

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2006/151
öffentlich		
Datum 22.03.2007	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Reuter

Betreff

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 83 für ein Einkaufszentrum

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	21.03.2007	
Stadtverordnetenversammlung	26.03.2007	Herr Schade

Beschlussvorschlag:

Dem in der Anlage beigefügten Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 83 für ein Einkaufszentrum wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Der Durchführungsvertrag ist ein besonderer städtebaulicher Vertrag, der rechtlich zwingend immer dann abgeschlossen werden muss, wenn ein Vorhaben über den Weg des vorhabenbezogenen B-Plans nach § 12 BauGB realisiert werden soll. Inhaltlich muss der Durchführungsvertrag eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Vorhabenrealisierung innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens beinhalten.

Gegenstand dieses Vertrages ist das Bauvorhaben Einkaufszentrum Klaus-Groth-Straße und die Erschließung des Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von ca. 7.000 m². Das Vorhaben bestimmt sich im Einzelnen nach dem von dem Vorhabenträger entworfenen Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Anlage 2 Bestandteil dieses Vertragsentwurfes ist.

Der Vertrag beinhaltet insbesondere nachfolgende Bestimmungen:

1. *Teil II*
– *Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens* –

Der Zeitraum für die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens lehnt sich an die Bestimmungen des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger über das städtische Grundstück zwischen der Klaus-Groth-Straße/ Bei der Doppeleiche an. Die Regelung beinhaltet insbesondere, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, binnen 3 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen mit dem Bau des Einkaufszentrums zu beginnen und die

Baulichkeiten innerhalb einer Frist von 2 Jahren bezugsfertig zu errichten. Zu den aufschiebenden Bedingungen zählen unter anderem, dass der Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 83 den Stand nach § 33 BauGB erreicht haben muss, der Vorhabenträger muss die notwendigen vollziehbaren Baugenehmigungen erhalten haben, es muss ein verbindlich abgeschlossener Mietvertrag für das zu errichtende SB-Warenhaus vorliegen sowie die Rechtswirksamkeit des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Sollte der Vorhabenträger die Bauverpflichtung nicht oder nicht vollständig innerhalb der Frist von 2 Jahren erfüllen, so hat die Stadt das Recht der kostenfreien Rückübertragung des Grundstücks. Der Vorhabenträger kann die Verpflichtung zur Rückübertragung abwenden, indem er das Grundstück an einen Dritten veräußert, der in alle Rechte und Pflichten des heutigen Vertrages einzutreten hat und die Stadt dem Rechtsnachfolger zustimmt.

Der Vorhabenträger muss gemäß § 12 BauGB finanziell und auch tatsächlich in der Lage sein, das Vorhaben zu realisieren. Der Vorhabenträger wird deshalb verpflichtet, einen Monat nach Unterschrift des Durchführungsvertrages die Finanzierungsbestätigung einer Bank vorzulegen. Bei Nichtvorlage kann der Vertrag gekündigt werden. Der Vorhabenträger ist auch berechtigt, über die Grundstücke im Vertragsgebiet im Sinne dieses Vertrages zu verfügen.

2. *Teil III*
– *Wiederherstellung der Erschließungsanlage Klaus-Groth-Straße* –

Der Vorhabenträger benötigt eine Anbindung seiner Tiefgarage des Einkaufszentrums an die Tiefgarage der Klaus-Groth-Straße. Darüber hinaus wird ihm die Herstellung von Tiefgaragenparkplätzen unterhalb der Klaus-Groth-Straße laut Anlage 6 des Vertrages ermöglicht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Gegenzug zur Wiederherstellung der Klaus-Groth-Straße.

3. *Teil IV*
– *Anbindung der privaten Tiefgaragen* –

Zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern der anzubindenden Tiefgaragen ist unter Mitwirkung der Stadt eine schriftliche Vereinbarung dahingehend zu erzielen, dass eine Anbindung der privaten Tiefgaragen an die Tiefgarage des Einkaufszentrums erfolgt. Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist der Abschluss von schriftlichen Vereinbarungen (Teil IV, § 2 Abs. 2 und Abs. 3 sowie Teil VI, Abs. 7c) erforderlich.

– *Einzelne Regelungen* –

In Teil IV § 3 wird die Lärmschutzeinhausung der Anlieferzone Bei der Doppeleiche, die Sicherstellung der Nachtruhezeiten bei Anlieferverkehr, die Erhebung von ortsüblichen Parkgebühren in der Tiefgarage sowie die Zugänglichkeit eines öffentlichen behindertengerechten WC im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss im Einkaufszentrum etc. geregelt. Bei Zuwiderhandlung der Einhaltung der Nachtruhezeiten sind gemäß § 117 Ordnungswidrigkeitengesetz gegen den Verursacher entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

– *Vorlage eines Bauentwurfs* –

Vorlage und Bindung der Gestaltung der Gebäude mit einem Bauentwurf entlang der Klaus-Groth-Straße, aus der sich die Gestaltung des Bauvorhabens in diesem Bereich konkret beurteilen lässt (Teil IV, § 6 dieses Vertrages).

– *Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter* –

Gemäß Teil IV § 10 Abs. 2 des Vertrages stimmt der Vorhabenträger der Gewährung eines Geh- und Fahrrechts auf einem 4 m breiten Streifen der Flurstücke 245, 246, 247, 249, 185 tlw. der Flur 9 zugunsten der Eigentümer der Grundstücke der Flurstücke 182, 184, 250, 251 der Flur 9 im Rahmen einer Baulast zu. Die Baulast zugunsten der Flurstücke 182, 184 und 250 erlischt, sobald eine Einigung zwischen den Eigentümern dieser Flurstücke und dem Vorhabenträger über die oberirdische Bereitstellung der Parkplätze/Stellplätze sowie die Bereitstellung der Abfallbehälter getroffen ist. Die Einigung über die Bereitstellung der Abfallbehälter bedarf der Zustimmung des Bau- und Planungsausschusses. Diese Regelung bedeutet, dass ein Geh- und Fahrrecht laut Anlage 3 des Vertrages gewährleistet ist (von Bei der Doppelreihe bis ca. nördlich der Verbindung von der Großen Straße zum Einkaufszentrum) mit der Folge, dass dieser Bereich vom Vorhabenträger nicht überbaut werden kann; es sei denn, die Eigentümer einigen sich anderweitig. Ein entsprechendes Konzept liegt vor, welches in der Sitzung vorgetragen wird.

– *Integration der Technikzentrale* –

Die Integration der Technikzentrale soll in den Voll- und Dachgeschossen erfolgen und nicht als eigenständiger Dachaufbau (§ 8 dieses Vertrages). Die Einhaltung der Lärmschutzrichtlinien ist durch halbjährliche Vorlage von Nachweisen über durchgeführte Wartungen durch den Eigentümer zu sichern.

– *Durchgangsmöglichkeit von der Großen Straße zum Einkaufszentrum* –

Laut B-Plan-Entwurf ist eine Verbindung der Großen Straße zum Einkaufszentrum festgesetzt. Der Eigentümer dieses Flurstücks, der nicht Vorhabenträger ist, stimmt zurzeit keiner Baulast über die Eintragung eines Gehrechts zu. Der Vorhabenträger wird laut Auflage in der Baugenehmigung verpflichtet, wenn eine Möglichkeit zur Realisierung des Gehrechts besteht, einen Durchgang zu schaffen und dies bereits jetzt in der Konstruktion des Gebäudes zu beachten (§ 9 Teil IV). Darüber hinaus stimmt der Vorhabenträger der Eintragung einer entsprechenden wie vor genannten Baulast zu.

– *Einräumung von Geh- und Fahrrechten* –

- Einräumung von Geh- und Fahrrechten zur Sicherstellung des Erreichens der privaten an die Tiefgarage des Einkaufszentrums angebotenen Tiefgaragen von der Tiefgarage der Klaus-Groth-Straße in der „Tiefgaragenebene“.
- Einräumung von Geh- und Fahrrechten auf einem 4 m breiten Streifen zugunsten der Flurstücke 251, 250, 184, 182, zulasten der Flurstücke 245, 246, 247, 249, 185 tlw. (siehe Unterbringung der Abfall- und Wertstoffbehälter).

4. *Teil V*
– *Ausbau des Kreuzungsbereichs Klaus-Groth-Straße/Reeshoop* –

Infolge der veränderten Verkehrsführung ist die Herstellung eines erweiterten Kreuzungsbereichs mit einer Änderung der Signalplanung erforderlich. Die Kosten hierfür übernimmt der Vorhabenträger.

– Kosten

Sämtliche mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

– *Ablösung von Ausgleichsbeträgen* –

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Flächen durch den Bau des Einkaufszentrums ist ein Ausgleich an anderer Stelle erforderlich.

Die Stadt wird den Ausgleich herstellen und erhält hierfür Ausgleichsbeträge in Höhe von 3.808,65 €.

5. *Teil VI*
– *Schlussbestimmungen* –

In den Schlussbestimmungen wird insbesondere die Voraussetzung der Rechtsnachfolge, der Haftungsausschluss und das Wirksamwerden des Vertrages geregelt.

Der Vertrag wird wirksam mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung, Unterschrift dieses Vertrages und den Voraussetzungen für die Wirksamkeit in Teil VI § 7 des Vertrages.

Die Änderungen, die sich aus der erneuten Beteiligung durch die 2. öffentliche Auslegung Vorlagen-Nr. 2007/001 ergeben haben, sind dem Vertrag als Anlage 2 beigefügt.

Die fehlenden Anlagen 4, 9 und 10 werden nachgereicht.

Die Verwaltung bittet um folgende redaktionelle Änderungen des Vertrages:

- Teil II, § 3, Abs. 1 wird wie folgt gefasst: Der Vorhabenträger verpflichtet sich, binnen 3 Monaten nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen gemäß §§ 4, 12 des Grundstückskaufvertrages des Notars Freudenthal, Nr. 218 der Urkundenrolle für 2005 mit dem Bau des Einkaufszentrums sowie ...
- Teil II, § 3, Abs. 2 c wird wie folgt ergänzt: ... beträgt der Kaufpreis 338 €/m² **realisierte Bruttogeschossfläche**
- Teil V, § 2 wird „von 50 €/m²“ eingefügt.
- Teil V, § 3 wird ergänzt um den Zusatz: „**Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für diese Maßnahme**“.

Die wie vorgenannten Änderungen wurden in dem anliegenden Vertrag eingearbeitet.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung, dass Teil V, § 2 „Grunderwerbskosten“ aus dem Vertrag gestrichen werden kann, sofern vor Abschluss dieses Vertrages ein Grundstückskaufvertrag über die Flächen im Kreuzungsbereich Manfred-Samusch-Straße/Reeshoop/Klaus-Groth-Straße zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich, den wie vorgenannten Änderungen zuzustimmen.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

Durchführungsvertrag