

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- STV-Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2019/073</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 29.05.2019	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

### Betreff

### Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen für die 2. Verlängerung der Straße „Am Rauchhause“ und Zustimmung zum Bauprogramm

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter		
<b>Gremium</b> Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	19.06.2019 24.06.2019	Herr Plässer		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b> Die Kosten der Erschließung werden vom Erschließungsträger übernommen. Über eine Beteiligung der Stadt wird bei Weiterführung der Erschließungsanlage Richtung Schulstraße verhandelt.				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

### Beschlussvorschlag:

1. Dem als **Anlage 1** beigefügten städtebaulichen Vertrag über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wird zugestimmt.
2. Dem Bauprogramm zur Weiterführung der Erschließungsstraße „Am Rauchhause“, 2. Verlängerung, wird zugestimmt. **Hinweis:** Dieser Teil des Beschlussvorschlages bedarf nur der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses.

### Sachverhalt:

Zu 1.:

Der Erschließungsträger ist an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, die Flurstücke Nrn. 319 und 322 der Flur 11 (insgesamt 908 m<sup>2</sup>) mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Innenverdichtung befürwortete die Stadtverordnetenversammlung am 24.11.2014, Vorlage Nr. 2014/105, bereits den Erschließungsvertrag für ein erstes Bauvorhaben des Erschließungsträgers (Am Rauchhause 9 + 11). In diesem Zuge erfolgte die 1. Verlängerung der Erschließungsstraße „Am Rauchhause“ durch den Erschließungsträger über den Hans-Schadendorff-Stieg hinaus. Der geltende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 43 sieht eine durchgehende Erschließung bis zur Schulstraße vor.

Das jetzt zu erschließende Bauvorhaben war 2014 bereits mit geplant, der erforderliche Grunderwerb erfolgte im Oktober 2018 durch den Erschließungsträger. Eine Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Daher ist mit dem Vorhaben-/Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag über den Bau der Erschließungsstraße abzuschließen.

Das geplante Bauvorhaben wurde am 15.05.2019 im nicht öffentlichen Teil des Bau- und Planungsausschuss vorgestellt. Der Grunderwerb umfasste auch die Flächen für die weitere erstmalige Herstellung der im B-Plan Nr. 43 vorgesehenen Erschließungsstraße „Am Rauchhause“, 2. Verlängerung. Diese Fläche – Flurstück 320 der Flur 11 - wurde zwischenzeitlich von der Stadt Ahrensburg unter Ausübung des Vorkaufsrechts erworben. Eine vollständige Realisierung der Erschließungsstraße bis zur Schulstraße ist nicht möglich, da weder der Erschließungsträger noch die Stadt über alle für die Erschließungsstraße notwendigen Flächen verfügt.

Der Erschließungsträger war bisher nicht bereit, die Erschließungskosten in voller Höhe zu übernehmen, wenn die von ihm teilweise hergestellte Einrichtung innerhalb der nächsten Jahre anderen angrenzenden Grundstücken beitragsrechtliche Vorteile bringt. Die Stadt erklärt sich daher erneut bereit, eine Verrechnung der beitragsfähigen Kosten vorzunehmen, sofern die Weiterführung der Einrichtung innerhalb eines Zeitraumes stattfindet, in dem eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Einrichtung Erschließungsstraße in ihrer gesamten Ausdehnung möglich ist. Dieser Zeitraum ist derzeit nicht absehbar.

Zur Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist am nördlichen Ende des Flurstücks 320 der Bau eines Wendehammers erforderlich, damit 2- bis 3-achsige Fahrzeuge, insbes. Müllsammelfahrzeuge, dort wenden können. Der Wendehammer ist nicht vollständig auf der öffentlichen Fläche zu realisieren. Daher hat die Veräußerin der Flächen zugestimmt, dass ein Teil ihres Hintergrundstücks Am Alten Markt in den Bau des Wendehammers einbezogen werden kann. Sie ist bereit, diese Fläche per Baulast mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu sichern. Die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (ASWH) sowie die Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen und der Müllentsorger wurden in die Planungen für den Wendehammer eingebunden und haben der Planung (Durchmesser 16,69 m x 17,72 m) zugestimmt. Ein Rückbau auf der privaten Fläche kann erst erfolgen, wenn die Erschließungsstraße auf den beiden angrenzenden Flurstücken fortgeführt wird (und dort ein neuer Wendehammer errichtet wird) oder vollständig bis zur Schulstraße realisiert werden kann.

In dem beigefügten städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger im Wesentlichen zu folgenden Regelungen:

- Herstellung der Erschließungsstraße, 2. Verlängerung, einschließlich der Entwässerung.

- Herstellung eines Wendehammers am nördlichen Ende der Erschließungsstraße (2. Verlängerung) und auf dem privaten Grundstücksteil, Flurstück 321 der Flur 11.
- Die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt so, dass eine Fortsetzung der Einrichtung bis zur Schulstraße möglich ist.
- Die Darstellung der Herstellungskosten erfolgt so, dass diese ohne weitere größere Nachbereitungen durch die Stadt in die Anlagenbuchhaltung der Stadt übernommen werden können.

Der Erschließungsvertrag liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei.

*Zu 2.:*

Das Bauprogramm zur erstmaligen Verlängerung der Straße „Am Rauchhause“ wurde durch den Bau- und Planungsausschuss am 04.03.2015, Vorlage Nr. 2015/024, beschlossen. Es ist geplant, die 2. Verlängerung der Erschließungsstraße vergleichbar der ersten auszugestalten. Daher ist die Verkehrsfläche als eine Ebene geplant, die Parkflächen mit anthrazitfarbigem Pflaster werden in einer Breite von 2,1 m von der Restfläche abgesetzt. Die Rinne wird in einer Breite von ca. 33 cm in Naturstein hergestellt, die restliche Fläche mit grauem Architektenpflaster (**vgl. Anlage 2 bis 4**). Seitlich der Verkehrs- und Parkfläche wird eine LED-Beleuchtung aufgestellt.

Wie unter 1. ausgeführt, wird eine Wendemöglichkeit durch einen kleinen Wendehammer geschaffen. Die Größe des Wendehammers ist nicht optimal, aber für die Müllentsorgung und in Anbetracht der geringen Verkehrsstärke ausreichend.

Die Planung für die Erschließung ist mit dem Erschließungsträger abgestimmt, die Genehmigung wird nach Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zum Erschließungsvertrag erteilt.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen mit Lageplan und Flurkarte
- Anlage 2: Schnitt A – A
- Anlage 3: Schnitt B – B
- Anlage 4: Bauprogramm