



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 03.06.2025

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2025/60/851

TOP 1

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-4 "NVZ Lindauer Straße" im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach Gutachten

Sachverhalt:

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 zum Vorhaben- und Erschließungsplan „NVZ Lindauer Straße“ im Bereich südlich Schraudystraße, westlich Am Göhlenbach, nördlich Lindauer Straße und östlich Steufzger Bach von der Verwaltung der Entwurf eines Durchführungsvertrages erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage der mit der Stadt abgestimmten Entwurfs 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, des Energiekonzeptes, des Artenschutzes, der Schutzmaßnahmen (Baumpflanzungen) sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

1. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch die beiden Nahversorger „EDEKA“ und „Lidl“ charakterisiert. Das Vorhaben umfasst den Abbruch und Neubau des „EDEKA“ sowie die Erweiterung des „Lidl“ inklusive einer Erhöhung der Verkaufsfläche, ferner die Errichtung der Außenanlagen.

2. Durchführungsverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben „Abbruch und Neubau EDEKA“ spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen.

Spätestens 12 Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft einer Baugenehmigung bezüglich des Vorhabens „Abbruch und Neubau EDEKA“ verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, mit dem jeweiligen Bau zu beginnen.

Insgesamt ist das Vorhaben „Abbruch und Neubau EDEKA“ innerhalb von 2 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben „Erweiterung Lidl“ spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen.

Mit dem Bau des Vorhabens „Erweiterung Lidl“ beginnt die Vorhabenträgerin spätestens 3 Jahre nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung.

Das Vorhaben „Erweiterung Lidl“ ist innerhalb von 4 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

Diese Regelungen sollen das städtebauliche Ziel gewährleisten, dass der Abbruch und Neubau bzw. die Erweiterung gemäß den Festsetzungen des vBP in absehbarer Zeit erfolgt, der Vorhabenträgerin aber auch ausreichend wirtschaftlicher Spielraum sowie die Möglichkeit der Staffelung dieser Vorhaben verbleibt.

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

3. Erschließungsanlagen

Nach derzeitigem Stand sind im öffentlichen Straßenraum keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Ausweislich der vorgenommenen verkehrstechnischen Untersuchung ist aber insbesondere in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkt „Am Göhlenbach“ sowie der Knotenpunkt „Lindauer Straße“ durch zu erwartende vorhabenbezogene zusätzliche Verkehrsaufkommen bezüglich der Ein- und Ausfahrt an der Lindauer Straße im Blick zu behalten. Bei Bedarf sind Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs zu treffen, welche, so diese aufgrund des Vorhabens der Vorhabenträgerin notwendig werden, von dieser zu tragen sind.

4. Bauausführung – Energiekonzept und Umweltbelange

Die zu errichtenden Gebäude haben die Energiestandards des GEG 2024 einzuhalten.

Die Verwendung ökologischer und regionaler Baustoffe ist zu bevorzugen.

Am „Neubau EDEKA“ sind eine Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung, ferner eine begrünte Schallschutzwand entlang der Tiefgaragenrampe vorgesehen.

Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Grünflächen größtenteils als Blühfläche mit hoher Artenvielfalt anzulegen.

5. Artenschutz

Im Bereich des Artenschutzes sind vorhandene Lebensstätten des Stars auszugleichen, Ersatzquartiere anzubringen.

Das an das Vorhabengrundstück angrenzende Biberrevier im Bereich Steufzger-/Stadtweiherbach ist zu schützen, Störungen der Tiere sind auszuschließen, indem der den Bach begleitende Fußweg während der Bautätigkeiten frei von Baustelleneinrichtungen und Fahrzeugbewegungen bleibt.

Neu zu errichtende Beleuchtungen sind nach dem Leitfaden zu Anforderungen an nachhaltige Außenbeleuchtung zu gestalten.

6. 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 die 14 zu fällenden Bäume sind von der Vorhabenträgerin 14 neue Bäume auf eigene Kosten zu pflanzen sowie in der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu unterhalten.

7. Mobilitätskonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Errichtung von 30 Fahrradabstellplätzen je Lebensmittelmarkt, ferner zur Errichtung von insgesamt vier E-Ladesäulen mit je zwei Ladepunkten für Pkw.

8. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen ist eine Sicherheit in Höhe von € 79.800,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft vorgesehen. Die Vertragserfüllungsbürgschaft dient vor allem der Absicherung der zu pflanzenden Bäume.

9. 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.

Gutachten:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages für das Projekt „NVZ Lindauer Straße“ betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-4 „NVZ Lindauer Straße“ mit der Vorhabenträgerin in der vorgestellten Fassung vom 03.06.2025 wird zugestimmt.

Anlagen:

- Präsentation
- einseitig unterzeichneter Durchführungsvertrag