



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.10.2024

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2024/60/809

TOP 1

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Heisinger Straße" Beschluss

Sachverhalt:

Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Heisinger Straße“, Plan-Nr. 709-2, 2. Änderung für den Bereich zwischen Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits der Heisinger Straße, wurde von der Verwaltung der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags mit den künftigen Vorhabenträgern erarbeitet. Dieser bedarf, da er die Verpflichtung zu Grundstücksübertragungen beinhaltet, der notariellen Beurkundung.

1. Gegenstand des Vertrags:

a)

Im Plangebiet mit einer Fläche von ca. 18.900 m² gilt derzeit noch der Bebauungsplan „Heisinger Straße 1. Änderung“ Nr. 709-1. Dieser setzt dort derzeit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Baurechtschaffung für ein Gewerbegebiet im direkten Anschluss an das bestehende, großflächige Gewerbegebiet „Heisinger Straße“ angestrebt.

Die Vorhabenträger beabsichtigen, ein Gewerbegebiet für voraussichtlich zwei Gewerbebetriebe auf dem Grundstück zu entwickeln.

Die Baurechtschaffung soll der Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und Infrastruktur der Stadt Kempten (Allgäu) dienen und ist somit vorrangig unter den Gesichtspunkten des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie des Erhalts und Ausbaus von Arbeitsplätzen zu sehen.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Vorhabenträger zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Die Erschließung umfasst dabei insbesondere die direkte Anbindung des Erschließungsgebiets an den Weidachsmühlweg bzw. die Heisinger Straße. Die bestehende Einmündung zum

Weidachsmühlweg soll als Zufahrt verwendet werden. Hier soll die Heisinger Straße auf Zufahrtshöhe verbreitert werden, um eine Linksabbiegemöglichkeit zu schaffen. Die Zuwegung Weidachsmühlweg ist bis zu einer Wendemöglichkeit für zweispurigen Verkehr zu verbreitern.

Die Erschließungskosten werden auf ca. € 455.000,00 brutto geschätzt.

b)

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

c)

Die Vorhabenträger verpflichten sich ferner, das Eigentum an den öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den öffentlichen Grünflächen an die Stadt zu übertragen. Die Stadt wird die an sie übergebenen öffentlichen Verkehrsflächen für den öffentlichen Verkehr widmen bzw. für die Benutzung durch die Allgemeinheit freigeben.

2. Regelungen zur Bauausführung:

a) Energiekonzept und Umweltbelange

Die Vorhabenträger verpflichten sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet die Energiestandards des GEG 2024 einzuhalten. Der Nachweis ist zum Zeitpunkt des Baubeginns zu erbringen; die fachgerechte Durchführung ist nach Errichtung der Gebäude nachzuweisen. Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen. Die Dachflächen sind in Anwendung des Art. 44a BayBO in angemessener Auslegung mit Photovoltaik zu belegen. Zudem sind die Dachflächen zu begrünen.

b) Maßnahmen für den Naturschutz

Das Vorhaben löst einen Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 23.357 Wertpunkten aus.

Der Ausgleich erfolgt auf einer internen und einer externen Ausgleichsfläche. Innerhalb des Plangebiets werden 560 m² in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt. Der Restbedarf wird über die im Eigentum eines Dritten stehende Ökokontofläche Heuberg-Ost, Gemarkung Martinszell, Landkreis Oberallgäu, gedeckt.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Alle Maßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche sind von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten durchzuführen, inklusive der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Der Fertigstellungstermin ist mit der UNB abzustimmen, hat jedoch spätestens mit Beginn der Vegetationsperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der Hochbaumaßnahmen folgt, zu erfolgen.

Ferner haben die Vorhabenträger das Monitoring zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.

Die Vorhabenträger verpflichten sich gegenüber der Stadt, spätestens bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans an den Ausgleichsflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Reallasten zum Zweck der Sicherung des ökologischen Ausgleichs beizubringen.

Zur Sicherung der Verpflichtung zur fristgerechten Beibringung und Bewilligung der Dienstbarkeit und Reallast bezüglich der externen Ausgleichsfläche verspricht die Vorhabenträgerin der Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von € 25.000,00 für jeden Fall der Zuwiderhandlung bzw. nicht fristgerechten Beibringung.

Circa 2.100 m² der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben zudem als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorhandene Biotopfläche bleibt ebenfalls erhalten.

c) Schutz des Baumbestandes

Den Vorhabenträgern werden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume sowohl im Plangebiet als auch außerhalb angrenzend 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 haben die Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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.

d) Artenschutz

Auch bezüglich des Artenschutzes werden umfangreiche Regelungen getroffen, wie ein Verbot von Gehölzfällungen innerhalb der Vogelbrutzeit oder die insekten- und fledermausfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen.

3. Sicherheitsleistung

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von den Vorhabenträgern zu erbringenden Leistungen ist an die Stadt eine Sicherheit in Höhe von € 546.000,00 durch Übergabe 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 oder Versicherers zu stellen. Nach Abnahme der Leistungen ist eine Gewährleistungssicherheit in Höhe von 5% dieser Summe für die Dauer der Gewährleistung zu stellen.

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“ und der notariellen Beurkundung.

Gutachten zum städtebaulichen Vertrag

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags in der vorgestellten Fassung vom 23.10.2024 für das Projekt „Gewerbegebiet Heisinger Straße“ im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ Plan-Nr. 709-2 mit den Vorhabenträgern wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- Entwurf zum städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 23.10.2024