

Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Hamburger Straße-Südost", HA 132
Stadtgebiet zwischen Hamburger Straße, dem Ringgleis und dem
Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mittelweg-Südwest", HA
113**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

02.08.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

09.08.2017

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, zwischen der Stadt und der Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG, Braunschweig, mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4. d der Hauptsatzung. 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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 21. Februar 2017 den Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist vom 31. März bis 2. Mai erfolgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums inklusive einem Nahversorger mit Vollsortiment, Gastronomie und einem Discounter im Süden sowie die Errichtung einer Parkpalette für das zu erhaltende Bestandsgebäude im Norden des Geltungsbereiches zu schaffen.

Im Geltungsbereich A liegen das Flurstück 15/17 der Fa. Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG (Vorhabenträgerin) und das städtische Flurstück 15/19 - jeweils Flur 4, Gemarkung Hagen. Innerhalb des Geltungsbereiches B befinden sich nur die Flurstücke 167/1 (tlw.), Flur 5 und 167/2 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Hondelage, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Vertragsgebiet.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, abzuschließen, mit dem sich die Vorhabenträgerin innerhalb bestimmter Fristen zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Das Vorhaben umfasst:
 - die Errichtung eines Einkaufszentrums inklusive einem Nahversorger mit Vollsortiment, Gastronomie und einem Discounter,
 - die Herstellung von 309 Stellplätzen (entspricht 303 EP bei Abzug von 6 Einkaufswagenboxen) einschl. Begrünung gemäß Ziffer IV, 1.1 der textlichen Festsetzungen,
 - die Erhaltung des gewerblich genutzten Bestandsgebäudes (Büro- und Verwaltungsnutzung) im Norden des Geltungsbereiches mit Errichtung eines Wetterschutzes am Haupteingang in Form eines Glasdaches,
 - die Errichtung der hierfür erforderlichen Parkpalette mit insgesamt 210 Stellplätzen auf max. fünf Ebenen östlich angrenzend an das Bestandsgebäude und
 - die Errichtung der Lärmschutzanlage im Süden des Geltungsbereiches und die Herstellung der Begrünung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und Ziffern IV, 1.2 bis 1.5 der textlichen Festsetzungen.
2. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Realisierung des Vorhabens in drei Bauabschnitten (BA). Der erste BA umfasst den künftigen Discounter, der zweite BA umfasst den Vollsortimenter und der dritte BA die geplante Parkpalette. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb vertraglich festgelegter Fristen jeweils einen genehmigungsfähigen Bauantrag für den jeweiligen BA gemäß Anlage 10 einschließlich Nebenanlagen einzureichen, mit dem Vorhaben zu beginnen und es nach Baubeginn fristgerecht fertigzustellen.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Ausbau des öffentlichen Fuß- und Radweges mit Herstellung der öffentlichen Grünanlage und der öffentlichen Beleuchtung auf der Südseite des Vollsortimenters im zweiten BA.
4. Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Begrünung vorzusehenden Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen des jeweiligen BA ausgebaut sein und sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode abschließend zu begrünen.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Werbeanlagen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, und des Werbekonzeptes zu errichten.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan südlich der Parkpalette eine Fuß- und Radwegeführung im und durch den Vorhabensbereich zum östlich angrenzenden Wohngebiet „Mittelweg-Südwest“ herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Fuß- und Radwegeführung dauerhaft und ohne zeitliche Einschränkung auf ihre Kosten zu erhalten und für die Nutzung durch die Allgemeinheit bereit zu stellen.
7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erweiterung der LSA um die Signalisierung der zweispurigen Ausfahrt und des entlang der Hamburger Straße führenden Fußgänger-/Radverkehrs; einschließlich der Überprüfung der Auswirkungen auf die tk1-Zeit (BÜSTRA) und Durchführung des Genehmigungsverfahrens bei der Aufsichtsbehörde (LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH).
8. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Ausgleich für den Entfall der Habitate der betroffenen Arten die erforderlichen Maßnahmen im Geltungsbereich A gemäß Ziffer V 2 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.

9. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Vertragsgebiet liegenden festgesetzten Flächen im Geltungsbereich B gemäß Anlage 5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Ziffer V der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hamburger Straße-Südost", HA 132, im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.
10. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem Durchführungsvertrag übertragen werden.
11. Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt die Grunderwerbskosten für das städtische Flurstück 15/19, Flur 4, Gemarkung Hagen, in Höhe von 73.755 € und verpflichtet sich, die zukünftigen öffentlichen Bedarfsflächen nach mangelfreier Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen.
12. Zur Sicherung der im Vertrag vereinbarten Erschließungs- und Folgemaßnahmen legt die Vorhabenträgerin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der geschätzten Kosten vor.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens nach Ziffer 1 keine Kosten.

Außerhalb des Geltungsbereiches A liegend, an der nördlichen Seite des Bestandsgebäudes, müssen die drei Fluchttreppen aufgrund der Umgestaltung des Ringgleisweges um 90 Grad gedreht werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung dieser Umbaumaßnahmen, einschließlich aller weiteren damit verbundenen erforderlichen Maßnahmen. Die Kosten dieser Umbaumaßnahme einschließlich Nebenkosten betragen ca. 16.000 €. Die Kosten der Umbaumaßnahmen der Fluchttreppen werden zwischen Vorhabenträgerin und Stadt geteilt (jeweils 50 %) und aus dem Budget des FB 61, Abteilung Stadtgrün-Planung und Bau finanziert.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte (Geltungsbereich A)
- Anlage 1.1: Übersichtskarte (Geltungsbereich B)
- Anlage 2.1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan
- Anlage 2.2: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 1
- Anlage 2.3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 2
- Anlage 2.4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 3
- Anlage 2.5: Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten 4
- Anlage 2.6: Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 01
- Anlage 2.7: Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 02
- Anlage 2.8: Vorhaben- und Erschließungsplan, Werbekonzept 03
- Anlage 2.9: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Abgrenzung des Vertragsgebietes im Geltungsbereich B
- Anlage 6: Entwurf des Straßenausbauplans
für den öffentlichen Fuß- und Radweg mit Grünfläche im Süden
- Anlage 7: entfällt
- Anlage 8: Entwurf des Entwässerungskonzeptes
- Anlage 9: Einverständniserklärung der Stadt vom 29. Juli 2016 zum Ausbau der Zufahrt zum Vorhabengrundstück
- Anlage 10: Abgrenzung der drei Bauabschnitte bei Realisierung des Vorhabens

Anlage 11: Umgestaltung der drei Fluchttreppen