

AZ: 61.3 / F 543/22 / Frau Teichert

Drucksache Nr.: 1279/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss	22.03.2023	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	28.03.2023	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	04.04.2023	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter/in:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Verlängerung der Bebauungsfrist

A n t r a g :

Der Verlängerung der Bebauungsfrist für das Grundstück im Bereich B-Plan 177 um 3 Jahre und der baulichen Veränderung wird zugestimmt.

ISEK:

Wirtschaftsstandort strukturell stärken

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

Auswirkungen auf das Klima:

- Ja, positiv
- Ja, negativ
- Nein.

B e g r ü n d u n g :

Mit Kaufvertrag vom 04.02.2019 wurde mit der Firma K & F Rastanlagen GmbH ein Kaufvertrag über das 12.732 m² große Flurstück 181 Flur 8 Gemarkung Einfeld geschlossen. Die Bebauung des Grundstückes sollte in 3 Bauabschnitten erfolgen, wovon der erste innerhalb von 2 Jahren nach Zustellung der Baugenehmigung zu bauen gewesen wäre.

Da es sich bei dem Bau einer Tankstelle um ein Genehmigungsverfahren handelt, welches durch die Arbeitsschutzbehörde zu prüfen und zu genehmigen ist, wurde vertraglich vereinbart, dass die Bebauungsfrist ab Erteilung der Genehmigung zu laufen beginnt. Die Zustellung der Baugenehmigung erfolgte am 24.08.2020. Die Bebauungsfrist ist somit mit dem 23.08.2022 abgelaufen.

Im Kaufvertrag ist eine Klausel enthalten, die einen Rückerwerb des Grundstücks zum Verkaufspreis ermöglicht.

Im Frühjahr 2022 war die Firma K & F an die Verwaltung herangetreten und hat pauschal um eine Verlängerung der Bebauungsfrist um 2 Jahre ersucht. Um sicher zu stellen, dass die Bebauung des Grundstücks tatsächlich in der angegebenen Zeit erfolgt, wurde die Firma K & F gebeten, ihre weiteren Planungen belastbar vorzustellen.

Diese Vorstellung erfolgte im Herbst 2022. Die K & F Rastanlagen GmbH teilte mit, dass sie mit der Unternehmensgruppe Hoyer einen Partner gefunden habe, der dort im Bereich des Bebauungsplanes 177 kurzfristig eine moderne, an jetzige und zukünftige Mobilitätsarten angepasste Versorgungsanlage – eine sogenannte Tankstelle der Zukunft - erstellen und betreiben könnte. Der Entwurf, den die Firma K & F Rastanlagen vorlegte und der als Anlage beigefügt ist, weicht allerdings in einigen Punkten von dem damals vorgelegten Konzept, welches für die Entscheidungsfindung zu Grunde gelegt wurde, ab.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Punkte:

Verzicht auf Hotel und Konferenzbereich

Die Planung entspricht grundsätzlich der städtischen Zielsetzung. Ein Konferenzangebot wurde inzwischen in den Holstenhallen geschaffen. Städtische Zielsetzung ist es zudem, Hotels vornehmlich im Innenstadtbereich statt in Randlagen anzusiedeln.

Verringerung der Anzahl der Stellplätze für Lkw/Pkw/Busse sowie Verkleinerung der Freiflächen zu Gunsten der Tankeinrichtungen für unterschiedliche Antriebstechnologien (BIO-)LNG, die Wasserstoff-Potenzialfläche)

Die Planung ist im Sinne der Energiewende der Stadt Neumünster grundsätzlich zu begrüßen. Bezüglich der Verkleinerung der Freiflächen ist den Vorhabenträgern gegenüber kommuniziert worden, dass Regenwasser grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss, und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden sollte.

Verzicht auf das Tonnendach zugunsten eines Flachdaches, um großflächige Photovoltaik-Anlagen realisieren zu können

Eine großflächige Photovoltaik-Anlage ist ebenfalls im Sinne der Energiewende der Stadt Neumünster zu begrüßen.

Verzicht auf Kiosk sowie umfangreichen Picknickbereich

Einem Verzicht eines gesonderten, außerhalb des Gebäudes liegenden Kiosk steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen. Gleiches gilt für den Picknickbereich.

Größe Innenbereich und Gastronomiebereich sowie Gebäudekubatur

Im Sinne einer nachhaltigen Flächenentwicklung und auch aufgrund des Standortes wurde der Vorhabenträgerin aufgetragen, dass an der Zwei-Geschossigkeit festzuhalten ist. Einer Verkleinerung der Grundfläche zugunsten einer Vergrößerung der Freifläche steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen. Die Größe des Gastronomiebereiches ist aus Sicht der Verwaltung in erster Linie abhängig von betrieblichen Überlegungen. Der Vorhabenträgerin wurde mitgeteilt, dass ein qualitätsvoller Gastronomiebereich mit einem Angebot an regionalen Produkten im Sinne der Standortentwicklung sehr zu begrüßen sei.

Die Verwaltung hat der Vorhabenträgerin gegenüber kommuniziert, dass die geplanten Veränderungen nachvollzogen und mit den o. g. Maßgaben mitgetragen werden.

Da das Bieterverfahren seinerzeit durch die Entscheidung der Ratsversammlung (Drucksache Nr. 0914/2013/DS) über den Verkauf des Grundstücks an die Käufer in der Sitzung vom 14.02.2017 abgeschlossen worden ist und der Beschluss über das konkrete Angebot zum Vorhaben sowie die Bebauungsfrist gefasst wurde, bedürfen die geplante Veränderung des Bauvorhabens sowie die Verlängerung der Bebauungsfrist der Zustimmung der Ratsversammlung.

Im Ergebnis empfiehlt die Verwaltung, die im Vertrag enthaltende Klausel, die einen Rückwerb des Grundstücks zum Verkaufspreis ermöglicht, nicht zu ziehen und stattdessen die Bebauungsfrist um 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der Vertragsanpassung zu verlängern.

Weitere Angaben zum Vorhaben können der Anlage entnommen werden.

Im Auftrag

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- Tank- und Rastanlage Neumünster - Optimierung der Projektierung und Antrag auf eine Vertragsanpassung