nachfrage von Sitzungsteilnehmern zum Bedarf an Kfz-Stellplätzen zitiert die Verwaltung aus einer Stellungnahme der Geschäftsführung der K-motion GmbH & Co. KG aus dem Februar 2016, die auch heute noch Bestand haben dürfte:

„Bei unserer Präsentation am 18.11.2015 bin ich zunächst davon ausgegangen, dass wir ca. 75 Stellplätze auf dem Grundstück an der Bahnhofstrasse bauen können.

Ich habe für Ahrensburg unsere Best-Case-Besuchererwartung von 130.000 Besuchern pro Jahr zugrunde gelegt und bin dann auf den Samstag als stärksten Kinotag der Woche mit einem Besucheranteil von rund 26 % gegangen. Im nächsten Schritt habe ich die Besucher an einem Samstag und hier in der (stärksten) Hauptvorstellung am Abend ermittelt:

130.000 Besucher p. a. x 26 % Samstagsanteil = 33.800 Besucher : 52 Wochen = 650 Besucher an einem Samstag, davon entfallen 62 % auf die Hauptvorstellung = 403 Besucher.

Aus unserem Kino in Hameln wissen wir zudem, dass im Schnitt über die Woche verteilt rund 12,9 % unserer Besucher mit dem KFZ (PKW-Anteil) kommen. Für das Kino in Ahrensburg mit einem größeren Einzugsbereich aus dem Schleswig-Holsteiner Umland und einer schwächeren ÖPNV-Anbindung in den Abendstunden ist davon auszugehen, dass die PKW-Quote Samstagabend bei etwa 25 % bis 35 % liegt. Legt man ferner einen Besetzungsgrad von zwei Personen je PKW zugrunde, ergibt sich daraus ein PKW-Anteil zwischen 12,5 % und 17,5 %. Daraus resultiert eine benötigte Stellplatzanzahl zwischen 51 und 71 Stellplätzen.

Anmerkung: *In der mündlichen Präsentation am 18.11.2015 bin ich seinerzeit sogar von 40 % Besucheranteil mit Kfz ausgegangen, habe andererseits aber auch einen Besetzungsgrad von 2,5 Personen je Pkw angenommen, was letztlich zu einem Pkw-Anteil von 16 % und damit zu 65 benötigten Stellplätzen führte.*

Dies sind natürlich alles Einschätzungen auf Basis statistischer Mittelwerte/Erfahrungswerte, wir glauben aber, damit der Wirklichkeit relativ nahe zu kommen.“

9. Bebauungsplan Nr. 80 B (Klaus-Groth-Straße und südliche Fritz-Reuter-Straße zwischen Reeshoop und Stormarnstraße)
- Vorstellung der Bestandsanalyse und erste Überlegungen zu Festlegungen im Vorentwurf des Bebauungsplanes

Herr Bernd Schürmann berichtet anhand der beiden dem Protokoll beigefügten Vorträge zum Gebiet einschließlich Umfeld des B-Planes Nr. 80 B sowohl über die historische Entwicklung, die baulich/räumliche Bestandssituation und die bisherigen Nachverdichtungen als auch über mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. erinnert wird darin, dass auch infolge eines Umfrageergebnisses zwar ein Aufstellungsbeschluss vor Jahren gefasst wurde, dieses Bauleitplanverfahren jedoch nicht weiter verfolgt werden konnte. Ziel sei es nunmehr, in der heutigen Sitzung einen Zwischenbericht zu halten, um im Herbst 2018 in den städtischen Gremien konkreter ausgearbeitete Entwürfe zur Diskussion zu stellen.

In Nachfragen und einer ersten kurzen Aussprache wird verdeutlicht, dass mit dem Geltungsbereich das gesamte ähnlich strukturierte Quartier zwischen dem Stormarnplatz und dem B-Plan Nr. 90 bzw. Fritz-Reuter-Straße erfasst wird in dem Bestreben, eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. Angedacht wird eine GRZ von 0,4 zuzulassen, die besonderen städtebaulichen Entwicklungen entlang der Stormarnstraße und des Reeshoop sollten berücksichtigt werden.

Bei den weiteren Schritten sind Gebäudestruktur, Grundstücksgrößen und –zuschnitte, die Lage der Baukörper und die Ausrichtung der Grundstücke zu beachten, um die bestmögliche Entwicklung festlegen zu können. Diese könnte nicht immer in einem separaten zweiten Baukörper, sondern auch in Anbauten und gegebenenfalls gemeinsamen Zufahrten bestehen.

Der BPA nimmt von diesem Bericht Kenntnis.

10. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich" einschließlich Erlass der Sanierungssatzung (§ 142 Nr. 1 BauGB)

Nachdem die Verwaltung betont hat, dass die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, zwar gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre festgelegt wird, dieses jedoch auf Anraten des Innenministeriums nicht in der Satzung, sondern durch gesonderten Beschluss, vollziehen die BPA-Mitglieder nach, dass die Empfehlung vom 17.01.2018 entsprechend modifiziert werden muss.

Über den Beschlussvorschlag wird wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis: Alle dafür

Anmerkung der Verwaltung:

Es teilten weder Stadtverordnete noch Bürgerliche Ausschussmitglieder mit, dass sie aufgrund des § 22 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein befangen und damit von der Beratung und Abstimmung dieses Tagesordnungspunktes ausgeschlossen sind.

11. Erneuerung des Ahrensburger Redder von der Auffahrt Ostring bis zur Gemeindegrenze Siek

In der Beratung des Sachverhalts wird zunächst klargestellt, dass die Erneuerung des Ahrensburger Redder auf dem Gebiet der Gemeinde Siek nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Verwaltung nicht infrage gestellt wird. Des Weiteren halten es viele Sitzungsteilnehmer für unglücklich, dass sich - nachdem eine Förderung über FAG-Mittel zunächst ausgeschlossen worden ist und nicht unerhebliche Planungsmittel eingesetzt worden sind - nunmehr spürbare Mehrausgaben abzeichnen. Herausgearbeitet wird, dass es sich zwar um eine historische Gemeindeverbindungsstraße handelt zwischen Ahrensburg/Ahrensfelde und Siek/Meilsdorf, diese jedoch ihre Bedeutung hat für den landwirtschaftlichen Verkehr und als Alternativstrecke (auch für Lkw) zum verlängerten Ostring bzw. der A 1 von der Anschlussstelle Ahrensburg in Richtung Süden. Diese Funktion könne die Straße in ihrem derzeitigen schlechten Zustand nicht mehr erfüllen. Zudem sei die Entscheidung zu Gunsten dieser Straßenerneuerung bereits vor Jahren im Haushalt getroffen worden.

Zur Anlage 2 der Vorlage wird klargestellt, dass die künftige Fahrbahnbreite auf gerader Strecke 6 m (und nicht 6,50 m) zuzüglich eines 50 cm breiten Randsteifens zur Unterstützung der Konstruktion betragen soll, dieses Maß bei dem hier anzunehmenden Begegnungsverkehr von Großfahrzeugen aber nicht unterschritten werden darf. Der Abstand zu den Knicks beidseits der Straße sei ausreichend groß, sodass deren Bestand nicht beeinträchtigt wird. Ein Ausschussmitglied bittet darum, dieses eventuell im Umweltausschuss darzulegen.

Anschließend wird über den Beschlussvorschlag wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis: **4 dafür (CDU, SPD, FDP)**
 2 dagegen (CDU)
 3 Enthaltungen (Grüne, WAB)

Nachdem im weiteren Sitzungsverlauf von der Verwaltung klargestellt wird, dass sich die Fahrbahnbreite im Kurvenbereich auf rund 7 m erhöht und Ausschussmitglieder erwägen, ihr Abstimmungsverhalten aufgrund dieser Information zu ändern, kommt man überein, die Angelegenheit sowohl auf die Tagesordnung der BPA-Sitzung am 21.03.2018 zu setzen als auch eine Beratung in der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2018 anzustreben. Die Verwaltung wird gebeten, die notwendige Fahrbahnbreite im Kurvenbereich anhand von Ausbauplänen zu erläutern; erst anschließend ist zu entscheiden, ob die ausgesprochene Empfehlung aufgehoben und eine erneute Abstimmung vorzunehmen ist.

12. **Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 80 A**

— *a b g e s e t z t* —

13. **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102 für das Gebiet zwischen Manfred-Samusch-Straße, An der Reitbahn, Hamburger Straße, Lehmannstieg und Klaus-Groth-Straße**

— *a b g e s e t z t* —

14. Straßenreinigung/Vorstellung des Satzungsrechts angesichts der absehbaren Neufassung

— *a b g e s e t z t* —

15. Anfragen, Anregungen, Hinweise

15.1. Verkehrsanordnung Rantzaustraße/Waldemar-Bonsels-Weg

An der Einmündung der Rantzaustraße in den Waldemar-Bonsels-Weg ist das Verkehrszeichen „Vorfahrt gewähren“ ersetzt worden durch ein Stoppschild. Ein Sitzungsteilnehmer bittet diesbezüglich um Übermittlung einer Begründung, zumal die Sicht für die dort in aller Regel rechtsabbiegenden Verkehre nicht eingeschränkt wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Der geänderten Verkehrsregelung liegt die verkehrsrechtliche Anordnung vom 20.12.2017 zugrunde, die mit Zustimmung der Polizei wie folgt begründet wurde:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der baulichen Beschaffenheit des Einmündungsbereiches und des dortigen Baumbestandes ist die Sicht für Fahrzeugführer, die von der Rantzaustraße in den Waldemar-Bonsels-Weg einbiegen, auf hier befindliche Fahrzeuge und speziell Fahrradfahrer stark eingeschränkt. Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer ist es erforderlich, die Fahrzeugführer in der Rantzaustraße frühzeitig auf die besondere Gefährdungssituation aufmerksam zu machen und die Fahrzeuge zum Stillstand zu bringen.

Diese Anordnung dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie dem Schutz und der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

15.2. Bauvorhaben auf dem Altenheim-Grundstück im Reeshoop

Hinsichtlich der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück Reeshoop 38 wird auf einen Bauvorbescheid nach § 66 LBO vom 15.02.2016 verwiesen; die der Entscheidung zugrunde liegende Bauvoranfrage wurde im nicht öffentlichen Sitzungsteil des BPA am 18.11.2015 (vgl. Protokoll Nr. 14/2015; TOP 16.2) vorgestellt und behandelt. Da das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt wurde, war kein Fall gegeben, in dem die Stadt Ahrensburg eine Quote an sozial gefördertem Wohnungsbau fordern konnte.