



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 21.12.2023

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2023/60/760

TOP 3

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Systemgastronomie" im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße Beschluss

Sachverhalt:

Die Vorhabenträgerin ist die vormalige Eigentümerin des Flurstücks 1985/3 Gemarkung Kempten, im Folgenden auch „Grundstück“ genannt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 534 „Ulmer Straße“. Dieser setzt für den Bereich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt fest. Die Errichtung einer Systemgastronomie („KFC – Kentucky Fried Chicken“) ist mit der aktuell festgesetzten Nutzung nicht vereinbar. In Absprache mit der Vorhabenträgerin ist für das Vorhaben deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden. Die Vorhabenträgerin hat das Flurstück 1985/3 veräußert. Mit notariellem Generalübernehmer- und Projektentwicklungsvertrag des Notars Jens Hermanns, UVZ-Nr. 198/2022H vom 28.03.2022 hat sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1985/3 das Vorhaben „Systemgastronomie KFC“ zu errichten und in diesem Zusammenhang auf eigene Kosten das hierfür notwendige Bauleitplanverfahren abzuwickeln.

Die verkehrliche Erschließung und die Feuerwehrezufahrt sind gesichert. Die Erschließungskosten für die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Pflanz- und Rasenarbeiten in der privaten Fläche werden auf ca. € 31.500,00 netto geschätzt.

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 04.05.2023 auf Antrag der Vorhabenträgerin beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ nach § 13a BauGB aufzustellen. Damit soll Baurecht für das konkrete Vorhaben einer Systemgastronomie mit Parkplätzen und Außenanlagen geschaffen werden.

Am 28.09.2023 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ulmer Straße“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Systemgastronomie“ Nr. 534-1 im Bereich zwischen

Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße im Stadtrat vorgestellt, gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Es ist vorgesehen, dass der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) in seiner Sitzung im Dezember 2023 den Satzungsbeschluss fasst.

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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 534-1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Systemgastronomie“ für den Bereich zwischen der Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße 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 der 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 (Baumpflanzungen) sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

1. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Systemgastronomie („KFC – Kentucky Fried Chicken“) samt Parkplätzen und Außenanlagen inklusive der Pflanzung von 6 Bäumen als Ersatz für zu fallende 6 Bäume, ferner die Errichtung einer Zufahrt einschließlich aller Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie aller Veränderungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

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.

Der vollständige und genehmigungsfähige Bauantrag für das Vorhaben ist spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des VBP einzureichen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 18 Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft einer Baugenehmigung mit dem jeweiligen Bau zu beginnen.

Diese Regelungen sollten das städtebauliche Ziel gewährleisten, dass der Bau der

Systemgastronomie gemäß den Festsetzungen des VBP in absehbarer Zeit erfolgt.

3. Erschließungsanlagen

Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. den Umbau und die Änderung der im Vertrag in § 7 bezeichneten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen. Sie verpflichtet sich, die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen gemäß der von der Stadt genehmigten Planung fertig zu stellen und die hierfür anfallenden gesamten Kosten zu übernehmen.

Die Erschließung umfasst dabei die Erschließung des Vertragsgebiets, die nach der Fertigstellung Privaterschließung bleibt sowie die Anpassung der privaten Anlagen an die innerhalb des Vertragsgebiets vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen und zudem die Herstellung bzw. den Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Die Vorhabenträgerin stellt dabei insbesondere auch die Zufahrt zum Gelände her. Hierbei werden eine Absenkung des Fahrbahnrandes sowie eine Durchbrechung des derzeit bestehenden Grünstreifens entlang der Ulmer Straße notwendig.

4. Bauausführung - Energiekonzept

Die Systemgastronomie, die Parkplätze sowie die Außenanlagen werden entsprechend den Plan- und Textfestsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Bebauungsplans planerisch zur Baugenehmigungsreife entwickelt und nach den gesetzlichen Vorgaben der BayBO und den anerkannten Regeln der Technik errichtet und betrieben.

Das zu errichtende Gebäude ist mindestens entsprechend des Energiestandards „KfW EH 40“ herzustellen. Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Dachfläche des Gebäudes mit Photovoltaik zu belegen. Sie verpflichtet sich ferner, auf dem Flachdachbereich eine Dachbegrünung umzusetzen.

Die als „private Spielfläche“ gekennzeichnete Fläche ist derart baulich einzufrieden, dass eine Gefährdung dort spielender Kinder insbesondere durch die Nähe zum „Drive-In“ ausgeschlossen ist.

5. Schutzmaßnahmen - Baumschutz

Alle vorhandenen Bäume, die im Zuge der Errichtung des Vorhabens nicht zu fällen sind, sind während der Durchführung des Vorhabens zu schützen. Für 6 zu fällende Bäume sind von der Vorhabenträgerin 6 Bäume der Wuchsklasse 2 als Ersatz auf eigene Kosten zu pflanzen, mit Anfahrschutz zu versehen sowie in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterhalten.

6. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen ist eine Sicherheit in Höhe von € 38.000,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft vorgesehen.

Werden die vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Fristen nicht eingehalten, wird eine Vertragsstrafe von € 20.000,00 bzw. € 25.000,00 (Energiekonzept / Umweltbelange) für jeden Fall der Fristüberschreitung fällig. Die Vertragsstrafe wird jedoch nur fällig, wenn der Vorhabenträger das Nichteinhalten zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit nicht ausreicht. Nicht zu vertreten sind dabei insbesondere alle Fälle höherer Gewalt.

7. Sonstige Vertragsbestandteile /Schlussbestimmungen

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung, Gewährleistung, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung, Abnahme und Übernahme, Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Öffentlichkeitsarbeit, Vertragsstrafen, Wirksamwerden des Vertrags, Wechsel der Vorhabenträgerschaft, Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin, Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen und Schlussbestimmungen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages in der vorgestellten Fassung vom 01.12.2023 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 534-1 „Systemgastronomie“ im Bereich zwischen Ulmer Straße, Schumacherring und Ostbahnhofstraße (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 534 „Ulmer Straße“) mit der HS Projekt GmbH, Kempten (Allgäu) wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- einseitig unterzeichneter Durchführungsvertrag