



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 23.03.2023

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2023/60/703

TOP 4

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Parkstadt Engelhalde" Beschluss

Sachverhalt:

Inhalt des Erschließungsvertrags

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“ für den Bereich zwischen der südlichen Grenze des Engelhaldeparks, westlich des Schumacherrings, nördlich der Leonhardstraße und östlich der bestehenden Bebauung an der Reichenberger Straße wurde von der Verwaltung der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags mit der künftigen Vorhabenträgerin, der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH, erarbeitet. Dieser bedarf, da er die Verpflichtung zu Grundstücksübertragungen beinhaltet, der notariellen Beurkundung.

1. Gegenstand des Vertrags:

a) Planung und Erschließung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet (sog. ehem. „Saurer Allma“) mit einer Fläche von ca. 66.000 m² neu zu strukturieren und städtebaulich zu entwickeln. Dabei wurde dem Planungs- und Bauausschluss bereits im Jahr 2021 ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Hähnig und Gemmeke vorgelegt, der die Grundlage der Planung darstellt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Projektgrundstück überwiegend für Wohnbauzwecke, aber auch für eine wohnortnahe Nahversorgung sowie für Kinderbetreuung, Kultur und Gewerbe und für im Quartier lebende Senioren zu nutzen. Die Wohnbebauung soll dabei als Mischnutzung mit Miet- und Eigentumswohnungen realisiert werden, ein Anteil der Wohnungen verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Entwicklungszeit des Projektgrundstücks ist auf 10 Jahre angelegt.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Die Erschließung umfasst dabei insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen inklusive eines

sogenannten „Mobilitäts-Hub“ sowie die Errichtung von Stellplätzen entlang der Leonhardstraße und die Einmündung in das Quartier vom Schumacherring aus.

Die Erschließungskosten werden auf ca. 1.775.000,00 netto geschätzt.

Da die Stadt im Zuge der Hochbaumaßnahmen der Vorhabenträgerin einen Um- bzw. Ausbau der Leonhardstraße plant, findet zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich dieses Umbaus eine Kostenteilung statt, wobei die Stadt insoweit für die Bereiche „Fahrbahn und Einengungen Leonhardstraße“ zuständig ist

Da ausweislich des im Rahmen der Planung erstellten Verkehrsgutachtens die Möglichkeit besteht, dass die Einmündung Schumacherring/Wertstoffhof – Parkstadt aufgrund des Vorhabens der Vorhabenträgerin künftig an ihre Kapazitätsgrenze stoße könne und eine Ertüchtigung notwendig werden könnte, enthält der Vertrag zudem die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, bei innerhalb von fünf Jahren nach Gesamtfertigstellung auftretenden Problemen ein neues Verkehrsgutachten erstellen sowie ggf. die Kosten der sich hieraus ergebenden Maßnahmen zu tragen.

Ferner wird die Vorhabenträgerin entlang der Leonhardstraße 28 neue öffentliche Kfz-Stellplätze inklusive einem Behindertenstellplatz auf öffentlichem Verkehrsgrund herstellen.

Die bisher in der Leonhardstraße Ost gelegene Wertstoffinsel wird in Abstimmung mit dem ZAK auf Kosten der Vorhabenträgerin in den Bereich der „Außenanlage“ des Wertstoffhofs verlegt.

b) Weitere Regelungen

Der städtebauliche Vertrag enthält im Folgenden die üblichen Vertragsbestimmungen zu Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitplanung, Bauausführung, Gewährleistung, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung sowie Abnahme.

c) Eigentumsübertragung, Beurkundungspflicht, Widmung;

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, das Eigentum an den öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt zu übertragen. Daher ist der Vertrag zu seiner Wirksamkeit notariell zu beurkunden.

Die Stadt wird an sie übergebenen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr Widmen bzw. für die Benutzung durch die Allgemeinheit freigeben.

2. Regelungen zur Bauausführung

a) Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

Teil des Planungskonzepts ist der Neubau einer altersgemischten, barrierefreien Kinderbetreuungseinrichtung mit maximal 100 Betreuungsplätzen nebst Außenanlagen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung, so die Bedarfsplanung der Stadt für das Wohnquartier Parkstadt Engelhalde ein Erfordernis auslöst. Wird bis 2026 kein

konkreter Bedarf für die Jahre ab 2026 seitens der Stadt festgestellt, kann die Vorhabenträgerin über das zur Bebauung mit der Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehene Grundstück frei verfügen.

Ferner werden von der Vorhabenträgerin zwei Tageseinrichtungen für Kinder mit je 10 Plätzen (sogenannte „Mini-Kitas“) im Quartier errichtet. Die erste dieser beiden Tageseinrichtungen wird bis zur Bezugsfertigkeit der ersten 50 Wohnungen im ersten Bauabschnitt des Quartiers fertiggestellt, die zweite zu einem späteren Zeitpunkt.

b) Energiekonzept

Der Erschließungsträger verpflichtet sich [vgl. § 11 Abs. 2 BauGB], für die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet mindestens die Vorgaben der §§ 15 bzw. 18 und §§ 16 bzw. 19 GEG 2023 [Gebäudeenergiegesetzes 2023; Jahres- Primärenergiebedarf bei Wohngebäuden bzw. Nichtwohngebäuden; baulicher Wärmeschutz bei Wohngebäuden bzw. Nichtwohngebäuden] zu erfüllen (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf im Neubau von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55 %). Der Nachweis ist zum Zeitpunkt des Baubeginns zu erbringen; die fachgerechte Durchführung ist nach Errichtung der Gebäude nachzuweisen. Die Wärmeversorgung wird durch Fern- bzw. Nahwärme hergestellt. Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen. Die Dachflächen im Quartier summieren sich auf ca. 15.500 m². Aufgrund von Dachaufbauten und Verschattungen beabsichtigt die Vorhabenträgerin, ca. 50 % der Dachflächen im Neubau und ca. 75 % der Dachflächen der Quartiersgarage mit Photovoltaik zu belegen.

c) Maßnahmen für den Naturschutz

Aufgrund von § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist deshalb für das Quartier nicht erforderlich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan gemäß § 14 festgesetzten Mulden-Rigolen im grünen Korridor, die gemäß § 16 festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen, die gemäß § 19 festgesetzte Grünordnung sowie die in § 22 und § 24 festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung im Sinne des Naturschutzes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt bis spätestens acht Monate nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts umzusetzen.

d) Schutz des Baumbestandes

Der Vorhabenträgerin werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume, auferlegt. Sämtliche im Plangebiet befindlichen Bäume sind im Rahmen der Baumaßnahmen soweit als möglich zu erhalten und durch Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge, Wurzelsuchgräben und -sondierungen zu schützen; daneben hat die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten eine qualifizierte Fachfirma und einen Baumschutzsachverständigen mit der Durchführung dieser Maßnahmen und der Dokumentation und Versorgung etwaiger Verletzungen zu beauftragen. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist auf Kosten der Vorhabenträgerin eine abschließende

Begutachtung durchzuführen, die eventuelle Schäden und Wertminderungen untersuchen wird. Bei Beschädigung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für schuldhaft schwerwiegende Verletzungen dieser Vereinbarung ist eine Vertragsstrafe geschuldet.

e) Artenschutz

Auch bezüglich des Artenschutzes werden umfangreiche Regelungen getroffen, wie ein Abbruchverbot der äußeren Gebäudehüllen im Zeitraum 15. Oktober bis 15. März, vorheriger Inspektion bei Abbrucharbeiten, Verbot von Gehölzfällungen innerhalb der Vogelbrutzeit und Vermeidung stark spiegelnder Fassaden zur Verhinderung von Vogelkollisionen.

Beleuchtungsanlagen sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse sind Nisthilfen anzubringen, welche dauerhaft zu reinigen und zu warten sind.

f) Archäologie

Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche eine archäologische Vermutungsfläche darstellt, sind Bodeneingriffe mit der denkmalpflegerischen Behörde abzustimmen.

g) Spielplatz

Der Vertrag trifft Regelungen zur Größe der privaten Spielplätze, der Ausstattung mit Spieleinrichtungen, deren Unterhalt, Reinigung und Verkehrssicherungspflicht.

h) Mobilitätskonzept/Carsharing

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen für die Bewohner der Wohnanlagen sowie Besucherabstellplätze nahe der Eingangsbereiche. Im Hinblick auf die Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, geeignete Flächen zur Errichtung öffentlich zugänglicher Ladepunkte im Bereich der öffentlichen Parkplätze zu errichten. Wenn die Nachfrage es erfordert, wird die Vorhabenträgerin in der Quartiersgarage Stellplätze für die Nutzung von Carsharing zur Verfügung stellen.

Im Bereich des geplanten Mobilitäts-Hub wird die Vorhabenträgerin eine am Bedarf orientierte Anzahl von E-Bike, E-Scooter/Roller, Lastenräder etc. Stellplätze inklusive Ladeinfrastruktur bereitstellen.

3. Sicherheiten

a) Immissionsduldungsverpflichtung und Grunddienstbarkeit

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, zugunsten der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, mit der sich der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet, die Geräusch- und

Geruchseinwirkungen zu dulden, die sich aus der herkömmlichen und/oder ortsüblichen Nutzung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Z. B. Kuhglocken) sowie aus Glockengeläut von in der Nähe befindlichen kirchlichen Einrichtungen ergeben.

b) Festsetzungseinschränkung/Baubeschränkung

Der Bebauungsplan sieht für das Sondergebiet SO1 eine Geschossigkeit von maximal IV bzw. V vor. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, so in diesem Gebiet auch Wohnnutzung realisiert werden sollte, das Gebiet nur mit Bauwerken zu bebauen, die ausgenommen des Erdgeschosses eine maximale Gebäudebreite von 14 m sowie eine Abstufung der Geschossigkeit auf der Westseite bis zu II Geschossen einhält.

c) Wege und Dienstbarkeiten

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich mehrere private Verkehrsflächen, an welchen die Vorhabenträgerin der Stadt Geh- und Fahrrechte, den Anliegern, den Ver- und Entsorgungsträgerin sowie den Einsatz- und Rettungsfahrzeugen Fahr- und Leitungsrechte einräumt und sich verpflichtet, die notwendigen Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

d) Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller vom Erschließungsträger zu erbringenden Leistungen ist an die Stadt eine Sicherheit in Höhe von € 2.435.000,00 durch Übergabe einer im Sinne einer unbefristeten, selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage sowie auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts zu stellen.

Die Stadt stundet die Vertragserfüllungsbürgschaft bzw. die Gewährleistungsbürgschaft der Vorhabenträgerin unentgeltlich und auflösend bedingt durch eine Weitergabe der vertraglichen Verpflichtungen an einen Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin oder eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse der Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH.

4. Schlussbestimmungen

Der Vertrag enthält die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Vertragsstrafen, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss, Rechtsnachfolge und Haftungsübernahme, Mediation, Rücktritt- und Kündigungsrecht, Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz, Ausfertigung und Kosten sowie „Sonstigem“.

Beschluss zum städtebaulichen Vertrag

Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags in der vorgestellten Fassung vom 16.03.2023 für das Projekt „Parkstadt Engelhalde“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 567 „Parkstadt Engelhalde“ mit der SOZIALBAU KEMPTEN, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- Städtebaulicher Vertrag (beurkundungspflichtig) zum Bebauungsplan „Parkstadt Engelhalde“ in der Fassung vom 16.03.2023