

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Warnekamp", RH 59****Stadtgebiet zwischen Warnekamp, Sportplatz, neuer Grundschule
und der Straße "Am Schwarzen Berge"***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

17.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, zwischen der Stadt und der LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH, Nordhorn, mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG i. V. mit § 6 Nr. 4 der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 16. März 2010 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes als Vollversorger Am Schwarzen Berge zu schaffen und dort die langfristige Sicherung der Nahversorgung zu gewährleisten. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Rat am 15. März 2016 vorgesehen. (s. Beschlussvorlage 16-01421).

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Schulgrundstückes der Grundschule mit ca. 8.000 m². Durch den Neubau der Grundschule und den Entfall der alten Schulgebäude ergibt sich die Chance, diese Fläche als Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, wird die Fläche für das Vorhaben und eine öffentliche Spielfläche beinhalten. Die für das Vorhaben erforderliche Fläche mit 7.180 m² hat die Vorhabenträgerin mit Kaufvertrag vom 6. Juni 2013 von der Stadt gekauft und sich im Kaufvertrag zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem noch aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, abzuschließen, mit dem sich die Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Lebensmittelmarktes inklusive eines innenliegenden Backshops und einer gastronomischen Nutzung im Außenbereich mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.323 m². Davon entfallen 1.203 m² Verkaufsfläche auf den Lebensmittelmarkt und 120 m² auf den innenliegenden Backshop.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es nach Baubeginn innerhalb von 12 Monaten fristgerecht fertigzustellen.
3. Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein und sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode abschließend zu begrünen.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Festsetzungen zur Gestaltung entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 und 2.1.1 bis 2.1.5) und der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2.2) einzuhalten.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Werbeanlagen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59 (Anlage 4), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2.1 und 2.1.2) und der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2.2) zu errichten.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Warnekamp“, RH 59, und im Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Grundstückes, angrenzend an das Grundstück der Grundschule Schwarzer Berg, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
7. Wegen der Überschreitung der Lärmwerte im angrenzenden westlich gelegenen Wohngebiet durch Ladegeräusche während der Nachtzeit sind Anliefervorgänge (Nahversorger und Bäckerei) zur Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen.
8. Das Grundstück für den Lebensmittelmarkt wird über die Straße „Am Schwarzen Berge“ erschlossen. Durch die Realisierung des Vorhabens wird eine Änderung/Anpassung der bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Arbeiten nach Maßgabe des als Anlage 2.1 beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans durchzuführen. Die durch diese Umgestaltung entfallenden 5 Stellplätze hat die Vorhabenträgerin an anderer Stelle im öffentlichen Bereich wieder zu schaffen.
9. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, zu deren Umsetzung sie sich vertraglich verpflichtet.
10. Zur Sicherung der Maßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen legt die Vorhabenträgerin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der geschätzten Herstellungskosten vor.

11. Da die Vorhabenträgerin das Grundstück mit dem fertiggestellten Bauvorhaben veräußert hat, verpflichtet sich der Erwerber, die Verpflichtung zur Unterhaltung der Lärmschutzwand zu übernehmen (siehe Punkt 6). Nach dem Kaufvertrag hat die Vorhabenträgerin noch alle Verpflichtungen zur Herstellung des Bauvorhabens und übergibt anschließend dieses an den Erwerber.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Anlage 2.1.1: Vorhaben- und Erschließungsplan – Schnitte, Legende
 - Anlage 2.1.2: Vorhaben- und Erschließungsplan – Werbeanlagen
 - Anlage 2.1.3: Vorhaben- und Erschließungsplan – Entwässerungsplan
 - Anlage 2.1.4: Vorhaben- und Erschließungsplan – Bepflanzungsplan
 - Anlage 2.1.5: Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansichten
- Anlage 2.2: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3.2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan – textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschrift und Hinweise
- Anlage 5: Standort der zu schaffenden Ersatzstellplätze