

9. Mai 2012

Stichwort „verschenkte Rampe“

Sehr geehrte [REDACTED]

*Anlage zu
TOP 5.2
(BPA 20.6.12)*

mit Schreiben vom 2. März 2012 bitten Sie erneut um eine Stellungnahme insbesondere zu den Zu- und Abfahrtsrampen zu den Tiefgaragen in der Klaus-Groth-Straße. Hierzu hat der Bürgermeister der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde berichtet.

Zu Punkt 1:

Bereits in meiner Stellungnahme habe ich Ihnen mitgeteilt, dass es sich bei der Klaus-Groth-Straße um eine öffentlich-rechtlich gewidmete Straße handelt. Hierzu teilt der Bürgermeister der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde mit, mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 3. September 2008 sei entschieden worden die Klaus-Groth-Straße künftig als Fußgängerzone auszuweisen. Die Klaus-Groth-Straße bleibe weiterhin dem öffentlichen Verkehr zugänglich, da unter öffentlichen Verkehr nicht nur der Kfz-Verkehr zu verstehen sei, sondern jeder, der am Verkehrsgeschehen teilnehme (z.B. Fußgänger und Radfahrer). Durch die Ausweisung der Klaus-Groth-Straße als verkehrsberuhigter Bereich (Fußgängerzone) werde der Gemeingebrauch lediglich auf bestimmte Verkehrsarten insbesondere der Kfz-Verkehr auf den reinen Anlieferverkehr beschränkt. Meine Formulierung vom 12. Februar 2009 „Die Klaus-Groth-Straße bleibt eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße“ ist somit zutreffend.

Zu Punkt 2:

Zu Ihrem Hinweis, dass dem städtebaulichen Vertrag dem Grunde nach die legale Erfordernis fehle, weist der Bürgermeister der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde darauf hin, dass der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen wurde. Einen sachlichen Zusammenhang zwischen der Baugenehmigung für das Einkaufszentrum in der Klaus-Groth-Straße und dem städtebaulichen Vertrag gibt es nicht.

Zu Punkt 3:

Zur vertraglichen Abwicklung, zur Planung und zum Bau der Tiefgaragenerschließung in der Klaus-Groth-Straße hat die Bürgermeisterin der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 9. Januar 2009 ausgeführt, dass der verkehrsplanerische Anspruch des Vorhabens Einkaufszentrum II. Bauabschnitt darin läge, den Zu- und Abgangsverkehr voneinander getrennt abzuwickeln, sowie die Anlieferung räumlich getrennt vom Individualverkehr anzuordnen, um eine konfliktfreie Abwicklung aller Verkehre zu ermöglichen. Außerdem sollten möglichst viele vorhandene und geplante Tiefgaragen über eine Zu- und Abfahrt gebündelt werden. Ziel dieser Planung sei es, das Stadtbild aufzuwerten, wertvolle Erdgeschossflächen als Ladenflächen wiederzugewinnen und den Kunden eine Tiefgarage mit möglichst vielen Stellplätzen anbieten zu können und somit Parksuchverkehre minimieren zu können. Im Zuge der Projektentwicklung ergab sich die Möglichkeit weitere Tiefgaragen über die Zu- und Abfahrtsrampen in der Klaus-Groth-Straße anzubinden. Darüber hinaus war es möglich, den Lehmannstiege neu zu gestalten und städtebaulich aufzuwerten.

Wie ich Ihnen bereits mit Schreiben vom 12. Februar 2009 mitgeteilt habe, bleibt die Stadt Ahrensburg weiterhin Eigentümerin der Klaus-Groth-Straße, eine Übereignung von Flächen für die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist nicht erfolgt. Die Stadt Ahrensburg hat dem Vorhabenträger lediglich ein Bebauungsrecht gewährt.

Zu Punkt 4:

Die Realisierung und die Voraussetzungen für die Gestattung des Baus der Rampen und einer Tiefgarage unterhalb der Klaus-Groth-Straße wurden gemäß städtebaulichem Vertrag geregelt, die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Absicherung erfolgte gemäß selbigem Vertrag.

In Ihrem Schreiben vom 30. August 2008 stellen Sie folgende Frage:

„Trifft es zu, dass die Stadt Ahrensburg mit dem begünstigten privaten Investor keine monetäre Gegenleistung für die Überlassung der in Rede stehenden Straßenfläche vereinbart hat?“ Weiter heißt es in Ihrem Schreiben: „Damit sind beispielsweise gemeint: Kaufpreis, Pacht, sonstige Ausgleichsleistung“

Hier sei nochmals klargestellt, dass die Stadt Ahrensburg dem Investor lediglich gestattet, die Zu- und Abfahrtrampen für die Tiefgaragen in der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages wurden auch Voraussetzungen für die Gestattung des Baus der Rampen und einer Tiefgarage unterhalb der Klaus-Groth-Straße vereinbart. Diese Vereinbarungen habe ich in meiner Stellungnahme vom 12. Februar 2009 als Gegenleistung - sonstige Ausgleichsleistung - gewertet.

Zu Punkt 5:

Es ist der Landesregierung nicht gestattet in die verfassungsrechtlich garantierte kommunale Planungshoheit einzugreifen (Art. 28 Abs. 2 GG). Hierzu gehört u.a. auch der Abschluss städtebaulicher Verträge z. B. zur Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen.

Die Fachaufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde erstreckt sich allein auf das Verwaltungshandeln der Bürgermeisterin / des Bürgermeisters der Stadt Ahrensburg als untere Bauaufsichtsbehörde. Im Rahmen meiner fachaufsichtlichen Prüfung habe ich zwar

Kenntnis über den Inhalt des städtebaulichen Vertrages zum besseren Verständnis der Gesamtsituation erlangt, ein sachlicher Zusammenhang zwischen der Baugenehmigung für das Einkaufszentrum in der Klaus-Groth-Straße und dem Vertrag, wie oben bereits erwähnt, besteht jedoch nicht. Da somit der städtebauliche Vertrag nicht zwingender Bestandteil für die fachaufsichtliche Prüfung des Verwaltungshandeln der unteren Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigungen) war, ist es mir auch nicht gestattet gewesen, detailliertere Inhalte aus dem Vertrag an Dritte weiter zu geben, dies bleibt allein der sowohl aktenführende als auch auskunftsbefugten (soweit rechtlich möglich) und eigenverantwortlichen Stadt Ahrensburg vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen