

Bau- und Planungsausschuss

Protokoll Nr. BPA/13/2016

**über die öffentliche Sitzung des
Bau- und Planungsausschusses am 21.09.2016,
Ahrensburg, Peter-Rantzau-Haus, Manfred-Samusch-Str. 9, Saal**

Beginn der Sitzung : 19:00 Uhr
Ende der Sitzung : 21:08 Uhr

Anwesend

Vorsitz

Herr Hartmut Möller

Stadtverordnete

Frau Carola Behr
Herr Jörg Hansen

Bürgerliche Mitglieder

Herr Olaf Falke
Herr Uwe Gaumann
Herr Uwe Graßau
Herr Rolf Griesenberg
Herr Toufic Schilling
Herr Patrick Steinborn

ab 19:03 Uhr

i. V. f. Herrn Haase
i. V. f. Frau Hengstler
i. V. f. Frau Löwer

Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder

Herr Peter Egan
Herr Yannick Klix

Herr Angelius Krause

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

Sonstige, Gäste

Herr Torben Sell

Sell. Wild. Clausen-Seggelke
Partnergesellschaft, zu TOP 7

Verwaltung

Herr Peter Kania
Frau Andrea Becker
Frau Maren Uschkurat

Protokollführerin

Entschuldigt fehlt/fehlen

Stadtverordnete

Herr Rafael Haase

Frau Anna-Margarete Hengstler

Frau Monja Löwer

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. 12/2016 vom 07.09.2016
6. Berichte/Mitteilungen der Verwaltung
 - 6.1. Berichte gem. § 45 c GO
 - 6.2. Sonstige Berichte/Mitteilungen
 - 6.2.1. Vorstellung des neuen Bauamtsleiters
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 für das Grundstück "Lindenhof", Flurstücke 394, 393 und 396 sowie teilweise Nr. 395 und 398 der Flur 9 der Stadt Ahrensburg, gelegen zwischen Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und der Landesstraße Nr. 82, Abschnitt Woldenhorn
- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss **2016/102**
8. Antrag von Bündnis 90/Die Grünen f. d. BPA bzw. STV - Wohnraumförderung **AN/052/2016**
9. Vorschläge über Maßnahmen zur Konsolidierung des städtischen Haushalts **2016/098**
10. Anfragen, Anregungen, Hinweise
 - 10.1. Überprüfung des Gehweges im Ellenbogen
 - 10.2. Lichtsignalanlage im Rosenweg/Reesenbüttler Redder
 - 10.3. P + R-Anlage Alter Lokschuppen
 - 10.4. Bauschutt in der Rantzaustraße

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Herr Möller begrüßt alle Anwesenden, insbesondere den neuen Bauamtsleiter, Herrn Peter Kania, und eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

3. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern gestellt.

4. Festsetzung der Tagesordnung

Der Vorsitzende nimmt Bezug auf die in der Einladung vom 12.09.2016 vorgeschlagene Tagesordnung. Es werden keine Änderungsvorschläge vorgebracht.

Ohne weitere Aussprache wird anschließend 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 TOP 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 angepasste Tagesordnung ab.

Abstimmungsergebnis:

Alle dafür

5. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 12/2016 vom 07.09.2016

Keine Einwände. Die Niederschrift gilt damit als genehmigt.

6. Berichte/Mitteilungen der Verwaltung

6.1. Berichte gem. § 45 c GO

Das Beschlusscontrolling wird dem Protokoll als **Anlage** beigelegt.

6.2. Sonstige Berichte/Mitteilungen

6.2.1. Vorstellung des neuen Bauamtsleiters

Der neue Bauamtsleiter, Herr Peter Kania, stellt sich kurz dem Ausschuss vor und betont, dass er sich auf die Zusammenarbeit mit dem Ausschuss freut.

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 für das Grundstück "Lindenhof", Flurstücke 394, 393 und 396 sowie teilweise Nr. 395 und 398 der Flur 9 der Stadt Ahrensburg, gelegen zwischen Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und der Landesstraße Nr. 82, Abschnitt Woldenhorn
- Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Anhand einer Folienpräsentation (**vgl. Anlage**) stellt Herr Sell die Abwägung der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger vor. Zur Vereinfachung hat er die Stellungnahmen nach Themenkomplexen geordnet. Hinsichtlich der Kritik, dass es ein erhöhtes Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung, insbesondere der Anwohner aus der Wilhelmstraße gibt, bekräftigt Herr Sell, dass auch schon jetzt eine gemischte Nutzung in diesem Bereich vorliegt. Auch hinsichtlich der Abstandsflächen und Belichtung gibt es keinen Handlungsbedarf, da alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden. Zu den möglichen Bauschäden berichtet Herr Sell, dass grundsätzlich vorher eine Bestandsaufnahme erfolgt, sodass mögliche Schäden dokumentiert wären. Dass Schäden überhaupt entstehen, davon ist jedoch nicht auszugehen.

Grundsätzlich wird hier mit einer Verbesserung der Wohnsituation durch den Einzelhandel gerechnet, sodass nicht mit einer Wertminderung zu rechnen ist. Die hohe Dichte ist überdies von dem Bestand in der Wilhelmstraße abgeleitet. Mehrfach wurde befürchtet, dass es zu zunehmenden Lärmimmissionen im Umfeld kommt. Das Gegenteil ist jedoch der Fall, da das Vorhaben Immissionen abfängt.

Nachfolgend werden einige Kritikpunkte an dem Vorhaben angesprochen. Wesentliche Punkte sind das Lärmschutzgutachten, die Bebauung im Allgemeinen sowie den Bedarf des nördlichen Weges. Bezüglich des Weges betont die Verwaltung, dass dieser Weg immer wichtig gewesen ist bei den Verhandlungen, da die Notwendigkeit seitens der Verwaltung schon gesehen wird. Diesbezüglich verweist ein Ausschussmitglied auf das Antragsrecht gemäß Gemeindeordnung und weist darauf hin, dass viele Kritikpunkte zu spät vorgebracht werden.

In Bezug auf die geforderte Rahmenplanung verweist die Verwaltung auf die Städtebauförderung, die auch das Bahnhofsumfeld mit berücksichtigen soll. Hierdurch werden Möglichkeiten eröffnet, ggf. auch förderfähige Maßnahmen durchzuführen.

Auf Nachfrage bestätigt Herr Sell, dass seiner Auffassung nach keine Stellungnahmen, die das Vorhaben ernsthaft gefährden, eingereicht wurden.

Ein Ausschussmitglied kritisiert, dass die Realisierung des bestehenden Radverkehrskonzeptes durch die Bebauung des Lindenhof-Grundstückes erschwert wird. Dem entgegnet der Bauamtsleiter, dass es sich bei der Bebauung des Lindenhof-Grundstückes um einen logischen Lückenschluss der Innenstadt handelt und somit eine vorweggenommene Realisierung im Rahmen der Gesamtplanung erfolgt.

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf die Anlage 6 Nr. 4.11 und kritisiert, dass der Einwand nicht beantwortet wurde. Daraufhin wird betont, dass eine Steuerung durch die Zurverfügungstellung von Kapazitäten möglich ist. Ergänzend weist ein Ausschussmitglied darauf hin, dass die tatsächliche Anzahl der vorhandenen Parkplätze derzeit höher als angegeben ist.

Kritisiert wird auch, dass die im Lärmschutzgutachten Seite 192 genannten Messpunkte 1.2 und 1.3 nicht weiter überprüft wurden, da befürchtet wird, dass der Trichter für plötzliche Lärmpegel sorgt. Dem wird entgegnet, dass aus den weiteren Unterlagen erkennbar ist, dass der Schall im Trichter sogar abnimmt. Hierzu wird auf Seite 236 verwiesen.

Seitens eines Ausschussmitgliedes wird nachgefragt, ob die vorgegebenen Energiestandards entsprechend der Beschlusslage berücksichtigt wurden. Die Verwaltung sichert zu, dies nachträglich zu beantworten. Nachdem noch einmal das Thema Schallschutz und Lärm angesprochen wird, verweist Herr Sell auf das Bauantragsverfahren, in dem viele Punkte vor Genehmigung geprüft werden.

Der Vorsitzende beantragt, einige Punkte der Abwägung einzeln zu beschließen. Dies bedarf keines Antrages, da die Fraktionen das Recht hierzu haben.

Zunächst wird über den Punkt 4.3 der Abwägung „Berücksichtigung Flächenbedarf Radverkehrsplanung“ wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:	6 dafür (CDU, Grüne, WAB) 3 dagegen (FDP, SPD)
-----------------------------	---

Über den Punkt 4.4 „Berücksichtigung Flächenbedarf“ wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:	5 dafür (CDU, Grüne) 4 dagegen (FDP, SPD, WAB)
-----------------------------	---

Nachfolgend wird über den Punkt 4.5 „Prüfung nördliche Wegeverbindung bezüglich Verkaufserlös“ abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:	6 dafür (CDU, Grüne, WAB) 3 dagegen (FDP, SPD)
-----------------------------	---

Über den Punkt 4.9 „Planung hinsichtlich Lärmschutzwand zu überarbeiten“ wird mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Abstimmungsergebnis: **6 dafür (CDU, Grüne, WAB)**
3 dagegen (FDP, SPD)

Zuletzt wird über den Punkt 4.11 „Verweildauer der Kfz fraglich“ abgestimmt:

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

Abschließend betont der Vorsitzende, dass bei Zustimmung zur Vorlage nicht das Baurecht nach § 33 BauGB entsteht. Über die Beschlussvorlage wird wie folgt abgestimmt:

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

Der Stadtverordnetenversammlung wird somit seitens des Bau- und Planungsausschusses empfohlen, der Vorlage zuzustimmen.

8. Antrag von Bündnis 90/Die Grünen f. d. BPA bzw. STV - Wohnraumförderung

Einleitend geht ein Mitglied der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf den Hintergrund des Antrages ein und berichtet, dass andere Städte wie z. B. Wedel und Buchholz bereits solche Quoten festgelegt haben. Die in dem Antrag genannten Zahlen können gern als Diskussionsgrundlage genommen, aber auch verändert werden. Hauptgrund für den Antrag ist es, feste Regularien zu schaffen, sodass grundsätzlich immer sozial geförderter Wohnungsbau gefördert wird.

Ein Stadtverordneter begrüßt den Antrag, erinnert jedoch an das Bauleitplanverfahren Erlenhof-Süd, in dem die Festlegung schwer möglich war. Auch wird hinterfragt, ob die vorgesehene Staffelung nicht dazu führen könnte, dass Investoren ihre Grundstücke teilen, um die Quote zu umgehen.

Der Vorsitzende begrüßt ebenfalls den Vorstoß und bekräftigt, dass solch eine Selbstbindung eine gute Idee ist, aber Spielraum gelassen werden sollte, um im Einzelfall höhere Quoten festzulegen. Auch im Hinblick auf die hohe Anzahl der Einpendler in die Stadt Ahrensburg sollte mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Seitens der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird bezüglich der Staffelung darauf hingewiesen, dass nicht nur die Wohneinheiten, sondern auch die zu realisierende Fläche berücksichtigt werden soll. Des Weiteren soll durch den Antrag auch Wohneigentum für z. B. junge Familien ermöglicht werden. Daraufhin wird hinterfragt, wie die rechtliche Sicherung erfolgen soll.

Auch die Verwaltung begrüßt grundsätzlich das Ansinnen des Antrages, weist jedoch darauf hin, dass Projekte grundsätzlich im Einzelfall beurteilt werden sollten, da sicherlich teilweise auch höhere Prozentsätze denkbar sind. Daraufhin schlägt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vor, die Verwaltung zu beauftragen, den Sinn des Antrages in eine rechtssichere Vorlage zu gießen.

Auf Nachfrage erläutert die Verwaltung noch einmal den Unterschied zwischen vorhabenbezogenen einem B-Plan und einem Angebots-B-Plan. Beim vorhabenbezogenen B-Plan ist grundsätzlich vorab ein Vorhaben- und Erschließungsplan einzureichen, der die konkrete Planung eines Vorhabens beinhaltet.

Hinsichtlich der Frage nach dem Wohneigentum berichtet der Vorsitzende, dass es ein Gesetz gibt, welches die Förderung von Wohneigentum vorsieht.

Bezüglich der Anregung, dass man im Bestand die Investoren durch die Aufstockung ihrer Geschosse dazu ermutigt, geförderten Wohnraum herzustellen, entgegnet die Verwaltung, dass bei bestehendem Baurecht solche Regelungen schwierig erscheinen. Bei Baurecht nach § 34 BauGB sind solche Absprachen überdies rechtlich nicht zulässig.

Seitens des Bauamtsleiters wird noch einmal deutlich gemacht, dass seitens der Verwaltung die Befürchtung besteht, dass die Mindestgrenze von Investoren als Höchstgrenze verstanden wird, wodurch Verhandlungen erheblich erschwert werden. Deshalb wird vorgeschlagen, dass die Fraktionen und die Verwaltung sich gemeinsam hinsetzen und überlegen, wie und in welcher Form solch eine Regelung möglich ist. So wird beispielsweise vorgeschlagen, dass eine Zonierung des Stadtgebietes möglich ist. Die Fraktionen begrüßen die Idee, einen gemeinsamen Termin zu machen.

Abschließend zieht die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ihren ursprünglichen Antrag zurück und stellt folgenden Antrag: Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, in welcher Form die Intension des Antrages Nr. AN/052/2016 rechtssicher ermöglicht werden kann.

Abstimmungsergebnis:

**5 dafür (SPD, FDP, Grüne)
1 dagegen (CDU)
2 Enthaltungen (CDU, WAB)**

9. Vorschläge über Maßnahmen zur Konsolidierung des städtischen Haushalts

Viele der in der Vorlage genannten Punkte sind den Ausschussmitgliedern bekannt und bedürfen keiner Beratung. Hinsichtlich der laufenden Nr. 23 I wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass im Stellenplan 2017 die Stelle eines Energiemanagers vorgesehen ist. Die Ausschussmitglieder begrüßen dies.

Zu II. Nr. 20: Auf Nachfrage des Vorsitzenden, weshalb Spielstraßen einen geringeren Prozentsatz bei der Erhebung von Ausbaubeiträgen haben, verweist die Verwaltung auf den damaligen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, mit dem dieser Satzung zugestimmt wurde. Die genauen Hintergründe sind der jetzigen Sachbearbeiterin nicht bekannt. Nachfolgend wird kurz über das Thema Ausbaubeiträge diskutiert, wobei sich Politik und Verwaltung einig sind, zunächst die laufende Entwicklung sowohl im Bereich der wiederkehrenden Beiträge als auch der Festlegung des Sanierungsgebietes abzuwarten. Grundsätzlich wird jedoch seitens der Verwaltung die Überarbeitung der Satzung begrüßt.

Zu III. Nr. 25 wird die Verwaltung gebeten, insbesondere die Wartungsverträge zu überprüfen, da z. B. im Bereich der Lichtsignalanlagen der Vertrag über 20 Jahre alt ist.

Auch wenn die Maßnahme unter III. Nr. 50 nicht in die Zuständigkeit des BPA fällt, wird die Verkehrsaufsicht gebeten, die Verkehrszeichen in der Stadt Ahrensburg zu überprüfen.

Die Verwaltung sichert zu, die genannten Anregungen an die zuständigen Fachdienste weiterzugeben, ansonsten nimmt der BPA die Vorlage zur Kenntnis.

10. Anfragen, Anregungen, Hinweise

10.1. Überprüfung des Gehweges im Ellenbogen

Der Behindertenbeirat berichtet, dass mehrere Anwohner aus dem Ellenbogen an ihn herangetreten sind mit der Bitte weiterzugeben, dass der Bürgersteig stark Unebenheiten aufweist, was die Befahrbarkeit z. B. mit Rollatoren erheblich erschwert. Die Verwaltung wird gebeten, dies zu überprüfen und ggf. die Unebenheiten zu beseitigen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verwaltung sichert zu, den Gehweg zu überprüfen und die Unebenheiten im Rahmen der Unterhaltung bzw. der finanziellen Möglichkeiten zu beseitigen.

10.2. Lichtsignalanlage im Rosenweg/Reesenbüttler Redder

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf TOP 6.2.3 der BPA-Sitzung vom 20.07.2016 und hinterfragt, weshalb noch kein Abbau der Lichtsignalanlage erfolgt ist. Das Ausschussmitglied berichtet, dass es mehrfach beobachtet hat, wie Personen unsicher an der Anlage stehen und nicht wissen, ob sie die Straßen queren dürfen. Die Verwaltung wird gebeten, die Anlage kurzfristig abzubauen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Irritationen sind nicht nachvollziehbar, da die Anlage mit entsprechenden Abdeckungen versehen wurde. Der Auftrag für den Abbau der Lichtsignalanlage wurde bereits erteilt.

10.3. P + R-Anlage Alter Lokschuppen

Ein Ausschussmitglied berichtet, dass in letzter Zeit verstärkt ein strenger Geruch in der P + R-Anlage Alter Lokschuppen wahrgenommen wird und bittet die Verwaltung, dies, sofern möglich, zu überprüfen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die P + R-Anlage wird zweimal wöchentlich gereinigt. Eine Beseitigung der angesprochenen Gerüche ist jedoch schwer, insbesondere da es immer wieder zu solchen Verunreinigungen kommt. Ggf. sollte seitens der Politik nachgedacht werden, wie andere Kommunen über Strafen für solche Verunreinigungen (vgl. Anlage) nachzudenken.

10.4. Bauschutt in der Rantzaustraße

Ein Ausschussmitglied berichtet, dass in der Rantzaustraße auf Höhe des Italieners nach Beendigung einer Baumaßnahme das Baumaterial nicht vollständig entfernt wurde und teilweise auf dem Wanderweg liegt. Die Verwaltung wird gebeten, dies zu überprüfen. Eine Anfrage per E-Mail wurde bisher nicht beantwortet. Die Verwaltung sichert zu, diese Bitte weiterzugeben.

Anmerkung der Verwaltung:

Der zuständige Mitarbeiter wurde hierüber informiert. Eine Überprüfung im Rahmen eines Ortstermins wird zugesichert.