

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2018/087
öffentlich		
Datum 29.08.2018	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

Städtebaulicher Vertrag mit einem Eigentümer über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans Nr. 88 a

Beratungsfolge Gremium Umweltausschuss Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 12.09.2018 19.09.2018 24.09.2018	Berichterstatter Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA	X	NEIN
Produktsachkonto:	55100.0210000 Haben (Erstattung)			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Durch den Vorhabenträger erfolgt eine Kostenerstattung in Höhe von rund 300.000 € im Haushaltsjahr 2019. Die erforderlichen Haushaltsmittel zur Herrichtung der Ausgleichsflächen sind im Zuge der Haushaltsplanung ab 2019 ff bereitzustellen.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht bis 30.11.2018			

Beschlussvorschlag:

Dem als **Anlage** beigefügten städtebaulichen Vertrag nach den §§ 135 a - c BauGB wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Zur Kompensierung des durch den Bebauungsplan Nr. 88 a hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Die Rechtsgrundlagen regeln § 9 Abs. 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 1 a und 135 a ff BauGB.

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages unter anderem auch die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a BauGB sein. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Mit Beschluss vom 28.05.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger, dem Eigentümer der Flächen für die Sondergebiete 1 bis 5 und des Gewerbegebietes (GE) N1, für das B-Plangebiet Nr. 88 a zugestimmt (Vorlage 2018/075.1). Dieser Vertrag wurde am 06./19.06.2018 von den Vertragsparteien unterzeichnet. Grundsätzlich kann ein Erschließungsvertrag auch bereits Regelungen für den Ausgleich dieser Flächen enthalten. In diesem Fall war das wegen noch ausstehender abschließender Klärungen, verwiesen wird auf die Ausführungen des Umweltberichts (siehe Vorlage Nr. 2018/050; BPA 18.04.2018 – TOP 9; UA 09.05.2018 – TOP 13), noch nicht möglich, sodass in den Erschließungsvertrag zum B-Plangebiet Nr. 88 a folgender § 12 zur Absicherung dieser Verpflichtung aufgenommen wurde:

„§ 12/Ausgleichsflächen

Für die Erschließung des B-Plangebietes Nr. 88 a sind Ausgleichsflächen an anderer Stelle, nach Möglichkeit im Gebiet der Stadt Ahrensburg, auf Kosten von May & Co. herzustellen. May & Co. ist sich dieser Verpflichtung bewusst. Da die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung bisher noch nicht abschließend geklärt sind, wird diese Verpflichtung in einem gesonderten Vertrag geregelt.“

Mit dem Vorhabenträger soll eine Ablösungsvereinbarung geschlossen werden. Rechtsgrundlage des nunmehr abzuschließenden Vertrages ist die auf § 135 c BauGB beruhende Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135 a - c BauGB. Nach § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstattungsfähig, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.

Die Festlegung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist mittlerweile abgeschlossen. Die mit der Ausweisung des Bebauungsplans verbundene Versiegelung von Flächen kann nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Die Durchführung des Ausgleichs soll deswegen auf städtischen Flächen, die als Ausgleichsflächen erworben wurden und herzurichten sind, und durch die Stadt Ahrensburg erfolgen. Lediglich in einem Fall sind die Flächen bereits hergestellt (Ewige Weide). Es bedarf Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Als Ausgleichsflächen für das B-Plangebiet Nr. 88 a sollen die Flächen der

- a) aufgegebenen Tennisplätze am Ostring,
- b) ehemaligen Schießanlage am Ostring (Summe: a) + b): 20.863 Ökopunkte) und
- c) von weiterem Grünland (und verwildertem Garten) am östlichen Ostring (18.128 Ökopunkte)

dienen sowie die bereits 2010 als Ausgleichsflächen hergerichteten Flächen an der Ewigen Weide (rund 11.000 Ökopunkte). Entwickelt wurde eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Kleingewässern auf einer vormaligen Ackerfläche. Für die Herrichtung von Flächen als Ausgleichsflächen werden Ökopunkte ermittelt, diese sind mit der Unteren Natur-schutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Zugeordnet werden dem Vorhabenträger die unter a) bis c) genannten Flächen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer

1. des Großteils der Flächen für die Sondergebiete 1 bis 5 nördlich der Planstraße A (künftige Carl-Backhaus-Straße) - vorgesehen für die Bebauung mit einem Fachmarktzentrum - und
2. des Großteils des Gewerbegebietes GE N1, südlich der Planstraße A sowie
3. des im B-Plangebiet Nr. 88 a verlaufenden Teiles der Planstraße A und
4. in geringem Umfang eines Teiles der Planstraße B.*
***Hinweis:** Der Großteil der Flächen der Planstraße B befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers des B-Plangebietes Nr. **88 b**.
5. Ferner wird durch den Vorhabenträger auf städtischer Fläche ein Anteil Straßenfläche von rund 850 m² an den Kreisverkehr Kornkamp-Süd angebunden.

Weitere Flächen im B-Plangebiet Nr. 88 a befinden sich insbesondere im Eigentum

- ganz überwiegend eines Landwirts (Gewerbegebiet, GE N2 und Mischgebiet), ferner
- der Stadt Ahrensburg (rund 2.612 m²), Teil des Gewerbegebietes (GE N1) und östlich angrenzend an den Kornkamp-Süd, *
*** Hinweis:** Beschluss der STV vom 28.05.2018/ Vorlage Nr. 2018/071; dem Vorhabenträger zum Kauf angeboten; das Angebot hat er bisher nicht angenommen.
- der Stadt Ahrensburg, zu veräußern an den künftigen Eigentümer der Sondergebiete, Teil der Fläche der Sondergebiete 1 und 5 sowie östlich angrenzend an den Kornkamp-Süd (rund 2.133 m²), **
**** Hinweis:** Beschluss der STVO vom 26.02.2018/ Vorlage Nr. 2018/005; der Kaufvertrag ist noch nicht abgeschlossen, aber abgestimmt.
- der Stadt Ahrensburg, Teil des Gewerbegebietes GE N2 und des Mischgebietes und östlich angrenzend an den Kornkamp-Süd,
- der Stadt Ahrensburg. Hierbei handelt es sich um Flächen angrenzend an den Kornkamp-Süd in einer Breite von rund 7 m zwischen dem nördlichen und südlichen Rand des B-Plangebietes Nr. 88 a. Sie sollen in städtischem Eigentum verbleiben, da die Fläche an das B-Plangebiet Nr. 82 angrenzt. An dessen östlichen Rand wurden Straßenbäume gepflanzt statt - wie zunächst beabsichtigt - zwischen der Fahrbahn und dem geplanten Geh- und Radweg. Die Fläche soll daher als Straßenbegleitgrün festgesetzt werden (nicht als Gewerbe bzw. Sondergebietsfläche). De facto wird die 7 m breite Fläche ein Schutzstreifen für diese Bäume.

Durch den Vorhabenträger sind die unter 1. bis 5. bezeichneten Flächen von rund 96.576 m² auszugleichen, die Flächen sind noch nicht amtlich vermessen. Nach der Berechnung des Umweltberichts - auf die Vorlage zum B-Plan Nr. 88 a wird verwiesen - ist ein Ausgleich im Umfang von 38.962 Ökopunkten erforderlich.

Nach § 7 der Satzung kann der Kostenerstattungsbetrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages. Auf dieser Grundlage wird die anliegende Vereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen. Sie umfasst daher nur die Flächen des Vorhabenträgers. Die weiteren Flächen insbesondere des Landwirts werden nach Herrichtung der Ausgleichsflächen nach der Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135 a - c BauGB per Bescheid abgerechnet bzw. sie sind zu Lasten der Stadt herzurichten.

Der Kostenerstattungsbetrag ist vergleichbar mit den Herstellungskosten anderer Ausgleichsflächen. So wurden z. B. für die Herrichtung der Flächen von c) Grünland am östlichen Ostring Kosten von voraussichtlich 7,60 €/Ökopunkt ermittelt.

Der Ausgleich der Flächen ist nun im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 88 a - siehe Vorlage Nr. 2018/122 - abschließend konkretisiert.

Dem Vorhabenträger werden die Kosten

- der Flächen zu a) und b), d. h. die Renaturierung der Flächen der ehemaligen Tennisplätze und des ehemaligen Schießstandes am Ostring sowie
- c) von weiterem Grünland am östlichen Ostring.

zugeordnet. Die unter a) und b) genannten Flächen sollen entsiegelt und als Ruderalfläche mit umgrenzenden Gehölzbereichen entwickelt werden. Ferner sind auf dem Gelände des ehemaligen Schießstandes die noch vorhandenen Bauwerke zu entfernen und die randlichen Wälle abzuflachen. Gerade im Bereich des ehemaligen Schießstandes ist Vandalismus zu beobachten und ein Sicherheitsrisiko für dort „spielende“ Kinder und Jugendliche zu erkennen.

Der Vorhabenträger soll belastet werden mit den Kosten für

- den Grund und Boden (Verkehrswert),
- die Herstellung der Ausgleichsflächen incl. Baustelleneinrichtung, Räumung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, Räumung von Aufwuchs, das Lösen und den Wiedereinbau wiederzuverwertenden Bodens und
- die Aufwendungen für die Pflege der Ausgleichsflächen für 25 Jahre.

Diese prognostizierten Kosten belaufen sich auf 7,60 € pro Ökopunkt.

Der Stadt Ahrensburg entstehen darüber hinaus weitere Kosten des Ausbaus und der fachgerechten Entsorgung von belasteten Böden. Diese Maßnahmen sind Voraussetzung dafür, dass die Fläche zur Durchführung der im Umweltbericht aufgezeigten Maßnahmen geeignet ist. Sie sind somit nicht Teil des Ausgleichs und werden von der UNB auch nicht als Ausgleich anerkannt. Insbesondere handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Abtrag/Aushub sowie die Entsorgung von belasteten Böden
- Kosten für den Ausbau und die Entsorgung des Erdtanks auf dem Gelände der ehemaligen Schießsportanlage,
- die fachgutachterliche Begleitung/Analytik (erforderlich aufgrund der notwendigen Bodenentsorgung) und
- einen Sicherheitszuschlag, da die genaue Menge des zu entsorgenden Materials vorab nicht genau bestimmt werden kann.

Es ist sachgerecht, die Kosten der Abwicklung dieser Altlasten (rund 219.000 €) bei der Stadt zu belassen. Deshalb beläuft sich die Kostenerstattung nach §§ 135 a bis 135 c BauGB zur Herrichtung der Ausgleichsflächen a) und b) auf dem Gelände der ehemaligen Tennisplätze und der ehemaligen Schießsportanlage auf 158.336 € oder gerundet im Mittel 7,60 €/Ökopunkt. Diese Kosten entsprechen den geschätzten Kosten von 7,60 €/Ökopunkt für die Fläche c) Grünland am östlichen Ostring.

Das c) Grünland am östlichen Ostring soll in eine extensive Nutzung überführt werden, das Grundstück wird in seinem offenen Bereich als Ruderalflur belassen werden, randlich sollen Knicks hergestellt werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:

Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung des Ausgleichs im B-Plangebiet Nr. 88 a mit Anlagen