

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39
Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und Franz-
Rosenbruch-Weg***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

21.10.2019

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

30.10.2019

Status

Ö

Beschluss

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, zwischen der Stadt und der Firma LAUWIG GmbH & Co. Vermögens-KG als Vorhabenträgerin mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d 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.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat auf Antrag der Vorhabenträgerin am 15. Juni 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers auf der bisherigen städtischen Grünfläche im zentralen Bereich des Stadtteils Kanzlerfeld zu schaffen.

Die Vorhabenträgerin hat die zukünftig privaten Flächen im Geltungsbereich A und die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B gekauft und besitzt somit die Verfügungsbefugnis über die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen.

Die Vorhabenträgerin wird sich mit einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichten, das Vorhaben innerhalb festgesetzter Fristen zu realisieren und die mit der Realisierung des Vorhabens im Zusammenhang stehenden Erschließungs-, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen durchzuführen.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Das von der Vorhabenträgerin durchzuführende Vorhaben umfasst
 - a. die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.070 m² Verkaufsfläche und einem Verkaufsflächenanteil für Güter des periodischen Bedarfs von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche,
 - b. die Herstellung einer Stellplatzfläche für 63 Kraftfahrzeuge einschl. Begrünung und Baumpflanzungen,
 - c. die Herstellung der Grundstückszufahrten von der Bundesallee und der Stauffenbergstraße,
 - d. die Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzungen einschl. der zeichnerisch festgesetzten Bäume,
 - e. die Herstellung von zwei Lärmschutzanlagen einschl. Begrünung innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes und
 - f. die Herstellung einer Lärmschutzwand einschl. Begrünung innerhalb des Vorhabengebietes südlich der Einfahrt zur Ladezone.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen:
 - a. Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes,
 - b. Baubeginn spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung und
 - c. Fertigstellung innerhalb weiterer 24 Monate.
 - d. Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein.
3. Bei der Realisierung des Vorhabens sind von der Vorhabenträgerin folgende weitere Anforderungen zu erfüllen:
 - a. Schalltechnisch wirksam verschließbare Ladezone,
 - b. Einkaufswagenbox in schalltechnisch wirksamer Ausführung mit Dach und dreiseitiger Wand,
 - c. Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik,
 - d. Belag der Fahrgassen als nicht geriffelter Gussasphalt oder schalltechnisch gleichwertiges Material,
 - e. Fahnenmasten mit innenliegenden Seilzügen,
 - f. Lärmschutzwände parallel zur östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie südlich der Zufahrt zur Ladezone,
 - g. Beachtung des maximalen Schallleistungspegels in Summe von 73 dB(A) bei haustechnischen Anlagen,
 - h. Begrenzung der Lieferzeiten (werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr) und Öffnungszeiten (werktags von 8.00 bis 21.00 Uhr). Sonn- und feiertags dürfen weder Anlieferung noch Öffnung des Marktes erfolgen.
 - i. Die Nutzung der Stellplatzfläche ist durch geeignete Maßnahmen zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr zu verhindern.
 - j. Die Anlieferung von Waren mit Lieferfahrzeugen und deren Entladung sowie Beladung mit Leergut und Müll darf nur in der eingehausten Lieferzone bei geschlossenem Rolltor erfolgen.
 - k. Die Lagerung von Leergut, Umverpackungen und Müll ist innerhalb des Gebäudes zu organisieren.

- I. Die Beleuchtung der Stellplatzanlage ist so zu betreiben, dass eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft verhindert wird. Die Belästigungen sind nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken (Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“, Stand 28.10.2014).
4. Es ist vorgesehen, im Bereich der Bundesallee eine Stadtbahntrasse zu realisieren. Die Ausbauplanung soll nach entsprechendem Ratsbeschluss in Kürze begonnen werden. Es ist derzeit noch nicht festgelegt, in welcher Lage die Stadtbahntrasse im Bereich des Bauvorhabens geführt werden soll. Die nördliche Zufahrt von der Bundesallee auf das Grundstück der Vorhabenträgerin wird bei einer zukünftigen Stadtbahnplanung tangiert und müsste in diesem Fall angepasst werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin müssen dabei sichergestellt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bereits heute, zu gegebener Zeit die notwendigen Anpassungs- und Umbauarbeiten auf ihrem Grundstück einschließlich der Zufahrt zur Bundesallee im Einvernehmen mit der Stadt im eigenen Namen und auf eigene Kosten durchzuführen.
5. Im Falle einer Trassenführung auf besonderem Gleiskörper in südlicher Seitenlage oder in Mittellage ist für die geplante nördliche Zufahrt zur Bundesallee als Vollkreuzung nach dem Verkehrsgutachten vom April 2018 eine Lichtsignalanlage an allen 4 Knotenarmen einschließlich Stadtbahnbevorrechtigung erforderlich.

Aufgrund des geringen Abstands muss die vorhandene Kreuzung Bundesallee-Stauffenbergstraße in diese LSA einbezogen werden, so dass ein großer koordinierter Knotenpunkt entsteht. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Kosten für die erforderliche Lichtsignalanlage an der Zufahrt Bundesallee, wenn bis Ende 2034 eine rechtskräftige Planfeststellung für die Stadtbahn erfolgt ist. Die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin an diesen Maßnahmen wird auf maximal 150.000 € (anteilige Kosten an der Gesamtsumme) begrenzt, wenn eine rechtskräftige Planfeststellung für die Stadtbahn bis Ende 2029 erfolgt. Wenn die Planfeststellung nach 2029, aber bis Ende 2034 erfolgt, wird die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin auf max. 75.000 € begrenzt. Bei einer Umsetzung der Variante 1 gemäß Verkehrsgutachten (Rechtseinfahrt/Rechtsausfahrt) hat die Vorhabenträgerin nur die Kosten für die in diesem Fall erforderliche Rot-Dunkel-Anlage sowie ggf. erforderlich werdende Anpassungen am westlich angrenzenden Knotenpunkt zu tragen.
6. Die Anordnung der östlichen Schallschutzwand mit einem erforderlichen Abstand zur Grundstücksgrenze beeinträchtigt die Trasse der auf dem Flurstück 374/314 verlaufenden Hauptleitung für die Wasserversorgung. Deshalb wird diese Trasse auf die Stellplatzfläche verlegt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten für die Verlegung der Hauptwasserleitung zu tragen.
7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B auf ihre Kosten entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen.
8. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung von Folgemaßnahmen:
 - a. Bau einer Querungshilfe über die Bundesallee,
 - b. Verbreiterung des Gehweges an der Bundesallee einschl. Einbau eines Kabelschutzrohres für eine mögliche öffentliche Beleuchtung,

- c. Änderung der Fahrbahnmarkierungen der Bundesallee und der Stauffenbergstraße im Zusammenhang mit den Zufahrtsbereichen zum Markt,
 - d. Ersatzbaumpflanzung im Bereich der Zu- und Abfahrt in der Stauffenbergstraße als Ersatz für einen entfallenden Bestandsbaum einschl. Einbau von Wurzelschutzbrücken,
 - e. Versetzung der vorhandenen Straßenleuchte im Bereich der zukünftigen Zufahrt zum Markt an der Stauffenbergstraße,
 - f. Anpassung der angrenzenden Pflasterflächen und Grünstreifen bei der Querung von Fuß- und Radwegen sowie Seitenanlagen durch den Ausbau der Zufahrten.
9. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die unter Ziffer 8 genannten Maßnahmen gemäß dem einvernehmlich mit der Stadt abzustimmenden Straßenausbauplan und der einvernehmlich abzustimmenden Ausbaustandards herzustellen.
 10. Die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum gemäß Ziffer 8 sind bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen durchzuführen und fertig zu stellen.
 11. Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen gemäß Ziffer 8 wird die Vorhabenträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro beauftragen.
 12. Die Vorhabenträgerin wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft für alle Maßnahmen vorlegen, die sie auf öffentlichen Flächen durchzuführen hat.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem Durchführungsvertrag übertragen werden. Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1 a: Übersichtskarte Geltungsbereich A
- Anlage 1 b: Übersichtskarte Geltungsbereich B
- Anlage 2a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
- Anlage 2 b: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, Lageplan
- Anlagen 2 cl und 2 clI: Ansichten des zukünftigen Lebensmittelmarktes
- Anlage 2 d: Vorhabenplan, Schnitt
- Anlage 2 e: Vorhabenplan, Grundriss
- Anlage 2 f: Vorhabenplan, Visualisierung
- Anlage 3 a: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39