

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2013/098</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 02.09.2013	Aktenzeichen IV.1.1	Federführend: Herr Kewersun

**Betreff**

**Ablösungsvereinbarung zum Quartiersplatz im Erlenhof-Süd**

<b>Beratungsfolge</b> <b>Gremium</b> Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 04.09.2013	<b>Berichterstatter</b>
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
<b>Bemerkung:</b> Diese Vorlage ersetzt die nicht veröffentlichte Vorlagen-Nr. 2013/058, deren Beratung ursprünglich am 22.05.2013 vorgesehen war.				

**Beschlussvorschlag:**

Dem als **Anlage** beigefügten Ablösungsvertrag wird zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.12.2012 die Beschlüsse zur Bauleitplanung für das Gebiet Erlenhof-Süd (vgl. Protokoll Nr. 12/2012; TOP 10 und 11) gefasst. Zur Sicherung der Erschließung ist daraufhin ein Erschließungsvertrag ausgehandelt, am 22.04.2013 abschließend in der Stadtverordnetenversammlung beraten (vgl. Vorlagen-Nr. 2013/035/1 und Protokoll Nr. 04/2013; TOP 11) und am 24.04.2013 zwischen der Stadt bzw. den Stadtbetrieben Ahrensburg und den betreffenden Grundeigentümern LEG und GfG abgeschlossen worden. Offen blieb hierbei die konkrete Nutzung des sogenannten Stadtteileingangs- oder „Quartiersplatzes“, der nördlich der Haupterschließungsstraße in dem Neubaugebiet gelegen ist und an die Lübecker Straße angrenzt.

Die detaillierte Gestaltung und Nutzung dieses Platzes wurde weder in den Planrealisierungsverträgen vom 06./12.12.2012 noch im Erschließungsvertrag abschließend geregelt.

Im § 8 des Erschließungsvertrages wurde lediglich darüber Einigkeit erzielt, dass der zentrale Platz am Stadtteileingang komplett - und zwar neben dem Pkw-Parkplatz auch die westlich gelegene Multifunktionsfläche - von der GfG beauftragt und von der LEG anteilig mitfinanziert wird, obwohl dieser Platz nur indirekt der Erschließung der ausgewiesenen Baugrundstücke dient.

Dieses setzt jedoch zwingend voraus, dass die Stadt mit der GfG bzw. dem jeweiligen Eigentümer des Gebäudes auf dem Baufeld 24 des B-Plans Nr. 92 (Erlenhof-Süd) eine Vereinbarung trifft, die sich mit der Nutzung der Parkplatzflächen auf dem Quartiersplatz befasst. Wie vereinbart, soll es sich insbesondere um eine vertragliche Regelung handeln auf Grundlage dessen die Stadt zwar Eigentümer des Quartiersplatzes wird, jedoch Rechte und Pflichten an den jeweiligen Eigentümer des Gebäudes auf dem Baufeld 24 überträgt.

Die Ausführungs- und Genehmigungsplanungen für den Erlenhof-Süd sind inzwischen in der BPA-Sitzung am 08.05.2013 vorgestellt worden (vgl. Protokoll Nr. 07/2013; TOP 5), wobei anhand eines Schnittes verdeutlicht wurde, dass der Platz die vorhandene Topographie aufgreift, die Parkplatzfläche in Asphalt befestigt und die Gebäudekante zur Hapterschließungsstraße „grün“ gestaltet wird.

Der ursprüngliche Anlass für die Nutzung des Quartiersplatzes durch Dritte liegt darin begründet, dass auf der einen Seite die Festsetzungen im Baufeld 24 des B-Planes Nr. 92 die Schaffung kleinteiligen Wohnraumes für Auszubildende, Studenten und ältere Menschen fördern sowie gewerbliche Nutzung und Einzelhandel ermöglicht wird, was mit dem Nachweis von einer erhöhten Stellplatzanzahl verbunden ist; auf der anderen Seite wurde die gerade für den Einzelhandel notwendige oberirdische Stellplatzzahl auf dem Baufeld 24 im Zuge der Abwägung (vgl. BPA-Protokoll Nr. 18/2012 über die Sitzung am 05.12.2012; TOP 12/13) zu Gunsten des Lärmschutzes auf maximal 25 Stück begrenzt (vgl. auch Text Teil B, Nr. 1.2). Der Grundeigentümer hatte rechtzeitig gegenüber der Stadt auf seine hieraus resultierenden besonderen Stellplatzbedürfnisse hingewiesen, die im Endeffekt zwar zu der Finanzierungszusage, aber auch zur Verknüpfung mit der nun vorliegenden vertraglichen Regelung geführt haben.

Der zur Abstimmung stehende Vertrag hat insbesondere folgenden Inhalt:

- Die Kfz-Stellplätze werden zwar abgelöst, auf Basis der Kostenschätzung für die erstmalige Realisierung des Quartiersplatzes dürfte diese Investition den Ablösebetrag jedoch übersteigen mit der Folge, dass mit einer Überweisung an die Stadt nicht zu rechnen ist.

Die besondere im B-Plan Nr. 92 „Erlenhof-Süd“ vorgesehene bauliche Nutzungsmöglichkeit des Baufeldes 24 verbunden mit der eingeschränkten Schaffung von Kfz-Stellplätzen führt dazu, dass der Parkplatz zwar der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, die Stadt aber in ihrer Verfügungsgewalt auf nachvollziehbarer Weise eingeschränkt wird, z. B. in der Verhinderung von Dauerparkern durch eine begrenzte Höchstparkdauer von einer Stunde. Erst die vertraglichen Regelungen zur Parkplatznutzung dürften die Möglichkeit eröffnen, das Baufeld 24 mit der Gewerbe-/Einzelhandelnutzung und dem Wohnen von besonderen Bevölkerungsgruppen zu verwirklichen.

- Eine überschlägige Berechnung des Unterhaltungsbedarfs für den Quartiersplatz insgesamt hat ergeben, dass der Stadt Kosten von rd. 15.000 € jährlich entstehen könnten für die Parkraumbewirtschaftung, die Unterhaltung des befestigten Platzes, die Grünflächenpflege, die Reinigung einschließlich Winterdienst bis hin zu der Entleerung der Straßeneinläufe und Abfallbehälter sowie zur Straßenbeleuchtung.

Der Vertragspartner erklärt sich bereit, eine Kostenerstattung in Höhe von 20.000 €/Jahr gegenüber der Stadt zu garantieren unter der Voraussetzung, dass die Parkgebühreneinnahmen dem Eigentümer des Baufeldes 24 zustehen. Wie hoch diese ausfallen, dürfte ohnehin stark von der Attraktivität des vorgesehenen Einzelhandels abhängen.

- Preisgleit- und Anpassungsklauseln sind in dem Vertrag berücksichtigt, um angesichts der Vertragslaufzeit zu einvernehmlichen Lösungen zu kommen.

Abschließend noch Hintergrundinformationen zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen und Möglichkeit einer Ablösung:

Nach § 55 Landesbauordnung Schleswig-Holstein dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn unter anderem Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge. Der so genannte Stellplatzerlass regelt hierzu Einzelheiten, unter anderem das in aller Regel

- bei Einfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohnung,
- bei Büro- und Verwaltungsräumen 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- bei Räumen mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Arztpraxen) 1 Stellplatz je 30 bis 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze und
- bei großflächigem Einzelhandel (Verbrauchermärkten) 1 Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

zu fordern sind, die möglichst auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück herzustellen sind.

Ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Gemeinde verlangen, dass ein Geldbetrag gezahlt wird. Der Geldbetrag ist zur Herstellung zusätzlicher öffentlicher Parkeinrichtungen oder zusätzlicher privater Stellplätze und Stellplatzanlagen, zur Modernisierung und Instandhaltung öffentlicher Parkeinrichtungen oder zur Herstellung und Modernisierung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr zu verwenden. Der Geldbetrag, den die oder der zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen Verpflichtete zu zahlen hat, darf 80 % der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nicht übersteigen.

Die Ablösungsbeträge für Kfz-Stellplätze wurden zuletzt vor rd. 15 Jahren errechnet und festgesetzt: Auf Basis der relativ hohen Herstellungskosten für die P+R-Anlage Alter Lokschuppen beträgt der Wert für die erweiterte Innenstadt 29.500 DM (entspricht: 15.083,11 €) pro Stellplatz, darüber hinaus ist auf Grundlage eines ebenerdig angelegten Stellplatzes in Innenstadtnähe ein Ablösungsbetrag von 13.000 DM (entspricht: 6.646,79 €) zu zahlen.

Diese Beträge scheinen relativ hoch zu sein, da die Bauherren meist bestrebt sind, die Stellplätze anderweitig nachzuweisen. Ferner bedarf die Ablösung von Kfz-Stellplätzen gemäß § 5 der Zuständigkeitsordnung der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlage:**  
Ablösungsvereinbarung mit deren Anlagen