

Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 26.11.2020	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 336/2020
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	14.12.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	302	605				
Handzeichen	<i>02/12/20</i>	<i>Jan 2/12</i>				

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt
<i>02/12</i>	<i>Wittke 3/12/20</i>	-----	<i>02/12/20</i>	<i>02/12</i>	Externe Betreuung

Betreff:

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung im Stadtteil Mietersheim
 - Nachtragsvereinbarung "Verlängerung der Rückzahlungsverpflichtung –
 Rechtsabbiegespur beim Knotenpunkt B3/B415/FMZ am Eckpunkt Dehner

Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf zur Nachtragsvereinbarung wird zugestimmt.

Die Zustimmung gilt auch für eventuell bis zur Vertragsunterzeichnung noch notwendig werdende Änderungen, sofern diese nicht in die wesentlichen Grundzüge der Vertragskonditionen eingreifen.

Anlage(n):

- Entwurf zur Nachtragsvereinbarung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:		Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Sachdarstellung:

Städtebaulicher Vertrag

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.12.2014 dem Städtebaulichen Vertrag zum Projekt Fachmarktzentrum Lahr (Drucksachen Nr. 287/2014) zugestimmt. Die Realisierung der Neubauten des Heimwerkermarkts OBI, des Lebensmittelmarkts REWE und -discounters Aldi, des Drogeriemarkts dm und kleinerer Shops wurde zwischen der Stadt und der ITB Investment GmbH & Co. KG geregelt. Der Städtebauliche Vertrag ist notariell beurkundet worden.

Für das Fachmarktzentrum Lahr sind im Städtebaulichen Vertrag auch die Kostenübernahme und Herstellung von Erschließungsanlagen wie die Kreisverkehrsanlage am Knotenpunkt Im Götzmann, die Ausfädelspur von der B 415 kommend in das FMZ, die Zufahrt LKW-Verkehr für den Gartenmarkt, die Fußgängerverbindung von der Otto-Hahn-Straße in das FMZ **und die zusätzliche Rechtsabbiegespur** an der Einmündung Dehner geregelt worden.

Im Sommer 2016 eröffnete die ITB Investment GmbH die Einzelhandelsgeschäfte im FMZ mit einer Verkaufsfläche von rund 14.000 m². Die verkehrsplanerischen Erschließungsmaßnahmen sind bis auf die zusätzliche Rechtsabbiegespur ebenfalls im Jahr 2016 realisiert worden. Die Umsetzung der Rechtsabbiegespur sollte bedarfsabhängig zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Zusätzliche Rechtsabbiegespur

Im Städtebaulichen Vertrag ist verankert, dass ein Nachweis der verkehrlichen Entlastung (Vermeidung von Rückstau im Bereich Kreisverkehr/B 3/B 415) mittels Verkehrsschauen unter Beteiligung der Polizeidirektion Offenburg und Vertreter der Straßenverkehrsbehörde zu erbringen ist. Der Beginn der Prüfung wurde auf den Zeitpunkt nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Fachmarktzentrum, also ab 2017, festgelegt. Zur Sicherung der Kostenübernahme für die Herstellung der zusätzlichen Rechtsabbiegespur wurde von der ITB Investment GmbH ein Ablösebetrag von 150.000 Euro an die Stadt bezahlt. Mit der Zahlung sind sämtliche Ansprüche der Stadt gegen den Vorhabenträger in Zusammenhang mit der Erstellung, Bezahlung einschließlich Kosten für einen Erwerb von Straßenflächen im Eigentum Dritter abgegolten. Im Vertrag wurde zudem eine Rückzahlungsfrist eingebunden. **Die Stadt verpflichtete sich, den Ablösebetrag von 150.000 Euro zurückzuerstatten, sollte die Rechtsabbiegespur bis zum Ablauf des 31.12.2020 nicht erstellt und in Betrieb genommen sein.**

Optimierung der Verkehrsanbindung FMZ

Die Straßenverkehrsbehörde sowie die Polizeidirektion Offenburg bescheinigten 2017 und 2018 die Erforderlichkeit der zusätzlichen Rechtsabbiegespur. In einer Stellungnahme vom Mai 2020 wird ausgeführt, dass es zu erheblichen Verkehrsbehinderungen durch den Individualverkehr mit Bezug zum Fachmarktzentrum kommt. Die Folge des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens sind Überstauungen der Knotenpunkte an der Verkehrsachse Mietersheimer Hauptstraße mit ihren verschiedenen Einmündungsbereichen. Die Häufung von Unfällen wird mittlerweile registriert.

Weiter wird ausgeführt, dass eine Realisierung der zusätzlichen Rechtsabbiegespur am Knoten Im Götzmann / Abfahrtsast B3 / Eckpunkt Dehner voraussichtlich mehr Stauraum schaffen sowie einen zügigeren Verkehrsabfluss ermöglichen wird. Dies könnte insbesondere Verkehrsteilnehmer mit dem Ziel der Kernstadt dazu veranlassen, die Strecke über die Mietersheimer Hauptstraße/Tramplerstraße zu meiden, um über die leistungsfähige B 415 zügig das Stadtzentrum zu erreichen. Im Hinblick auf die Spitzenzeiten und dem ständig steigendem Verkehrsaufkommen auch außerhalb der Hauptverkehrszeiten ist der Bau der weiteren Abbiegespur sinnvoll. Unter den Aspekten Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unterstützt das Polizeipräsidium Offenburg ausdrücklich die Option einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur am Knoten Im Götzmann / Abfahrtsast B 3.

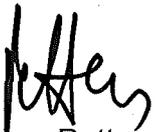
Unabhängig von der gesamten Verkehrsabwicklung ist ein weiterer starker Verkehrsanstieg zu erwarten, da zahlreiche Flächen im Fachmarktzentrum derzeit nicht belegt sind. Über 5.000 m² Verkaufsfläche stehen noch leer. Von einer zeitnahen Belegung der Leerstände ist auszugehen.

Die **zusätzliche Rechtsabbiegespur stellt die letzte bauliche Maßnahme** dar, die die Stadt zur Beförderung eines besseren Verkehrsabflusses für das Fachmarktzentrum realisieren kann. Eine Umsetzung war für dieses Jahr geplant, aufgrund der Corona-Krise, die den Haushalt der Stadt Lahr hart getroffen hat, konnten Haushaltsmittel für die Herstellung der Maßnahme in 2020 nicht zur Verfügung gestellt werden.

Nachtragsvereinbarung

Nach Gesprächen zwischen Verwaltung und Vertragspartner haben die oben aufgeführten Aspekte die Beteiligten veranlasst, verbindlich einer **Fristverlängerung der Rückzahlungspflicht des Ablösebetrags von 150.000 Euro bis zum 31.12.2025** zuzustimmen, damit die Stadt die Herstellung und Inbetriebnahme der zusätzlichen Rechtsabbiegespur in diesem Zeitraum realisieren kann. Der Vertragstext wurde mit den Vertragspartnern vorabgestimmt. Auch der neue Eigentümer begrüßt eine Realisierung einer weiteren Rechtsabbiegespur, da er dies als deutliche Verbesserung für seine Kunden bewertet.

Die Verwaltung empfiehlt, dem als Anlage beigefügten Entwurf zur Nachtragsvereinbarung zuzustimmen. Nach Abstimmung mit der Ortsvorsteherin wird die Vorlage für den Ortschaftsrat im Nachgang zur Kenntnis genommen. Der Ortschaftsrat befürwortet eine Realisierung der Rechtsabbiegespur.



Tilman Petters



Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.

Nachtrag Nr. 1

zum städtebaulichen Vertrag vom 10.12.2014 (UR 2231 / 214 V, Notar Dr. Markus Voltz, Stadt Lahr)

zwischen

Stadt Lahr

- nachstehend auch
„**Stadt**“ genannt –

und

VZWL Objekt Lahr GmbH & Co. KG

- nachstehend auch „**Vorhabenträger**“ genannt -

- Stadt und Vorhabenträger nachstehend zusammen auch „**Parteien**“ genannt –

1. Vorbemerkung, Vertragsgrundlage

- 1.1. Die Parteien haben mit notarieller Niederschrift vom 10.12.2014 (nebst Anlagen) einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen (UR 2231 / 214 V, Notar Dr. Markus Voltz, Stadt Lahr) – im Folgenden auch „**Städtebaulicher Vertrag**“ bezeichnet. Auf die vorgenannte notarielle Niederschrift (nebst Anlagen) wird verwiesen. Die notarielle Niederschrift (nebst Anlagen) liegt bei der heutigen Beurkundung in Urschrift vor. Ihr Inhalt ist den Beteiligten bekannt. Die Beteiligten verzichten auf das Vorlesen, die Durchsicht und das Beifügen zur heutigen Niederschrift.
- 1.2. Der Vorhabenträger firmierte im Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrags als ITB Investemnt GmbH & Co. KG mit damaligem Sitz in Bochoft; damals eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Coesfeld unter HRA 6998. Der Sitz des Vorhabenträgers wurde mittlerweile nach Bergisch Gladbach verlegt.

- 1.3. Die Parteien sind sich einig, dass der Städtebauliche Vertrag in der Vergangenheit gültig war und auch zukünftig gültig sein soll. Sie bestätigen den Städtebaulichen Vertrag für den Fall seiner Unwirksamkeit / Anfechtbarkeit hiermit nochmals ausdrücklich.

2. Änderung § 5 Ziff. 5.5 Städtebaulicher Vertrag

- 2.1. Der letzte Satz in § 5 Ziff. 5.5 des Städtebaulichen Vertrags wird rückwirkend durch die folgende Regelung ersetzt:

*„Sollte auch bis zum Ablauf des 31.12.2025 eine zusätzliche Rechtsabbiegerspur am Eckpunkt Dehner (Anbindungsast FMZ/Abfahrt B3/B415 wie in der **Anlage 4** dargestellt) nicht gemäß **Anlage 4** erstellt und in Betrieb genommen sein, so ist die Stadt verpflichtet, den erhaltenen Ablösebetrag an den Vorhabenträger zurückzuerstatten.“*

- 2.2. Klarstellend wird vereinbart, dass die Anlage 4 des Städtebaulichen Vertrags unverändert bleibt.
- 2.3. § 5 Ziff. 5.5 Städtebaulicher Vertrag enthält die Voraussetzungen, bei deren Vorliegen der Vorhabenträger zur Realisierung der zusätzlichen Rechtsabbiegerspur am Eckpunkt Dehner (Anbindungsast FMZ/Abfahrt B3/B415 wie in der Anlage 4 des Städtebaulichen Vertrags dargestellt) zur verkehrlichen Entlastung (Vermeidung von Rückstau beim bestehenden Kreislauf Dehner in den Spitzenstunden) verpflichtet ist. Klarstellend hierzu wird vereinbart, dass diese Voraussetzungen nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrags fristgemäß eingetreten sind und der Vorhabenträger den Ablösebetrag gemäß § 5 Ziff. 5.5 Städtebaulicher Vertrag in Höhe von 150.000,00 EUR an die Stadt fristgemäß geleistet hat, und zwar durch einen Dritten auf Schuld des Vorhabenträgers. Sollte die Stadt bis zum 31.12.2025 diese zusätzliche Rechtsabbiegerspur erstellen und in Betrieb nehmen, verbleibt der Ablösebetrag endgültig bei der Stadt.
- 2.4. Soweit sich aus diesem Nachtrag nichts anderes ergibt, bleiben die Regelungen des Städtebaulichen Vertrags im Übrigen unverändert bestehen.

3. Kosten

- 3.1. Sämtliche Gerichts- und Notarkosten der Beurkundung dieses Vertrags und seiner Durchführung trägt die Stadt.
- 3.2. Die Kosten der jeweiligen Berater tragen die Parteien jeweils selbst.

4. Vollmacht

Alle Beteiligten erteilen den Notarangestellten,

- a) Frau _____,
- b) Herrn _____,

- je einzeln -

sämtlich geschäftsansässig in _____, _____,

die von der Wirksamkeit dieses Vertrages unabhängige, nicht bedingte Vollmacht, beliebige Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die der handelnde Bevollmächtigte zum Vollzug des Urkundeninhalts und zur Vornahme etwa notwendiger Änderungen sowie zur Löschung auf den Vertragsgegenstand eingetragener Belastungen für erforderlich oder zweckdienlich hält. Für den Fall der Unwirksamkeit der Vollmacht wird eine Haftung des Bevollmächtigten gem. § 179 BGB ausgeschlossen. Eine Verpflichtung des Notars, von der Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht nicht.

Die Vollmacht berechtigt insbesondere

- zur Herbeiführung und Entgegennahme aller zu diesem Vertrag und seinem Vollzug etwa erforderlichen Genehmigungen;
- zur Vornahme von Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages;
- zur Abgabe und Rücknahme von Grundbuchbewilligungen und -anträgen;
- zur Löschung von eingetragenen Grundstücksbelastungen;

- zur Erklärung bzw. Wiederholung der Auflassung sowie Abgabe von Identitätserklärungen nach endgültiger Bildung des Vertragsgegenstandes;

Die Vollmacht ist auf Dritte übertragbar. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der beurkundende Notar ist zur Stellung, Änderung und Zurücknahme von Anträgen beim Grundbuchamt ermächtigt.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar oder seinem jeweiligen Vertreter im Amt Gebrauch gemacht werden.

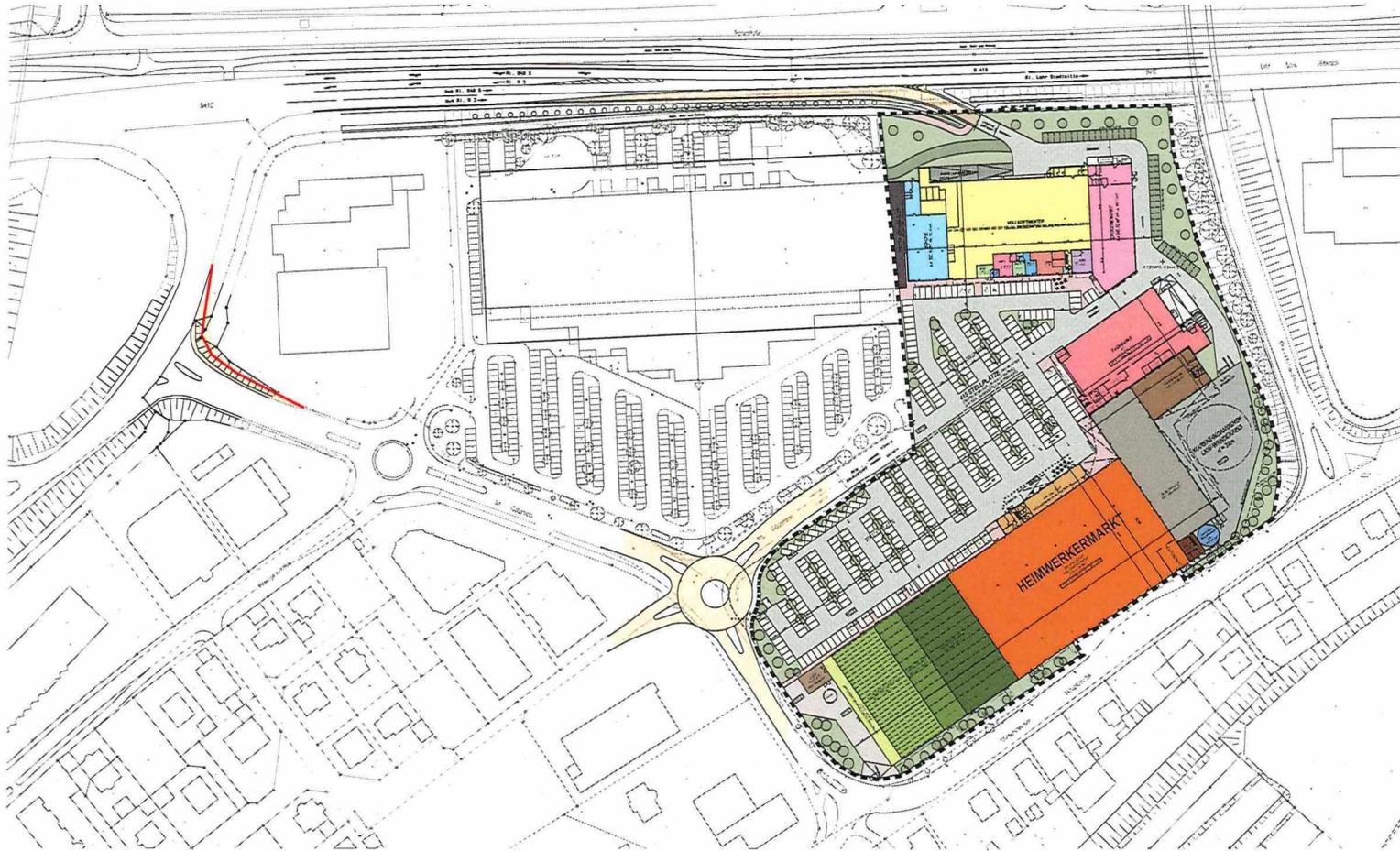
5. Form, Salvatorische Klausel

- 5.1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen so- wie die ganze oder teilweise Aufhebung dieses Vertrages bedürfen, soweit das Gesetz nicht notarielle Form vorschreibt, der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung.
- 5.2. Sollten eine oder mehrere Regelungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, anfechtbar oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dadurch nicht berührt. Den Vertragsparteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bekannt, wonach mit der vorstehenden Regelung vergleichbare Festlegungen grundsätzlich nur eine Umkehr der Beweislast bewirken sollen; vor diesem Hintergrund stellen die Vertragsparteien klar, dass es ihr ausdrücklicher Wille ist, dass durch diese Regelung nicht nur die Beweislast umgekehrt wird, sondern die Rechtsfolge des § 139 BGB (Nichtigkeit des gesamten Vertrages) abbedungen wird. In jedem der vorbeschriebenen Fälle sind die Vertragsparteien daher verpflichtet, anstelle der unwirksamen, anfechtbaren bzw. nicht durchführbaren Regelungen eine andere Regelung zu vereinbaren, die dem ursprünglich Gewollten im Rahmen des rechtlich Zulässigen am nächsten kommt bzw. was die Vertragsparteien unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, sofern sie den Punkt von vornherein bedacht hätten. Gleiches gilt für etwaige Regelungslücken; Regelungslücken sind nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB so auszufüllen, wie es redliche Vertragspartner bei Vertragsabschluss

vereinbart hätten, sofern ihnen die Regelungsbedürftigkeit bekannt gewesen wäre. § 139 BGB findet keine Anwendung.

6. Schlussbestimmungen

(Der Notar soll bitte seine hier üblichen Regelungen/ Hinweise einfügen.)



ANLAGE 4

Bauvorhaben **NEUBAU EINES FACHMARKTZENTRUMS**

Baustelle **LAHR
IM GÖTZMANN**

Bauherr **ITB Investment GmbH & Co. KG
Dinxperloer Straße 18 - 20
46399 Bocholt**

Entwurfs-
verfasser **Dipl. Ing. Albert ten Brinke**
Dinxperloer Straße 18-20
46399 Bocholt
Tel. +49(0)2871-48314
Fax. +49(0)2871-48367

Entwickler
Ten Brinke
Projektentwicklung
Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloer Str. 18-20, 46399 Bocholt
Postfach 1251, 46302 Bocholt
Tel. 02871-48314, Fax 02871-48367
E-mail: tbp@tenbrinke.com
Internet: www.tenbrinke.com

Planbezeichnung		Projektnummer	
LAGEPLAN ERSCHLIESSUNGSPLAN		LAHR0011	
gezeichnet	Datum	Maßstab	Blattnummer
SHel	06.11.2014	1:750	LPE

M:\01\10111111\10111111.dwg

M:\01\10111111\10111111.dwg