

Bau- und Planungsausschuss

Protokoll Nr. BPA/16/2012

**über die öffentliche Sitzung des
Bau- und Planungsausschusses am 14.11.2012,
Rathaus, Sitzungszimmer 601**

Beginn der Sitzung : 19:00 Uhr
Ende der Sitzung : 20:26 Uhr

Anwesend

Vorsitz

Herr Jörg Hansen

Stadtverordnete

Frau Carola Behr

Herr Uwe Graßau

Herr Rafael Haase

Frau Anna-Margarete Hengstler

ab 19:02 Uhr

Frau Monja Löwer

Herr Hartmut Möller

i. V. f. StV Griesenberg

Frau Susanne Philipp-Richter

Bürgerliche Mitglieder

Herr Michael Stukenberg

i. V. f. StV Bellizzi

Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder

Herr Siegfried Lorenz

Seniorenbeirat, bis 20:26 Uhr

Herr Horst Marzi

Herr Roland Wilde

Verwaltung

Herr Michael Sarach

Herr Thomas Reich

bis 20:26 Uhr

Frau Angelika Andres

Herr Ulrich Kewersun

Frau Anette Kruse

Frau Maren Uschkurat

Protokollführerin

Entschuldigt fehlt/fehlen

Stadtverordnete

Herr Thomas Bellizzi

Herr Rolf Griesenberg

Herr Heino Wriggers

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Behandelte Punkte der Tagesordnung:

1. Festsetzung der Tagesordnung
2. Einwohnerfragestunde
3. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 14/2012 vom 24.10.2012
- e n t f ä l l t -
4. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
- e n t f ä l l t -
5. Städtebaulicher Vertrag über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd" **2012/149**
6. Städtebaulicher Vertrag über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd" **2012/150**
7. Städtebaulicher Vertrag über Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB im Bereich des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd" **2012/137**
8. Städtebaulicher Vertrag über Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB im Bereich des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd" **2012/154**
9. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB **2012/155**
10. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB **2012/156**
11. Kenntnisnahmen
 - 11.1 Altkleider- und Altschuhsammelcontainer
 - 11.2 Tagesordnung der kommenden BPA-Sitzung
 - 11.3 Fördermöglichkeiten Energie- und Klimaschutz
 - 11.4 Anzahl Wohneinheiten im Gebiet Erlenhof

12. Verschiedenes

12.1 Maßnahmenliste der CDU zum Masterplan Verkehr

12.2 Kabelverlegungsarbeiten an der Lübecker Straße

1. Festsetzung der Tagesordnung

Die Verwaltung nimmt Bezug auf die Einladung vom 01.11.2012. Wie die Verwaltung bekannt gibt, können die Tagungsordnungspunkte 3 und 4 entfallen. Die Niederschrift Nr. 14/2012 wurde bereits in der letzten BPA-Sitzung genehmigt. Ferner wurden in der letzten Sitzung des BPA keine Beschlüsse in nicht öffentlicher Sitzung gefasst.

Wie die Verwaltung mitteilt, müssen in der heutigen Sitzung keine Einzelbauvorhaben vorgestellt werden, sodass der ursprüngliche Tagesordnungspunkt 15 ersatzlos entfallen kann. Stattdessen sollte am Ende der BPA-Sitzung im nicht öffentlichen Sitzungsteil der Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ eingefügt werden.

Da kein weiterer Beratungsbedarf über diese Empfehlungen besteht, wird anschließend ohne Aussprache über die entsprechenden Anträge des Vorsitzenden auf den Einzelfall bezogenen Ausschluss der Öffentlichkeit en bloc abgestimmt. Die Ausschussmitglieder stimmen einstimmig und damit mit der gemäß § 46 Abs. 8 i. V. m. § 35 Abs. 2 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Mehrheit von 2/3 der anwesenden Ausschussmitgliedern zu.

Letztlich wird der angepassten Tagesordnung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Alle dafür

2. Einwohnerfragestunde

Es werden in der heutige Sitzung keine Fragen von Einwohnern gestellt.

3. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 14/2012 vom 24.10.2012

-- e n t f ä l l t --

4. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

-- *e n t f ä l l t* --

2012/149

5. **Städtebaulicher Vertrag über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd"**

2012/150

6. **Städtebaulicher Vertrag über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd"**

Die Ausschussmitglieder kommen überein, die Tagesordnungspunkte 5 und 6 gemeinsam zu beraten, da die Vorlagen 2012/149 und 2012/150 im Wesentlichen inhaltsgleich sind.

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf die Anlage 3 zu der Berechnung der Kosten für die einzelnen Eigentümer. Auf Nachfrage berichtet die Verwaltung, dass der Eigentümer D gemäß der eigentümerbezogenen Eingriff- und Ausgleichsbilanz (**vgl. Anlage 1**) einen Ausgleichsüberschuss von 3.020 m² bzw. Ökopunkten hat und deshalb einen positiven Betrag im Ökokonto Bargteheide aufweist. Ferner berichtet die Verwaltung auf Nachfrage, dass die Kosten pro Ökopunkt in Höhe von 2,90 € zuzüglich Mehrwertsteuer vertraglich vereinbart wurden und dieser Vertrag noch im Umweltausschuss beraten werden soll.

Der Eigentümer B war nicht bereit, einen Ablösungsvertrag für die Ausgleichsmaßnahmen zu schließen. Dieser wird deshalb per Bescheid zur Zahlung aufgefordert.

Abschließend berichtet die Verwaltung, dass gemäß Zuständigkeitsordnung der Umweltausschuss nicht über Verträge über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen zu beschließen hat, da hierin nur die Erstattung der anfallenden Kosten geregelt wird und nicht die inhaltliche Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen.

2012/137

7. **Städtebaulicher Vertrag über Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB im Bereich des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd"**

2012/154

8. **Städtebaulicher Vertrag über Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB im Bereich des Bebauungsplans Nr. 92 "Erlenhof Süd"**

Da die Verträge, bis auf die erste Rate Zuschuss zur Kindertagesstätte, identisch sind, kommen die Ausschussmitglieder zu der Auffassung, dass beide Verträge gemeinsam behandelt werden können.

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf die Formulierung in § 3 Abs. 1, der vorsieht, dass bei mehr als 30 Kindern aus dem Wohngebiet Erlenhof, die eine Kindertagesstätte im Krippen und/oder Elementarbereich besuchen, eine zweite Rate zu zahlen ist. Nach Auffassung des Ausschussmitgliedes sollte hier eine stärkere Kopplung an die tatsächliche Anzahl an Kindern erfolgen.

Auf den Hinweis, dass es ein freies Wahlrecht für den Besuch der Grundschule gibt, entgegnet die Verwaltung, dass durch die Einschränkung von Kapazitäten darauf hingewirkt werden kann, dass die Grundschule Am Schloß entsprechend des Vertrages 5-zügig wird. Die Verwaltung wird außerdem gebeten, die Fristen für den Nachweis zu verlängern. Diese Argumentation wird von mehreren Ausschussmitgliedern unterstützt. Die Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Vorlagen Nr. 2012/137 und Nr. 2012/154 im § 2 Abs. 3 Satz 2 unterschiedliche Formulierungen haben. Hierzu weist die Verwaltung darauf hin, dass es sich um einen Fehler handelt und in beiden Verträgen zukünftig die Formulierung „mit einem Betrag in Höhe von bis zu ...“ enthalten sein soll.

Die Verwaltung berichtet, dass die Verhandlung mit den Investoren äußerst schwierig waren, insbesondere hinsichtlich der Festsetzung von Folgekosten für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Laut Kindertagesstättenbedarf ist für das Gebiet Erlenhof eine sechsgruppige Kindertagesstätte zu errichten. Diese Berechnung ist auf Grundlage langjähriger Erfahrungen und Vorgaben des Kreises erfolgt. Ein Investor dagegen hat ein umfangreiches Gutachten beauftragt, welches zum Ergebnis hatte, dass für das Gebiet Erlenhof lediglich temporär eine zweigruppige Kindertagesstätte für Krippe notwendig sei. Der vorliegende Vertrag zeigt den erzielten Kompromiss auf. Für den Bereich Schule wird bestätigt, dass das Verhandlungsergebnis interessengerecht ist und der Nachweis der 5-Zügigkeit aufgrund der bisherigen Erfahrungen problemlos erbracht werden kann.

Ein Ausschussmitglied benennt als Beispiel einen Folgekostenvertrag der Stadt Lübeck, dessen Ergebnis die tatsächlichen Kinderzahlen zu Grunde legt. Dem entgegnet die Verwaltung, dass das erzielte Ergebnis im Vergleich zu den Verhandlungsergebnissen anderer Städte sehr erfolgreich ist.

Auf die Kritik hin, dass das Verfahren immer kostenaufwendiger wird und die Rückzahlungsklausel mit ca. 4 Mio. € besser gewesen wäre, entgegnet ein Vertreter der CDU-Fraktion, dass durch das Gebiet auch Steuereinnahmen von mehr als 500.000 € jährlich erwartet werden. In der nachfolgenden kurzen Diskussion über die Vergangenheit des Verfahrens werden weitere Fragen zur Folgekostenvereinbarung gestellt.

Auf die Kritik hin, dass durch das Elternwahlrecht die Kinder aus dem Erlenhofgebiet jede Kindertagesstätte im Stadtgebiet besuchen können, wird entgegnet, dass deshalb die Formulierung gewählt wurde „die eine Kindertagesstätte im Krippen- und/oder Elementarbereich besuchen...“. Diese Formulierung sieht nicht vor, dass die Kinder ausschließlich die Kindertageseinrichtungen im Gebiet Erlenhof besuchen. Mit dieser Wortwahl sollte verhindert werden, dass bei Ausübung des Elternwahlrechts die zweite Rate nicht gezahlt werden muss.

Auch wird bemängelt, dass durch das Elternwahlrecht zum Besuch der Grundschule die 5-Zügigkeit gefährdet ist. Hierzu wird entgegnet, dass das Elternwahlrecht nur solange ausgeübt werden kann, wie freie Kapazitäten an anderen Schulen zur Verfügung stehen. Sofern es keine freien Kapazitäten an anderen Schulen gibt, müssen die Kinder die Grundschule Am Schloß besuchen. Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, dass die 5-Zügigkeit in der Grundschule Am Schloß erreicht wird.

In § 3 Abs. 1 wird von der Beendigung der wesentlichen Hochbaumaßnahmen gesprochen. Nach Auffassung mehrerer Sitzungsteilnehmer ist diese Formulierung zu ungenau definiert. Die Verwaltung sichert zu, diese Formulierung zu überprüfen und zu überarbeiten. Diese Formulierung wurde gewählt, um zu verhindern, dass bei freibleibenden Grundstücken die zweite Rate nicht fällig wird.

Zur Verdeutlichung der Funktion städtebaulicher Folgekostenverträge wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass mit einem Folgekostenvertrag lediglich städtische Infrastrukturmaßnahmen, die in direktem Zusammenhang mit einem Neubauvorhaben stehen, geregelt werden dürfen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Kommune sich durch den Abschluss von Folgekostenverträgen nicht bereichern darf.

Ein Ausschussmitglied stellt folgenden Antrag: „Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, Nachverhandlungen mit den Investoren zu führen hinsichtlich des Folgekostenbeitrages für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Ferner ist der Betrachtungshorizont bei dem Nachweis der Kindertagesstätte auf drei Jahre zu erhöhen.“ Über diesen Antrag wird wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis:	5 dafür
	3 Enthaltungen

Damit ist der Antrag beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, diesen schnellstmöglich abzuarbeiten.

9. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

10. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Auch wenn die Vorlagen Nr. 2012/155 und Nr. 2012/156 nicht inhaltsgleich hinsichtlich einiger städtebaulicher Aspekte sind, kommen die Ausschussmitglieder überein, die beiden Vorlagen gemeinsam zu behandeln, da sich einige Fragen der Ausschussmitglieder auf Regelungen beziehen, die beide Verträge betreffen.

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf die Vorlage Nr. 2012/155 auf den § 2 Abs. 5, der die Zusammensetzung des Preisgerichts regelt. Auf Nachfrage berichtet die Verwaltung, dass Fraktionsmitglieder von der Stadt bestimmt werden können. Eine weitere Frage des Ausschussmitgliedes zu § 4 Abs. 4 hat sich dadurch erledigt, dass die Verwaltung bekannt gibt, dass dieser Absatz eine Doppelsicherung war und auf diesen verzichtet werden soll.

Die Verwaltung wird gebeten, zu § 6 Abs. 2 zu ermitteln, welcher Wert in der Bilanz für die Grünflächen vorgesehen ist. Da die Verwaltung diese Frage ad hoc nicht beantworten kann, sichert die Verwaltung zu, diese zu einem späteren Zeitpunkt zu beantworten.

Auf die Nachfrage, weshalb ein Vertrag die Bezeichnung Baurealisierungsvertrag und der andere Planrealisierungsvertrag hat, entgegnet die Verwaltung, dass dies keine rechtliche Wirkung auf die Verträge hat und es sich hierbei lediglich um namentliche Bezeichnungen handelt, die im Rahmen der Nachbesserung vereinheitlicht werden.

Bezugnehmend auf den § 5 Abs. 3 bittet ein Ausschussmitglied, das Wort Abstimmung durch das Wort Genehmigung auszutauschen. Die Verwaltung sichert dieses zu.

Zu § 6 bzw. § 4 Abs. 1 regt ein Ausschussmitglied an, dass seitens der Verwaltung ergänzt wird, dass noch Änderungen an dem grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 92 Erlenhof Süd vorgenommen werden können, da dieser seines Erachtens noch nicht endgültig fertig gestellt ist. Trotz des Hinweises, dass durch die Formulierung „bildet die Grundlage für die weitere Planung, der Gestaltung und der Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Kinderspielplätze, des zentralen Platzes am Stadtteileingang und der privaten Wohnwege und Wohnhöfe sowie der Baumpflanzung an Straßen, Wegen und Parkplätzen“ sichert die Verwaltung zu, hierzu einen ergänzenden Satz herein zu formulieren.

Abschließend regt ein Ausschussmitglied an, dass die Höhe der Vertragsstrafen überprüft und gegebenenfalls nachverhandelt werden sollte, da diese zu gering erscheinen.

Die Verwaltung sichert zu, die vorgenannten Änderungsvorschläge einzuarbeiten und mit den Investoren zu besprechen.

11. Kenntnisnahmen

11.1 Altkleider- und Altschuhsammelcontainer

Die Verwaltung berichtet, dass nach dem neuen Kreislaufwirtschaftsgesetz der Kreis als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für Abfälle aller Art verantwortlich ist. Private Haushalte haben dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger alle Haushaltsabfälle zu überlassen, unabhängig, ob diese zur Verwertung oder Beseitigung bestimmt sind. Folglich gilt dies nun auch für die kommunale Überlassungspflicht für Alttextilien und Altschuhe. Die Stadt Ahrensburg hat seit langem einen Vertrag mit einem Entsorger über die Altkleidersammelbehälter geschlossen. Dieser ist nun fristgerecht zu kündigen. Diese kann jeweils sechs Monate zum Jahresende ausgesprochen werden, so dass die AWSH-Abfallwirtschaft Südholstein GmbH die Altkleiderentsorgung zum 01.01.2014 übernehmen kann.

11.2 Tagesordnung der kommenden BPA-Sitzung

Die Verwaltung nimmt Bezug auf die Einladung vom 07.11.2012 für die BPA-Sitzung am 21.11.2012. Vorgeschlagen wird, dass die in der heutigen Sitzung verschobenen Verträge im Rahmen der Dringlichkeit auf die Tagesordnung genommen werden. Dieser Vorschlag findet allgemeine Zustimmung.

Ferner berichtet die Verwaltung, dass Frau Dr. Hansen aufgrund von Terminüberschneidungen ihren Vortrag zum Denkmalschutz des Rathauses nicht halten kann und dieser Punkt entfallen kann. Voraussichtlich wird der Vortrag von Frau Dr. Hansen in der BPA-Sitzung am 05.12.2012 nachgeholt.

Abschließend bedankt sich die Verwaltung für die zeitnahe Einreichung von Anträgen durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Thema Haushalt.

11.3 Fördermöglichkeiten Energie- und Klimaschutz

Die Verwaltung berichtet, dass der Kreis Stormarn am 22.11.2012 ab 16:00 Uhr in Bad Oldesloe eine Veranstaltung durchführt zum Thema Energie- und Klimaschutz - Neue Fördermöglichkeiten 2013 und erfolgreiche Antragsbeispiele. Hintergrund ist, dass Kommunen 2013 Fördermittel für Energie- und Klimaschutzprojekte mit besonders hohen Investitionszuschüssen (bis 250.000 €) und Förderquoten (bis 65 %) beantragen können. Da für viele Klimaschutzmittel des Bundes die Antragsfrist bereits am 31.03.2013 endet, will der Kreis mit dieser Infoveranstaltung Hilfe für die Kommunen bieten. Weitere Informationen sind zu finden unter: <http://www.kreis-stormarn.de/service/lvw/leistungen/index.html?lid=239>

11.4 Anzahl Wohneinheiten im Gebiet Erlenhof

Die Verwaltung nimmt Bezug auf die BPA-Sitzung vom 24.10.2012, TOP 7.1. Hierin hatte die Politik gebeten darzulegen, dass nur eine geringfügige Abweichung von der Anzahl an Wohneinheiten in Höhe von 360 möglich ist. Ferner wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, welche Rechtsgrundlage auf der Insel Sylt geschaffen wurde, um gewisse Mindest- bzw. Durchschnittsgrößen je Wohneinheit festzusetzen. Hierzu erinnert die Verwaltung, dass dies bereits schriftlich beantwortet wurde und solch eine Festsetzung für die Stadt Ahrensburg nicht in Frage kommt.

Zur Anzahl an Wohneinheiten wird dem Protokoll als **Anlage** beigelegt eine Auflistung der Anzahl der Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Erlenhof in der ersten Berechnung ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85 m² und bei der zweiten Variante mit einer Größe von durchschnittlich 75 m². Insgesamt können folglich maximal 19 Wohneinheiten mehr entstehen als die bisher angenommenen 360.

12. Verschiedenes

12.1 Maßnahmenliste der CDU zum Masterplan Verkehr

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf die BPA-Sitzung vom 07.11.2012, TOP 4 „Masterplan Verkehr“. Wie in der Sitzung besprochen, hat die CDU-Fraktion ihre Änderungen zur Maßnahmenliste eingetragen und gibt diese der Verwaltung mit der Bitte, diese an die anderen Ausschussmitglieder weiterzuleiten. Die Verwaltung sagt zu, die Anlage am folgenden Morgen zu versenden.

12.2 Kabelverlegungsarbeiten an der Lübecker Straße

Auf Nachfrage berichtet die Verwaltung, dass Verkehrsanordnung für die Kabelverlegungsarbeiten gerade abgelaufen ist, aber zum jetzigen Zeitpunkt noch gesagt werden kann, wann die Tiefbaumaßnahme beendet sein wird. Die Verwaltung sichert zu, dies kurzfristig zu überprüfen.

gez. Jörg Hansen
Vorsitzender

gez. Maren Uschurat
Protokollführerin