

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2008/020/1
öffentlich		
Datum 28.02.2008	Aktenzeichen IV.0	Federführend: Herr Thiele

Betreff

Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan des B-Planes Nr. 83 für ein Einkaufszentrum

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	05.03.2008	
Stadtverordnetenversammlung	17.03.2008	Herr Schade

Beschlussvorschlag:

Dem als Anlage beigefügten Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan des B-Planes Nr. 83 zwischen der EKZ Klaus-Groth-Straße Ahrensburg GbR und der Stadt Ahrensburg vom 09.07.2007 wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Vorlagen-Nr. 2008/020/STV wird wie folgt ergänzt:

1. **Die Erschließung** der Grundstücke Große Straße 12/Bei der Doppeleiche 1-3, Große Straße 14 - 26 ist trotz geplanter Überbauung des ehemaligen städtischen Grundstückes mit einem Einkaufszentrum **erstmalig in der geplanten Tiefgarage des Einkaufszentrums und oberirdisch durch Geh- und Fahrrechte gesichert.**

Vor der Überplanung des Einkaufszentrums bestand keine gewidmete Parkplatzfläche und Zuwegung. Es waren keine Überwegungsrechte auf dem städtischen Grundstück für die anliegenden Grundstücke eingetragen.

Mit dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Erschließung der Grundstücke Große Straße gesichert werden. Dies wurde inzwischen sowohl in der Tiefgaragenebene als auch oberirdisch durch die Eintragung von Baulasten erreicht.

2. Gegenstand des Durchführungsvertrages sind grundsätzlich nur öffentlich-rechtliche Vorschriften. Trotzdem wurde im Vertrag eine Regelung aufgenommen, dass allein zur Sicherung der Erschließung auch privatrechtliche Vereinbarungen mit den Anliegern Große Straße 12/Bei der Doppeleiche 1 bis 3 und Große Straße 14 bis 26 abzuschließen sind.

Gegenstand dieser privat-rechtlichen Vereinbarungen ist **ausschließlich die Erschließung**, und zwar **dass die privaten Tiefgaragen für den Zeitraum der Bau-phase nicht anfahrbar sind und anschließend eine Anbindung der privaten Tiefgaragen an die Tiefgarage des Einkaufszentrums erfolgt**. Alle sonstigen möglichen Vereinbarungen sind nicht von der Stadt gefordert. Es ist lediglich eine organisatorische Maßnahme gemeint, wie z. B. die Schaffung von Ersatzstellplätzen für den Zeitraum des Umbaus, eine individuelle Abstimmung der tatsächlichen Ausgestaltung der Erschließung und sonstige Organisation während des Umbaus. Es ist keine Grundlage für Entschädigungstatbestände in diesem Vertrag formuliert worden, was auch nicht Regelungsgegenstand des städtebaulichen Durchführungsvertrages sein darf.

Das Vertragsangebot des Grundstückseigentümers Bei der Doppeleiche 1 bis 3 und Große Straße 12 vom 18.10.2007 einschließlich der Stellungnahme des Vorhabenträgers, das aktuelle Vertragsangebot des Vorhabenträgers und das in der Sitzung am 25.02.08 an einige Stadtverordnete verteilte Schreiben zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung ist als nichtöffentliche Anlage gesondert versandt worden. Die handschriftlichen Vermerke in dem Schreiben vom 18.10.07 stammen von dem Vorhabenträger.

3. Der Grundstückseigentümer Große Straße 16 bis 20 und 24 hat die privat-rechtliche Vereinbarung Große Straße 24 aufschiebend bedingt wirksam werden lassen. Trotzdem besteht gemäß Durchführungsvertrag eine einvernehmliche Regelung. Die aufschiebende Bedingung ist begründet, da der Eigentümer des Grundstücks Große Straße 24 dem Vorhabenträger für dieses Grundstück rechtlich erlaubt (als Baulast), dass der Vorhabenträger auf seinem Grundstück Große Straße 24 im Erdgeschoss einen Gang als Notausgang in einer Breite von 2,50 m benutzen kann. Der Grundstückseigentümer wird dieses Recht nur einräumen, wenn auch das EKZ gebaut wird, da auch nur dann dieser Notausgang erforderlich ist. Ein Auszug der privat-rechtlichen Vereinbarung ist als nichtöffentliche Anlage aus datenschutzrechtlichen Gründen verteilt.
4. Es wird vorgeschlagen, den Durchführungsvertrag durch Streichung wie folgt zu ändern :

Teil IV § 2 Abs. 2

„Zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern der anzubindenden Tiefgaragen ist unter Mitwirkung der Stadt eine einvernehmliche Einigung dahingehend zu erzielen, dass die privaten Tiefgaragen über den Zeitraum der Bau-phase nicht anfahrbar sind und anschließend eine Anbindung der privaten Tiefgaragen an die Tiefgarage des Einkaufszentrums erfolgt (s. Anlage 7). ~~Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist die Einigung mit sämtlichen Grundstückseigentümern schriftlich der Stadt vorzulegen.~~“

Teil IV § 2 Abs. 3

Zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Erdgeschossfläche des Flurstücks 181 ist unter Mitwirkung der Stadt eine private Einigung ~~zur Wirksamkeit~~ dieses Vertrages dahingehend vor Baubeginn vorzulegen, dass der Eigentümer mit einer geänderten Anlieferung während und nach der Bauphase von der Kohschietsstraße einverstanden ist.

Teil VI § 7

Der Vertrag wird erst wirksam,

- a) wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird,
- b) wenn die geforderten Baulasten gemäß Teil IV § 10 nach diesem Vertrag vorliegen,
- c) ~~wenn die schriftlichen Vereinbarungen nach Teil IV § 2 Abs. 2 und Abs. 3 dieses Vertrages geschlossen sind,~~
- d) wenn die Baulast gemäß Teil IV § 9 dieses Vertrages vorliegt.

Infolge dieser Änderung wird der Durchführungsvertrag auch ohne Vorlage schriftlicher Einigungserklärungen zwischen Vorhabenträger und Nachbarn wirksam. Gleichwohl bleibt es bei dem vertraglichen Erfüllungsanspruch der Stadt gegen den Vorhabenträger, dass dieser Einigungserklärungen vorzulegen hat, wonach die privaten Tiefgaragen für den Zeitraum der Bauphase nicht anfahrbar sind und anschließend eine Anbindung der privaten Tiefgaragen an die Tiefgarage des Einkaufszentrums erfolgt. Grundsätzlich können vertragliche Ansprüche geltend gemacht werden.

In Vertretung

(Philipp-Richter)
Stellv. Bürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan des B-Planes Nr. 83

Weitere Anlagen: Versand als nichtöffentliche Anlage