Bau- und Planungsausschuss

Protokoll Nr. BPA/12/2018

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 19.12.2018, Ahrensburg, Peter-Rantzau-Haus, Manfred-Samusch-Str. 9, Saal

Beginn der Sitzung	:	18:00 Uhr
Ende der Sitzung	:	19:00 Uhr

Anwesend

Vorsitz

Herr Andreas Plässer

Stadtverordnete

Frau Carola Behr	
Herr Rolf Griesenberg	
Herr Eckehard Knoll	ab 18:15 Uhr, TOP 3
Frau Nadine Levenhagen	
Frau Franziska Mey	
Herr Erik Schrader	
Herr Dr. Detlef Steuer	

Bürgerliche Mitglieder

Herr Gerhard Bartel
Herr Olaf Falke
Herr Jan Furken
Herr Stefan Gertz

Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder

Frau Karen Schmick
Herr Michael Stukenberg

Sonstige, Gäste

Herr Peter Engel	Seniorenbeirat

Verwaltung

Herr Peter Kania	
Herr Ulrich Kewersun	
Herr Stephan Schott	
Herr Andreas Schneider	
Frau Angela Haase	Protokollführerin

Entschuldigt fehlt/fehlen

Stadtverordnete

Herr Uwe Gaumann

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. 11/2018 vom 05.12.2018

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. Veranstaltungsreihe Innenentwicklung in der Metropolregion Hamburg - Lübeck / Innenentwicklung für zukunftsfähige Städte und Gemeinden

7. Bau einer Parkpalette durch die Kreisberufsschule **2018/175**
- Beteiligung durch die Stadt Ahrensburg zur Schaffung öffentlicher Parkplätze

8. Bericht über die Herstellung der Wilhelmstraße

9. Anfragen, Anregungen, Hinweise

9.1. Bitte um Erörterung des weiteren Vorgehens zur Entwicklung „Kastanienallee“ im Januar 2019

9.2. Nachfrage zur Vermietung im Erdgeschoss des „Lindenhof“

9.3. Sachstand MVA Stapelfeld

9.4. Schlusswort zum Jahresende

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden zur letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im Jahr 2018 und eröffnet die Sitzung. Ferner wird mitgeteilt, dass heute leider das Mikrofon defekt sei, die Anwesenden werden um Verständnis gebeten.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

3. Einwohnerfragestunde

Herr **Rolf Schwarze**, früher Bademeister im städtischen Freibad, äußert sein Unverständnis zu einem Neubau des Hallenbades „badlantic“. Er teilt mit, dass er sich seinerzeit auch im Förderverein zum Bau eines Hallenbades engagiert habe. Beabsichtigt war zunächst der Bau eines Sportbades, gebaut wurde ein Freizeitbad.

Seines Erachtens werde das Bad falsch bewirtschaftet, zum Beispiel werde es von vielen Badegästen als zu kalt empfunden (Luft, Wasser). Diese weichen dann auf andere Bäder wie z. B. Volksdorf aus. Ferner regt er an, zum Beispiel das an das Hallenbad angrenzende Außenbecken im Winter nicht zu beheizen, und bietet an, seine Anregungen und Erfahrungen gern in die aktuellen Überlegungen einzubringen. Das „badlantic“ sei unverändert ein schönes Bad, das sich zu erhalten lohne, auch um weiterhin Ahrensburg attraktiv zu erhalten.

Herr Kania führt aus, dass das Bad bautechnisch gut sei, auch die Energiekosten seien vertretbar. Allerdings sei die Technik nach rd. 35 Jahren veraltet und müsse erneuert werden. Außerdem führen u. a. hohe Personalkosten zu einem unvertretbar hohen Zuschuss der Stadt an die Bad GmbH, diesen gelte es deutlich zu reduzieren. Daher seien in einem Gutachten sowohl die Kosten einer Sanierung sowie des Neubaus eines - deutlich kleineren - Hallenbades ermittelt worden. Es bestehe die Erwartung, den städtischen Defizitzuschuss danach auf rd. 0,8 bis 0,9 Mio. € von derzeit rd. 1,7 Mio. € nahezu halbieren zu können.

Die Verwaltung/Herr Schneider bittet Herrn Schwarze, gern seine Überlegungen im Rathaus näher vorzutragen. Der Vorsitzende signalisiert, dass die Argumente Herrn Schwarzes im Rahmen der Bürgerbeteiligung bei Aufstellung des B-Planes abgewogen und berücksichtigt werden könnten.

Weitere Fragen von Einwohnern werden nicht gestellt.

4. Festsetzung der Tagesordnung

Die Verwaltung teilt mit, dass keine Vorstellung von Einzelbauvorhaben erfolgen werde, die Tagesordnungspunkte ab TOP 10 könnten daher entfallen. Der Vorsitzende lässt über die in der Einladung vom 04.12.2018 vorgeschlagene Tagesordnung abstimmen.

Der gesamten Tagesordnung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Alle dafür

5. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 11/2018 vom 05.12.2018

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. Veranstaltungsreihe Innenentwicklung in der Metropolregion Hamburg - Lübeck / Innenentwicklung für zukunftsfähige Städte und Gemeinden

Die Verwaltung teilt mit, dass am Donnerstagnachmittag, dem 10.01.2019, im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Innenentwicklung in der Metropolregion Hamburg – Lübeck“ das Thema: „Innenentwicklung für zukunftsfähige Städte und Gemeinden“ erörtert werde. Die Veranstaltungsreihe gelte als sehr praxisbezogen und präsentiere gute Beispiele der Stadt- und Ortsentwicklung anderer Kommunen. Interessierte Kommunalpolitiker könnten sich gern dazu anmelden.

Im Hinblick auf die bevorstehenden Weihnachtsfeiertage und Urlaub werde die Verwaltung den Informationsflyer **(siehe Anlage)** gern vorab den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses übersenden. Dies wird begrüßt.

7. Bau einer Parkpalette durch die Kreisberufsschule - Beteiligung durch die Stadt Ahrensburg zur Schaffung öffentlicher Parkplätze

Eingangs erklärt ein Ausschussmitglied, heute den Sachverhalt nur zu erörtern, nicht beschließen zu können. Es seien noch Fragen mit dem Kreis Stormarn als Träger der Baumaßnahme offen sowie Synergieeffekte zu klären. Außerdem sei der Haushalt 2019 erst am 17.12.2018 beschlossen worden, eine Kostenbeteiligung der Stadt am Parkdeck darin aber nicht veranschlagt; daher sei bei positiver Beschlussfassung ohnehin ein Nachtragshaushalt erforderlich.

Die Verwaltung erläutert die Vorlage und weist darauf hin, dass durch den Erweiterungsbau der Kreisberufsschule ein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst wurde, auf diesem Hintergrund habe der Kreis den Bau von zwei Ebenen geplant. Der Kreis sei nur verpflichtet, seinen zusätzlichen Stellplatzbedarf zu decken.

Tatsächlich sei der Parkdruck im „Quartier Reeshoop“ deutlich höher, da beim Bau vieler Gebäude in den rd. 60er-Jahren wenige Stellplätze angelegt wurden. Ein Ausschussmitglied, das früher im Ostpreußenweg gewohnt habe, erklärt, dass früher viele Mieter keine Autos besäßen hätten. Dies habe sich sehr verändert.

Die Verwaltung erklärt, dass derzeit die Kreisberufsschüler die angrenzenden Straßen bis inklusive Parkplatz des „badlantic“ zuparken, das „Quartier Reeshoop“ löse zusätzlichen Bedarf aus. Erklärt wird ferner, dass es vom Kreis keine Vorgaben für die Gestaltung/Vergabe einer dritten Ebene gebe. Hierbei wäre die Stadt frei, sofern sie sich an den Kosten beteilige.

Die geplante Parkpalette, davon eine Ebene für die Stadt, müsse nicht den Schülern dienen. Es sei als öffentliches Parkdeck geplant. Die Nachfrage, ob die Neue Lübecker (NL) zur Kostenbeteiligung verpflichtet werden kann, wird verneint. Die NL sei zwar ein großer Eigentümer in diesem Wohngebiet, daneben gäbe es aber eine Vielzahl weiterer Eigentümer. Bezogen auf die weitere geplante Nachverdichtung der NL, deren Grundzüge bereits im Bau- und Planungsausschuss vorgestellt wurden, wird betont, dass die NL den zusätzlichen Stellplatzbedarf 1:1 decken wolle sowie 90 weitere Stellplätze in einer Doppelparkpalette zwischen den Wohnhäusern errichten wolle. Auch ein Ausschussmitglied erklärt, dass seines Erachtens aktuell bereits zusätzliche Stellplätze (1. BA) geschaffen wurden, die NL verweigere sich somit nicht grundsätzlich.

Ein Ausschussmitglied regt an, die dritte zusätzliche Ebene für die Bewohner des Quartiers zu sichern, eventuell an diese zu vermieten. Die Stellplätze sollten überdacht sein. Auf Nachfrage eines anderen Ausschussmitgliedes wird bestätigt, dass die dritte Ebene eine Änderung des B-Planes auslöse. Angeregt wird, eventuell über eine vierte Ebene nachzudenken. Geklärt werden müsse auch, wie die Stadt die Nutzung des dritten Parkdecks absichern könne. Wenn dies auch für die Kreisberufsschüler nutzbar sei - kostenfrei - sei zu klären, ob der Kreis bereit sei, die Kosten des B-Plan-Verfahrens zu erstatten und die Kosten dieser dritten Ebene oder Anteile hieran zu tragen. Nachgefragt wird ferner, ob die Verwaltung die Höhe des Interesses von Bewohnern zur Anmietung eines Stellplatzes kenne. Dies wird verneint, Interesse dürfte aber ausreichend vorhanden sein. Im Ausschuss zu klären seien die Bedingungen der Stadt, zum Beispiel ob Schranke, Vermietung oder kostenfrei, etc. Angeregt wird seitens eines Ausschussmitgliedes eine Doppelnutzung des Parkdecks. So könnte dieses tagsüber Kreisberufsschülern zur Verfügung stehen und nach Schulschluss an die Bewohner des Quartiers vermietet sein. Ein weiteres Ausschussmitglied erklärt, dass das Fundament so geplant werden sollte, dass später ein drittes Deck bei Bedarf aufgestockt werden könnte.

Ein Ausschussmitglied gibt zu bedenken, dass Parkdruck auch in anderen Gebieten Ahrensburgs, zum Beispiel im Gartenholz, bestehe. Dort werde keine städtische Lösung erwogen.

Die Verwaltung erklärt, dass die Vorlage nicht alle Fragen klären könnte, derzeit sei der Kreis in der Pflicht, den durch seine Erweiterung ausgelösten Stellplatzbedarf zu decken. Keine Beschlussfassung könnte zu weiteren Verzögerungen des hierfür erforderlichen Bauantrags führen. Wünschenswert sei zunächst eine Grundsatzentscheidung. Die Details könnten später geklärt werden.

Ein Ausschussmitglied entgegnet, dass das Konzept vor einer Entscheidung stehen müsse; daher könne es derzeit kein Signal geben, dass die Stadt in Vorleistung trete.

Ein Ausschussmitglied hinterfragt die ablehnende Haltung der NL angesichts deren hoher Zahl von Wohneinheiten im Quartier. Die Verwaltung erklärt, die zusätzlichen Wohneinheiten (1. BA) seien genehmigt, die NL habe keine Verpflichtung zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze. Die Verwaltung sichert zu, die NL nochmals hinsichtlich einer Kostenbeteiligung an einem dritten Parkdeck anzusprechen.

Ein Ausschussmitglied erklärt, dass eine verbindliche Klärung zum Parkraumbedarf der Schule erforderlich sei, dies auch unter Berücksichtigung bereits ggf. aktuell bestehendem weiteren Erweiterungsbedarf der Kreisberufsschule. Beachtet werden müsse, dass möglichst wenig Boden hierfür versiegelt werde. Aktuell bestehe durch den Kreis die Chance der Stadt, auf fremder Fläche Parkplatznot im Quartier zu mindern. Dies sei positiv. Auch angesichts eines schwierigen Durchkommens für Busse des ÖPNV - Engstellen durch parkende Fahrzeuge in der Hermann-Löns-Straße - sei eine Verbesserung der Situation erforderlich. Insofern sei eine zeitnahe Beschlussfassung des Bau- und Planungsausschusses erforderlich.

Weitere Ausschussmitglieder befürworten die Überlegungen, mit der NL erneut über eine Kostenbeteiligung zu verhandeln; dies sollte eventuell auf weitere Eigentümer von Wohnraum im Quartier ausgedehnt werden. Befürwortet wird auch eine weitere Aufstockung in die Überlegungen zum Bau dieser Parkpalette einzubeziehen.

Der Vorsitzende lässt zunächst darüber abstimmen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Eine Beschlussfassung sollte in einer der ersten Sitzungen des Jahres 2019 erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Alle dafür

8. Bericht über die Herstellung der Wilhelmstraße

In der Rahmenurkunde vom 23.08.2016 hat die Stadt Ahrensburg diverse Vereinbarungen zum Lindenhof-Grundstück getroffen, neben dem Kaufvertrag ist u. a. als so genannter „Annex D“ ein Durchführungsvertrag beurkundet. Teil 3 des Durchführungsvertrages befasst sich mit der Erschließung, wobei sich der Vorhabenträger - ausgehend von dessen Nutzung der Wilhelmstraße (Erschließungsstraße von der Bahnhofstraße) während der Baumaßnahme als Baustelleneinrichtung und Baustellenzufahrt - dazu verpflichtete, die Wilhelmstraße wiederherzustellen.

Seinerzeit ging man von einer flächenhaften Grunderneuerung aus. Die Ausbauplanung (einschl. Beleuchtung und anzupassender Erschließungsteile wie Bau einer Kehre) sollten durch die Stadt genehmigt werden. Bei der Vergabe der Bauleistungen sollten die Verdingungsordnung VOB (Teile A und B) eingehalten werden, wodurch es ermöglicht wird, dass die Stadt 25 % der nachzuweisenden beitragsfähigen Kosten erstattet. Dieser vertraglich fixierte Anteil entspricht dem Öffentlichkeitanteil beim Ausbau von Anliegerstraßen gemäß Ausbaubeitragssatzung.

Da sich während der Baumaßnahme herausstellte, dass der Zustand der Wilhelmstraße durch den Baustellenverkehr weniger stark als zuvor vermutet gelitten hat, wurde mit dem Vorhabenträger abgestimmt, dass statt des flächenhaften Ausbaus nur eine Teilsanierung bzw. -erneuerung erforderlich ist. Dieses hat zur Folge, dass der 25%ige Öffentlichkeitsanteil durch die Stadt nicht erstattet werden muss und der Vorhabenträger nicht mehr an die öffentlichen Vergabevorschriften gebunden ist. Die abgestimmte und noch zu genehmigende Ausführungsplanung wird durch die Verwaltung anhand des dem Protokoll als **Anlage** beigefügten Vortrages vorgestellt.

Zentrale Veränderung ist eine Wendekehre am Ende der Wilhelmstraße, die jedoch mit großen LKW nicht befahren werden kann. Ferner ist eine Ertüchtigung des Kanalbaus vorgesehen (Wasserführung, Abläufe) und die Anlage eines Gehweges. Der Gehweg soll in Betonsteinpflaster angelegt werden, der Wendehammer in Natursteinpflaster, das dem der Wilhelmstraße angepasst ist. Ferner wird die Straßenbeleuchtung versetzt.

Besonders betont wird auch, dass durch den nicht erforderlichen Neuausbau der Wilhelmstraße die Bäume nicht beschädigt werden. Auf Nachfrage zu ggf. zu zahlenden Beiträgen der Anlieger wird erläutert, dass es sich nicht um eine Erschließung, sondern nur um eine Sanierungsmaßnahme handelt. Daher wird es keine Beitragsfestsetzungen geben. Eventuell wäre nur eine Beteiligung durch die Stadt am Neubau der Straßenbeleuchtung erforderlich.

9. Anfragen, Anregungen, Hinweise

9.1. Bitte um Erörterung des weiteren Vorgehens zur Entwicklung „Kastanienallee“ im Januar 2019

Ein Ausschussmitglied bittet darum, im Januar 2019 das Thema Kastanienallee auf die Tagesordnung des Bau- und Planungsausschusses zu setzen.

In diesem Zusammenhang teilt die Verwaltung, dass das Grundstück bis zum 31.12.2018 an die Investorengemeinschaft anhand gegeben wurde. Sollte bis zum 28.02.2019 von der Investorengemeinschaft kein neuerliches Wohnungsbaukonzept mit 100 % gefördertem Wohnungsbau vorliegen, sollen die Verhandlungen beendet werden. Diesem Beschlussvorschlag - s. Vorlage Nr. 2018/165 - hat die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2018 zugestimmt.

9.2. Nachfrage zur Vermietung im Erdgeschoss des „Lindenhof“

Nachgefragt wird, ob die Verwaltung darüber Erkenntnisse habe, wer Mieter im Erdgeschoss des Lindenhofes werde. Dies wird von der Verwaltung verneint. Die Projektgesellschaft hat bisher keine Mitteilungen an die Stadtverwaltung heran getragen.

In diesem Zusammenhang berichtet die Verwaltung ebenfalls, dass der geplante Wendehammer in der Wilhelmstraße nur für kleinere LKW geeignet sei. Dies könnte es erschweren, die Ladenflächen im Sockelgeschoss zu vermieten.

9.3. Sachstand MVA Stapelfeld

Ein Ausschussmitglied erkundigt sich, ob zur Entwicklung der MVA Stapelfeld im Bau- und Planungsausschuss berichtet werden könne.

Dies wird von der Verwaltung verneint, die Entwicklung der MVA Stapelfeld liegt in der Zuständigkeit des Umweltausschusses.

9.4. Schlusswort zum Jahresende

Der Vorsitzende bedankt sich für die gute und konstruktive Zusammenarbeit im Bau- und Planungsausschuss und wünscht den Anwesenden frohe Weihnachten und ein gutes neues Jahr.

Die nächste Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wird am Mittwoch, dem 16. Januar 2019, stattfinden.

gez. Andreas Plässer
Vorsitzender

gez. Angela Haase
Protokollführerin