



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.10.2023

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2023/60/747

TOP 7

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fenepark" Gutachten

Sachverhalt:

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des auf der Gemarkung Kempten (Allgäu) gelegenen Flurstücks 4230/7, während das auf gleicher Gemarkung angrenzende Flurstück 4228/1 im Eigentum einer „Konzerngesellschaft“ steht. Die Flurstücke liegen innerhalb des Ortsteils Ursulasried und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 705 „Ursulasried-Süd“ und sind derzeit mit einer Tankstelle sowie dem „Fenepark“-Einkaufszentrum bebaut. Die verkehrliche Erschließung und die Feuerwehrezufahrt sind gesichert.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 02.06.2022 auf Antrag der Vorhabenträgerin beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 705-2 „Fenepark“ nach § 13a BauGB aufzustellen. Damit soll ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 04.05.2023 den Entwurf zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Ursulasried-Süd, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark“, gemäß Plan des Stadtplanungsamts vom 27.04.2023 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen [Billigungs- und Auslegungsbeschluss].

Inhalte des Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 705-2 „Ursulasried-Süd“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zur Sortimentsänderung im „Fenepark“ von der Verwaltung ein Durchführungsvertrag erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vertrags zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung von

Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Beschreibung des Vorhabens und die Durchführungsverpflichtung. Von Bedeutung sind weiterhin insbesondere die Regelungen des Vertrages bezüglich der Vertragsfristen, der Bauausführung, der Schutzmaßnahmen (u.a. Baum-, Natur-, Lärmschutz) sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

1. Beschreibung des Vorhabens:

Gegenstand des Vertrages ist die Änderung der Art der Nutzung bzw. der zulässigen Sortimentsbereiche des Einkaufszentrums „Fenepark“ [Gewerbegebiet Ursulasried, 87437 Kempten], die Anlage von Retentionsraum auf den Gebäudedach- und Parkplatzflächen des Flurstücks 4230/7 sowie die Vornahme von Ersatz- und Neupflanzungen (Vorhaben „Fenepark“).

Gegenstand des Bauvorhabens auf dem vorgenannten Flurstück ist die Sortimentsänderung im bestehenden Hauptgebäude zur Umstrukturierung und Modernisierung des „Feneparks“. Die Verkaufsflächen werden nun sortimentsbezogen festgesetzt. Die größten Änderungen sind dabei der Entfall des Baumarktes, die Schaffung von Verkaufsfläche für Lebensmittel (Verlagerung mit Erweiterung [Discounter]) und Drogerie, die Erhöhung der Verkaufsfläche für Textilwaren (Bekleidung incl. Wäsche) und Schuhe sowie die Ermöglichung von Verkaufsflächen für Spielwaren. Außerdem sind die Anlage von Retentionsraum und -flächen auf den Gebäudedach- und Parkplatzflächen des Flurstücks 4230/7 sowie die Neupflanzung von 11 Bäumen Gegenstand des Bauvorhabens. Schließlich gehört auf Vorschlag der Vorhabenträgerin zum Bauvorhaben die Pflanzung von 7 Bäumen als vorweggenommener Ersatz für die 7 Bäume, die im Falle der Errichtung des im VBP und VEP vorgesehenen Mitarbeiterparkhauses gefällt werden würden.

2. Durchführungsverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben im Vertragsgebiet nach Maßgabe des Durchführungsvertrags samt seinen Anlagen, insbesondere den Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan [VBP] **(Anlage 1)** und im Vorhaben- und Erschließungsplan [VEP] **(Anlage 2)** auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und vollständige mangelfreie Umsetzung und Herstellung des gesamten Vorhabens und Vertragsgegenstands.

Die Parteien stellen dabei klar und sind sich einig, dass das im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte bzw. dargestellte Mitarbeiterparkhaus **nicht** Gegenstand des Durchführungsvertrags ist. Insoweit wird von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht; d.h., dass in Folge entsprechender Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) im VBP im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, also das Parkhaus nur „bauplanungsrechtlich abgehandelt“ wird, aber derzeit kein Baurecht geschaffen wird. Baurecht wird erst dann

und insoweit entstehen, wenn und soweit dies in einem Nachtrag zum jetzigen Durchführungsvertrag zwischen den Parteien neu vereinbart werden wird.

Folgende Fristen und Termine werden vereinbart:

- Einreichung des vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags hinsichtlich der Sortimentsumstellung sowie der Retentionsflächen auf dem Gebäudedach (Anlage 1.7) spätestens **6 (sechs) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Einreichung des vollständigen und genehmigungsfähigen Einleitungsantrags zur Einleitung von Regenwasser über den Kanal des KKK-Kemptner Kommunalunternehmen AÖR in den Holzbach spätestens **6 (sechs) Monate** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim KKK und der Stadt Kempten (Allgäu).
- Einreichung des vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags hinsichtlich der Retentionsflächen auf dem Parkplatz (Anlage 1.8.) spätestens **3 (drei) Monate** nach Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung.
- Beginn mit den Baumaßnahmen für die Sortimentsumstellung sowie mit dem Bau der Retentionsräume und -flächen auf dem Gebäudedach (Anlage 1.7) spätestens **6 (sechs) Monate** nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung.
- Fertigstellung der Retentionsräume und -flächen auf dem Gebäudedach (Anlage 1.7) innerhalb von **2 (zwei) Jahren** und der Sortimentsumstellung sowie der Ersatz- und Neupflanzungen [Anwuchs- und Fertigstellungspflege gemäß § 16 Abs. (2)] innerhalb von **3 (drei) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung.
- Fertigstellung des gesamten Vorhabens im Übrigen, also insbesondere die Retentionsflächen auf dem Parkplatz (Anlage 1.8) innerhalb von **2 (zwei) Jahren** nach Vorliegen der Bestandskraft einer Baugenehmigung und der wasserrechtlichen Genehmigung, **frühestens jedoch 9 (neun) Monate** nach Ablauf der Fertigstellungsfrist für die Sortimentsumstellung und ausgenommen des Abschlusses der Entwicklungspflege nach § 16 Abs. (2) des Durchführungsvertrags.

3. Erschließungsanlagen

Die Vorhabenträgerin stellt Retentionsflächen auf dem Gebäudedach und dem derzeitigen Parkplatz her.

4. Bauausführung

Die Retentionsräume und -flächen werden entsprechend den Plan- und Textfestsetzungen des VEP und des VBP und den Vereinbarungen dieses Vertrags, insbesondere nach den Anlagen 1.7 und 1.8 planerisch zur Baugenehmigungsreife entwickelt und nach den gesetzlichen Vorgaben (u.a. der BayBO), den erteilten Genehmigungen und den jeweils gültigen anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben.

Die Sortimentsänderung wird durch einen inneren Umbau im Hauptgebäude realisiert. Die maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind den Textfestsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

5. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen ist eine Sicherheit in Höhe von € 370.000,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft zu stellen. Diese muss grundsätzlich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen.

6. sonstige Vertragsbestandteile /Schlussbestimmungen

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen u.a. bezüglich Wirksamwerden des Vertrags, Wechsel der Vorhabenträgerschaft und Schlussbestimmungen.

Gutachten:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages in der vorgestellten Fassung vom 19.10.2023 für das Projekt „Fenepark“ im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ursulasried-Süd - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fenepark““ mit der Fenepark GmbH & Co. KG, Kempten (Allgäu) wird zugestimmt.