



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Rat der Stadt Esens	21.05.2012	
Verwaltungsausschuss	03.07.2012	

Betreff:

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Norderwall" als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauBG
2. Ergänzung des Durchführungsvertrages

Sachverhalt:

Der Durchführungsvertrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist in der Sitzung des Rates vom 10.10.2011 (Vorlage Nr. 367) beschlossen worden.

Eine 1. Ergänzung dieses Durchführungsvertrages wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom 23.01.2012 thematisiert (Vorlage Nr. 46). Inhalt der 1. Ergänzung des Durchführungsvertrages war im

§ 4 „Durchführungsverpflichtung“:

Im § 4 „Durchführungsverpflichtung“ wurde eine genaue Definition des Beginns der Arbeiten aufgenommen. Baubeginn ist bereits der Abriss der Gebäude.

§ 6 „Beweissicherungsgutachten“:

Der § 6 „Beweissicherungsgutachten“ ist neu in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Die Begründung hierzu steht in der Vorlage Nr. 46.

Die Mitglieder des Bauausschusses haben den Beschlussvorschlag zur Vorlage Nr. 46 „Die Ergänzung – wie in der Anlage aufgeführt – des Durchführungsvertrages wird beschlossen“ einstimmig bei einer Enthaltung empfohlen.

Aufgrund der Ergebnisse des Bauausschusses vom 23.01.2012 und des Gespräches am 01.02.2012 mit dem Bürgermeister, den Fraktionsvorsitzenden, der Verwaltung und Herrn Lukas steht nunmehr eine 2. Ergänzung dieses Durchführungsvertrages an, daher diese Ergänzungsvorlage Nr. 46-1:

§ Präambel und § 3 „Beschreibung des Vorhabens“:

Hier sind die Parkplätze auf dem Grundstück „Overbeck“ von 24 auf 22 reduziert worden aufgrund einer Bepflanzung (s.a. § 7 „Erschließung“).

§ § 5 „Sicherheitsleistung“:

Im § 5 „Sicherheitsleistung“ wurde ergänzt, dass hier durch die Sparkasse LeerWittmund zusätzlich eine Bürgschaft zur Sicherung aller sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen überreicht wird. Soweit durch den Vorhabenträger hier von finanzierenden Banken gesprochen wird, ist nicht ersichtlich, um welche es sich handelt. Bislang ist die Stadt Esens davon ausgegangen dass es sich um die Sparkasse LeerWittmund handelt. Hier muss der Vorhabenträger genauere Angaben zu der finanzierenden Bank machen. Dies gilt auch für die Höhe der Fertigstellungskosten, die hier rein schätzungsweise aufgenommen wurden. RA Lukas rät, dass bzgl. der Sicherheitsleistung eine enge Abstimmung mit der finanzierenden Bank gesucht werden sollte. Hier ist auch an den Eventualfall zu denken, dass der Vorhabenträger aus eigener Kraft das Objekt nicht fertigstellen kann. Hier ist mit der finanzierenden Bank, die sicherlich in Höhe der zugesicherten Finanzierung grundbuchlich abgesichert sein wird, ein derartiges Szenario zu erörtern. Denn auch die finanzierende Bank wird in diesem Fall aus eigenen wirtschaftlichen Erwägungen ein Fertigstellungsinteresse haben.

§ § 7 „Erschließung“:

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen hat der Vorhabenträger eine neue Stellplatzberechnung vorgelegt. Diese neue Stellplatzberechnung sowie der neue Stellplatzplan sind Anlage der Vorlage 45, die im Bauausschuss vom 23.01.2012 thematisiert wurde.

In dieser Sitzung des Bauausschusses wurde über die vier Stellplätze entlang der Verbindungsstraße Markplatz – Norderwall, die der Vorhabenträger nunmehr in den Stellplatzplan nach Durchführung der öffentlichen Auslegung eingetragen hat, diskutiert. Es wurde im Ergebnis im Bauausschuss festgehalten, dass der Vorhabenträger an anderer Stelle diese vier Stellplätze nachweisen soll, denn Stellplätze entlang der Verbindungsstraße Markplatz-Norderwall sind grundsätzlich nicht erwünscht, da die Schaffung eines Gehweges an dieser Stelle für städtebaulich erforderlich gehalten wird.

Weiter wurde in der Sitzung des Bauausschusses gefordert, dass ein Gestaltungsvorschlag für den Garten Westerstraße 9 vom Vorhabenträger vorgelegt wird.

Herr Brauer legte der Stadt Esens am 27.01.2012 ein Schreiben vor, in dem er diesbzgl. um Ergänzung des Durchführungsvertrages bat. Im § 7 „Erschließung“ wurde unter den Absätzen 4 – 6 diesem Ergänzungswunsch entsprochen und aufgrund des o.g. Gespräches vom 01.02.2012 entsprechend modifiziert.

Weiter wurde ein Absatz aufgenommen, wonach bis zu 10 Stellplätze zu je 2.822,50 EUR abgelöst werden können.

§ § 8 „Baubeginn und Baudurchführung Gestaltung der Gebäude“:

Aufgrund der Anlage zur Vorlage Nr. 45 (Fassadengestaltung), die in der Bauausschusssitzung vom 23.01.2012 an die Mitglieder des Bauausschusses verteilt wurde, kamen die Mitglieder des Bauausschusses zu dem Ergebnis, dass der Durchführungsvertrag dahingehend geändert werden soll, dass der Vorhabenträger die Fassadengestaltung des Vorhabens im bauordnungsrechtlichen Verfahren mit der Stadt Esens, der Unteren Denkmalbehörde und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen hat. Die Farbgestaltung der Putzflächen soll im Beisein von Vertretern der Stadt und der vorgenannten Behörden vor Ort auf der Baustelle vor Beginn der Anstricharbeiten abgestimmt werden. Dieses ist unter § 8 des Durchführungsvertrages aufgenommen worden.

Weiter ist unter § 8 des Durchführungsvertrages zur Klarstellung nunmehr ein Passus zu Baubeginn, Baudurchführung und Gestaltung der Gebäude eingearbeitet worden.

§ § 9 „Ausführungsreife“:

Eine weitere Änderung des Durchführungsvertrages ist im § 9 erfolgt. Hierin sichert der Vorhabenträger zu, dass er nach wie vor sämtliche benötigten Grundstücke erwerben kann. Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger hierin sämtliche Grundstücke innerhalb eines

Monats nach Abschluss dieses Vertrages zu erwerben. Für den Fall, dass der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nachkommen sollte, steht der Vertrag unter einer auflösenden Bedingung.

Anlage dieser Ergänzungsvorlage ist der vollständige Durchführungsvertrag mit Stand vom 02.02.2012, den Rechtsanwalt Lukas aus Esens im Auftrag der Stadt Esens ergänzt bzw. geändert hat.

Beschlussvorschlag:

Esens, den 18.02.2016

(Horst, Tanja)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

SV_3_Änderung_des_B_Plans_Nr._27_Norderwall_2. Ergänzung Durchführungsvertrag_Anlage