

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/075
öffentlich		
Datum 26.04.2018	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

Städtebaulicher Vertrag über die Erschließungsanlage im B-Plangebiet Nr. 88 a "Beimoor-Süd"

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	16.05.2018 28.05.2018	Herr Möller		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Es sind Kanalanschlussbeiträge zu vereinnahmen, dieses direkt vom Stadtentwässerungsbetrieb.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Dem als **Anlage** beigefügten städtebaulichen Vertrag gemäß § 124 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a "Beimoor-Süd" wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Derzeit wird der Bebauungsplan für das B-Plangebiet Nr. 88 a „Beimoor-Süd“ vorbereitet. Das Gebiet grenzt westlich an das Gebiet des B-Plans Nr. 88 b an und ist nördlich begrenzt durch den Beimoorweg. Die Bereiche der B-Plangebiete Nr. 88 a und b befinden sich östlich des Kornkamp-Süd. Ursprünglich bestand die Absicht, für das B-Plangebiet Nr. 88 ei-nen Bebauungsplan aufzustellen und das gesamte Gebiet zu erschließen. Dieses Vorhaben ließ sich aus eigentumsrechtlichen Gründen und wegen bauleitplanerischer Fragen nicht umsetzen. Daher wurde der B-Plan Nr. 88 in die oben genannten Gebiete Nr. 88 b und Nr. 88 a geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 88 b wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2017 beschlossen und ist rechtsverbindlich. Dieses B-Plangebiet wird derzeit durch die Wirtschaft- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) erschlossen. Die Vermarktung des Gebietes hat begonnen.

Die Offenlage des B-Plans Nr. 88 a wird für den Frühsommer 2018 angestrebt. Die Offenlage bedarf – anders als dieser Erschließungsvertrag und der Bebauungsplan selbst (Satzung) – keines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung.

Grundsätzlich erfolgt eine Erschließung erst nach dem Satzungsbeschluss, dieser Beschluss ist erst zum Herbst/Winter 2018 realistisch. Im B-Plangebiet sind insbes. 5 Sondergebiete (beabsichtigt sind insbes. die Verlagerung des Familia-Marktes, Aldi, etc. vom Kornkamp/Gewerbegebiet Nord und die Ansiedlung eines Fachmarktzentrams) und ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Vor dem Satzungsbeschluss sind aber rechtlich zulässig z. B. Baumaßnahmen für die Herstellung der Schmutzwasserkanalisation (SW) und im vorliegenden Fall auch erforderlich, da die Planstraße A (Carl-Backhaus-Straße) als zentrale Straße in den Plangebiet Nr. 88 a und b verläuft. Im B-Plangebiet Nr. 88 b war zu entscheiden, ob zur Schmutzwasserkanalisation a) ein eigenes Pumpwerk zu errichten ist oder b) diese über die Planstraße A im B-Plangebiet Nr. 88 a ebenfalls an den Kornkamp-Süd angeschlossen werden kann. May & Co. (Erschließungsträger) hat zwischenzeitlich zur Absicherung der von allen Beteiligten für die favorisierten Variante b) eine Baulast – öffentlich-rechtlich – und eine Grunddienstbarkeit – privatrechtlich – unterzeichnet. Die SW-Kanalisation der Planstraße A wird somit an den Kornkamp-Süd angebunden.

Zur Sicherung der Erschließung des B-Plangebiets Nr. 88 a ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Erschließungsträger zu schließen, der Eigentümer von dem Großteil der Flächen im B-Plangebiet Nr. 88 a ist, die zeitnah erschlossen werden sollen. Um zeitliche Verzögerungen bei der Erschließung des B-Plangebietes zu vermeiden wird angestrebt, nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages umgehend mit der Erschließung im B-Plangebiet Nr. 88 a im rechtlich zulässigen Rahmen zu beginnen. Die weiteren Flächen des B-Plangebietes Nr. 88 a befinden sich im Eigentum eines Landwirts und sind nicht Gegenstand dieses Erschließungsvertrages. Nach erfolgter Erschließung wäre dieser per Bescheid zur Zahlung der Kanalanschlussbeiträge heranzuziehen.

Als aufwändig erwies sich die Ermittlung der Kanalanschlussbeiträge für Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW). Der B-Plan Nr. 88 a enthält wie die angrenzenden B-Plangebiete 82 und 88 b keine Vollgeschossfestsetzungen, sondern nur Höhenfestsetzungen. Unter Berücksichtigung des Geländenniveaus in den Sondergebieten 1 bis 5 ergab sich eine Berechnungsgrundlage SW von vier Vollgeschossen, im Gewerbegebiet von drei Vollgeschossen.

Für RW gilt unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung im B-Plangebiet Nr. 88 a einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 als Berechnungsgrundlage. Die Kanalanschlussbeiträge sind direkt dem Stadtentwässerungsbetrieb zu überweisen, eine Erstattung der den Anschlussbeitrag für SW und RW übersteigenden Investitionskosten wird nach § 5 Abs. 4 des Erschließungsvertrages ausgeschlossen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Erschließungsvertrag ferner, die Erschließungsanlagen nebst Nebenanlagen in enger Abstimmung mit der Verwaltung herzustellen. Hierzu gehören insbes. der Teil der Planstraße A (künftig: Carl-Backhaus-Straße) im B-Plangebiet Nr. 88 a östlich des Kornkamp-Süd einschließlich aller Teileinrichtungen (Hinweis: der Großteil dieser Planstraße befindet sich im B-Plangebiet Nr. 88 b), der Bau des Kreisverkehrs Kornkamp-Süd/Am Hopfenbach/Planstraße A sowie die Herstellung der leitungsgebundenen Einrichtungen für die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser.

Der Erschließungsvertrag berücksichtigt neben üblichen Standardregelungen folgende Besonderheiten:

- Durch die WAS erfolgte eine europaweite Ausschreibung gemäß VOB zur Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 b. Optional umfasste diese Ausschreibung vorsorglich auch die Erschließung des in Planung befindlichen B-Plangebietes Nr. 88 a.

Aufgrund dieser Option soll nunmehr die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a erfolgen. Auftragnehmer des Erschließungsträgers wird die WAS (gegen Kostenerstattung vom Erschließungsträger), die Erschließung des B-Plangebietes soll somit ebenfalls von der im B-Plangebiet Nr. 88 b tätigen Baufirma durchgeführt werden. Die Bestimmungen der VOB sind somit gewahrt.

- Erbeten, aber nicht zugesagt, wird eine Fertigstellung der Planstraße A (bezogen auf das B-Plangebiet Nr. 88 a) und Planstraße B (Jochim-Klindt-Straße, befindet sich im B-Plangebiet Nr. 88 b) bis ca. November 2019. § 3 des Vertrages skizziert den zeitlichen Rahmen, da Famila eine Eröffnung zum November 2019 anstrebt.
- Die WAS wird das Regenrückhalte- und klärbecken so dimensionieren, dass auch das Regenwasser aus dem B-Plangebiet Nr. 88 a mit aufgenommen werden kann. Der Erschließungsträger wird für die mit zu nutzenden Erschließungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser außerhalb dieses Erschließungsvertrages eine Vereinbarung mit der WAS zur Kostenbeteiligung abschließen.
- Auf eine Sicherheit wird gemäß § 13 des Erschließungsvertrages verzichtet, wenn die WAS die auf Basis einer europaweiten Ausschreibung basierende bestehende Vertragsoption mit der Tiefbaufirma auslöst und die Erschließung auch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 a gegen Kostenerstattung vom Erschließungsträger vornimmt und dieser die Sicherheit gegenüber der WAS leistet.
- Die Herstellungskosten sind von dem Erschließungsträger so darzustellen, dass sie in die Anlagenbuchhaltung der Stadt Ahrensburg einfließen können.
- Der Erschließungsträger hält die Stadt von allen Kosten frei, die durch die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a entstehen.

Für den ökologischen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Erschließungsvertrag noch keine Regelungen. Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen/Grünflächen im B-Plangebiet Nr. 88 a ist nicht bereit, diese Flächen May & Co. als Ausgleichsflächen zu überlassen. Auf im Rahmen von Ökopunkten angebotene Flächen möchte die Stadt nicht zurückgreifen, da der ökologische Ausgleich grundsätzlich in unmittelbarer Nähe zum B-Plangebiet erfolgen sollte. Es wird angestrebt, u. a. den ehemaligen Schießstand und einen ehemaligen Tennisplatz im Auetal, südlich des Ostrings, als Ausgleichsflächen zurückzubauen. Im Entwurf des B-Plans Nr. 88 a (Vorlage Nr. 2018/050) konnte jedoch noch keine Festlegung erfolgen, welche Flächen tatsächlich als Ausgleichsfläche rechtlich festgelegt/zugeordnet werden. Daher bedarf es hierfür eines gesonderten Vertrages. Die Kostenerstattungsbeträge sind auf Grundlage der Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB zu erheben.

Die Stadt Ahrensburg strebt in einem gesonderten privatrechtlichen Vertrag an, auch das Eigentum an den im B-Plan Nr. 88 a dargestellten öffentlichen Straßenflächen zu übernehmen; ggf. müsste der jetzige Grundeigentümer vorab seine Zustimmung erteilen zur Widmung dieser Flächen nach dem Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage: Erschließungsvertrag nebst Anlagen