

Beschlussvorlage

zu Punkt 13. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Schacht-Audorf) am Donnerstag, 21. März 2019

Beratung und Beschlussfassung über die wohnwirtschaftliche Entwicklung von Flächen in der Gemeinde Schacht-Audorf durch einen Erschließungsträger (Grundsatzbeschluss)

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Der Gemeinde Schacht-Audorf liegt eine Investorenanfrage zur Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Am 29.01.2019 fand zu diesem Zweck gemeinsam mit der Bürgermeisterin, der Amtsverwaltung und dem Investor ein Erstgespräch statt, um die gegenseitigen Voraussetzungen, Realisierungsbedingungen und Erwartungen an eine Planung zu definieren.

Grundsätzlich ist die Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet zu begrüßen. Lt. Datenerhebung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein ist für das Jahr 2017 für die Gemeinde Schacht-Audorf zu entnehmen, dass die Zuzüge die Fortzüge übersteigen. Zudem besteht innerhalb der Gemeinde Schacht-Audorf eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser, sowohl von Einwohnern der Gemeinde, wie auch von Bauwilligen, die von außerhalb in Gemeinden ziehen wollen.

Auf Grundlage des jüngsten B-Planes Nr. 24 „Königsberger Straße Süd“ sind 39 neue Wohnbaugrundstücke entstanden. Alle Grundstücke sind bereits verkauft; die anhaltend sehr hohe Nachfrage nach Bauland konnte insofern lediglich temporär befriedigt werden.

Der Planungshorizont für die wohnbauliche Entwicklung wurde gem. der Vorgaben aus der Fortschreibung des Entwicklungsplanes der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg in den F-Plan übernommen. Die Gemeinde plant schwerpunktmäßig nördlich und südlich der Kieler Straße neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Die geplanten Wohngebiete grenzen an die gewachsene Struktur des Ortes und sollen durch zeitgemäßes Bauen mit dem Bestand verknüpft werden.

Sofern eine wohnbauliche Flächenentwicklung (F-Planänderung und Bebauungsplan) durch einen Investor vorgesehen wird, empfiehlt die Verwaltung die notwendigen Regelungen über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB (Durchführungs- und Erschließungsvertrag) zu sichern. Insbesondere sollen folgende Regelungen aufgenommen werden:

- Übertragung und Durchführung der Erschließung zu Lasten des Investors
- Übernahme aller damit verbundenen Kosten durch den Investor
- Herstellung der Erschließungsanlagen nach heutigen technischen Standard
- Herstellung aller mit der Planung verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Kostenübernahme
- Kosten- und lastenfreie Übertragung der öffentlichen Flächen (z.B. Verkehrsflächen und Grünflächen) an die Gemeinde
- Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus

Sowohl der Investor als auch die Gemeinde sollen mit einem städtebaulichen Vertrag das Ziel verfolgen, der Gemeinde jegliche Kosten und wirtschaftlichen Risiken der Erschließung von der Hand zu halten. Die Planung der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll laufend in enger Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Investor erfolgen.

Im Hauptausschuss erfolgt die Vorberatung und Empfehlung gem. § 4 Abs. 1. Nr. a der Hauptsatzung der Gemeinde Schacht-Audorf. Den abschließenden Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. § 4 der Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Darstellung der wohnwirtschaftlichen Entwicklungsflächen und der damit verbundenen zu beachtenden Abstimmungsmodalitäten hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die weiteren Abstimmungen mit interessierten Investoren für die Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet grundsätzlich unterstützt werden. Im Zuge der künftigen Gespräche und der vorbereitenden Koordination sollen die Belange der Gemeinde ausreichend berücksichtigt werden (insbesondere Erschließung nach technischem Standard, Übertragung der Erschließungsanlagen, Kostenübernahme, Berücksichtigung von Wohnbauentwicklung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes und Gestaltung des Verkaufspreises).

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt und beauftragt, zusammen mit der Amtsverwaltung diesbezüglich die Konversationen fortzuführen. Über das Ergebnis ist zu gegebener Zeit zu berichten.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke