

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/082
öffentlich		
Datum 16.08.2021	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Haase

Betreff

**Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 98
- Neufassung wegen Anpassung gesetzlicher Grundlagen**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	01.09.2021 27.09.2021			
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:				
X	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Das Grundstück Hamburger Str. 40, bestehend aus dem ehemaligen VW-Gelände, war zu diesem Zeitpunkt des Abschlusses des geltenden städtebaulichen Vertrages im Eigentum einer Projektgesellschaft. Das B-Plangebiet Nr. 98 umfasst - neben diesem Grundstück - auch Grundstücke der Adolfstraße (Haus-Nrn. 4 - 16). Die Erschließung des Grundstücks Hamburger Straße wird von der Adolfstraße aus erfolgen, geförderter Wohnungsbau wird mit einem Anteil von ca. 30 % realisiert. Das Bauvorhaben befindet sich derzeit im Bau. Der soziale Wohnungsbau - voraussichtlich 32 Wohnungen - ist in der straßenbegleitenden Bebauung an der Hamburger Straße beabsichtigt.

Mit Vorlage Nr. 2017/143/1 wurde nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für das Vorhabengebiet B-Plan Nr. 98 „Hamburger Straße/Adolfstraße“ zugestimmt, der am 29.11.2017 unterzeichnet wurde. Die Sicherung des sozialen Wohnungsbaus ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, diese Sicherung kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen.

Besondere Schwerpunkte des städtebaulichen Vertrages sind u. a.

- die Fortführung des Wanderweges Reesenbüttler Graben von der „Alten Reitbahn“ an die Hamburger Straße, d. h. über das Grundstück des Eigentümers (darunter wird sich die Tiefgarage des Bauvorhabens befinden),
- der Erhalt von schützenswerten Bäumen an der Adolfstraße und
- die Verpflichtung zur Erstellung des sozialen Wohnungsbaus, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden konnte.

2019 hat die Projektgesellschaft das Grundstück veräußert. Der städtebauliche Vertrag und dessen Bedingungen wurden Bestandteil des abgeschlossenen Kaufvertrages. (siehe auch Bericht im BPA vom 18.09.2019/TOP 17.2). Die Stadt hat ihre Zustimmung zur Veräußerung mit Schreiben vom 01.10.2019 erteilt. Zuvor hatte

- die Projektgesellschaft den Nachweis erbracht, gegenüber der ARGE (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.) die Planungen für die Errichtung der geförderten Wohnungen vollständig eingereicht zu haben und
- der neue Eigentümer zugesichert, diese Planungen in vollem Umfang zu übernehmen.

Ein Neuabschluss des städtebaulichen Vertrages war daher nicht erforderlich und erfolgt grundsätzlich auch nicht. Vorliegend haben sich neben dem Eigentümer jedoch auch die in § 2 des städtebaulichen Vertrages dargestellten Abläufe für die Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen geändert. Auch führt die Stadt zwischenzeitlich ein Wohnungskataster. Diese Veränderung fiel auf bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 54, 2. Änderung, für die Bogenstraße.

Zur Klarstellung wird deshalb empfohlen, den bisherigen städtebaulichen Vertrag für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 98 aufzuheben und in einem mit dem Eigentümer neu abzuschließenden Vertrag die nunmehr geltenden Bedingungen darzustellen. Anderenfalls wäre eine Änderung des städtebaulichen Vertrages/§ 2 erforderlich. Da sich das Bauvorhaben erst im Bau befindet, kann der Eigentümer nach Fertigstellung in einem Vertrag sich über die geltenden Bedingungen informieren. Der Eigentümer ist über die Situation informiert und hat dem anliegenden Entwurf des städtebaulichen Vertrages zugestimmt.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage:
Städtebaulicher Vertrag