

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/143/1
öffentlich		
Datum 16.11.2017	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 98 (ehem. VW)

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung	Datum 27.11.2017	Berichterstatter Herr Möller
------------------------------------------------------------------------	----------------------------	----------------------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
X	Statusbericht bis Mai 2018			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Dem als **Anlage** beigefügten städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Nach Vorstellung des Bebauungskonzeptes für das Vorhabengebiet B-Plan Nr. 98 „Hamburger Straße/Adolfstraße“ im Bau- und Planungsausschuss (BPA) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016/27.06.2016 (Vorlage Nr. 2016/050, 2016/050/1) und vertiefender Vorstellung im BPA am 01.03.2017 kam man überein, auf dieser Basis die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Abstimmung zu stellen (vgl. BPA-Protokoll Nr. 03/2017; TOP 7). Der BPA hat auf Grundlage der Vorlagen-Nr. 2017/023 das städtebauliche Konzept zur Kenntnis genommen und der Stadtverordnetenversammlung am 24.04.2017 empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 98 aufzustellen.

Das Grundstück Hamburger Straße 40, bestehend aus dem ehemaligen VW-Gelände, ist im Eigentum einer Projektgesellschaft. Das B-Plangebiet Nr. 98 umfasst darüber hinaus auch Grundstücke der Adolfstraße (Haus-Nrn. 4 bis 16). Die Erschließung des Grundstücks wird von der Adolfstraße aus erfolgen - die Feuerwehrezufahrten sind zur Hamburger Straße angeordnet -, geförderter Wohnungsbau wird mit einem Anteil von ca. 30 % (derzeit: 30,2 %) realisiert.

Der Investor übernimmt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens (Vorlage Nr. 2017/044, BPA 03.05.2017). Der entsprechende Vertrag wurde durch die Stadt am 15.05.2017, am 01.06.2017 durch den Eigentümer unterzeichnet. Durch den Abschluss des Planungskostenvertrages treibt die Eigentümerin die Bauleitplanung auf eigene Kosten voran, die Stadt hat sowohl bei den Leistungen als auch bei der Auswahl der Fachgutachter ein Mitsprache- und Weisungsrecht. Eine Vielzahl von Gutachten liegt zwischenzeitlich vor.

- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung
- Bewertung des Baumbestandes
- Lärmtechnische Untersuchung
- Verkehrstechnische Stellungnahme

Ferner haben der Umweltausschuss und der Bau- und Planungsausschuss am 13.09.2017 bzw. 20.09.2017 (Vorlagen-Nr. 2017/074) den Beschluss über den Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 98 gefasst.

Besondere Schwerpunkte des B-Planes Nr. 98 sind unter anderem die Fortführung des Wanderweges Reesenbüttler Graben an die Hamburger Straße, der Erhalt und die Sicherung der historischen Bebauung an der Adolfstraße und der Bestand der Alleebäume an der Hamburger Straße. Die Fortführung der Wegeverbindung Reesenbüttler Graben erfolgt über das Grundstück der Eigentümerin, darunter wird sich die Tiefgarage des Bauvorhabens befinden. Daher soll ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit ausgewiesen und später per Baulast gesichert werden.

Die Verpflichtung zur Erstellung des sozialen Wohnungsbaus kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dessen Sicherung ist ergänzend zu den oben genannten Aspekten wesentlicher Bestandteil des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Der soziale Wohnungsbau - nach derzeitigem Planungsstand handelt es sich hierbei um 32 Wohnungen - ist in der straßenbegleitenden Bebauung an der Hamburger Straße beabsichtigt. Die Eigentümerin ist bereit, der Stadt ein Vorschlagsrecht (Belegungsrecht) einräumen.

Geplant sind 1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 3-Zimmerwohnungen. Darüber hinaus besteht Bereitschaft - bei nachgewiesenem Bedarf -, gegebenenfalls auch größere Wohnungen zu errichten. Damit zeigt die Eigentümerin ihre Bereitschaft, ihre Planung auf den Bedarf der Stadt auszurichten. Gewünscht war seitens der Eigentümerin, 50 % des sozialen Wohnraums im 1. Förderweg und 50 % im 2. Förderweg zu errichten. Die Verwaltung hat erklärt, dass überwiegend kleine Wohnungen des 1. Förderweges benötigt werden. Insofern wurde verhandelt, 2/3 des sozialen Wohnraums im 1. Förderweg zu errichten, 1/3 im 2. Förderweg. Die Belegungsbindung beträgt für den 1. Förderweg 35 Jahre, für den 2. Förderweg 20 Jahre. Beabsichtigt ist, den sozialen Wohnraum im Eigentum (in einer noch zu gründenden Gesellschaft) zu halten. Die frei finanzierten Anteile des Bauvorhabens werden voraussichtlich veräußert.

Der anliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrages enthält in § 2 einige redaktionelle Anpassungen und insbesondere eine Klarstellung am Schluss des § 2 Abs. 11 wie folgt: „[...]“, obwohl die IB.SH die grundsätzliche Förderfähigkeit bereits bestätigt und einem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat.“

Der Bau- und Planungsausschuss hat in Kenntnis dieser Änderungen dem Beschlussvorschlag am 15.11.2017 mehrheitlich zugestimmt (8 dafür, 1 dagegen).

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage: Städtebaulicher Vertrag nebst Anlagen