STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2021/043/1
öffentlich		
Datum 30.09.2021	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, der Kindertagespflegeeinrichtung und des Wanderweges

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	20.10.2021	Hr. Kubczigk		
Stadtverordnetenversammlung	25.10.2021			
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Kosten für das Vorhaben und die Planungsleistungen erbringt die Vorhabenträgerin.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Entwicklung des städtebaulichen Vertrags im Vergleich zur Vorlagen-Nr. 2021/043

Die Inhalte des bisherigen städtebaulichen Vertrages wurden im Zuge der Vorlagen-Nr. 2021/043 veröffentlicht und sind dort einsehbar. Außerdem wurden dort bereits die Inhalte zum öffentlich geförderten Wohnraum, zu den Verkehrsflächen, zu den Stellplätzen und dem weiteren Vorgehen erläutert.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde die Prüfung zur Integration einer Kita zugesagt. Die negative Entscheidung seitens des Investors wurde innerhalb der letzten politischen Diskussionen zu o. g. Vorlage kritisiert und dieser zur Umplanung aufgefordert.

In weiteren Gesprächen zwischen dem Investor und der Verwaltung wurde die Integration eines Tagesmütterzusammenschlusses als favorisierte Variante festgehalten. Insbesondere die Verschlechterung der konfliktträchtigen verkehrlichen Situation, die seitens der Verkehrsaufsicht betont wird, kann so gedämpft werden, da die Versorgung v. a. innerhalb des Quartiers erfolgt (siehe **Anlage 2**). Im vergangenen Sozialausschuss (14.09.2021) und dem Bau- und Planungsausschuss (15.09.2021) wurden die Planungen zunächst als Bericht erläutert. Um die Realisierung dieser Nutzung zu sichern wurde § 4 in den städtebaulichen Vertrag integriert (siehe **Anlage 1 und 3**). Die konkreten Änderungen zum vorherigem Entwurf des städtebaulichen Vertrags nach Vorlagen-Nr. 2021/043 wurden in **Anlage 3** zur besseren Vergleichbarkeit hervorgehoben.

Integration der Kindertagespflege

Eine in den ursprünglichen Planungen vorgesehene Vier-Zimmer-Wohnung wurde als Fläche für den Tageselternzusammenschluss umgeplant. Die vorgesehene Fläche befindet sich im Erdgeschoss am Ostende des Gebäudes. Dazu gehören zwei Gruppenräume, sowie je ein Schlaf-, Abstell- und Multifunktionsraum und ein Bad, WC und eine Küche. Darüber hinaus ist ein Spielplatz im Innenhof zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau geplant, der in seiner Größe von ca. 140 m² und ihrer Mindestausstattung ebenfalls vertraglich abgesichert wird (siehe **Anlage 1 und 4**).

Für die Kindertagespflege existiert rechtlich eine maximale Betreuung von fünf Kindern je Gruppe, bei maximal zwei Gruppen. Dieses Limit von zehn Betreuungsplätzen ist für die Realisierung eingeplant.

Die Vorhabenträgerin hat für das Neubauvorhaben einen Bedarf anhand von Durchschnittswerten des Statistikamt-Nords von acht Betreuungsplätzen errechnet. Zur Validierung wurden im Vergleich dazu Neubauvorhaben im zentralen Ahrensburg herangezogen:

Adresse	WE	EW	Potenzielle abs. Krippenkinder	Anzahl Krippenkinder zu EW	Aktueller % Anteil
HH-Str. 43 – 43e	90	Ca. 130	9		7%
HH-Str. 45	-	56	3		5%
HH-Str. 85 („Leveland“)	32	42	2		5%
Bahnhofstraße 26, 28, 28a	Keine Daten vorhanden				
Summe/Durchschnitt		228	14		6%

Bei ca. 75 WE, ca. 105 Bewohner*innen und einem Anteil von ca. 6 % als Bedarf ergibt sich ein absoluter Bedarf von ca. sechs Betreuungsplätzen. Folglich wird der prognostizierte Eigenbedarf als realistisch eingeschätzt, sodass von einer Deckung ausgegangen werden kann.

Die Vorhabenträgerin wird nach § 4 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Nutzung der Kindertagespflege aufzunehmen und entsprechende Mieter*innen zu finden. Hierbei kann die Stadt Ahrensburg in Zusammenarbeit mit dem Kindertagespflege Stormarn e. V.

Vorschläge für potenzielle Tageseltern unterbreiten. Hierzu hat jener Verein bereits die Stellungnahme abgegeben, dass sich die Räume für eine Tagespflege eignen und hierfür auch Pflegepersonen finden lassen werden. Auch der nach § 4 Abs. 2 vereinbarte Mietpreis von 8 € / m² sei geeignet. Sollte es widererwartend nicht möglich sein auf diesem Wege geeignete Mieter*innen zu finden, ist mit dem Nachweis der intensiven Bemühungen zur Vermeidung von Leerstand die freifinanzierte Vermietung nur ausnahmsweise möglich.

Darüber hinaus wurde vereinbart, dass gem. § 4 Abs. 3 aufgrund der Flächen für die Tagespflege keine Sozialwohnungen entfallen, da diese zu 100 % auf die zu berechnende Wohnfläche integriert werden.

In Vertretung

Carola Behr
Stellv. Bürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag

Anlage 2: Stellungnahme FD Verkehrsaufsicht

Anlage 3: Städtebaulicher Vertrag mit eingefärbten Änderungen, im Vergleich zur Vorlagen-Nr. 2021/043

Anlage 4: Vorhabenplan