

Vorlage
an den
Rat der Stadt Helmstedt
über den Verwaltungsausschuss

Städtebaulicher Vertrag zur Planung und Umsetzung des Ostfalen Outlet

Bei der Beratung im Bau- und Umweltausschuss hat er eine Änderung des Beschlussvorschlages vorgenommen. Die in § 7 des Vertrages geregelte Kommission für ein Monitoring soll um zwei vom Rat bestimmte Personen erweitert werden.

Beschlussvorschlag:

Dem anliegenden städtebaulichen Vertrag (in der Ursprungsvorlage) wird zugestimmt. Dabei wird in § 7 des Vertrages eine Änderung vorgenommen. Am Ende des Paragraphen wird Folgendes angefügt:

- sowie zwei Personen, die vom Rat benannt werden.

In Vertretung

(Junglas)

Entwurf eines
Städtebaulicher Vertrages

zwischen

der Stadt Helmstedt, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 1, 38350 Helmstedt

- Stadt -

und

der Ostfalen Outlet Center GmbH, Max-Planck-Weg 7, 38350 Helmstedt, vertreten durch

- Vorhabenträger -

§ 1
Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger beabsichtigt, an der Emmerstedter Straße das „Ostfalen Outlet Helmstedt“ (OOH) zu realisieren. Der Gesamtbereich soll zur Verwirklichung der beabsichtigten Baumaßnahme bauplanungsrechtlich überplant werden. Der räumliche Geltungsbereich der Überplanung ergibt sich aus dem als Anlage 1 diesem Vertrag beigefügten Lageplan.

§ 2
Bauleitplanung

Die Stadt Helmstedt beabsichtigt, einen Bebauungsplan in dem als Anlage 1 gekennzeichneten Bereich aufzustellen und diesem die Bezeichnung „Ostfalen Outlet Helmstedt“ zu geben. Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 17.06.2004 gefasst, der Rat hat dem in seiner Sitzung am 18.03. 2005 grundsätzlich zugestimmt. Den Offenlegungsbeschluss hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 24.01.2013 gefasst. Es wird angestrebt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

§ 3
Kostenübernahme

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, alle aus der Durchführung dieses Vertrages entstehende Kosten zu übernehmen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für Entwürfe der Bauleitpläne (Bebauungsplan und sofern erforderlich Flächennutzungsplanänderung) mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung bzw.

Erläuterungsbericht unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben insbesondere des BauGB sowie eventueller raumordnerischer Maßnahmen und Verfahren. Der Vorhabenträger trägt das Risiko für alle bekannten und auch unbekanntes bzw. unvorhersehbaren Beschränkungen der Überplanbarkeit des Grundstückes. Eine Zusage der Verabschiedung dieser vom Vorhabenträger zu erarbeitenden Planungen durch die entsprechenden Gremien der Stadt Helmstedt kann die Stadt nicht geben.

Der Vorhabenträger hat bereits das Planungsbüro Dr. Schwerdt aus Braunschweig beauftragt.

Der Vorhabenträger wird ferner auf eigene Kosten die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Materialien und Gutachten in Abstimmung mit der Stadt Helmstedt erstellen lassen. Dazu zählen insbesondere

-) das Einzelhandelsgutachten
-) das Bodengutachten
-) entsprechende Verkehrsuntersuchungen
-) entsprechende lärmtechnische Untersuchungen
-) denkmal- und umweltrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigungen.

Auf das Festsetzungsbedürfnis ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Vorhabenträger trägt weiterhin die Kosten für eine möglicherweise notwendig werdende anwaltliche und planerische Beratung der Stadt. Dazu zählen auch die Verfahrenskosten (Gerichts-, Anwalts-, Gutachterkosten) der anhängigen Klage der Stadt gegen die raumordnerische Untersagungsverfügung des ZGB und einer möglichen Normenkontrolle Dritter gegen den zukünftigen Bebauungsplan.

Bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Helmstedt und mit allen weiteren zu beteiligenden Behörden intensiv zusammenarbeiten. Die Stadt Helmstedt gewährt die in jeder Phase erforderliche Unterstützung für das Erarbeitungsverfahren.

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche aus der Realisierung des Vorhabens resultierenden Kosten die die Stadt zu tragen hat, insbesondere auch für erforderliche Änderungen im öffentlichen Verkehrsraum (z. B. Änderungen der Verkehrsführung, Herstellung von Verkehrseinrichtungen, Hinweisschilder). Dies gilt auch und insbesondere, sofern die Stadt Helmstedt von Straßenbaulastträgern innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes zu entsprechenden Kosten herangezogen wird. Diese Kostenübernahme umfasst nur die Planungs- und erstmaligen Baukosten, mit Ausnahme der Ablösung von Kosten erforderlicher Lichtsignalanlagen sowie einer Pauschale für die Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche, nicht die laufenden Betriebs- und Unterhaltungskosten.

Ohne dass darin eine abschließende Aufzählung zu sehen ist, sind zu Vertragsabschluss die folgenden Kosten absehbar:

- Umbaumaßnahmen im Bereich der Einmündung der Werner-von-Siemens-Straße in die Emmerstedter Straße einschließlich einer Lichtsignalanlage und den damit verbundenen Folgekosten. Die derzeit vorgesehene Planung ist als Anlage 2 beigefügt.
- Umbaumaßnahmen im Bereich der Emmerstedter Straße im Einfahrtbereich zum Vorhaben einschließlich der damit verbundenen Folgekosten. Die derzeit vorgesehene Planung ist als Anlage 3 beigefügt.

- Kosten für eine Zufahrtsbeschilderung an öffentlichen Straßen
- Kosten nach dem Immissionsschutzrecht.

Der Vorhabenträger wird ferner die im zukünftigen Bebauungsplan festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen, und zwar:

in dem Flächenpool zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Neue Breite Nord", 1. Änderung wird auf im Bereich der Flur 11 Flurstücke 430/12 und 430/13 eine Fläche in der Größe von ca. 730 m² der bestehende Acker aus der Nutzung genommen, als Ruderalflur entwickelt und einige Einzelbäume und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angepflanzt, wobei der Freiflächencharakter zu erhalten ist. Im Zweifel ergeben sich die Anforderungen an die Gestaltung aus den im Gebiet bereits realisierten Maßnahmen. Für die Inanspruchnahme dieser im Eigentum der Stadt stehenden und verbleibenden Fläche zahlt der Vorhabenträger an die Stadt einen Betrag von 7,62 €/ m² für den Bodenwert und eine einmalige Pauschale von 2,- €/ m² für die Unterhaltung und Verwaltung.

§ 4 Inhalte der Bauleitplanung

Der Vorhabenträger wird die Entwürfe der Bauleitpläne gem. § 3 dieses Vertrages inhaltlich mit der Stadt Helmstedt abstimmen. Er wird eine Mindestgesamtverkaufsfläche von 9.500 m² und eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 9.999 m² zur Grundlage des Bebauungsplanentwurfs machen. Desweiteren wird er eine von der Stadt Helmstedt gewünschte Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplanentwurf festschreiben. Der Vorhabenträger wird nach Abstimmung mit der Stadt Helmstedt die Zahl der Ladeneinheiten sowie deren Mindest- und Höchstverkaufsflächen im Bebauungsplanentwurf festlegen. Es besteht auch im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrages Einigkeit zwischen den Beteiligten, dass der Vorhabenträger am Standort ausschließlich ein DOC errichtet und betreibt.

Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger hiermit, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Läden der Sortimentsgruppe Haus- und Heimtextilien/keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Uhren, Schmuck/kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel, Genussmittel, elektronische Artikel mit mehr als jeweils 300 m² Verkaufsfläche im Sinne des Bebauungsplans zu errichten, zu betreiben, zu vermieten oder in einer Baugenehmigung zu beantragen. Er verpflichtet sich hiermit zur Bewilligung einer Baulast mit entsprechendem Inhalt zu Lasten des gesamten Baugrundstücks.

§ 5 Ergänzende Regelungen zur Durchführung des Vorhabens

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, bei der Durchführung seines Vorhabens folgendes zu beachten:

- Eine indirekte Beeinträchtigung des an die überbaubare Grundstücksfläche nördlich angrenzenden Sandtrockenrasen-Biotops etwa durch Verschattung ist zu unterlassen. Soweit eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahmegenehmigung des Landkreises Helmstedt für die Beeinträchtigung des Biotops Auflagen zum Ausgleich der Beeinträchtigung enthalten wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger hiermit gegenüber der Stadt zu deren Durchführung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Dies gilt auch, wenn derartige Maßnahmen durch die Baugenehmigung erforderlich werden. Die Stadt ist

bereit, dem Vorhabenträger ihr Grundstück, Gemarkung Helmstedt, Flur 32, Flurstück 847/15 zur Realisierung der Maßnahmen gegen angemessenes Entgelt zur Verfügung zu stellen. Hierzu gibt es bereits ein Verkaufsangebot der Stadt in Höhe des derzeitigen Bodenrichtwertes (11.347 m² X 25 €).

- Zu dem nordwestlich angrenzenden Wald ist aus Gründen der Gefahrenabwehr ein Mindestabstand von 25 m mit baulichen Anlagen einzuhalten.
- Die in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen sind umzusetzen.
- Zur Berücksichtigung des im Bebauungsplanbereich vermuteten ehemaligen jüdischen Friedhofs hat der Vorhabenträger bereits am 14.01.2013 einen Vertrag mit dem Landesverband der jüdischen Gemeinden in Niedersachsen abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit auch gegenüber der Stadt, die dort vereinbarten Maßnahmen zur Errichtung einer Gedenkstätte zur architektonischen Repräsentation des ehemaligen jüdischen Friedhofs durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten außerhalb des im Vertrag vereinbarten Bereiches Bestattungen oder Reste von Bestattungen vorgefunden werden, sind diese in situ zu belassen, mit archäologischer Begleitung nur soweit freizulegen, wie es zur Identifikation erforderlich ist und zu sichern.

§ 6 Planungshoheit der Stadt

Die Beteiligten betonen, dass die gesetzliche Planungshoheit der Stadt Helmstedt und ihr Abwägungsspielraum gem. § 1 V BauGB und § 1 VI BauGB durch diese Vereinbarung nicht berührt werden.

§ 7 Monitoring

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, unberührt von den baurechtlichen Erfordernissen, einvernehmlich mit der Stadt Helmstedt ein Monitoring-Verfahren zu entwickeln und dauerhaft umzusetzen, mit der Zielsetzung, die Einhaltung der textlichen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes in dem Outlet Center zu überwachen und ggf. regulierend einzugreifen.

Hierzu wird eine Kommission eingesetzt, die besteht aus dem

- Bürgermeister der Stadt Helmstedt
- dem 1. Vorsitzenden von helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V.
- dem Geschäftsführer des Outlet Centers
- sowie zwei Personen, die vom Rat bestimmt werden.

§ 8 Zusammenarbeit beim Stadtmarketing

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Mietvertrag mit dem Betreiber des Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH) folgende verbindliche Regelungen aufzunehmen:

- Center-Marketing-Aktivitäten des Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH) sollen mit helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. oder einer anderen, von der Stadt Helmstedt zu benennenden Einrichtung abgestimmt werden.

- Das Ostfalen Outlet Helmstedt wird in seinen Räumen helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. Werbemöglichkeiten für die Innenstadt und das Projekt „Kaufhaus Innenstadt“ kostenlos zur Verfügung stellen.
- 10 % des im jeweiligen Jahr zur Verfügung stehenden Werbebudgets des Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH) werden vom Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH) zur Förderung gemeinsamer Aktivitäten mit der Innenstadt zur Verfügung gestellt. Ziel die die Vernetzung von Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH) und Innenstadt. Über die Verwendung entscheidet ein Gremium, bestehend aus dem Bürgermeister der Stadt Helmstedt, dem 1. Vorsitzenden von helmstedt aktuell/Stadtmarketing e.V. sowie dem Geschäftsführer des Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH).
- Außerdem wird das Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH) die Helmstedt Card durch Vergabe von Punkten unterstützen, jedoch keine Punkte einlösen.

§ 9 Rechtsnachfolge

Bei einer Veräußerung des Baugrundstückes des Ostfalen Outlet Helmstedt (OOH) ist der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 10 Sonstiges

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so vereinbaren die Vertragspartner hiermit, dass die übrigen Teile des Vertrages wirksam bleiben. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung werden sie eine rechtmäßige bzw. durchführbare Regelung setzen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.

Datum:

Ostfalen Outlet Center GmbH
Rahlfs

Stadt Helmstedt
Der Bürgermeister
Wittich Schobert