

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/043
öffentlich		
Datum 10.05.2021	Aktenzeichen IV.2.6	Federführend: Herr Niewelt

Betreff

Städtebaulicher Vertrag im Zuge der 2. Änderung des B-Plans Nr. 54 für das Gebiet nördlich der Bogenstraße
- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung des öffentlich geförderten Wohnraums, der Parkplätze und des Wanderweges

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 02.06.2021 14.06.2021	Berichterstatter Herr Kubczigk		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
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** beigefügten städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Hintergrund der Planungen

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks 240 (Größe: 3.955 m²) und ferner des noch unbebauten Flurstücks 241 (Größe: 5.988 m²) der Flur 17 der Gemarkung Ahrensburg, letzteres eingetragen im Grundbuch von Ahrensburg Blatt 15753, nördlich der Bogenstraße (u. a. Bogenstraße Nr. 28). Die Stadt ist Eigentümerin der Flurstücke 59 - öffentliche Erschließungsanlage, Teil der Straßenfläche Bogenstraße, Wendeschleife - und 58 der Flur 17 der Gemarkung Ahrensburg. Auf den Flurstücken 58 und 241 befinden sich derzeit 22 öffentlich genutzte und mit Rasengittersteinen hergestellte Parkplätze, die von der Bogenstraße über das Flurstück 241 erschlossen werden. Durch die Erstellung und Sicherung von drei weiteren Stellplätzen soll die Anlage auf insgesamt 25 Parkplätze erweitert werden.

Die vorgenannten Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt, der dort ein Kerngebiet festsetzt. Da diese Planung auf dem bislang unbebauten Flurstück 241 nicht umgesetzt worden ist, hat die Stadt am 22.06.2020 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54, 2. Änderung gefasst. Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum, davon mindestens 30 % der realisierten Wohnfläche mit öffentlicher Förderung. Die Parteien haben hierzu am 26.08./09.09.2020 bereits einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Kostentragung für das Bauleitplanverfahren regelt.

Inhalte des städtebaulichen Vertrages

öffentlich geförderten Wohnraums (zu §§ 2 und 3)

Eines der zentralen Ziele des Bebauungsplans war und ist die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Die Sicherung dieses Wohnraums ist Hauptanlass für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

Im Zuge der Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin konnte eine Einigung erzielt werden, die im Kern folgende Vereinbarungen beinhalten:

- Mindestens 30 % der geplanten Wohnfläche sind als öffentlich geförderter Wohnraum herzustellen.
- Davon sind mindestens 50 % im 1. Förderweg herzustellen, die übrigen Flächen im 2. Förderweg.
- Für die Wohnungen, die nach dem 1. Förderweg hergestellt werden, erhält die Stadt Ahrensburg ein Vorschlagsrecht.
- Für die Wohnungen, die nach dem 2. Förderweg hergestellt werden, werden seitens der Eigentümerin in Ahrensburg gemeldete oder arbeitende Personen ausgewählt, die Anrecht auf eine öffentlich geförderte Wohnung besitzen.
- Die Art und Größe der Wohnungen wird in Absprache mit der Stadt Ahrensburg FD II.4/Soziale Hilfen anhand des vorhanden Bedarfs ausgewählt. Vorrangig werden sehr kleine und größere Wohnungen hierfür verwendet.

Verkehrsflächen (zu § 4)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert eine Parkplatzfläche, die über Privatgrund erschlossen wird. Die Erschließung wird durch eine Baulast gesichert werden.

Darüber hinaus ist die versandete Fläche im Zuge der Baumaßnahmen durch die Vorhabenträgerin unentgeltlich in Absprache mit dem FD IV.3/Straßenwesen zu ertüchtigen. Im Gegenzug kann die Vorhabenträgerin die Fläche für die Baustelleneinrichtung verwenden. Es ist davon auszugehen, dass diese Parkplatzfläche im Zuge der Baumaßnahmen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen würde, um die Baumaßnahme zu ermöglichen.

Stellplätze (zu § 5)

Um frühzeitig den Stellplatzbedarf und die Realisierbarkeit abzuklären, wurde eine Analyse der Bestandssituation und der notwendigen Stellplätze vorgenommen. Zur Sicherung der notwendigen Stellplätze wurde daher die Mindestregelung zum 1 (WE) :1 (Stellplatz) Nachweis bzw. für eine öffentliche Wohnung mit einem Schlüssel von 1 (WE) :0,7 (Stellplatz) festgeschrieben.

Weiteres Vorgehen

Ziel ist es, für eine zeitnahe Umsetzung des Projektes den Beschluss zum städtebaulichen Vertrag noch vor der politischen Sommerpause zu bewirken. Sofern dies gelingt, kann infolge dessen die Planung zur Änderung des Bebauungsplans forciert werden.

Bei Beschlussfassung dieser Vorlage ist der nächste formelle Meilenstein, den Bebauungsplan dem zuständigen Bau- und Planungsausschuss im Herbst zur Diskussion zu geben und einen Offenlagebeschluss zu bewirken. Im Zuge dessen wird der Vorhabenplan dargelegt. Im Anschluss daran müssen die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt werden.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:
Städtebaulicher Vertrag