

Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Lebensmittelmarkt Borsigstraße, 1. Änderung des AW 91", AW 109
Stadtgebiet zwischen der Salzdahlumer Straße, den Gleisanlagen
zum Rangierbahnhof und der Bebelhofsiedlung**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	Datum: 10.03.2016
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	20.04.2016	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Borsigstraße, 1. Änderung des AW 91“, AW 109, zwischen der Stadt und der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 d 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt-Borsigstraße“, AW 91, ist seit dem 14.03.2001 rechtskräftig und hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des heute dort ansässigen Lidl-Marktes geschaffen. Seine Festsetzungen sollen weiterhin Gültigkeit behalten, soweit sie nicht durch anderslautende Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes AW 109 verändert oder ergänzt werden.

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Marktes und den Verkauf von frischen Backwaren geschaffen werden, die nach dem geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan AW 91 schließt den Verkauf von nicht abgepackten Frischewaren an Frischetheken aus, sodass für die gewünschten Markterweiterungen die Grundzüge der Planung berührt wären. Frischewaren wurden im AW 91 ausgeschlossen, um die damals noch existierenden kleinen Läden im Bebelhof zu schützen.

Die angestrebten Erweiterungen entsprechen der allgemeinen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel und dienen einer verbesserten Versorgung mit Frischewaren im Bereich Bebelhof. Für die Bauabsichten ist eine Vergrößerung der festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² und eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 950 m² soll auf maximal 1.000 m² festgeschrieben werden, da sich die alleinige Regelung der Geschossfläche mehr

und mehr als ungeeignet erweist. Darüber hinaus sollen im Laufe der Jahre bereits genehmigte Befreiungen vom AW 91 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Es ist deshalb beabsichtigt, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes AW 109 einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin abzuschließen, in dem sich diese zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - a) innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und prüffähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen,
 - b) spätestens drei Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und
 - c) das Vorhaben innerhalb weiterer neun Monate fertigzustellen.
2. Das Vorhaben umfasst
 - a) die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes um einen Pfandraum und einen Raum für die Backvorbereitung (bestehend aus Vorbereitungsraum und Tiefkühlzelle),
 - b) die Umgestaltung der vorhandenen Stellplatzanlage einschl. Errichtung einer Einkaufswagen-Box und
 - c) die Erweiterung und Herstellung der Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen 8 und 9.
3. Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen 1 und 3 dürfen gemäß Pkt. A IV.6 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Borsigstraße, 1. Änderung des AW 91“, AW 109, auf einer Breite von maximal 1,30 m durch einen Weg unterbrochen werden. In der Örtlichkeit ist bereits ein befestigter Weg angelegt, der vom Parkplatz des Vorhabengrundstückes über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte und im Eigentum der Vorhabenträgerin stehende Freihaltefläche für die Stadtbahn bis an die Grenze des städtischen Grundstückes (Begleitgrün der Salzdahlumer Straße) führt. Zwischen der Flurstücksgrenze und dem Gehweg der Salzdahlumer Straße wird der befestigte Weg bisher durch das Begleitgrün der Salzdahlumer Straße unterbrochen. Die Lücke der befestigten Wegeverbindung soll zur besseren fußläufigen Anbindung des Vorhabengebietes an die Salzdahlumer Straße geschlossen werden.
 - a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, in dem in der Anlage 5 gekennzeichneten Bereich den befestigten Weg in gleicher Breite und Bauart wie das bereits vorhandene Teilstück auf eigene Kosten bis zum Gehweg der Salzdahlumer Straße zu verlängern. Die Baumaßnahme ist im Einvernehmen mit der Stadt, Fachbereich Stadtgrün und Sport, durchzuführen. Um einen Eingriff in den Wurzelraum der Bestandsbäume auf der städtischen Fläche zu vermeiden, wird die Wegeführung im Einvernehmen mit der Stadt rechtzeitig vor Baubeginn festgelegt.
 - b) Die Durchführung dieser Maßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen.
 - c) Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Fertigstellung die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Weg einschließlich des auf städtischer Fläche befindlichen Teilstücks.

d) Bei einer Inanspruchnahme der Freihaltefläche für den Stadtbahnbau ist diese Wegeverbindung in Abhängigkeit von der Trassenführung und dem späteren Straßenausbauplan möglicherweise nicht mehr möglich oder zulässig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Weg innerhalb des Vorhabengebietes bei Bedarf zu gegebener Zeit auf eigene Kosten zurückzubauen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für die Maßnahmen, zu deren Durchführung sie sich mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Sachverhalt:

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2 a: Vorhabenplan
Anlage 2 b: Ansichten zum Vorhabenplan
Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Zeichnerische Festsetzungen
Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 5: Lageplan des Weges zwischen Vorhabengebiet und Salzdahlumer Straße