

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/075/1
öffentlich		
Datum 17.05.2018	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

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

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung	Datum 28.05.2018	Berichterstatter 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 (siehe Anlage Vertrag, § 5).				
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 gem. § 124 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erschließung des B-Plangebietes 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 B-Plan 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 o. g. 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 ist für Juni 2018 beabsichtigt, nachdem sowohl der Bau- und Planungsausschuss als auch der Umweltausschuss am 18.04.2018/09.05.2018 den Entwurf und die Begründung (Vorlage Nr. 2018/050) gebilligt haben.

Sie 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. fünf Sondergebiete (beabsichtigt sind insbes. die Verlagerung des Familia-Marktes, Aldi, etc. vom Kornkamp – Gewerbegebiet Nord – und die Ansiedlung eines Fachmarktzentrum) und zwei Gewerbegebiete ausgewiesen, wobei nur die Sondergebiete und das Gewerbegebiet GE N1 sich im Besitz des Erschließungsträgers befinden.

Vor dem Satzungsbeschluss sind nur Erschließungsmaßnahmen rechtlich zulässig zur z. B. 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. Der Erschließungsträger hat zwischenzeitlich zur Absicherung der von allen Beteiligten 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 des Großteils der Flächen im B-Plangebiet Nr. 88 a ist. Diese sollen zeitnah erschlossen werden. Um zeitliche Verzögerungen bei der Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a zu vermeiden wird angestrebt, nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages umgehend mit dem Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen 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 GE N1 von drei Vollgeschossen. Für RW gilt entsprechend der Festsetzung im B-Plangebiet Nr. 88 a für die fünf Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 als Berechnungsgrundlage, für das Gewerbegebiet GE N1 von 0,6.

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 insbesondere 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 Regenrückhaltebecken und das Regenklärbecken 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.

Dem Vertragspartner wurde der Vertragsentwurf im Vorwege übersandt und darum gegeben, ggf. Änderungswünsche mitzuteilen. Dies erfolgte erst am 07.05.2018 (sieben Änderungswünsche), sodass diese in dem der Vorlage Nr. 2018/075 beigefügten Vertragsentwurf nicht mehr berücksichtigt werden konnten. Der Bau- und Planungsausschuss wurde hierüber im Rahmen der Beratung der Vorlage Nr. 2018/075 am 16.05.2018 informiert und hat den beabsichtigten Änderungen mehrheitlich (8 dafür/1 dagegen) zugestimmt, insbes. da diese im Wesentlichen redaktioneller, korrigierender oder klarstellender Art waren. Diese Änderungen sind im beigefügten Vertragsentwurf berücksichtigt.

Ein Konflikt besteht noch beim Zeitpunkt der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht der Erschließungsanlagen (der Teil der im B-Plangebiet Nr. 88 a verlaufenden Planstraße A; ferner des Kreisverkehrs). Der Erschließungsträger wünscht eine Änderung der Formulierung in § 11 Abs. 2.

In § 11 Abs. 1 wird geregelt, dass im Anschluss an die Schlussabnahme Lasten und Nutzen auf die Stadt übergehen und die Stadt die Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht trägt und die Straßen in ihre Baulast übernimmt, wenn sie alle maßgeblichen Unterlagen erhalten hat und kostenfrei Eigentümerin der Straßenflächen geworden ist. Das notarielle Angebot zum Eigentumsübergang soll spätestens zwei Jahre nach der Schlussabnahme erfolgen. Die maßgeblichen Unterlagen sind z. B. Schlussrechnungen, technische Daten, etc. um in Kenntnis der Bauweise und der Kosten – Letzteres im Hinblick auf rechtzeitig vorliegende Kosten für die zeitnahe Erstellung der Jahresabschlüsse – die Unterhaltungslast, Verkehrssicherungspflicht und das Eigentum zu übernehmen. In § 11 Abs. 2 wird darauf aufbauend festgelegt, dass die Schlussabnahme und damit die Übernahme der Erschließungsanlagen spätestens zwei Jahre nach Freigabe für den öffentlichen Verkehr erfolgen soll und die in Abs. 1 genannten Unterlagen bis dahin somit spätestens bei der Stadt einzureichen sind.

Gewünscht wird dagegen eine Regelung, wonach zeitgleich mit der Schlussabnahme und dem Beginn der Gewährleistungsfrist gegenüber der Tiefbaufirma die Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt beginnt.

Diesem Wunsch soll nicht entsprochen werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage: Erschließungsvertrag nebst Anlagen