

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2009/ 090
öffentlich		
Datum 01.07.2009	Aktenzeichen FB II/ FB IV/ kie/gl	Federführend: Herr Kiene

Betreff

Entwicklung des Gebietes "Erlenhof-Süd"

Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung	Datum 13.07.2009	Berichterstatter
--	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen	:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	:		JA		NEIN
Produktsachkonto	:				
Gesamtausgaben	:				
Folgekosten	:				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung eines Rahmenplanes für den Bereich Erlenhof/ Schloss gem. **Anlage 1**).
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Erlenhof-Süd (gem. **Anlage 2**) mit den im Sachverhalt der Vorlage dargestellten Planungszielen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in einer öffentlichen Bürgeranhörung durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.
5. Dem Abschluss der als **Anlage 3** beigefügten Vereinbarung mit der LEG wird zugestimmt.

Sachverhalt:

I. Allgemeines

In seiner Sitzung am 26. Mai 2009 hat sich der Finanzausschuss im Rahmen der Vorlage 2009/ 001/1 mit der Abnahmeaufverpflichtung von Flächen im Gebiet Erlenhof befasst.

Im Rahmen der Beratung verfestigte sich mehrheitlich die Auffassung, eine Flächenabnahme zu vermeiden und alle dafür erforderlichen Schritte einzuleiten.

Aus diesem Grund wurde der Bau- und Planungsausschuss bzw. der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich eine Beschlussfassung im Sinne des Beschlussvorschlages oben genannter Vorlage empfohlen.

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich am 17. Juni 2009 im Rahmen der Behandlung der Vorlage 2009/ 069 mit dieser Angelegenheit befasst. Vor einer abschließenden Empfehlung sollen demnach noch folgende Fragen geklärt werden:

1. Auf Basis der Grobplanungen aus den Jahren 2005 ff. und den einzelnen Varianten ist eine grobe Kostenschätzung vorzulegen.
2. Es ist eine umfassende Vorlage zu erarbeiten, in der das Planungserfordernis weiter ausgeführt wird.

Dieser Vorlage sind auch die Beschlüsse aus den Jahren 2005 ff. beizufügen.

Die Erarbeitung der gewünschten Vorlage mit den genannten Unterlagen wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Unabhängig davon handelt es sich bei der Empfehlung des Finanzausschusses um einen Antrag im Sinne des § 34 Abs. 4 Gemeindeordnung, und der Bürgervorsteher hat diese Angelegenheit damit auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung zu setzen.

Die nachfolgenden Ergebnisse der Beratungen des Bau- und Planungsausschusses sind bei der Aufstellung des Rahmenplanes als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Erlenhof-Süd zu berücksichtigen.

II. Zum Rahmenplan/ Bebauungsplan

Ziel des Bebauungsplanes für den südlichen Bereich des Erlenhofes ist die wohnbauliche Entwicklung einschließlich der dafür notwendigen Infrastrukturen sowie die Sicherung des sensiblen Niederungsgebietes der Aue.

Weiterhin soll eine Stellplatzanlage geschaffen werden, die vor allem für Veranstaltungen in den nah gelegenen Kulturstätten (Schloss/ Marstall) zur Verfügung stehen soll.

Die Grundlage für den Bebauungsplan stellt der Rahmenplan dar. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein Funktions- und Gestaltungskonzept für einen definierten Teilbereich/ ein definiertes Quartier der Stadt. Ein Rahmenplan liegt in seiner Aussagekraft und Tiefenschärfe zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan und kann damit die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP erleichtern. Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument ohne Rechtscharakter.

Folgende Inhalte bzw. Themenbereiche sollten in einem Rahmenplan für den Bereich Erlenhof behandelt werden:

- Leitbild und Leitziele für den Stadtteil (z. B. Qualitäten im Wohnungsbau: Welche Eigentumsformen, welche Wohnformen und in welcher Zusammensetzung sollen diese entstehen?)
- Szenarien und Varianten (einschl. Vorschlag zur phasenweisen Entwicklung)
- Einteilung in Bauabschnitte
- Folgewirkungen für Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Verkehrskonzeption (Kfz-, Rad- und Fußgänger- und ÖPNV-Verkehr)
- Freiraumentwicklung, Grünstruktur und Landschaftsschutz
- Mängel und Potentiale
- Maßnahmenkonzept inkl. Prioritäten; Umsetzungsvorschläge zur Zielerreichung

III. Vertragliche Situation/ Eigentumsverhältnisse

Die bisherige Entwicklung von 1974 bis heute wurde in den Vorlagen 2009/ 001 (nö.) und 2009/ 001/1 detailliert erläutert und soll nicht wiederholt werden. Dennoch muss der Sachverhalt zum besseren Verständnis kurz dargestellt werden.

Die Rechtsvorgänger der heutigen LEG Entwicklung GmbH, die Wohnungsbaukreditanstalt (WKA), die Treuhandstelle für Landbeschaffung (TfL) und die Investitionsbank wurden in den 60/70er Jahren von der Landesregierung beauftragt, zum Zwecke des Wohnungs- und Städtebaues Grundstücke anzukaufen und als Bodenvorrat vorzuhalten, um die Belange der örtlichen Planung zu wahren und gleichzeitig einer spekulativen Preisentwicklung entgegenzuwirken. Dem Grunderwerb ging stets eine enge Abstimmung mit der Belegenheitskommune und der Landesplanung voraus. Demgemäß hat auch Einvernehmen zwischen der Stadt und der TfL über die Bodenbevorratung vor Ort bestanden. Insbesondere ab 1983 bis 1999 hat es dann entsprechende Ankäufe der TfL und später der LEG in einer Größenordnung von 462.509 m² gegeben.

Im Zusammenhang mit einem Erwerbsfall im Jahre 1994 über eine rd. 129.000 m² große Fläche hat sich die Stadt aufgrund eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 24.05.1993 verpflichtet, das anzukaufende Grundstück auf Verlangen ab 31.12.1998 zum Preis von 33 DM/m² zuzüglich Nebenkosten zu erwerben. Der sich aus dieser Regelung ergebende Kostenbetrag wurde von der LEG zum 31.12.2008 mit 4.251.867 € festgestellt (Grunderwerb: 2.098.939 €/ Nebenkosten: 2.152.928 €).

Die Kostenpositionen sind belegt. Lediglich in der Zinsrechnung bestehen Unterschiede. Die LEG hat eine Zinseszinsrechnung vorgelegt und bleibt auch bei dieser kaufmännischen Betrachtungsweise. Nach der Notarurkunde könnte aber auch eine Zinsrechnung gemeint gewesen sein, die eine gleichbleibende jährliche Zinsrate auslöst. Bei einer 4%igen jährlichen Verzinsung auf den Ankaufpreis ergibt sich ein Jahreszinsbetrag von rd. 84.000 €. Für 14 Jahre (1995 bis 2008) ein Zinsbetrag von 1.176.000 € - und somit Gesamtkosten von rd. 3.585.000 €. Die Differenz müsste im Bedarfsfall im Verhandlungswege oder gerichtlich aufgeklärt werden. Hinzurechnen wären noch Grunderwerbssteuern und Notarkosten für den Vertragsabschluss von 5 %, sodass Kosten von insgesamt 3,764 Mio. € entstehen, die zu einem Preis von 29,14 €/m² führen, der für eine nur landwirtschaftliche Nutzfläche unvertretbar hoch ist. Der gegenwärtig übliche Preis für vergleichbare Nutzflächen liegt zwischen 1,20 € bis 1,50 € - mithin bei einem Gesamtbetrag von rd. 194.000 €.

In keinem weiteren Fall ist eine entsprechende vertragliche Situation gegeben. Somit gibt es auch keine vertragsrechtliche Verpflichtung für die Stadt, weitere Grundstücke von der LEG zu übernehmen. Ob das anfangs erklärte Verfahren der Absprache mit der Belegenheitskommune über konkrete Ankäufe zur Sicherung künftiger baulicher Entwicklungen in einem möglichen Klageverfahren zu einer negativen Entscheidung für die Stadt führen könnte, kann abschließend nicht beurteilt werden. Die LEG hat die Grundstückskosten aller Grundstücke zum 31.12.2008 mit 21,791 Mio. € (kaufmännische Betrachtungsweise) angegeben.

IV. Fazit

Gerade in der gegenwärtig stark angespannten Haushaltssituation kann sich die Stadt keinen kreditfinanzierten Grunderwerb ohne jede Aussicht auf eine Gegenfinanzierung leisten.

Deshalb sollte der wirtschaftlichen Vernunft folgend eine Lösung entwickelt werden, die sowohl finanzwirtschaftlich als auch stadtplanerisch verträglich ist und der von der Politik beabsichtigten Stadtentwicklung entgegenkommt und den Ergebnissen aus der Zukunftswerkstatt nicht zuwiderläuft. Die Zukunftswerkstatt hat die Erkenntnis bestätigt, dass die in den nächsten Jahren gewünschte bzw. erforderliche Anzahl von Wohnungen allein durch eine Nachverdichtung in den bestehenden Wohnquartieren nicht annähernd erreicht werden kann. Folglich sind Neubaugebiete wie Ahrensburger Redder, Buchenweg oder jetzt Erlenhof Süd geeignete Projekte, um Bedarfe auszugleichen.

Die LEG bittet nach fast 26 Jahren seit Erwerb des ersten Grundstückes dringend um eine verbindliche Entscheidung für eine behutsame Entwicklung des Erlenhofes Süd durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Basis eines Rahmenplanes und um den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung (vgl. **Anlage 3**). Dieses war seinerzeit das Motiv in die Bodenbevorratung in Ahrensburg auf Wunsch der Stadt und mit Zustimmung der Landesregierung einzusteigen.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Rahmenplan
- Anlage 2: Bebauungsplan
- Anlage 3: Vereinbarung