

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2020/052</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 24.07.2020	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

## Betreff

**Städtebaulicher Vertrag über die Planungskosten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 im Bereich der Bogenstraße (südlich der Ladestraße und nördlich der Bogenstraße)**

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 19.08.2020	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b> Die Planungskosten werden durch den Investor getragen.				
<b>Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:</b>				
	Statusbericht			
X	Abschlussbericht			

## Beschlussvorschlag:

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

## Sachverhalt:

Das dem Planungskostenvertrag zugrunde liegende Gebiet ist Teil des beschlossenen B-Plans Nr. 54. Der Eigentümer/Investor der Flurstücke 240 und 241 der Flur 17 plant auf seinem, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Ahrensburg liegenden und an die Ladestraße angrenzenden, Grundstück in der Bogenstraße neben dem bestehenden Gewerbebau allerdings nicht - wie im bestehenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 54 festgesetzt - weiteres Gewerbe, sondern primär Wohnraum zu errichten. Nach dem B-Plan Nr. 54, der Mitte 1995 rechtskräftig wurde, ist in diesem Bereich Wohnen ausdrücklich nicht zulässig. Festgesetzt ist ein Kerngebiet u. a. mit vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise.

Das Wohnen im B-Plangebiet Nr. 54 beschränkt sich bisher auf den südlich gegenüber liegenden Bereich der Bogenstraße Richtung Hagener Allee/Ernst-Ziese-Straße. Dieses Wohngebiet „Kirschplantage wurde durch ebenfalls diesen Investor Mitte bis Ende der 1990er Jahre“ mit frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen bebaut. Die Stadt sicherte sich für eine Vielzahl der dortigen Wohnungen Belegungsrechte durch die Gewährung kommunaler Baudarlehen.

Ferner wurde durch den Investor seinerzeit weiterer sozialer Wohnungsbau im Nordstrandring/Stadtteil Gartenholz realisiert. Neben rein öffentlich gefördertem Wohnraum wurde u. a. das „Betreute Wohnen“ an der Ecke Nordstrandring/Niebüllweg errichtet.

Der Investor trägt den Wunsch, sein Restgrundstück in der Bogenstraße mit Wohnungen zu bebauen, der Stadt schon länger vor. Auch die Stadt hat ein Interesse daran, das seit ca. 1995 brachliegende Restgrundstück nördlich der Bogenstraße einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen. Ein entsprechender Antrag (AN/007/2016), den B-Plan Nr. 54 dahingehend zu ändern, dass auf der Fläche bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, wurde durch den Bau- und Planungsausschuss bereits am 20.01.2016 befürwortet.

Beabsichtigt ist, Wohnraum - davon 30 % der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung - zu errichten. Ferner soll geprüft werden, ob im Bauvorhaben auch die Integration einer Kindertagesstätte möglich ist.

Durch den Investor wurde - wie ausgeführt - in den Jahren 1995 ff. öffentlich geförderter Wohnraum in Ahrensburg errichtet. Seit diesem Zeitraum gelang es nicht mehr, in der Stadt öffentlich geförderten Wohnraum mit städtischem Vorschlagsrecht zu errichten; auch ansonsten wurde wenig weiterer Wohnraum mit öffentlicher Förderung im Stadtgebiet errichtet. Dies hatte zur Folge, dass für einen Großteil aller ehemals mit Förderung errichteten Wohnungen im Stadtgebiet Ahrensburgs keine Belegungsbindung mehr besteht.

Auf dem Hintergrund dieses Bedarfs hat die Stadt 2017 einen Grundsatzbeschluss gefasst, bei allen Neubauprojekten ab 20 Wohneinheiten (oder 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche) einen Anteil von 30 % gefördertem Wohnraum anzustreben. Derzeit entstehen durch einen weiteren Investor 32 öffentlich geförderte Wohnungen auf dem ehemaligen VW-Gelände Hamburger Straße mit Absicherung des städtischen Vorschlagsrechts durch städtebaulichen Vertrag, weiterer Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum soll auf dem städtischen Grundstück Alte Reitbahn entstehen. Es ist wünschenswert, das Angebot des Investors für die Errichtung von Wohnraum zu unterstützen. Geplant sind derzeit 65 Wohneinheiten, davon rd. 30 % mit öffentlicher Förderung (19 Wohnungen).

Das Vertragsgebiet der 2. Änderung des B-Plans Nr. 54 umfasst zwei weitere kleinere Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Hierbei handelt es sich um die Wendeschleife (Zu- und Ausfahrt) zum bereits bestehenden Gewerbegebäude (Kontorhaus) und um insbes. 22 öffentliche Parkplätze, die im Rahmen des Ausbaus der Bogenstraße aufgrund des hohen Parkdrucks angelegt wurden. Die öffentlichen Parkplätze bleiben für die Öffentlichkeit erhalten. Die Wegefläche (Zufahrt) zu den Parkplätzen befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt und ist nicht gesichert.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 54 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg am 22.06.2020 einstimmig gefasst (Vorlage Nr. 2020/018/1). Es soll ein B-Plan der Innenverdichtung gem. § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Geplant ist die Zusammenarbeit mit einer Gesellschaft. Diese wird die Bauleitplanung begleiten, der Investor bzw. evtl. eine Tochtergesellschaft den Hochbau realisieren. Er hat daher um die Aufnahme einer Klausel gebeten, dass der Planungskostenvertrag nachträglich auf eine andere Gesellschaft seiner Firmengruppe übertragen werden kann. Hiergegen bestehen keine Bedenken. Der Investor ist bereit, mit Abschluss des Planungskostenvertrages die vollen Kosten der Bauleitplanung zu übernehmen und der Stadt sowohl bei den Leistungen als auch bei der Auswahl der Fachgutachter ein Mitsprache- und Weisungsrecht zu gewähren.

Nach Konkretisierung des Bauvorhabens wird ein weiterer städtebaulicher Vertrag zur Sicherung des sozialen Wohnraums erforderlich. Darüber hinaus ist eine Sicherung der Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen nachzuholen.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlage:**  
Städtebaulicher Vertrag