

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2019/062
öffentlich		
Datum 15.05.2019	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

Städtebaulicher Vertrag über die Planungskosten für den B-Plan Nr. 100 für den Bereich Bahnhofstraße 15 und 17

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	05.06.2019 24.06.2019	Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 17, im anliegenden städtebaulichen Vertrag bezeichnet als Vorhabenträger, plant eine Neubebauung seines Grundstücks Bahnhofstraße 17, Ahrensburg. Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Markt der EDEKA-Gruppe. Das Gebäude ist veraltet und sanierungsbedürftig. Ein Neubau soll auf dem städtischen Grundstück „Alte Reitbahn“ in der Stormarnstraße errichtet werden, vgl. Vorlage Nr. 2019/061.

Nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung bietet sich die Möglichkeit, das in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ahrensburg gelegene Grundstück Bahnhofstraße 17 insbes. mit einem Kino zu bebauen. Seit Schließung des früher vorhandenen Kinos in der Klaus-Groth-Straße im Jahr 2006 (Gebäudeabbruch und Neubebauung mit dem CCA) fehlt dieses Angebot in Ahrensburg. Die erforderlichen Stellplätze für das Kino werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. In den vergangenen Jahren wurden diverse Standorte geprüft, erwiesen sich aber als nicht geeignet. Ein ernsthafter Interessent für den Betrieb eines Kinos mit 6 Sälen ist vorhanden, der Interessent wurde eng in den Planungsprozess eingebunden.

den.

Einbezogen in die Neubebauung des Grundstücks Bahnhofstraße 17 wird auch ein Neubau von kleinen Wohnungen. Es soll ein Gebäude mit 3 Obergeschossen gebaut werden, die Stellplätze sollen auf der Ebene des Erdgeschosses errichtet werden. Der Vorhabenträger entspricht damit dem Wunsch der Stadt, Wohnraum für kleine Haushalte zu schaffen (voraussichtliche Größe zwischen ca. 30 m² bis 45 m²). Dieser Bedarf kann seit Jahren in Ahrensburg nicht ausreichend gedeckt werden.

Gegenstand des städtebaulichen Vertrags ist ferner die Planung für den Bereich Bahnhofstraße 15, da auch eine Aufstockung der P+R-Anlage „Alter Lokschuppen“ erforderlich ist, um das Parkplatzangebot für Bahnnutzer zu erhöhen. Dieser Planungskostenanteil ist grundsätzlich von der Stadt zu tragen.

Der B-Plan Nr. 100 „Kino/P+R-Anlage“ soll gemäß § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde im Bau- und Planungsausschuss am 20.03.2019 beraten und durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2019 mehrheitlich gefasst (Vorlage Nr. 2018/091/1). Erforderlich ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans, die durch eine Berichtigung erfolgen wird.

Stadt und Vorhabenträger sind sich einig, dass die Kosten für die Bauleitplanung nach Maßgabe dieser Vereinbarung vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Grundstücke Bahnhofstraße 17 einerseits und Bahnhofstraße 15 andererseits sind annähernd gleich groß. Daher wird die Stadt dem Vorhabenträger grundsätzlich 50 % der Planungskosten erstatten. Dies gilt nicht für das Lärmgutachten, da bei diesem Gutachten die Interessen des Vorhabenträgers (Bereich: Wohnen) überwiegen. Hier ist die Stadt nur bereit, 25 % der Kosten zu erstatten.

Die Höhe der Kostenerstattung kann derzeit noch nicht beziffert werden und wird sich in den kommenden Monaten konkretisieren. Bei PSK 51100.5431010 stehen im Haushalt 2019 neu 425 TEUR zur Verfügung, incl. einer Ermächtigung aus Vorjahren rd. 560 TEUR. Davon wurde in Höhe von rd. 130 TEUR durch Auszahlungen und Aufträge verfügt, verfügbar sind somit noch rd. 430 TEUR (Stand: 14.05.2019).

Der Bau- und Planungsausschuss trifft nach § 5 Nr. 12 der Zuständigkeitsordnung für die Fachausschüsse der Stadt Ahrensburg Entscheidungen in eigener Zuständigkeit über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB bis zu einem Wert in Höhe von 60.000 €. Da der Wert der Bauleitplanung derzeit nicht abgeschätzt werden kann, wird die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:
Städtebaulicher Vertrag