

AZ: 61-26-104 / Herr Hörst

**Drucksache Nr.: 1136/2008/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	12.03.2013	Ö	Kenntnisnahme
Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	13.03.2013	Ö	Vorberatung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	14.03.2013	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	19.03.2013	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM

**Verhandlungsgegenstand:**

**Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Zusammenhang mit der Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Sager-Viertel**

**Antrag:**

1. Die Ratsversammlung billigt den dieser Drucksache beigefügten, verhandelten städtebaulichen Vertragsentwurf zwischen der Stadt Neumünster und den Vorhabenträgern des Einkaufszentrums.
2. Die Ratsversammlung ermächtigt den Oberbürgermeister, den städtebaulichen Vertrag mit den im Vertrag benannten Vorhabenträgern unter folgenden Voraussetzungen abzuschließen:
  - a) Die Ratsversammlung hat den abschließenden Beschluss über die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Einkaufszentrum Innenstadt“ gefasst,
  - b) die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Einkaufszentrum Sager-Viertel“ als Satzung beschlossen.

3. Voraussetzung für die Beschlüsse nach Ziff. 2 a) und b) ist das Vorliegen des von den Vorhabenträgern unterzeichneten Vertrages.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kostentragung der Stadt für die Anpassung / den Umbau von Straßen und Ampelschaltungen in Höhe von max. 1,3 Mio. Euro entsprechend den Regelungen des Vertrages und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104

## **B e g r ü n d u n g :**

### **1. Anlass und Notwendigkeit**

Die vorgelegte Drucksache ist Teil des Vorlagenpakets im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines großflächigen, innerstädtischen Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Sagerschen Fabrikgelände zwischen Kaiserstraße, Fabrikstraße und Bahnhofstraße. Neben dem hier behandelten städtebaulichen Vertrag umfasst die notwendige Beschlussfassung der Ratsversammlung:

- Die Schaffung des erforderlichen Planungs- und Baurechts einschließlich verkehrlicher Erschließung über den Abschluss der eingeleiteten Bauleitplanverfahren (37. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104);
- einen grundsätzlichen Beschluss für ein zukünftiges, innerstädtisches Verkehrskonzept.

Durch den abschließenden Beschluss der Ratsversammlung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und den Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan werden lediglich Baurechte i. S. einer Angebotsplanung zur Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums geschaffen. Konkrete Bauverpflichtungen der Investoren einerseits sowie Bindungen der Stadt andererseits zur Erteilung einer Baugenehmigung, Folgekostenvereinbarungen über Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum sowie sonstige Regelungen im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb eines derartigen Vorhabens können nur über Vertragsregelungen erreicht werden.

Der städtebauliche Vertrag ist ein bewährtes Instrument der Praxis, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien ausgewogen festzulegen. Dieses Vertragswerk wurde erfolgreich auch bei der Errichtung des Designer-Outlet-Centers an der Oderstraße angewendet. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung die Verhandlungen und Vertragsformulierungen wieder unter Einbindung des Rechtsberaters, Herrn Prof. Birk (Kanzlei Eisenmann Wahle Birk & Weidner, Stuttgart), vorgenommen.

Nach dem Vorbild des DOC wurden in der ersten Vorbereitungs- und Planungsphase des Projektes grundsätzliche Regelungen in einem Rahmenvertrag formuliert. Der von der Ratsversammlung gebilligte Vertrag (Drucksache 0842/2008/DS) wurde am 27.09.2011 mit den Vorhabenträgern abgeschlossen. Dieser Vertrag, der durch den vorliegenden städtebaulichen Vertrag ersetzt werden soll, bezog sich insbesondere auf die Abgrenzung planerischer Tätigkeiten zwischen Stadt und Investoren, die Beauftragung externer Gutachter, deren Kostentragung sowie die Kosten der Bauleitplanung. Der anschließend parallel zu den Bauleitplanverfahren über Monate verhandelte städtebauliche Vertrag regelt alle mit der Planung und Errichtung des Einkaufszentrums zusammenhängenden The-

menfelder, die nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgedeckt werden konnten. Damit soll sichergestellt werden, dass neben Größen- und Sortimentsbestimmung, Neuansiedlungsquote, Maßnahmenfestlegungen und Kostenbeteiligungen auch Qualitätsanforderungen hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Centers verbindlich werden.

## **2. Regelungen des städtebaulichen Vertrages**

Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen der Verhandlungen über den städtebaulichen Vertrag bereit erklärt, diesen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies lässt es zu, nicht nur den Vertragstext beizufügen, sondern bei den wichtigsten Vertragsregelungen Hintergrund und Absichten darzustellen. Im Folgenden werden daher die wichtigsten Vertragsregelungen chronologisch vorgestellt und erläutert.

### Vertragskapitel I Bauleitplanung und Vorhaben

§ 1 Stellt die Absicht der Stadt dar, einen **Bebauungsplan** zur Realisierung des beabsichtigten Vorhabens aufzustellen, ohne dass sich daraus ein (einklagbarer) Anspruch der Vorhabenträger ableitet. Die Ratsversammlung bleibt daher in ihrer Entscheidung frei, den Bebauungsplan, wie von der Investorenmseite gewünscht, zu beschließen, modifiziert zu beschließen oder nach Auswertung aller Stellungnahmen auch zu einem anderen Ergebnis zu kommen.

In § 2 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die äußere Gestaltung des Vorhabens (**Fasadengestaltung**) auf Basis der dem Vertrag beigefügten Pläne umzusetzen. Dies sichert die vereinbarte städtebauliche und architektonische Qualität sowie die Anforderungen der Denkmalpflege im Umgebungsbereich von angrenzenden Kulturdenkmälern, einschließlich der angrenzenden katholischen Kirche ab.

Hintergrund der Regelungen zu **Schaufenstern und einem Werbekonzept** für an die Fassade angebrachte Werbetafeln in § 3 sind ebenfalls stadtgestalterische und denkmalpflegerische Anforderungen. Zudem soll erreicht werden, dass das Center durch Schaufenster möglichst nach außen geöffnet wird und lange, geschlossene Wände vermieden werden.

Die in § 4 geregelte Öffnung (**Durchwegung**) des Centers nicht nur für Kunden ist geboten, da dieses eine wichtige innerstädtische Verbindungsfunktion von und zum Bahnhof und ZOB darstellt.

Mit den Regelungen zur **Neuansiedlungsquote** in § 5 soll erreicht werden, dass eine möglichst große Anzahl neuer Geschäfte, die bisher noch nicht in der Innenstadt vertreten sind, in dem Center angesiedelt werden. Analog gängiger Regelungen wurde eine Neuansiedlungsquote von 50 %, mindestens aber 15 Geschäften festgelegt. Durch diese Regelung wird gleichzeitig die Umsiedlung bestehender Geschäfte aus der Innenstadt in das Center begrenzt. Ausnahmen gelten für Einzelhandelsbetriebe, die in dem neuen Einkaufszentrum eine zweite Filiale eröffnen wollen sowie für Nachnutzungen nach Erstbelegung, wenn das Centermanagement nachweisen kann, keine weiteren Betriebe von außerhalb mehr ansiedeln zu können.

Die dargestellten Beschränkungen sind auf insgesamt 5 Jahre begrenzt, da davon auszugehen ist, dass sich die Innenstadt nach diesem Zeitraum auf das neue Center eingestellt hat.

Die Bestimmungen zu den **Verkaufs- und sonstigen Nutzungsflächen** in § 6 sollen die Bindung des Vorhabenträgers an den Bebauungsplan zusätzlich auch vertraglich verankern. Die Schwelle für Ausnahmen und Befreiungen von den auf den Einzelhandel bezogenen Bebauungsplanfestsetzungen wurde durch die Bindung an eine vorherige gut-

achterliche Stellungnahme erhöht.

Analog zu den Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum DOC konnte auch für das innerstädtische Einkaufszentrum in § 7 ein **Monitoring** durchgesetzt werden. Diese regelmäßige Überprüfung des Besatzes der im Center vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Nutzungen einschließlich Nachweis der Neuansiedlungsquote dient der dauerhaften Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen über die bauaufsichtlichen Kontrollmöglichkeiten hinaus. Die Regelungen sind auf fünf Jahre begrenzt, da besonders in den ersten Jahren Abweichungen von den Größenordnungen bei den Sortimenten und der Neuansiedlungsquote als sensibel für die übrige Innenstadt einzustufen sind.

## Kapitel II. Erschließung und Grunderwerb

Die Regelungen zur **Anlieferung** in § 1 dienen dem Schutzanspruch der Anlieger und der Vermeidung verkehrlicher Konfliktsituationen.

In § 2 werden die erforderlichen Maßnahmen der **verkehrlichen Erschließung bzw. -Ertüchtigung** benannt. In Absatz 1 werden die Maßnahmen aufgelistet, die für eine gesicherte verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums erforderlich sind. Diese beruhen auf der Verkehrsuntersuchung des Büros Masuch und Olbrisch für das Einkaufszentrum von August 2012, die auch Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 geworden ist.

Es handelt sich im Einzelnen um:

- a) Den Verkehrsknoten Bahnhofstraße / Fabrikstraße, von dem unmittelbar über eine Rampe die Anfahrt der Stellplätze auf dem Dach des Einkaufszentrums erfolgt und von dem aus die Hauptanlieferung des Einkaufszentrums geschieht.
- b) Verkehrsknoten Wasbeker Straße / Schleusberg / Am Teich / Bahnhofstraße, der, vorgelagert, die Verkehre aus östlicher und westlicher Richtung zum Einkaufszentrum zusammenführt.

Entsprechend Absatz 2 werden die erforderlichen Umbaumaßnahmen von den Investoren auf eigene Kosten durchgeführt. Die technischen Einzelheiten werden nach tiefbautechnischer Prüfung in einem Realisierungsvertrag / Erschließungsvertrag geregelt. Dies entspricht der üblichen Vorgehensweise bei Investorenplanungen. Auf Kostenangaben konnte an dieser Stelle verzichtet werden, da das Kostenrisiko auf Seiten der Investoren liegt.

In Absatz 3 wird das städtische Verkehrskonzept für die gesamte Innenstadt angesprochen, das unabhängig von der Planung des Einkaufszentrums aufgrund gestiegener innerstädtischer Verkehrsbelastung einer Überarbeitung bedarf. Die im Entwurf vorliegenden Varianten einer konsequenten bzw. weichen Verkehrsberuhigung sind noch keiner endgültigen Beschlussfassung der Selbstverwaltung zugeführt. Die Formulierung des Absatz 3 greift daher diese offene Situation in Bezug auf die Kreuzung Kuhberg / Christianstraße / Am Teich auf, die im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum ebenfalls auf Kosten der Investoren umzugestalten ist. In Abhängigkeit von der endgültigen Beschlussfassung zum Verkehrskonzept ergeben sich unterschiedliche Varianten, bei Schließung des Großflecks (konsequente Verkehrsberuhigung) ist ein Rückbau dieser Kreuzung und eine verbesserte fußläufige Anbindung des Einkaufszentrums möglich, während bei weiterer Durchfahrbarkeit des Großflecks (weiche Verkehrsberuhigung) ein Ausbau dieser Kreuzung mit weiteren Fahrspuren erforderlich ist. Um den Investoren die für die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums unbedingt notwendige Umgestaltung dieser Kreuzung bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums zu ermöglichen, hat die Stadt diesen bis zum 31.03.2014 die durchzuführende Ausbauvariante anzugeben.

Im Ergebnis werden entsprechend § 2 Abs. 1 – 3 die drei Kreuzungsbereiche:

- Bahnhofstraße / Fabrikstraße
- Wasbeker Straße / Schleusberg / Am Teich / Bahnhofstraße

- Kuhberg / Christianstraße / Am Teich

auf Kosten der Investoren von diesen auf der Grundlage vertraglich festzulegender Ausbaupläne umgestaltet. Die Kostenschätzungen belaufen sich hier auf brutto rd. 641.000,00 €.

Darüber hinaus sind im innerstädtischen Straßennetz weitere Um-, Ausbau- oder Rückbaumaßnahmen durchzuführen, deren Ursachen sowohl in der allgemeinen Verkehrszunahme und der dadurch verursachten Beeinträchtigungen liegen als auch in der Zusatzbelastung durch den zukünftigen Verkehr zum Einkaufszentrum.

In § 2 Abs. 4 ist der Konrad-Adenauer-Platz thematisiert. Dieser dient der Erschließung des Einkaufszentrums aus nördlicher Richtung. Über ihn werden die künftig dem Einkaufszentrum zugeordneten Stellplätze des Parkhauses Kaiserstraße angebunden, welches von den Investoren erworben und mit erweiterter Stellplatzanzahl neu gebaut werden soll. Durch diese zusätzlichen Verkehrsbelastungen verschärfen sich die bereits seit längerem diskutierten Leistungsfähigkeitsprobleme dieses Platzbereiches, so dass nunmehr eine Veränderung unumgänglich ist. Für den Konrad-Adenauer-Platz liegt derzeit ein Ausbauvorschlag des Büros Masuch und Olbrisch in Form eines ovalen Kreisverkehrplatzes vor, der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat allerdings die Verwaltung beauftragt, weitere Ausbauvarianten zu untersuchen. Vor dieser offenen Situation und der gleichzeitigen Erschließungsfunktion für das Einkaufszentrum war es nur möglich, eine Einigung bezüglich Planung, Ausführung und Bauherrenschaft bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vorzusehen. Der 31.12.2013 wurde gewählt, da sich die Bauarbeiten langwieriger gestalten können und ggf. noch Zustimmungen von außerhalb einzuholen sind.

Nach dem Entwurf des städtischen Verkehrskonzeptes soll der Ring unabhängig von der endgültigen Entscheidung über die Varianten zur Verkehrsberuhigung durch veränderte Ampelschaltungen und Ausbaumaßnahmen leistungsfähiger gestaltet werden. In Absatz 5 verpflichtet sich die Stadt grundsätzlich zur Durchführung derartiger Maßnahmen, im Gegenzug erkennen die Investoren eine grundsätzliche, finanzielle Beteiligung an den durchzuführenden Maßnahmen an, da diese auch der flüssigeren Erreichbarkeit des Einkaufszentrums dienen. Gleiches gilt für das Parkleitsystem, bei dem sowohl ein Interesse der Stadt als auch ein Interesse der Investoreseite an einer Umsetzung vorliegt. Dieses soll als elektronisches Parkleitsystem ausgeführt werden, bei dem alle wichtigen Ziele und Parkieranlagen innerhalb des Rings nach dem Grad der Belegung enthalten sind.

Da durch das Einkaufszentrum Teile der jetzigen Fabrikstraße überbaut werden (vgl. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 104), verpflichtet sich die Stadt auf dieser Grundlage in § 2 Abs. 6, das entsprechende **Entwidmungsverfahren** durchzuführen. Die entwidmeten Flächen werden anschließend an die Investoren veräußert. In § 6 ist als Preis für diese 626 m<sup>2</sup> große Fläche ein Betrag von 349.200,00 € festgelegt, der auf der Grundlage der in diesem Bereich anzuhaltenden Verkehrswerte ermittelt wurde. Der Entwurf des Kaufvertrags ist dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt.

In § 3 ist die **Gestaltung der öffentlichen und privaten Freianlagen** unmittelbar um das Einkaufszentrum festgelegt. Dies betrifft in erster Linie den Gänsemarkt, dessen jetzige Oberflächengestaltung auf die Eingangssituation des Centers anzupassen ist, sowie den Bereich an und hinter der katholischen Kirche, der aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen angemessen herzurichten ist. Die in einem Realisierungsvertrag noch zu konkretisierenden Entwurfsprinzipien sind den als Anlage beigelegten Plänen zu diesem Vertrag zu entnehmen. Der Kostenumfang dieser Maßnahmen, die allein von den Investoren zu tragen sind, wurde überschlägig mit brutto rd. 560.000,00 € ermittelt. Hinzu treten die Kosten für die Anpassung der Straßen und Gehwege an das Bauwerk sowie die Kosten für den Erhalt bzw. die Wiederanpflanzung vorhandener Bäume mit rd. 44.000,00 €, die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen sind. Da Kostentragung und Kostenrisiko auf Seiten der Investoren liegen, war eine Aufnahme dieser Angaben in den Vertrag entbehrlich.

Die **Kostenbeteiligungen** der Investorensseite an den Maßnahmen, die sowohl im öffentlichen Interesse als auch im Interesse eines funktionsfähigen Einkaufszentrums liegen, sind § 4 zu entnehmen. Von diesen Kostenbeteiligungen ausgenommen sind die Maßnahmen, die von den Investoren entsprechend § 2 Abs. 2 und 3 vollständig selbst getragen werden (Volumen ca. 641.000,00 €):

- Kreuzung Bahnhofstraße / Fabrikstraße
- Kreuzung Wasbeker Straße / Schleusberg / Am Teich / Bahnhofstraße
- Kreuzung Kuhberg / Christianstraße / Am Teich.

An den Maßnahmen des § 2 Abs. 4 und 5 beteiligt sich die Sagerviertel KG mit einem pauschalen Betrag von 1.056.000,00 €. In diesem Betrag sind 100.000,00 € für baugealterische Verschönerungsmaßnahmen in der Innenstadt entsprechend Kapitel III. § 2 enthalten.

Kostenbeteiligungen der Investoren entstehen damit für folgende, von der Stadt durchzuführende Maßnahmen:

- Umgestaltung Konrad-Adenauer-Platz
- Ertüchtigung Stadtring
- Errichtung eines (elektronischen) Parkleitsystems.

Die Kostenschätzungen für diese Maßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 (Kapitel E. Städtebauliche Daten, Kosten und Finanzierung, Seite 105 – 106) zu entnehmen; sie werden hier als Bruttowerte (einschl. MWSt) aufgeführt:

- Umbau Konrad-Adenauer-Platz	1.029.000,00 €
- Ertüchtigung Ring	494.000,00 €
- Parkleitsystem	<u>714.000,00 €</u>
	2.237.000,00 €

Die pauschale Beteiligung der Investorensseite an diesen Baukosten in Höhe von 956.000,00 € ergibt damit eine etwa 43 %ige Beteiligung. Die Umbaukosten für den Konrad-Adenauer-Platz können entweder durch das Einwerben von Fördermitteln oder durch eine alternative Verkehrslösung (Antrag des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses zur Überprüfung des Kreisverkehrs) reduziert werden. Dadurch besteht die berechtigte Chance, die prozentuale Kostenbeteiligung der Investoren auf 50 % und mehr zu erhöhen. Der Pauschalbetrag des Investors an die Stadt bleibt davon unberührt. Die Fälligkeit der Zahlungen ergibt sich bereits vor Baufertigstellung, die Stadt hat die Mittelverwendung nicht im Einzelnen nachzuweisen.

Unabhängig von der Führung durch das Parkleitsystem wird den Investoren in § 5 eine ergänzende **Beschilderung** des Einkaufszentrums im öffentlichen Straßenraum zugestanden, sofern straßenverkehrsrechtliche und sonstige Regelungen dem nicht entgegenstehen.

Der in § 6 angesprochene **Grunderwerb** bezieht sich auf die zu entwidmenden Straßenverkehrsflächen, s. § 2 Abs. 6.

§ 7 regelt den **Stellplatznachweis** des Einkaufszentrums. Entgegen ursprünglichen Überlegungen findet keine Ablösung von Stellplätzen durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt statt. Die Sagerviertel KG als Bauherr errichtet vielmehr die bauaufsichtlich notwendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück (Parkdeck auf dem Dach des Einkaufszentrums) sowie im neu zu errichtenden Parkhaus Kaiserstraße.

Nach § 50 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze reduzieren. Dies kann

insbesondere bei guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgen. Da das Einkaufszentrum unmittelbar an den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), den Hauptbahnhof sowie die zentrale innerstädtische Radwegeachse angebunden ist, kann nach pflichtgemäßem Ermessen eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs um ein Drittel erfolgen. Dies entspricht der einschlägigen Verfahrensweise – auch bezogen auf die Größenordnung – bei anderen Bauvorhaben im Land. Eine Subventionierung oder Besserstellung findet nicht statt, vielmehr sind auch anderen Bauherren unter den geschilderten Voraussetzungen auf Antrag entsprechende Nachlässe zu gewähren.

Durch den städtebaulichen Vertrag soll die Reduzierung der Stellplätze, die ansonsten im Baugenehmigungsverfahren erfolgt, bereits jetzt für beide Seiten verbindlich geregelt werden.

### Kapitel III. bis V., Kompensationsmaßnahmen, sonstige Regelungen, Schlussvorschriften

Wie in der Verträglichkeitsuntersuchung für das Einkaufszentrum beschrieben, sind Umsatzumverlagerungen, insbesondere zu Lasten der südlichen Bereichen der Innenstadt zu erwarten. Dem soll durch kompensatorische Maßnahmen entgegen gewirkt werden. Bereits im Vorfeld der Planung des Einkaufszentrums wurde daher ein **Innenstadtmanagement** über einen Citymanager aufgebaut, der im Auftrag des Stadtmarketingvereins bzw. des Beirats für das Citymarketing tätig wird. Als Muttergesellschaft erklärt sich die ECE entsprechend Kapitel III. § 1 bereit, dem Stadtmarketingverein beizutreten und diesen, sofern ECE im Vorstand des Stadtmarketingvereins und im Beirat für das Citymarketing jeweils einen Sitz und eine Stimme erhält, mit jährlich 20.000,00 € auf Dauer von mindestens fünf Jahren zu unterstützen. Neben der Projektförderung (z. B. Leerstandsmanagement) kann damit auch die große Erfahrung von ECE auf diesem Gebiet für den Verein und die Stadt nutzbar gemacht werden. Nur für den Fall, dass ECE keine Mitwirkungsrechte erhält, soll ein Betrag von 100.000,00 € als einmalige Summe an die Stadt überwiesen werden.

Die in § 2 beschriebenen Verschönerungsmaßnahmen für die **öffentlichen Bereiche** der **Innenstadt** und die Beteiligung der Investoren mit einem Betrag von 100.000,00 € wurden bereits unter Kapitel II., Kostenbeteiligung, erwähnt.

Bei den folgenden, im Vertrag enthaltenen Regelungen sind die Kostenregelungen durch erhöhten Verkehrslärm in den Zufahrtsbereichen des Einkaufszentrums entsprechend Kapitel IV. § 6 von Bedeutung. Hier ist zunächst die Stadt gegenüber Anspruchsberechtigten in der Pflicht, da es sich um Verkehrslärm in und aus dem öffentlichen Straßenraum handelt. Durch die getroffenen Regelungen stellt die Sagerviertel KG die Stadt von diesen Kosten, die sich überwiegend durch den Einbau von Schallschutzfenstern an nahegelegenen Gebäuden ergeben können, frei.

In Kapitel V Schlussvorschriften ist in § 5 der Rahmenvertrag vom 27.09.2011 erwähnt, dessen Regelungen durch den vorliegenden Vertrag aus Gründen der Praktikabilität ersetzt werden sollen. Dies betrifft insbesondere die Kostenregelung für Gutachten und die Bauleitplanung, die nunmehr in § 4 dieses Kapitels geregelt ist.

Die sonstigen restlichen Vertragsregelungen bedürfen keiner weiteren, ergänzenden Darstellung, da sie sich abschließend aus den Vertragsparagrafen ergeben.

### **3. Fazit und Empfehlung**

Durch den städtebaulichen Vertrag werden neben allgemeinen Rechten und Pflichten der Vertragsparteien insbesondere die Kostenregelungen getroffen, die über die reinen, von den Bauherren zu tragenden Objektkosten einschließlich Außenanlagen hinausgehen. Zu größeren Teilen handelt es sich dabei um Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, wie sie sich aus der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 104 ergeben. Durch Zustimmung der Investoren zu einer öffentlichen Behandlung des städte-

baulichen Vertrags konnten die Kostenübernahmen und Kostenbeteiligungen transparent dargestellt werden.

In den Vertragsverhandlungen konnte die Verwaltung die Position durchsetzen, dass nicht nur die unmittelbare Zufahrt, sondern insgesamt drei innerstädtische Kreuzungsbereiche vollständig zu Lasten der Bauherren umgestaltet werden (Volumen ca. 640.000,00 €). Darüber hinaus werden von den Investoren die Kosten der Umgestaltung des Gänsemarktes, des Platzbereichs am und um die katholische Kirche sowie die Sicherung und ggf. Wiederanpflanzung von festgesetzten Straßenbäumen übernommen (Volumen ca. 602.000,00 €). Schließlich sind die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen auf umgebenen Privatgrundstücken von den Investoren zu übernehmen (Volumen von ca. 156.000,00 € für Schallschutzfenster). Darüber hinaus konnte nach Auswertung der Verkehrsuntersuchungen grundsätzliche Einigung erzielt werden, dass der Aus- und Umbau weiterer Straßenbereiche für eine bequeme Erreichbarkeit des Einkaufszentrums sinnvoll und förderlich ist. Allerdings war von den städtischen Vertretern auch zu konstatieren, dass diese weiteren Maßnahmen auch der sonstigen Innenstadt zugute kommen, und es sich tlw. um Maßnahmen handelt, bei denen sich bereits Handlungsbedarf in Folge gestiegenen Verkehrsaufkommens der letzten Jahren aufgestaut hat.

Letzteres trifft insbesondere für das stark gestiegene Verkehrsaufkommen auf dem Großfleck zu. Hier hatte die Verwaltung nach entsprechender Beauftragung durch den Fachausschuss Konzeptentwürfe einer Verkehrsberuhigung bei gleichzeitiger Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Rings erstellt. Vor diesem Hintergrund erscheint die nun erreichte Beteiligung der Bauherren des Einkaufszentrums an diesen Baumaßnahmen sowie an einem zeitgemäßen Parkleitsystem in einer Größenordnung von 43 % als abgesicherte Kostengröße mit berechtigter Erwartung einer höheren Beteiligung, ein angemessenes Ergebnis das eine gemeinsame Verantwortung für eine positive Innenstadtentwicklung widerspiegelt. Ohne den Bau des Einkaufszentrums wären die in der Planung befindlichen Verkehrsberuhigungs- und -ertüchtigungsmaßnahmen allein von der Stadt zu finanzieren. Nun ergibt sich aber die Chance einer Mitfinanzierung durch Dritte.

Zwar kann eingewendet werden, dass nunmehr eine vertragliche Pflicht der Stadt besteht, mit einem eigenen Mittelvolumen von rd. 1 Mio. Euro die beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen durchzuführen, und damit die Option, auf derartige Ausgaben gänzlich zu verzichten bzw. die Mittel anderweitig zu verwenden, nicht mehr besteht. Angesichts der Handlungsbedarfe, die bereits seit Jahren zur Verkehrssituation der Innenstadt formuliert werden, erscheint dies aber eher theoretisch.

Darüber hinaus kann eingewendet werden, dass die Beteiligung der Investoreseite als zu gering zu werten ist, da sie schließlich Veranlasser aller Maßnahmen und damit kostenverantwortlich seien. Dem ist entgegen zu halten, dass die Verhandlungen über Monate unter Einbindung des städtischen Rechtsberaters in der Endphase ausgereizt waren. Der Investoreseite war zu konstatieren, dass eine Projektentwicklung über mehr als fünf Jahre Mehraufwendungen für Grundstückssicherung, Mietausfälle, Entschädigungen und Planungskosten erforderte, als üblicherweise veranschlagt. Dies führte auch auf Investoreseite bereits zu kostenreduzierenden Umplanungen, um die Wirtschaftlichkeit des Projektes erhalten zu können.

Die Verwaltung vertritt abschließend die Auffassung, dass insgesamt ein angemessener Interessenausgleich erzielt werden konnte, der seinen Niederschlag in dem vorgelegten städtebaulichen Vertrag gefunden hat. Die Ergebnisse sind durch diese Drucksache für jeden nachprüfbar, Nebenabreden wurden nicht getroffen. Die Verwaltung empfiehlt die Billigung des Antragspunktes 1. durch die Ratsversammlung. Zusammen mit den Drucksachen zur Bauleitplanung und zu den Grundzügen eines innerstädtischen Verkehrskonzeptes kann damit eine umfassende Würdigung des Einkaufszentrums hinsichtlich aller relevanten Themenbereiche erfolgen.

Zusammenfassend stellen sich die im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehenden Kosten sowie deren Verteilung wie folgt dar:

1. Kosten, die vollständig von den Investoren übernommen werden

1.1 Erschließung

Umbau Kreuzung Bahnhofstraße / Fabrikstraße	221.000,00 €
Kreuzung Wasbeker Straße / Schleusberg / Am Teich / Bahnhofstraße	87.000,00 €
Umbau Kreuzung Kuhberg / Christianstraße / Am Teich	<u>333.000,00 €</u>
	641.000,00 €

1.2 Sonstiges

Neugestaltung Gänsemarkt und Bereich um die katholische Kirche	558.000,00 €
Anpassungsmaßnahmen Straßen und Gehwege, Baumsicherung	44.000,00 €
Passiver Schallschutz außerhalb des Vorhabengrundstücks	<u>156.000,00 €</u>
	908.000,00 €

Summe (brutto) aus 1.1 und 1.2 1.549.000,00 €

2. Kosten, an denen sich die Investoren anteilig beteiligen

	Gesamtkosten	Beteiligung der Vorhabenträger
<u>2.1 Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum</u>		
Umbau Konrad-Adenauer-Platz	1.029.000,00 €	516.000,00 €
Ertüchtigung Ring	494.000,00 €	140.000,00 €
Parkleitsystem	<u>714.000,00 €</u>	<u>300.000,00 €</u>
	2.237.000,00 €	956.000,00 €
Gestaltung öffentlicher Innenstadtlflächen	---	<u>100.000,00 €</u>
		1.056.000,00 €
<u>2.2 Sonstiges</u>		
Zuschuss des Vorhabenträgers zum Innenstadtmanagement	---	<u>100.000,00 €</u>
Kostenbeteiligung Vorhabenträger insgesamt		1.156.000,00 €
<u>3. Grunderwerb</u>		
Einnahmen der Stadt aus Verkauf von Straßenfläche		349.200,00 €



Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Vertragstext des städtebaulichen Vertrages einschließlich folgender Anlagen:
  - Fassadengestaltung (Anlage zu I § 2 a - f)
  - Schaufensterbereiche im Erdgeschoss in den Eingangsbereichen und zur Straße „Am Teich“ (Anlage zu I § 3 (1))

- Werbekonzept an der baulichen Anlage des EKZ (Anlage zu I § 3 (2) a – f)
- Innenstadtbereich (Anlage zu I § 5 (2))
- Monitoring (Anlage zu I § 7 (2))
- Anlieferbereiche (Anlage zu II § 1 (1))
- Verkehrsknoten Bahnhofstraße / Fabrikstraße (Anlage zu II § 2 (1) a)
- Verkehrsknoten Wasbeker Straße / Schleusberg / Am Teich und Bahnhofstraße (Anlage zu II § 2 (1) b)
- Verkehrsknoten Kuhberg / Christianstraße / Am Teich (Anlage zu II § 2 (3))
- Freiraumgestaltung (Anlage zu II § 3)
- Aufstellungsorte für Hinweisschilder für das EKZ außerhalb des Projektareals (Anlage zu II § 5)
- Entwurf Grundstückskaufvertrag (Anlage zu II § 6)
- Außengastronomiefläche Gänsemarkt (Anlage zu IV § 2 (3))
- Patronatserklärung (Anlage zu V § 1 (3))