

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag Hildesheimer Straße 65 (Noltemeyer-Grundstück)
Stadtgebiet nördlich der Hildesheimer Straße und östlich des Ringgleises

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

03.06.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.06.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Bauvorhaben Hildesheimer Straße 65 (Noltemeyergrundstück) zwischen der Stadt und der Caja 16 Projekt GmbH, Telingskamp 10, 46395 Bocholt, als Vorhabenträger mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt

Aufgrund einer Bauvoranfrage sind der Stadtbezirksrat 310 und der Planungs- und Umweltausschuss (Sitzung am 8. Juli 2015) mit Mitteilung vom 30. Juni 2015 (Drs.-Nr. 15-00310) über die damals auf dem ehemaligen Noltemeyergrundstück geplanten Bauvorhaben eines anderen Bauherren informiert worden. Eine weitere Mitteilung an den Stadtbezirksrat 310 erfolgte zur Sitzung am 24. Mai 2016 (Drs.-Nr. 16-02255).

Über die Bebauung, die nach einem vorliegenden Bauantrag geplant ist, wird parallel in einer Mitteilung an den Stadtbezirksrat und den Planungs- und Umweltausschuss von der Verwaltung erneut informiert (Drs.-Nr. 16-02357).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes („Neustadtring-Nordwest“, NP 40) der die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen regelt. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das geplante Projekt kann auf dieser Rechtsgrundlage genehmigt werden. Deshalb ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Erschließung des Projektes erfolgt über die Hildesheimer Straße, die inneren Erschließungsstraßen sind als private Straßen geplant und müssen auch in privater Zuständigkeit

verbleiben. Eine Übernahme durch die Stadt ist ausgeschlossen.

Voraussetzungen für die Realisierung und bauordnungsrechtliche Genehmigung des Bauvorhabens ist die Umsetzung der vom beauftragten Verkehrsgutachter dargestellten verkehrlichen Maßnahmen, insbesondere die Anpassung der Ringgleis-Lichtsignalanlage und der Bau der Linksabbiegespur in der Hildesheimer Straße.

Für die notwendige südliche Aufweitung der Straße zur Schaffung der Linksabbiegespur musste noch eine Fläche durch den Vorhabenträger von der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG (siehe Pkt 3.) erworben werden. Diese Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan AP 20, „Hildesheimer Straße-Südost“ bereits als Verkehrsfläche festgesetzt.

Außerdem soll sich der Vorhabenträger verpflichten, der Stadt für eine mögliche spätere Verbreiterung der Hildesheimer Straße einen nördlich an der Hildesheimer Straße gelegenen ca. 2 m breiten Streifen zu übertragen.

Über die straßenbaulichen und signaltechnischen Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Die Stadt überträgt den Bau der Linksabbiegespur mit Aufweitung der Hildesheimer Straße auf den Vorhabenträger (siehe Anlage 1). Damit verbunden sind weitere Maßnahmen wie z. B.
 - Aufweitungen im Straßenquerschnitt (Fahrbahn, Radweg, Gehweg),
 - Bau von Aufstellflächen im Bereich der LSA,
 - Versetzen eines Schaltkastens,
 - neuer Mast der Lichtsignalanlage,
 - Versetzen der Straßenbeleuchtung,
 - Versetzen der Beschilderung,
 - Versetzen der Werbeanlage der Fa. Lidl.
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Anpassung der Schaltzeiten der Lichtsignalanlage am Ringgleis entsprechend der Verkehrsuntersuchung der WVI, Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH.
- 3) Der Vorhabenträger hat von der Fa. Lidl die für die Aufweitung der Hildesheimer Straße benötigte Teilfläche des Flurstücks 102/52 mit ca. 51 m² erworben. Die Vermessung dieser Teilfläche entsprechend der festgesetzten Verkehrsfläche ist bereits erfolgt. Diese Fläche wird anschließend vom Vorhabenträger unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt übertragen.
- 4) Für die Sicherung der Maßnahmen wird der Vorhabenträger eine Bankbürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen der Stadt übergeben.
- 5) Der Vorhabenträger räumt der Stadt eine grundbuchlich gesicherte Ankaufsrechtsoption für den o.g. 2 m-Streifen ein.

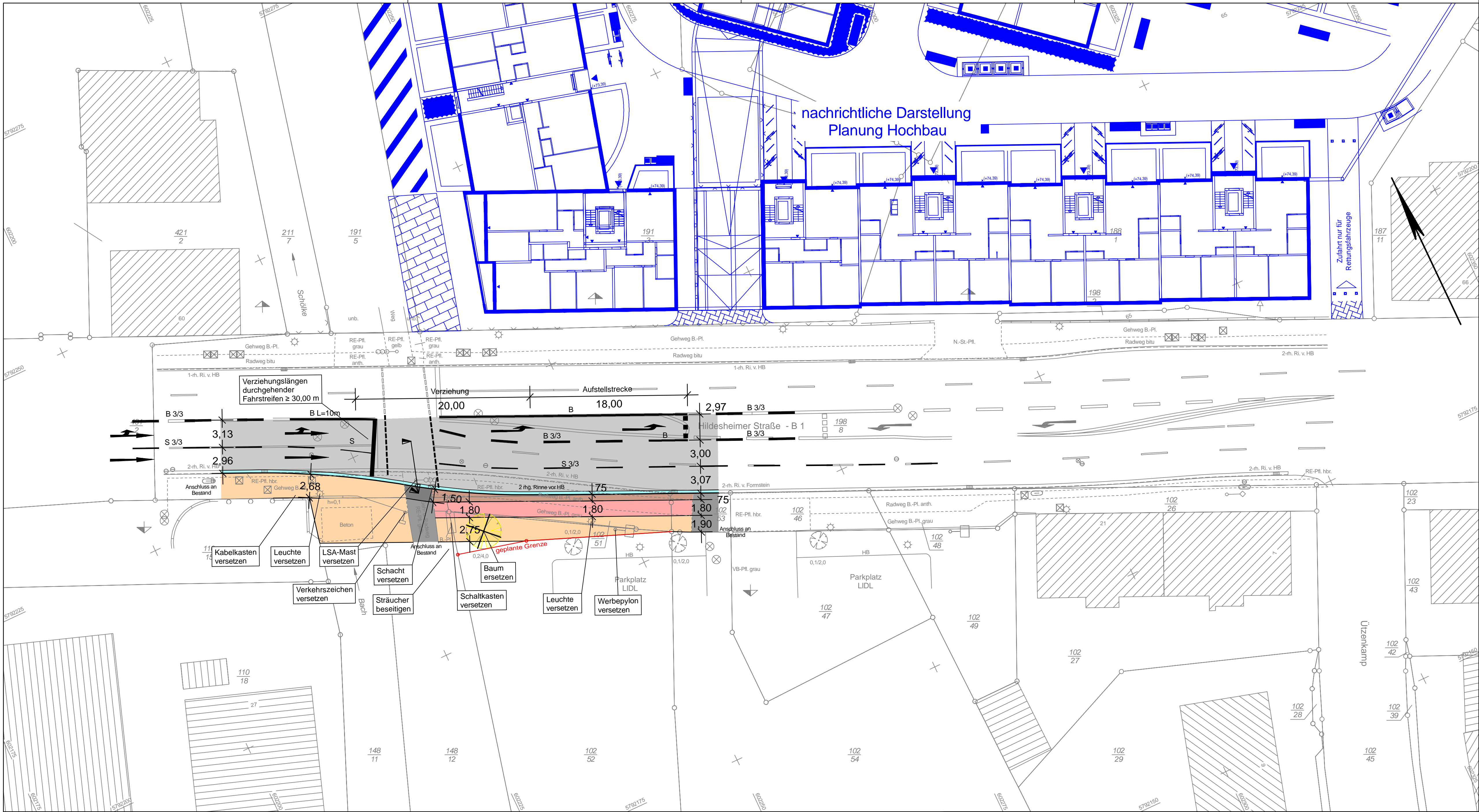
Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers.

Leuer

Anlage/n:

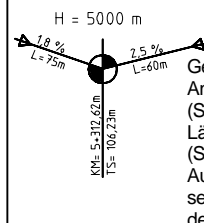
Anlage 1: Straßenentwurf zum Bau der Linksabbiegespur



Legende	
--- Gemarkungsgrenze	■ Stahlgittermast
--- Flurgrenze	● Stahlröhrmast
=== Mauer	⊙ Betonmast
⊠ Hecke	⊕ Holzmast
	⊛ Laterne
	⊞ Schacht vorhanden
	⊞ Schacht geplant
	○ Schieber
	--- Straßenablauf
	⊕ Oberflurhydrant
	⊕ Unterflurhydrant
	⊕ Schild allgemein
	⊕ Kilometerstein
	⊕ Laub-/ Nadelbaum
	⊕ Zufahrt
	⊕ Zugang


Zeichenerklärung Lageplan

- vorh. Baum
- Abriss Baum
- gepl. Baum
- Grundstücks-zufahrt
- Straßenleuchte (nachrichtlich)
- vorh. Straßenleuchte entfernen
- Straßenablauf, Aufsatz mit schmalen Schlitzen



- Querneigungsanzeiger
- Gradientenhochpunkt
- Gradiententiefpunkt
- Bordabsenkung
- Fahrbahn
- Sicherheitsstreifen

- Gehweg
- Radweg
- Rinne aus Betonstein
- sonstige Pflasterflächen

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
 Plaza de Rosalia 1 30449 Hannover Telefon 0511.3584-450 Telefax 0511.3584-477 info@shp-ingenieure.de www.shp-ingenieure.de		bearbeitet	05/2016
		gezeichnet	05/2016
		geprüft:	Schwanem.

		geprüft:

3.			
2.			
1.			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

VORABZUG

VORENTWURFSUNTERLAGE

SCHMEING BAU GMBH Telingkamp 10 46395 Bocholt	Unterlage / Blatt-Nr.: 5 / 1-V3 Lageplan - Variante 3 Anpassung der Verziehungslängen
Straße / Abschn.-Nr. / Station: (von - bis):	
Maßstab: 1:250	

Braunschweig
Ausbau der Zufahrt Noltemeyer-Höfe

Projekt: 16041 Dateiname: B0250_01.PLT Plottedatum: 31.05.16