Stellungnahme zur Beschlussvorlage Nr. BV/0243/17

Anlagen zu diesem Schreiben:

1. Chronologischer Ablaufplan

2. Planungen

Zur Situation

Seit 2012 ist das Familienunternehmen Cramer mit der Stadt Celle in Gesprächen über eine Nachnutzung eines ehemaligen Kasernengeländes an der Wehlstraße. Nach ersten Planungsstudien und einem Abgleich des von Cramer präsentierten Baukonzeptes mit einem Gesamtinvest von über 20 Mio. € mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Celle wurde am 18.10.2012 ein Beschluss des Rates der Stadt Celle zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

Die Anforderungen an die Nutzungen und das Grundstück wurden weiterentwickelt, Austauschgespräche zwischen Verwaltung und Vorhabenträger fanden fortlaufend statt. Personeller Wechsel in der Verwaltung (Dr. Hardinghaus ging, Herr Kinder übernahm) führte dazu, dass getroffene Absprachen tlw. erneuert werden mussten, Planungen erneut überarbeitet werden mussten. 2012-2014 wurde in Gesprächen zwischen Vorhabenträger und Verwaltung beinahe ausschließlich über Gestaltungselemente und -merkmale – etwa die Fassadengestaltung und die Balkonanordnung – gesprochen. Das eigentliche Bebauungsplanverfahren konnte nicht weiter vorangetrieben werden. Wesentliche, die Planung beeinflussende Gutachten, wie ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten, aber auch die lärmschutztechnische Untersuchung und eine Verkehrsuntersuchung, wurden beauftragt. Die Ergebnisse in den Planungen berücksichtigt.

Die angesprochenen Bürowechsel fanden seitens des Vorhabenträgers hinsichtlich des Architekturbüros statt. Die Weiterentwicklung des anfänglichen Konzeptes erforderte neue Denkweisen und es wurde anfangs ein Entwurfsarchitekt beauftragt. Dieser fertigte Vorentwurfsskizzen an, die dem nachfolgend beauftragten Architekturbüro als Grundlage für die genaueren, bauantragsreifen Planungen dienten. Dieses Architekturbüro ist mit der Abwicklung des Hochbaus beauftragt, ein erneuter Wechsel wird hier nicht stattfinden. Allgemein ist die Wahl des Architekten dem Vorhabenträger überlassen. Zu zeitlichen Verzögerungen kam es hierdurch nicht.

Außerdem wurde hinsichtlich der späteren Abwicklung und der räumlichen Nähe zum Vorhabengebiet das Ingenieurbüro für die Verkehrsplanung und den –ausbau gewechselt. Das Angebot und die Beauftragung wurden einvernehmlich mit der Stadt Celle abgestimmt. Vermeintliche Verzögerungen kamen dabei nicht etwa aufgrund des Wechsels, sondern bis dato unbeachteter, planerischer und inhaltlicher Sachverhalte auf. So führten erneute Leitungsauskünfte dazu, dass der südliche Kreisverkehr Ausbau bislang nicht beachtet, aber erheblich mit Leitungen unterbaut ist. Dies betrifft sowohl städtische, als auch private Versorger. Neue Trassen sind konkret in die Ausführungsplanungen einzubeziehen und müssen mit allen Beteiligten strikt abgestimmt werden. Um Lage, Möglichkeiten und Kosten zu ermitteln wurden Suchschachtungen durchgeführt. Diese Abstimmungen bedürfen einem Zeitaufwand, der auch der Verwaltung fortlaufend mitgeteilt wurde.

Alle Ergebnisse gutachterlicher Untersuchungen wurden vom Vorhabenträger an die Stadt Celle übermittelt. Die Beauftragung der Gutachter erfolgte nach vorheriger Abstimmung mit der Verwaltung und Zusendung von Referenzlisten.

Zeitschiene

Der Vorhabenträger bat bereits 2013 um die Übermittlung eines (aufschiebend bedingten) Kaufvertragsentwurfs. Dieser Wunsch wurde fortlaufend geäußert, um als Vorhabenträger Grundstückssicherheit für das Vorhaben gewährleisten zu können. Trotz vieler Nachfragen beim Stadtbaurat in den Jahren 2013 und 2014 legte die Stadt Celle im Herbst 2015 den ersten Entwurf eines Grundstückskaufvertrages vor, der nach Revision durch die Berater von Cramer (KSB INTAX, Hannover) im Dezember 2015 mit diversen Änderungen an die Stadt Celle versandt wurde und der seither fortlaufend überarbeitet und besprochen wurde. Teilweise wurde seitens des Vorhabenträgers jedoch mehrere Monate auf eine Antwort der Stadt Celle gewartet.

Der Kauf- und Durchführungsvertrag ist endverhandelt und liegt seit Ende Mai der Stadt Celle vor. Die Stadt Celle verlangt als Anlage zum Durchführungsvertrag eine Ausführungsplanung für den öffentlichen Bereich. Auf den Hinweis, dass die Vertragsunterzeichnung nach übereinstimmender Ansicht der rechtsanwaltlichen Vertreter keinesfalls der Ausführungsplanung bedürfe und dass die eigentliche Verzögerung auf dem von amtlicher Seite betriebenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes beruhe, ging der Oberbürgermeister in einem Gespräch nicht ein. Sollten die Ausführungsplanungen für den Verkehr noch vor der frühzeitigen Bürger- und TöB-Beteiligung gefertigt werden. Ergäben sich aus der Beteiligung Planänderungen, wären Nachträge unabdingbar. Nichts desto trotz hat der Vorhabenträger die Verkehrsplanung weiter vorangetrieben. Der Stadt bekannte Umstände, die in der Entwurfsplanung der verkehrlichen Erschließung nicht hinreichend genug bedacht worden waren, führten dazu, dass zunächst umfängliche Gespräche mit den Versorgern geführt und eine Suchschachtung durchgeführt werden musste. Diese Erkenntnisse in einer verbindlichen Ausführungsplanung außer Acht zu lassen wäre planerisch grob fahrlässig. Diese Umstände (die Stadt Celle nahm stets teil an den geführten Gesprächen zwischen Versorgern, Verkehrsplaner und Vorhabenträger) führten zu einer Verzögerung der Fertigstellung der Ausführungsplanung – nicht aus Unwillen oder Untätigkeit, sondern der komplexen Leitungsthematik geschuldet. Außerdem wird im Kaufvertrag die Entwässerungsplanung für die Straßenerschließung als Anlage gefordert – ein Schritt, der nach Aussagen des Fachingenieurs zeitlich fast zuletzt beschritten wird.

Abstimmungsprozesse mit der Verwaltung der Stadt Celle waren aus Sicht des Vorhabenträgers ebenfalls ein langwieriger und kostenintensiver Prozess (s. Zeitplan Anlage 1). Auch wurde die baurechtliche Notwendigkeit, parallel den FNP ändern zu müssen, lange Zeit nicht geteilt.

Nun sind die Hintergründe der Entwicklung der Alten Feuerwache nicht gänzlich bekannt. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Ziele und Wünsche bereits im Vorfeld klar definiert wurden und dass das Projekt keiner dreijährigen Abstimmungsphase des Entwurfs mit der Verwaltung bedurfte. Weiterhin kann man davon ausgehen, dass das Projekt im Kerngebiet umgesetzt wurde und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sowie eine FNP-Änderung nicht notwendig waren. Die

angegebenen Verkaufsflächen sprechen für kleinflächigen Einzelhandel, der innerhalb eines Kerngebietes keiner besonderen Auflagen oder B-Plan-Änderungen bedarf und sich somit zeitlich wesentlich (!) schneller umsetzen lässt.

Grundstückspreis

Der Bodenrichtwert mag in der Zwischenzeit gestiegen sein. Gleichzeitig wird der Preis über die Gesamtfläche berechnet, also auch über Verkehrsflächen (Lisa-Korspeter-Straße), die einen wesentlich geringeren Verkehrswert haben. Hinzu kommt, dass der Vorhabenträger auf eigene Kosten im Einvernehmen mit der Stadt ein Bodengutachten durchführen ließ, das Z2-Boden bestätigt. Ein Abtragen des betroffenen Bodens und mehrkostenrelevates Entsorgen des Bodens ist an dieser Stelle notwendig. Eine Bombardierung des Grundstücks konnte zwar ausgeschlossen werden, doch sind auf dem Grundstück beim LGLN ehemalige Splittergräben und Schützenlöcher geführt, die eine (kostenpflichtige) gutachterliche Begleitung während der Erdarbeiten notwendig machen. Die Stadt Celle trägt die Mehrkosten hierfür nicht.

Bei einer Veräußerung an den Vorhabenträger würden ca. 17.700 qm Grundstücksfläche verkauft werden. Nach dem zurzeit gültigen Bebauungsplan kann nur eine deutlich kleinere Grundstücksfläche verkauft werden, da die geplante Lisa – Korspeter – Str. als öffentlicher Bereich nicht verkauft werden kann. Der Erlös wäre in Summe für die Stadt Celle geringer.

Randsortimente

Die Festsetzung von max. 100 qm Verkaufsfläche pro Randsortiment und insgesamt max. 400 qm Randsortimenten wurde einvernehmlich zwischen Stadtplaner, Verwaltung und Vorhabenträger getroffen. So soll der Befürchtung, es könnte auf 400 qm ein eigener Fachmarkt entstehen, entgegen gewirkt werden. Die Zahlen wurden gutachterlich ermittelt. Es ist unverständlich, dass Fachaussagen an dieser Stelle angezweifelt werden. Der Vorhabenträger hat gegenüber Herrn OB Dr. Nigge außerdem Bereitschaft gezeigt, die Fläche für zulässige Randsortimente weiter zu verkleinern. Ein Plan mit Darstellung der Angebote und ungefähren Regalaufteilung wurde der Verwaltung frühzeitig und als Anlage zum Durchführungsvertrag vorgelegt. Die Befürchtungen lassen sich hier nicht wieder finden. Typisches Non-Food-Randsortiment, Fachbegriff Near Food = Artikeln für den Haushalt und persönlichen Bedarf, sind gutachterlich berücksichtigt. Schmuck, Schuhe und Uhren sind nicht vorgesehen.

Die Umsatzanteile der NF-Randsortimente liegen bei dem geplanten Lebensmittelmarkt unter 5% vom Umsatz. Zahlen vergleichbarer Märkte liegen der Stadt vor.

Auf Grundlage dieser – nicht weiter definierten – Entwicklung und geänderter Randbedingungen wird das Einzelhandelsgutachten in enger Absprache mit der Verwaltung aktualisiert und das Vorhaben weiterhin durch das Gutachterbüro befürwortet.

Nachbarn

Bei Aufstellung eines jeden neuen Bebauungsplanes sind Nachbarn zur Klage berechtigt. Soll dieses Grundstück langfristig entwickelt und der Bebauungsplan geändert werden steht den Nachbarn bei Betroffenheit das Recht zur Klage gegen den Bebauungsplan und die Baugenehmigung zu. Diese Bedenken sind vorhabenunabhängig.

Doch um etwaige Bedenken von Nachbarn zu eruieren und auf Wünsche eingehen zu können, hat Herr Cramer im Vorfeld die Nachbarn zu einer Informationsveranstaltung eingeladen – losgelöst von der frühzeitigen Beteiligung. So wurden wichtige Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer der Umgebung per Gehrecht zu Gunsten der Stadt (und somit der Öffentlichkeit) in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Fassade zu den Stadtvillen wird ferner nicht als massive Front ausgebildet, sondern aufgelockert und durchbrochen ausgeführt. Sie wird mit Kletterpflanzen begrünt, Blendschutz gegen Scheinwerfer eingebaut. Die extensive Begrünung des Marktdaches führt ebenfalls dazu, dass Nachbarn hinsichtlich des Ausblicks entgegen gekommen wird. Die Mauer des Parkdecks wird zudem als Schallschutzwand ausgebildet, sodass Schallimmissionen nicht zu befürchten sind. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich beschrieben, eine spätere Abweichung nicht möglich. Ferner gibt es viele Anwohner/Innen, die das Vorhaben und die fußläufige Nahversorgung sehr begrüßen. Diese haben im Vorfeld sicherlich Ihre Bedenken nicht öffentlich bekannt, sich aber positiv gegenüber dem Vorhabenträger geäußert.

Raumordnung

Die Stellungnahme des Landkreises ist dem Vorhabenträger bekannt. Der Landkreis ist zu einer solchen Stellungnahme verpflichtet, ähnliche Stellungnahmen anderer Vorhaben anderer Landkreise sind ebenfalls bekannt. Um hier gemeinschaftlich über eine Lösung nachzudenken, wurde die Stadt Celle – als Empfängerin der Stellungnahme, bereits Anfang Juli um Terminkoordination mit dem Landkreis, der IHK, dem Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachter und dem Stadtplaner gebeten. Ein Termin konnte nach mehrfachem Fragen erst sieben Wochen später bekannt gegeben werden.

Die Eröffnung und Betreibung des erwähnten Lobetal-Frischemarkt in der Innenstadt wurde damals von Herrn Cramer unterstützt und initiiert, Auswahl des Großhändlers, Marktplanung, Einarbeitung und erste fachliche Betreuung der Mitarbeiter, und war Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Ob hier nicht das Kopplungsgebot greift, wäre rechtlich zu prüfen.

In dem ersten Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten wurde der Standort des ehemaligen Real-Marktes in Groß Hehlen schon bedacht, das Vorhaben dennoch durch die CIMA empfohlen. Der geplante Penny – Markt auf dem alten Feuerwehrgelände ist kein neuer zusätzlicher Markt, da es sich um eine Verlagerung des Penny – Marktes in der Schuhstrasse handelt. Der Penny – Markt in sichtweite des Lobetal – Marktes wird erheblichen Einfluss auf den Lobetal – Markt haben.

Im Gegensatz zu einem Discounter handelt es sich beim Vorhabenträger um einen inhabergeführten Vollsortimenter, der sich nicht nur durch ein großes und auch regionales Lebensmittelsortiment

kennzeichnet, sondern bei dem der Kunde im Vordergrund steht. Der geplante EDEKA – Markt wird, wie mit der Bauabteilung der Stadt Celle abgestimmt, eine Netto – Verkaufsfläche von ca. 3.150 qm erhalten. Dazu kommen noch Bewegungsflächen, Windfang, Leergutannahme, Information usw. von ca. 650qm. Eine Untervermietung von Flächen an Dritte ist nicht vorgesehen und aufgrund des Zuschnitts des Marktes nicht möglich.

Hinsichtlich der beschriebenen verkehrlichen Bedenken, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das Grundlage für alle folgenden Überlegungen und Planungen war. Verkehrsdaten wurden nach gutachterlichen Maßstäben ausgewertet und der Bau eines Kreisverkehrs zur sicheren Anbindung des Marktes und reibungslosen Abwicklung der Verkehre empfohlen. Den Bau des Kreisverkehrs übernimmt der Vorhabenträger. Gleichzeitig wird dabei die bestehende Parkpalette langfristig gut angebunden, die Erschließung des Schwimmbades gesichert und auch die Anbindung des freien, städtischen Grundstückes neben dem Stadtpalais kann hierüber erfolgen. Der Kreisverkehr ist auf den einzelhandelbedingten Verkehr ausgelegt und berücksichtigt auch die naheliegenden Verkehrsknoten mit ihren Verkehrsströmen. Zusätzlich kann im Zuge des Kreisverkehr Baus die verwaltungsintern gewünschte Verbreiterung des Geh- und Radweges – eine nicht-vorhabenbedingte Maßnahme - an der 77er Straße vorgenommen werden.
Bis übrigens Einigkeit in der Entwurfsplanung des Kreisverkehrs mit der Verwaltung erzielt wurde, sind ebenfalls viele Monate vergangen. Immer wieder mussten Grundstückszuschnitte und -zufahrten geändert werden, um die Anbindung weiterer Grundstücke zu optimieren.

Folgerungen

Der Vorhabenträger hat immer wieder seine Bemühungen und sein Interesse an der Entwicklung dieser Fläche bekanntgegeben. Zeitliche Verzögerungen ergaben sich nicht durch Planerwechsel, sondern auch durch sehr lange verwaltungsinterne Abstimmungsperioden (s. Anhang). Der Vorhabenträger hat ein Konzept entwickelt, das qualitativ hochwertige innerstädtische Lebensmittelnahversorgung gewährleistet, Anbindung an die Innenstadt bietet und zusätzlich Wohn- und Büroflächen vorsieht. Oberhalb des Marktes sind 16 Wohneinheiten vorgesehen. Zusätzlich befinden sich im Zwischengeschoss an der Wehlstraße potentielle Büroflächen, die als solche auch im Bebauungsplanentwurf verankert sind.

Ein separates, dem Vorhaben zugehöriges, Mehrfamilienhaus an der Wehlstraße ist städtebaulich an die vorhandenen Stadtvillen angelehnt und hält weiteren Wohnraum bereit.

Durch den Beschluss, das Verfahren nicht weiter fortzuführen vergibt die Stadt Celle die Chance, das Grundstück an einen Investor zu veräußern, der dieses nicht nur im Bestand behält, sondern auch betreibt. Synergieeffekte für die benachbarte Wohnbebauung durch fußläufige Nahversorgung (insbesondere für BewohnerInnen der Seniorenanlagen) und die Innenstadt (Kundenparkplätze können auch für die Öffentlichkeit genutzt werden, eine fußläufige Erreichbarkeit in die Stadt ist gegeben), aber auch die nachhaltige Kombination von Wohnen und Handel kennzeichnen das Konzept von Herrn Cramer. Unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange und in langer Abstimmung mit der Verwaltung zur Lage und Anbindung des Kreisverkehrs und der städtebaulichen Gestaltung des Gebäudekörpers (einen Auszug aus der Historie füge ich diesem Schreiben bei) wurde das jetzige

Konzept erarbeitet. Die Stadt vertut sich somit Chancen und birgt das Risiko, bei einem späteren Verkauf weniger zu erwirtschaften (selbst bei einem Bodenrichtwert von 210 EUR/qm beträgt der Verkaufswert bei einem kleineren Grundstück ohne die Lisa-Korspeter-Straße nur noch 3.150.000,- EUR (ca. 15.000qm), der Verkauf des Gesamtgrundstücks inkl. der Verkehrsfläche (ca. 17.000qm) an Herrn Cramer zu 190 EUR/qm erzielt jedoch 3.363.000,- EUR).

Gutachterliche Ergebnisse von Fachleuten werden außerdem in Frage gestellt. So liegen dem Konzept folgende Gutachten zugrunde:

- Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (2012, nebst Aktualisierung 2017),
- Verkehrsuntersuchung,
- Schalltechnisches Gutachten, zugrunde lag der abgestimmte Planungsentwurf,
- Bodengutachten
- Entwässerungsgutachten
- Kampfmittelfreigabe des LGNL mit Hinweis auf Schützenlöcher und Splittergräben
- Artenschutzgutachten unter Berücksichtigung und Datierung von Fledermaus- und Heuschreckenvorkommen.

Zusammenfassung:

1. Noch am 30.05.2017 erklärte der anwaltliche Vertreter der Stadt Celle, Herr RA Dr. Eichhorn, dass einer Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrags und des Durchführungsvertrags auf Basis der Entwurfsplanung nichts entgegenstehe. Die Verträge seien ausgehandelt.

2. Am 8.6.2017 kurz vor der Sommerpause, erklärte der OB plötzlich, dass ihm das Vertrauen in die Fa. Cramer fehle, dass Projekt zeitnah umzusetzen. Es wurde Herrn Jürgen Cramer insbesondere vorgehalten, dass es bislang an der Ausführungsplanung fehle, die aber zur Unterzeichnung der Verträge weder erforderlich noch üblich sind, wie vom anwaltlichen Vertreter der Stadt Celle bestätigt wurde.

3. Nur 2,5 Monate später ist nun zu lesen, dass sich die Versorgungssituation in der Altstadt geändert hat und dass sich die städtebaulichen Zielsetzungen geändert haben. Es ist völlig unglaubwürdig, dass sich binnen nur 2,5 Monaten die gesamte Versorgungssituation und die städtebaulichen Zielsetzungen geändert haben. Das CIMA Gutachten aus Juni 2017 bestätigt ausdrücklich die Verträglichkeit des Vorhabens. Eine Änderung der städtebaulichen Zielsetzungen ohne, dass zwischenzeitlich überhaupt Ratssitzungen zu diesem Thema stattgefunden haben und ohne das zu den neuen städtebaulichen Zielsetzungen auch nur eine Presseveröffentlichung existiert?!

4. Die gegen Fa. Cramer als Vorhabenträger ins Feld geführten Vorwürfe sind nicht haltbar:

> Wechsel von Planerbüros erfolgten in enger Abstimmung mit Verwaltung. Sie führten zu keinen Verzögerungen, die für das BV von Bedeutung sind

> Alle Schritte auf dem Weg zur Planung erfolgten in enger Abstimmung mit der Verwaltung. Die

Abstimmung wurde zu keinem Zeitpunkt kritisiert.

> eine Ausführungsplanung ist zur Vertragsunterzeichnung nicht erforderlich. Es gab auch keine verbindliche Zusage diese vorzulegen.

> in anderen Verfahren läuft es nicht besser. Das Projekt Weser Bau (Alte Feuerwache) ist wegen der abweichenden baurechtlichen Ausgangssituation nicht vergleichbar

> Gefährdung von Einzelhandel in der Innenstadt - Unterstellung, siehe Gutachten CIMA

5. Der Verweis auf nachbarschaftliche Bedenken und mögliche zur Begründung der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.10.2012 ist unzulässig. Dieses Risiko hätte von Beginn an bekannt sein müssen.

6. Die Unterstellung, dass sich die Vertragsunterzeichnung mangels Ausführungsplanung erst im Frühjahr 2018 erfolgen kann ist falsch (s.o)