

# **Bau- und Planungsausschuss**

## **Protokoll Nr. BPA/07/2021**

**über die öffentliche Sitzung des  
Bau- und Planungsausschusses am 16.06.2021,  
Ahrensburg, Selma-Lagerlöf-Gemeinschaftsschule, Sporthalle,  
Wulfsdorfer Weg 71, 22926 Ahrensburg**

Beginn der Sitzung : 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung : 22:05 Uhr

### **Anwesend**

#### **Vorsitz**

Herr Markus Kubczigk

#### **Stadtverordnete**

Herr Gerhard Bartel  
Frau Carola Behr  
Herr Uwe Gaumann  
Herr Rolf Griesenberg  
Frau Susanna Hansen  
Frau Nadine Levenhagen  
Herr Wolfgang Schäfer  
Herr Erik Schrader  
Herr Dr. Detlef Steuer

i. V. f. Herrn Bade

#### **Bürgerliche Mitglieder**

Herr Burkhard Bertram  
Herr Stefan Gertz  
Frau Anna-Margarete Hengstler

#### **Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder**

Herr Jürgen Eckert  
Herr Klaus Goldbeck  
Herr Detlef Levenhagen  
Frau Karen Schmick  
Herr Roland Wilde  
Frau Doris Köster-Bunselmeyer

Seniorenbeirat

#### **Verwaltung**

Herr Peter Kania  
Herr Kay Renner  
Herr Marcel Grindel  
Frau Tanja Eicher  
Frau Angela Haase

Protokollführerin

## **Gäste**

Herr Prof. Eckhard Gerber

Gerber Architekten GmbH, zu  
TOP 7

Herr Hannes Beinhoff

Gerber Architekten GmbH, zu  
TOP 7

Herr Jens Bentfeld

Gerber Architekten GmbH, Büro  
Hamburg 7, zu TOP 7

Herr Dr. Thomas Duzia

Deutsche Gesellschaft für das  
Badewesen e. V., zu TOP 8

Herr Prof. Gunther Gansloser

Deutsche Gesellschaft für das  
Badewesen e. V., Ing.-büro  
Gansloser GmbH, zu TOP 8

## **Entschuldigt fehlt/fehlen**

### **Bürgerliche Mitglieder**

Herr Hartmut Bade

## **Behandelte Punkte der Tagesordnung:**

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung
2. Vereidigung eines ordentlichen Bürgerlichen Mitglieds
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit
4. Einwohnerfragestunde
5. Festsetzung der Tagesordnung
6. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 06/2021 vom 02.06.2021
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. Informationen zum Lärmgutachten Stormarnplatz
    - 7.2.2. B-Plan Nr.80 b - Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange -
    - 7.2.3. Sachstand zur Bauleitplanung für das Grundstück „Alte Reitbahn“ B-Plan Nr. 99
    - 7.2.4. Städtebaulicher Vertrag im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 für das Quartier „Reeshoop, Vorlage Nr. 2021/042  
- Einwand der Neuen Lübecker zum geänderten Vertragsentwurf -
    - 7.2.5. Nachfrage zum Sachstand Ausschreibung „Kastanienallee“
8. Bericht über das Ergebnis des Wettbewerbs „Rathausenerweiterung, Tiefgarage und Urbaner Park“
9. badlantic - Ergebnis des Gutachtens der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen GmbH
10. B-Plan 80a, 2. Änderung Aufstellungsbeschluss - südl. Stormarnplatz, Gebiet zw. Sportplätzen und An der Reitbahn
11. Anfragen, Anregungen, Hinweise
  - 11.1. Nachfrage zur Öffnung des badlantic nach der Pandemie

**2020/031/1**

## **1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung**

Herr Kubczig begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die Vertreter von Gerber Architekten zu TOP 8 und der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen zu TOP 9, und eröffnet die Sitzung. Als neues Bürgerliches Mitglied wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2021 Frau Anne Hengstler in den Bau- und Planungsausschuss gewählt, Herr Klaus Goldbeck ist zukünftig stellvertretendes Mitglied.

## **2. Vereidigung eines ordentlichen Bürgerlichen Mitglieds**

Frau Anne Hengstler wird als ordentliches Bürgerliches Mitglied des Bau- und Planungsausschusses begrüßt. Der Vorsitzende verpflichtet sie durch Handschlag auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten und führt sie in ihr Amt ein.

## **3. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

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

## **4. Einwohnerfragestunde**

In der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.2021 erfolgten durch den Bürgermeister Herrn Sarach Informationen über ein Lärmschutzgutachten zum Stormarnplatz. Aufgrund dessen sind heute zahlreiche Bürger\*innen anwesend und stellen Nachfragen. Insbes. geht es um die Frage, ob durch das Gutachten der Bau des Sporthauses am Stormarnplatz gefährdet ist.

So weist Herr **Nagel** als Vertreter der 1. Herren des ATSV darauf hin, dass das Umkleidehaus seit langem notwendig ist und die Sportler in den letzten Jahren sehr viel Geduld gezeigt haben. Die Sportplätze werden von 18 Jugendmannschaften bespielt, die Umkleidemöglichkeiten im BBH sind unzumutbar, die Fußballer fühlen sich „vernachlässigt“. Der Stormarnplatz ist schon sehr lange Sportfläche, daher ist es befremdlich, dass ein aktuelles Lärmschutzgutachten zu derartigen Einschränkungen des Trainings- und Spielbetriebes führen soll. Von anderen Jugendlichen als den Fußballern und Fußballerinnen geht aus seiner Sicht mehr Lärm aus. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass es mit den Anwohnern der Klaus-Groth-Straße keine Probleme/Konflikte gibt und, dass die Fußballer in der aktuellen Corona-Pandemie sehr viel Solidarität gezeigt hätten.

Die Verwaltung erklärt, dass der Bau und Planungsausschuss (BPA) nicht zuständig ist, sondern der Bildungs-, Kultur- und Sportausschuss (BKSA). Da der BPA jedoch der letzte vor der Sommerpause tagende Ausschuss ist, sollen unter TOP 7.2 „Sonstige Berichte/Mitteilungen“ Informationen erfolgen. Anwesend ist deshalb auch die Fachbereichsleitung für unter anderem den Bereich Sport, Frau Eicher.

Herr **Einnolf**, ebenfalls vom ATSV, ergänzt, dass aufgrund der großen Nachfrage für sportliche Aktivitäten der Ausbau von Sportflächen generell notwendig ist, dies umfasse sowohl Sportplätze wie auch Sporthallen. Als stellvertretender Leiter der Schwimmabteilung des ATSV weist er ferner darauf hin - siehe neu TOP 9 -, dass durch die Corona-Pandemie seit fast zwei Jahren kein Schwimmsport mehr angeboten werden durfte und plädiert für den Erhalt/die Sanierung des badlantic.

Weiter äußern sich Frau **Lang** als Abteilungsleiterin des Damenfußballs und Frau **Holers** von Roter Stern Kickers und hinterfragen, warum der BPA nicht zuständig sein sollte. Derzeit wird der Bebauungsplan mit der Fläche u. a. des Stormarnplatzes geändert. Sofern die Fläche als Urbanes Gebiet festgesetzt werde, seien die aufgezeigten Dezibel-Werte unkritisch. Im Übrigen wird erklärt, dass die Dezibel-Grenze nach 20:00 Uhr identisch sei mit der Grenze vor 20:00 Uhr. Ein Schallgutachten im September 2020 habe keine Begrenzung aufgezeigt. Das Umkleidehaus wird ebenfalls als dringend notwendig bezeichnet. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es wünschenswert ist, auch auf anderen Plätzen als nur am Stormarnplatz Flutlichtmasten zu installieren.

Weitere Einwohnerfragen werden nicht gestellt.

## 5. Festsetzung der Tagesordnung

Die Tagesordnung ist um neu TOP 2 - Vereidigung eines Bürgerlichen Mitglieds - zu erweitern. Die in der Einladung vom 02.06.2021 genannten Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Der Vorsitzende erklärt ferner, dass aus seiner Sicht die Beratung zu neu TOP 10 - Vorlage Nr. 2020/031/1 zum B-Plan Nr. 80 a, 2. Änderung - verschoben werden sollte, um die Erkenntnisse aus dem Lärmgutachten zum Stormarnplatz (siehe Stadtverordnetenversammlung 14.06.2021 und siehe TOP 7.2 der heutigen BPA-Sitzung) zunächst näher bewerten zu können.

Hierüber wird abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:        4 dafür (SPD/FDP)  
   9 dagegen**

TOP 10 verbleibt somit auf der Tagesordnung.

Die Verwaltung erklärt, dass der nicht öffentliche TOP - Vorstellung von Einzelbauvorhaben - (lt. Einladung TOP 11) heute entfallen könnte.

Der Vorsitzende bezieht sich auf die in der Einladung vom 02.06.2021 vorgeschlagene Tagesordnung, wonach die Tagesordnungspunkte ab (neu) TOP 12 - Anfragen, Anregungen, Hinweise - nicht öffentlich beraten werden sollten und lässt hierüber abstimmen:

**Abstimmungsergebnis:        12 dafür  
   1 dagegen (SPD)**

Der Vorsitzende lässt sodann über die gesamte Tagesordnung gemäß Einladung (erweitert um neu TOP 2, Entfall des ehemals TOP 11) abstimmen.

**Abstimmungsergebnis:        Alle dafür**

Der Bau- und Planungsausschuss hat insofern mit der gemäß § 46 Abs. 8 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Mehrheit von 2/3 der anwesenden Ausschussmitglieder zugestimmt.

## 6. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 06/2021 vom 02.06.2021

Keine Einwendungen, 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. Informationen zum Lärmgutachten Stormarnplatz**

Die Verwaltung erinnert zunächst, dass vor dem Jahr 2000 auf dem Stormarnplatz drei Rasenplätze mit Bolzplatz-Charakter bestanden, die nur mit Toren und Geländer versehen und alle öffentlich zugänglich waren.

Ab dem Jahr 2001 bis 2007 erfolgte eine sukzessive Aufwertung der Sportplätze durch die Errichtung von Ballfangzäunen, Einzäunung, Kunstrasen und Flutlichtmasten. Seinerzeit gab es auch Überlegungen für eine Lärmschutzwand und es wurde die Frage geklärt, welche Plätze künftig dem Vereinssport dienen sollten. Nach einem Lärmgutachten 2007 wurde Platz 1 (gelegen direkt am Rathaus) für den Vereinssport aufgegeben und diente seither als Bolzplatz, aber auch als Fläche für Zirkus oder Flohmärkte.

2007 wurde eine Baugenehmigung für Kunstrasenplätze erteilt, dies unter der Bedingung des eingeschränkten Spielbetriebes gemäß Schallgutachten. Es waren abends und an den Wochenenden folgende Nutzungszeiten zulässig:

- Training Montag bis Freitag zwischen 20 Uhr bis 22 Uhr nur noch auf Platz 2,
- Training Samstag zwischen 20 Uhr bis 22 Uhr nur noch auf Platz 2;
- Punktspielbetrieb Samstag außerhalb der Ruhezeiten 6 Stunden auf Platz 2, 2 Stunden auf Platz 3,
- Punktspielbetrieb Sonntag außerhalb der Ruhezeiten 6 Stunden auf Platz 2,
- Punktspielbetrieb Sonntag innerhalb der Ruhezeiten 25 Minuten.

Über diese eingeschränkten Nutzungszeiten wurde der BKSA am 05.07.2007 informiert. Eine Überprüfung hat ergeben, dass zwischenzeitlich einige Trainingszeiten mehr als erlaubt wahrgenommen werden.

Die Verwaltung informiert ferner, dass zwischen 2017 und 2019 die Planung des Umkleidehauses begann, eine Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 13.01.2020 erteilt. Der Neubau wurde im BPA am 03.06.2020 zur Kenntnis gegeben. Ein weiterer Sachstandsbericht zum Hintergrund, warum noch nicht mit der Baumaßnahme begonnen werden konnte, erfolgte am 19.08.2020. Anfang September 2020 begann das Ausschreibungsverfahren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 b - Sachstand siehe auch Bericht TOP 7.2.2 - erfolgte ein Schallgutachten mit der Empfehlung, die B-Planflächen als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen (hier wäre gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ein höherer Schalleintrag möglich als bei einer Ausweisung WA = allgemeines Wohngebiet). Dieses Schallgutachten mit der Ausweisung MU wurde dem BPA im Herbst 2020 zur Kenntnis gegeben. Die Verwaltung erläutert, dass bei einem MU-Gebiet sich das Gebiet sukzessive zu einem Charakter mit Mehrfamilienhäusern verändert dürfte gegenüber der gegenwärtigen Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Im Rahmen des Schallgutachtens zum B-Plan Nr. 80 b wurden die Immissionswerte bei Nutzung der Sportplätze Stormarnplatz gemessen. Diese Werte liegen in einem kritischen Bereich für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in 1. „Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten“ sowie außerhalb der zulässigen Immissionen für 2. „Reine Wohngebiete“. Dies würde eine noch weiter eingeschränkte Nutzung für die Sportvereine als heute schon zur Folge haben, d. h. gegenüber den Nutzungszeiten/Bedingung der Baugenehmigung aus 2007 für

1. „Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete“:
  - Nutzung werktags maximal zwischen 8 Uhr und 20 Uhr
  - Nutzung an Sonn- und Feiertagen maximal zwischen 9 Uhr und 13 Uhr sowie zwischen 15 Uhr bis 20 Uhr
2. „Reine Wohngebiete“: Keine Nutzung mehr möglich

Damit gingen weitere Trainingszeiten verloren. Ferner müsste sonn- und feiertags der Ligaspielplan in Abstimmung mit dem Fußballbezirk verändert werden, was Auswirkungen auf den gesamten Ligabetrieb hätte.

Im Mai 2020 begann die Sportentwicklungsplanung. Als Zwischenergebnis des Prozesses wurde festgehalten, dass mindestens ein Platz auf dem Stormarnplatz erhalten bleiben soll, dies neben der künftigen Entwicklung eines Sportparks in Beimoor-Süd.

Über die Mittel für den Bau eines Umkleidehauses kann mit Genehmigung des Nachtragshaushalts 2021 erst seit Juni 2021 verfügt werden. Am 31.07.2021 endet die Bindungsfrist der Ausschreibung zur Errichtung des Umkleidehauses.

Die Verwaltung beabsichtigt, umgehend mit Ergebnis bis 09.07.2021 eine Schallprognose mit verschiedenen Szenarien in Auftrag zu geben. Die Erkenntnisse lägen somit rechtzeitig bis zum Ablauf der Bindungsfrist 31.07.2021 vor und sollen Aufschluss darüber geben, wie viel Sport kann/darf in einem WA-Gebiet stattfinden oder in einem an ein MU-Gebiet angrenzenden Bereich. Dieses wäre dann als Festsetzung im Rahmen des-Plans Nr. 80 b aufzunehmen.

Vor dem Hintergrund der oben geschilderten Erkenntnisse stellt sich aber auch die Frage, ob an dem Umkleidehaus in der geplanten Dimension festgehalten werden soll oder eine Übergangslösung geschaffen wird, bis ein mehr als vollwertiger Ersatz an einem anderen Ort geschaffen werden kann. Dem Neubau der Sportplätze müsste dann hohe Priorität in der Umsetzung eingeräumt werden.

Frau Eicher ergänzt den Vortrag um weitere Angaben zu den Trainingszeiten. Platz 2 ist beispielbar bis 22 Uhr, Platz 3 nur bis 20 Uhr. Durch Trainingszeiten nach 20 Uhr auf Platz 3 ist eine Überbelegung von 14,5 Stunden/Woche zu verzeichnen, der Trainingsbetrieb wäre für beide Plätze um 27,5 Stunden pro Woche zu reduzieren (siehe **Anlage**). Dieses wäre schon schwierig umsetzbar, noch schwieriger wäre die Umsetzung am Wochenende. Sie erklärt, dass beide Kunstrasenplätze mittelfristig zu erneuern sind und empfiehlt, den Focus in eine zukünftig unkritischere Planung auszurichten.

Im Anschluss an diese Ausführungen eröffnet der Vorsitzende die Diskussion und bittet, sich hierbei auf die für den BPA relevanten Ausführungen zu beschränken.

Mehrere Ausschussmitglieder kritisieren zunächst vehement die fehlende Anwesenheit des Bürgermeisters in der heutigen BPA-Sitzung und darüber hinaus dessen Form und Art des Vortrags über die Auswirkungen des Lärmgutachtens in der vorgestrigen Stadtverordnetenversammlung.

Ein Ausschussmitglied bezweifelt zudem, dass die zulässigen Immissionswerte von 55 Dezibel überschritten werden. Gefordert wird ein neues Lärmgutachten und Einsicht in die vorhandenen Berechnungen. Festgestellt wird auch, dass die Bevölkerung über die vermeintliche Verzögerungstaktik beim Bau des Umkleidehauses zu Recht erbost sei.

Aufgrund des bestehenden Beschlusses zum Bau des Umkleidehauses wird von einer Mehrheit der Ausschussmitglieder dessen Umsetzung gefordert, ungeachtet der nun aufgezeigten Problematik.

### **7.2.2. B-Plan Nr.80 b - Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange -**

Die Verwaltung teilt mit, dass vom 11.06. bis 12.07.2021 die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 80 b, nördlich des Stormarnplatzes (vor allem Klaus-Groth-Straße und Fritz-Reuter-Straße) stattfindet. Die erforderlichen Unterlagen hierfür wurden auf der Homepage der Stadt Ahrensburg veröffentlicht. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer\*innen per E-Mail bzw. Brief hierüber informiert.

### **7.2.3. Sachstand zur Bauleitplanung für das Grundstück „Alte Reitbahn“ B-Plan Nr. 99**

In der Sitzung des BPA am 02.06.2021/TOP 6.2.1 wurde die Frage nach dem aktuellen Stand des B-Plan Nr. 99 „Alte Reitbahn“ gestellt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet werden, der zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses zum Bebauungsplan vorliegen muss. Ebenso ist ein zwischen Verwaltung und Vorhabenträger abgestimmter Durchführungsvertrag zum Beschluss vorzulegen.

Diese Bestandteile des B-Plans werden derzeit erarbeitet und können aufgrund des notwendigen Detaillierungsgrades erst nach der Sommerpause dem BPA vorgelegt werden.

Ein Ausschussmitglied fordert nähere Informationen zu den Hintergründen für die deutliche Verzögerung.

### **7.2.4. Städtebaulicher Vertrag im Zuge der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 für das Quartier „Reeshoop, Vorlage Nr. 2021/042 - Einwand der Neuen Lübecker zum geänderten Vertragsentwurf -**

In der vergangenen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wurde über die Vorlage Nr. 2021/042 beraten und ein Änderungsantrag beschlossen. Die Änderung bezog sich auf einen Satz in der Präambel. Wie aus dem Protokoll vom 02.06.2021/TOP 9 ersichtlich, wurde der Satz:

*„Dadurch bleiben die Wohnungsmieten in diesen Gebäuden moderat und steigen voraussichtlich nicht auf die bei Neubauten übliche Höhe.“ ersetzt durch folgenden Satz:*

*„Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, dass die Wohnungsmieten nicht auf die bei Wohnungsneubauten übliche Höhe, sondern höchstens moderat um einen Modernisierungszuschlag sozialverträglich steigen.“*

In der Formulierung wurde somit für alle Wohneinheiten ein Modernisierungszuschlag in sozial verträglicher Höhe beschlossen. In dieser Änderung sind daher aus Sicht der Neuen Lübecker auch die durch die Aufstockung neu zu schaffenden Wohnungen inbegriffen. Daher hat die Neue Lübecker dieser Änderung nicht zugestimmt.

Folgender Alternativvorschlag wurde nunmehr seitens der Neuen Lübecker eingebracht:

*„Sinn und Zweck dieser Maßnahme ist, dass die Wohnungsmieten nach Fertigstellung der Gebäude für die Bestandswohnungen nicht auf die bei Wohnungsneubauten übliche Höhe, sondern höchstens moderat um einen Modernisierungszuschlag sozial verträglich steigen.“*

Die Verwaltung hält die Einwände für nachvollziehbar und wird eine neue STV-Vorlage für den ersten BPA nach der Sommerpause vorbereiten.

Die Neue Lübecker bietet an, an der Sitzung auch gern persönlich teilzunehmen, um ggf. auftretende Fragen umgehend beantworten zu können. Eine weitere Verzögerung des städtebaulichen Vertragsabschlusses birgt die Gefahr, dass sich der Baubeginn und mindestens sieben Monate verzögern kann, sofern die erforderlichen Baumfällarbeiten nicht durchgeführt werden können (Verbotszeiten 01.03. bis 30.09. jeden Jahres). Daher ist der Beschluss zur Offenlage der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 nach der Sommerpause erforderlich.

#### **7.2.5. Nachfrage zum Sachstand Ausschreibung „Kastanienallee“**

Ein Ausschussmitglied erkundigt sich nach dem Stand der Ausschreibung des städtischen Grundstücks „Kastanienallee“. Hierzu erklärt die Verwaltung, dass sie nähere Auskünfte im nicht öffentlichen Teil mitteilen möchte.

## 8. Bericht über das Ergebnis des Wettbewerbs „Rathausenerweiterung, Tiefgarage und Urbaner Park“

Die Verwaltung erklärt, dass Ende 2020 der Wettbewerb zur „Rathausenerweiterung, Tiefgarage und Urbaner Park“ abgeschlossen wurde und diesen das Büro Gerber Architekten (im Folgenden genannt: Gerber) gewonnen hat. Geplant war eine zeitnahe Berichterstattung, aufgrund der Corona-Pandemie kann diese erst heute erfolgen.

Der Bericht über das Ergebnis des Wettbewerbs wird gehalten von den Herren Prof. Gerber, Beinhoff und Bentfeld, wobei zunächst Herr Prof. Gerber sein Büro - bestehend seit rund 50 Jahren - und einige der umgesetzten Bauvorhaben vorstellt (Kreishaus Vechta, Kreishaus Gütersloh, Kunst- und Medicencampus Finkenau in Hamburg, Volksbank Krefeld). Auf die als **Anlage** beigefügte Präsentation wird verwiesen. Herr Beinhoff hat die Unterlagen für den Wettbewerb erarbeitet und erläutert diese. Herr Bentfeld, Leiter des Büros Hamburg, ergänzt die Ausführungen.

Herr Prof. Gerber begrüßt den Erhalt des Rathauses unter den Aspekten der Kultur, des Denkmalschutzes und des Ressourcenschutzes. Die Erweiterung des Rathauses soll in „respektvoller“ Weise erfolgen, besonderen Wert legt Prof. Gerber auf die Verbindung von Gebäude und Landschaft, die Planung der Freianlagen wird generell mit einbezogen. Außerdem „denkt“ Gerber Architektur in der Verbindung mit Innenarchitektur. Dies wird an den vorstehend genannten Bauvorhaben erläutert und darauf hingewiesen, dass z. B. ein Eingangsbereich grundsätzlich als solcher sofort erkennbar sein soll.

Herr Beinhoff erklärt als Ziel, dass die Erweiterung bewusst klein gehalten wurde, aber im Inneren Freiräume entfaltet („hell und licht“). Der Bau führt die Solitärkette fort. Der Erweiterungsbau soll drei Vollgeschosse umfassen, sich in die Tiefe Richtung Stormarnplatz erstrecken (wird somit von der Straßenseite schmal wahrgenommen) sowie sich farblich an das Rathaus anlehnen. Die Verbindung zum bestehenden Rathaus wird durch eine gläserne Verbindungstreppe auf Höhe des ersten Obergeschosses erfolgen. Durch die gewählte Gebäudeform können die prägenden Bäume alle erhalten werden. Der Erweiterungsbau soll als „Solitär im Park“ erscheinen.

Die Gliederung des Urbanen Parks greift die vorhandenen Wegebeziehungen auf. Geplant sind im Süden ein Skater-Bereich, ferner evtl. ein Spielplatz und ein Streetball-Feld sowie eine Liegewiese. Durch Letztere bleibt die Fläche des Hubschrauberlandeplatzes als solche auch weiterhin nutzbar. Dies war eine der Bedingungen des Wettbewerbs.

Die Tiefgarage soll natürlich belüftet werden. Herr Bentfeld ergänzt, dass Gerber Erfahrung mit frischluftversorgten Tiefgaragen hat, das Büro arbeitet mit Spezialisten zusammen. Die Herausforderung der Aufgabe bestand in

— dem Erweiterungsbau mit einem kleinen Volumen,

- der Tiefgarage, um nicht sichtbar die in der Innenstadt Parkraum suchenden Fahrzeuge aufzunehmen und
- der ansprechenden Gestaltung eines Urbanen Parks.

Grundsätzlich gibt es nach jedem Wettbewerb Ansprüche auf Änderungen durch die Jury und somit Anpassungen, die zum Teil bereits erfolgt sind und evtl. noch weitere Änderungen verlangen. So wurden beispielsweise die Lüftungsschlitze/Öffnungen der Tiefgarage bereits reduziert.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Vorstellung und eröffnet die Diskussion.

Ein Ausschussmitglied erkundigt sich im Hinblick auf den Aspekt der Nachhaltigkeit nach der Technik für den Erweiterungsbau. Hierzu wird ausgeführt, dass alle öffentlichen Gebäude bis 2030 klimaneutral sein müssen. Dies wird berücksichtigt, eine Festlegung auf Energieträger ist derzeit jedoch noch nicht möglich. Vorstellbar sei auch eine Dachbegrünung. Die Verwaltung ergänzt, dass der Ausführungstext des Wettbewerbes hierzu bereits Vorgaben enthalten habe.

Ein anderes Ausschussmitglied erklärt, dass Gerber einen gelungenen Entwurf vorgelegt habe, der die komplizierten Vorgaben durch die Anforderungen Erweiterungsbau, Tiefgarage und Urbaner Park unter Berücksichtigung der Problematik, hierin auch die Zufahrt zur Tiefgarage zu integrieren, gut gelöst habe. Der geplante Erweiterungsbau sei ansprechend in der Gliederung, der Urbane Park biete weiterhin viel Grün. Erklärt wird auf Nachfrage, dass die Anordnung der Tiefgarage so gewählt wurde, dass die Bestandsbäume erhalten bleiben können. Ferner sei eine Einsehbarkeit der Zufahrt gegeben.

Ein Stadtverordneter erkundigt sich nach der Berücksichtigung des Peter-Rantzau-Hauses. Dieses habe Architekturpreise gewonnen, Einschränkungen wie der Verzicht auf eine Fahrradabstellanlage und ein „Müllgebäude“ mussten akzeptiert werden. Wo sei die Verbindung/architektonische Idee?

Die Verwaltung führt aus, dass die Gebäude der „Perlenkette“ alle miteinander harmonisieren und keines besonders hervorstechen soll. Für die weitere Planung ist ein Höhenprofil erforderlich. Sowohl das Peter-Rantzau-Haus wie der Erweiterungsbau sind bzw. werden nicht höher als ca. 15 m. Außerdem wurde die Festlegung der Baufelder berücksichtigt, Abstandsflächen sind einzuhalten und werden eingehalten. Die weitere Detailplanung sei Aufgabe der Bauleitplanung. Gerber verweist auf die in der Präsentation enthaltene „Ansicht Ost“ und sagt zu, bei dieser Ansicht das Peter-Rantzau-Haus deutlicher darzustellen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Erweiterungsbau sich nach Süden öffnet, das Peter-Rantzau-Haus nach Norden. Die Verwaltung weist ergänzend darauf hin, dass auch durch den Baumbestand die Gebäude einzeln wahrgenommen werden.

Zwischen dem Peter-Rantzau-Haus und dem Erweiterungsbau wird sich die Zufahrt zur Tiefgarage befinden. Dazu führt Gerber aus, dass die Brüstung der Tiefgarage abgepflanzt wird. Die Zufahrt soll nicht als Bauwerk wahrgenommen werden und die Solitärkette zerstören.

Ein Ausschussmitglied bittet, zukünftig auch andere Sichten in Präsentationen zu zeigen, die

- den Blick auf die Tiefgarage verdeutlichen,
- zeigen, wie das Gefälle ausgeglichen wird und
- die Sicht von der Terrasse des Peter-Rantzau-Hauses auf die Tiefgarage/Tiefgaragenzufahrt zeigen.

Dies sagt die Verwaltung zu, weist zum letztgenannten Punkt aber auch auf die in der Präsentation enthaltene „Ansicht Nord“ hin. Gerber erklärt, dass vertraglich ohnehin festgehalten ist, dass die fortschreitende Planung regelmäßig vorgestellt wird.

Ein Ausschussmitglied erkundigt sich nach der Gestaltung der Außenanlagen, sofern die Tiefgarage nicht gebaut werden sollte. Hierzu führt Herr Prof. Gerber aus, dass es aus seiner Sicht keine Alternative gibt. Dass die Innenstadt mit eigenen Fahrzeugen aufgesucht wird, werde sich kurzfristig nicht verändern. Er empfehle, so wie jetzt geplant werde zu bauen. Spätere Änderungen seien mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

## 9. **badlantic - Ergebnis des Gutachtens der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen GmbH**

Ebenfalls aufgrund der Corona-Pandemie erfolgt erst heute ein Bericht über das Ergebnis des Gutachtens der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen GmbH. Anwesend sind hierzu Herr Dipl.-Ing. und Architekt Dr. Thomas Duzia und für den technischen Teil Herr Prof. Gunther Gansloser, Ing.-büro Gansloser GmbH. Auf die als **Anlage** beigefügter Präsentation wird verwiesen.

Die Verwaltung erklärt eingangs, dass z. B. beantwortet werden sollten

- Fragen zum Raumprogramm,
- die Frage, ob das Bad saniert werden könnte oder
- ob ein Neubau im Anschluss an die „Cottage-Sauna“ sinnvoll sei.

Hingewiesen wird insbes. auch darauf, dass die Technik des Freibades, die jüngeren Datums als das Hallenbad ist und deshalb erhalten werden sollte, sich im badlantic (Unterdeck) befindet. Auch dadurch gibt es Abhängigkeiten. Sinnvoll erschien eine Begutachtung durch Außenstehende. Ziel des Gutachtens sollte sein, Formulierungen für einen Wettbewerb zu finden.

Herr Dr. Duzia erklärt, dass er grundsätzlich eher ein Freund des Erhaltens von Bausubstanz ist. Bei der Besichtigung des badlantic wurde insbes. die Problematik des Wärmeschutzes deutlich. Bei der Dämmung gibt es große Defizite (Leckagen und Wärmebrücken in Dach und Fassade mit in der Folge von Bauschäden, siehe Holzleimbinderproblematik, und Energieverlusten). Mitte der 1980er Jahre wurde noch nicht energiesparend gebaut, d. h. nicht luftdicht und nicht wärmebrückenfrei. Dies erschwert eine Sanierung. Außerdem ist festzustellen, dass durch die fehlende Separierung das Bad hoch aufgeheizt wird (gesamtes Gebäude rund 32 Grad), zudem ist der Lärm zu hoch. Bemängelt wird auch die fehlende Barrierefreiheit des Bades, das insgesamt als zu groß bezeichnet wird. Als unglücklich empfunden wird auch der Standort des Lehrschwimmbeckens, der dazu führt, dass die Lichtverhältnisse im Wellenbecken dunkel sind.

Auf die in der Anlage beigefügte Präsentation „Vergleich Raumprogramm Altbau vs. Neubau“ wird verwiesen. Danach umfasst das badlantic derzeit 7.780 m<sup>2</sup>, ein Bad der Daseinsvorsorge würde rund 3.674 m<sup>2</sup> umfassen. Für eine Sanierung wären rund 21,6 Mio. € netto (25,7 Mio. € brutto) zu veranschlagen.

Herr Prof. Gansloser erklärt zur Technik, dass deren Zustand bei der Frage, ob Sanierung oder Neubau weniger entscheidend ist, da sie wenig Gestaltungsmöglichkeit bietet. Zunächst müsse geklärt werden, ob die Stadt Sanierung oder Neubau präferiert. Spielraum gebe es bei der Art des Einsatzes regenerativer Energie.

Viele technische Komponenten haben ihre rechnerische Nutzungsdauer erreicht oder überschritten und ein Nachrüsten unterschiedlicher Temperaturzonen mit mehreren Lüftungsanlagen ist fast unmöglich. Derzeit gibt es zwei Gaskessel, eine Wärmepumpe und ein Blockheizkraftwerk, dies sollte erhalten bleiben. Ferner erfolgt eine eigene Grundwasserförderung, auch dies sollte beibehalten werden. Eisenhaltiges Grundwasser wird aufbereitet, diese Kosten wirken sich in der Betriebskostenabrechnung aus.

Sollte die Entscheidung für eine Sanierung fallen, ist aus Gründen der Gewährleistung nur eine ganzheitliche Sanierung anzustreben. Eine Sanierung in Schritten wiederum würde einen Teilbetrieb für Schulen und Vereine weiterhin zulassen. Allerdings wäre sie haustechnisch aufwendig und teurer als eine ganzheitliche Sanierung.

Zum Standort der Sauna wird ausgeführt, diese sei zwar ein „schönes“ Gebäude, jedoch am verkehrten Standort. Das badlantic befindet sich am Reeshoop, die Sauna mit Eingang am Mühlenredder. Wünschenswert sind ein gemeinsamer Eingangsbereich und eine gemeinsame Gastronomie. Durch die Anordnung der Gebäude erscheint dies wenig umsetzbar. Die Möglichkeit der Sanierung „knirscht“ in der Grundkonzeption, es müssten zu viele Kompromisse eingegangen werden

Hingewiesen wird und in der Präsentation enthalten sind auch Ausführungen zum Entwurf Geising + Böker aus ca. 2015, die einen Anbau an und weitgehenden Umbau der „Cottage-Sauna“ vorsah. Die Planung sah allerdings nur sechs Bahnen gegenüber dem aktuellen Beschluss für acht Bahnen vor. Acht Bahnen seien an dem Standort schwer räumlich umsetzbar.

Zusammenfassend empfiehlt die Deutsche Gesellschaft für das Bäderwesen einen Neubau. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Planung unter Berücksichtigung zeitgemäßer energetische Standards, eine Flächen- und Personaloptimierung und die weitere Nutzung durch Schulen und Vereine während des Neubaus. Die Integration einer Saunalandschaft in den Neubau wird empfohlen.

Herr Dr. Duzia bietet an, eine Besichtigung des Familienbades in Hamburg-Ohlsdorf zu organisieren. Dieses habe bei einer Wasserfläche von 1.142 m<sup>2</sup> und einer Bruttogrundfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> rund 18 Mio. € netto gekostet. Es verfüge über eine hoch fahrbare Trennung zur gleichzeitigen Nutzung von Schul- und Vereinssport. Bäderland Hamburg sei bereit, dieses Bad bis zu zehn interessierten Personen vorzustellen.

Der Vorsitzende bedankt sich für den informativen Vortrag und eröffnet die Diskussion im BPA.

Ein Ausschussmitglied verweist auf die vor einiger Zeit durchgeführte Gäste- und Nutzerbefragung und fragt nach, wie viel Nutzungsanteile bei einem Neubau für den Alltagsbetrieb vorgehalten werden, der gegenüber Schulen und Vereinen die Deckungsbeiträge erwirtschaftete. Ferner erkundigt es sich nach der Prognose für den Erhalt der „Cottage-Sauna“.

Die Verwaltung erklärt, dass es noch viele mögliche Fragestellungen geben kann und das Gutachten nicht alle habe klären können. Ausgehend vom Beschluss zum Raumprogramm war die Fragestellung, ob es sinnvoll ist, das bestehende Bad zu erhalten. Der Erhalt und die Möglichkeit des alleinigen Weiterbestehens der „Cottage-Sauna“ seien nach diesem Gutachten neu zu beurteilen.

Ein anderes Ausschussmitglied bedankt sich ebenfalls für den Vortrag, der viele neue Aspekte aufgezeigt habe und 2015 hilfreich gewesen wäre. 2015 sei der Beschluss gefasst worden, statt eines Spaßbades ein Sportbad zur Daseinsvorsorge vorzuhalten. Im Hinblick auf Ahrensburg als wachsende Stadt und den Wunsch vieler Eltern nach Attraktionen wie z. B. eine Rutsche fragt er nach der Haltung der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen hierzu. Hierzu wird erklärt, dass eine allgemeine Antwort nicht möglich sei.

Die Stadt müsse klären, was sie dem Bürger zusätzlich gönnen möchte. Ein Schwimmbad sei zunächst eine soziale Einrichtung. Eine Rutsche sei zwar eine Attraktion, bringe aber nicht grundsätzlich mehr Einnahmen. Die Sanierung einer Rutsche sei teuer, sie halte max. 20 Jahre, die Technik nur rund fünf Jahre.

Ein weiteres Ausschussmitglied erkundigte sich nach einem gemeinsamen Kassengebäude für badlantic und „Cottage-Sauna“. Dies wird wegen der unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten als schwierig beurteilt. Daraufhin wird die Frage aufgeworfen, ob angesichts der vielen Planungsschwierigkeiten durch den Bestand hier der Wunsch zum Erhalt des Außenbeckens dessen Abriss und Neubau zur Diskussion gestellt werden sollte. Hierzu wird entgegnet, dass für ein Edelstahlbecken dieser Größe rund 0,9 Mio. € zu veranschlagen sind.

**10. B-Plan 80a, 2. Änderung Aufstellungsbeschluss - südl. Stormarnplatz, Gebiet zw. Sportplätzen und An der Reitbahn**

Verwiesen wird auf die erneute Beratung der Vorlage Nr. 2020/031 im BPA am 21.04.2021, seinerzeit wurde die Abstimmung vertagt. Die Verwaltung erklärt, dass planungsrechtlich die konkrete Nutzung festzusetzen ist. Neuer Bestandteil der Vorlage Nr. 2020/031/1 ist Teil 2, wonach andere öffentliche Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche nicht ausgeschlossen werden sollen.

Ein Ausschussmitglied der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erklärt, dass die Zusammenführung des Bildungsangebots von Volkshochschule (VHS) und Bücherei in der Stadt attraktiv ist. Auf dem bisherigen Grundstück der VHS am Bahnhof sollte geförderter Wohnraum entstehen. Die Fraktion wird dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Das Fraktionsmitglied der FDP-Fraktion erklärt weiterhin die Ablehnung des Beschlussvorschlags. Eine Förderungsmöglichkeit für das geplante Bauvorhaben ist bis 2023 gegeben, die Eilbedürftigkeit für den Beschluss ist nicht erkennbar. Auch besteht kein dringender Handlungsbedarf für einen neuen Standort der VHS.

Ein Vertreter der SPD-Fraktion erklärt, aufgrund der anstehenden hohen Kosten für den Neubau des Sporthauses am Stormarnplatz und - aufgrund der heutigen Erkenntnisse - mittelfristig den Neubau des badlantic gebe es dringendere Projekte. Ferner sollte die Beratung des Sportentwicklungsplans nach der Sommerpause abgewartet werden. Sinnvoll sei darüber hinaus eine Gesamtbetrachtung des B-Plangebiets. Es wird beantragt, die Beschlussfassung zu vertagen. Hierüber wird abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis:            5 dafür (SPD, FDP, Linke)  
   8 dagegen (CDU, Grüne, WAB)**

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Das Ausschussmitglied der Fraktion DIE LINKE. begrüßt die geplante Zusammenführung von VHS und Stadtbücherei und unterstützt auch den Gedanken, am jetzigen Standort der VHS in der Bahnhofstraße zukünftig geförderten Wohnungsbau zu entwickeln. Dem Beschlussvorschlag kann jedoch nicht zugestimmt werden, da die Zusammenführung am Standort der Stadtbücherei Richtung BBH erfolgen sollte.

Ein anderes Ausschussmitglied begrüßt zwar den Aufstellungsbeschluss, empfiehlt aber die Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche weiter zu fassen und beantragt den Geltungsbereich der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 80 a zu erweitern. Die Verwaltung verweist auf die bereits weiter gefasste Nutzung in Teil 2 des Beschlussvorschlages. Auch sei aus schalltechnischen Gründen eine Ausweitung des Geltungsbereichs schwierig.

Es wird darüber abgestimmt, den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 80 a zu erweitern.

**Abstimmungsergebnis: 4 dafür (SPD, FDP)  
9 dagegen**

Abschließend verliest der Vorsitzende den Beschlussvorschlag und lässt hierüber abstimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der B-Plan Nr. 80 a für das Gebiet Stormarnplatz soll wie folgt geändert werden (vgl. Anlage Geltungsbereich):  
Für den südlichen Teil des Gebietes (Bebauungsplan Nr. 80 a) zwischen den Sportplätzen im Norden, der Stormarnstraße im Westen und der Reitbahn im Süden soll Planungsrecht für folgendes Ziel geschaffen werden:

— Neubau Volkshochschule und Stadtbücherei

2. Um andere öffentliche Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche nicht auszuschließen, werden für den Geltungsbereich der Planänderung mehrere Zweckbindungen wie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung festgesetzt.
3. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
4. Das Verfahren wird gemäß § 13 a (vereinfachtes Verfahren) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt

**Abstimmungsergebnis: 8 dafür (CDU, Grüne, WAB)  
5 dagegen (SPD, FDP, Linke)**

Damit ist dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

## **11. Anfragen, Anregungen, Hinweise**

### **11.1. Nachfrage zur Öffnung des badlantic nach der Pandemie**

Ein Ausschussmitglied verweist auf die hohen Kosten, welche derzeit im Rahmen der Zukunft des badlantic erörtert werden, siehe TOP 9. Die Bäder befinden sich aufgrund der Corona-Pandemie in einer schwierigen Lage und waren über viele Monate geschlossen.

Seit dem 01.06.2021 durften sie unter Auflagen wieder öffnen. Hierzu gehörte unter anderem, dass die Bahnen abgesperrt werden mussten und Wasserattraktionen nicht genutzt werden durften. Hieran habe sich das badlantic anfänglich über mehrere Tage nicht gehalten. Das Ausschussmitglied fordert Aufklärung, warum die Auflagen nicht eingehalten wurden und wer dafür die Verantwortung trage.

gez. Markus Kubczigk  
Vorsitzender

gez. Angela Haase  
Protokollführerin