



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Ulrich Härle, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2020/60/487

TOP 3 TOP 5

Städtebaulicher Vertrag mit dem Kemptener Kommunalunternehmen, der Biomassehof Allgäu eG und der Kutter Gartencenter GmbH zum Bebauungsplan „GE-Riederau 1,“; Gutachten

Sachverhalt:

Die Beteiligten (Kemptener Kommunalunternehmen, Biomassehof Allgäu eG und Firma Kutter) haben dem Vertragsentwurf, Stand 07.07.2020, zugestimmt.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Bereitstellung von dringend benötigten Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe, insbesondere eines Gartencenters der Firma Kutter.

Der Vertrag trifft Regelungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Stadt- insbesondere für die Erschließung innerhalb und im Umfeld des Plangebiets, für die Herstellung und Pflege der erforderlichen Ausgleichsflächen und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche durch Regelungen und Begrenzungen von Verkaufsfläche und Sortimenten.

Vertragliche Regelungen:

- a) Herstellung Erschließungsanlagen durch die Biomassehof Allgäu eG (Vorhabenträger):
Das Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) überträgt die Erschließung für die Herstellung der Entwässerungs- und Wasserleitungen, die auf eigene Rechnung des Vorhabenträgers auszuführen ist. Im Einzelnen sind dies: Kosten der Planung, der Freilegung, der Herstellung der Erschließungsanlagen, der Vermessung und der Grenzwiederherstellung.
- b) Geh- und Fahrtrecht zugunsten Fa. Kutter:
Der Vorhabenträger räumt der Fa. Kutter mittels Dienstbarkeit ein Geh- und Fahrtrecht für die Zufahrt zum Gartencenter ein.
- c) Herstellungsbeiträge für Entwässerung und Wasserversorgung:

Der Vorhabenträger löst die vom KKU zu erhebenden Beiträge zur Herstellung der Entwässerungseinrichtung und der Wasserversorgungseinrichtung ab.

d) Widmung der Zufahrt als Eigentümerweg:

Aktuell steht das Grundstück für die Zufahrt im Eigentum der Stadt. Die Stadt verkauft das Grundstück an den Vorhabenträger und widmet die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Zufahrt nach Bekanntmachung des Bebauungsplans.

e) Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen:

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungszentren hat die Stadt ein Einzelhandelskonzept mit Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen beschlossen. Durch ein Einzelhandelsgutachten wurde nachgewiesen, dass die Sortiments- und Verkaufsflächenerweiterung mit den Einzelhandelszielen der Stadt im Einklang steht.

Flächenumfang und Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente sind vertraglich festgelegt und werden Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels „Schutz der zentralen Versorgungsbereiche“ verpflichten sich der Vorhabenträger und Fa. Kutter jede andere Einzelhandelsnutzung als die eines Gartencenters zu unterlassen. Die Verpflichtung wird in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit als Nutzungsbeschränkung auf dem Grundstück eingetragen.

f) Ökologischer Ausgleich:

Der Vorhabenträger führt den erforderlichen ökologischen Ausgleich für die Erschließungsanlagen und für die Bauflächen auf eigene Kosten durch und verpflichtet sich zur Übernahme der Herstellungspflege sowie der späteren Unterhaltung der Ausgleichsflächen. Die Maßnahmen dienen auch zum Ausgleich der Eingriffe im Wald – als Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist ein strukturreicher Auwald festgelegt.

U.a. sind folgende naturschutzfachlichen, artenschutzfachlichen und waldbaulichen Maßnahmen vorgesehen:

- Entsiegelung asphaltierter Zufahrtsstraßen
- Herstellung und Erhalt von funktionalen Reptilienhabitaten
- Herstellung eines für Fledermäuse geeigneten Bunkers als Quartier oder
- Einbringen von Totholz

g) Sicherheitsleistung:

Zur Gewährleistung der vertragsmäßigen Durchführung leistet der Vorhabenträger der Stadt und dem KKU jeweils Sicherheiten. Die Höhe der Sicherheit für die Stadt beträgt 63.500 EUR für die Vertragserfüllungsbürgschaft sowie 3.175 EUR für die Mängelbürgschaft.

h) Verjährungsfrist:

Die Verjährungsfrist für sämtliche Ansprüche, insbesondere auf Herstellung der Erschließungsanlagen, wird auf 10 Jahre verlängert.

i) Mediation:

Bei Meinungsverschiedenheiten wird vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens eine einvernehmliche Lösung im Wege einer Mediation angestrebt.

Gutachten:

Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Kemptener Kommunalunternehmen, der Biomassehof Allgäu eG, der Kutter Gartencenter GmbH und der Stadt Kempten (Allgäu) wird zugestimmt. Grundlage des Vertrages ist der Entwurf vom 07.07.2020, den die am Vertrag Beteiligten bereits einseitig unterschrieben haben.

Anlage:

Vertragsentwurf vom 07.07.2020