

Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Ohefeld-Nord", RH 61
Stadtgebiet östlich der Vorwerksiedlung und nördlich der Straße
Ohefeld**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

25.11.2019

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.12.2019

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ohefeld-Nord“, RH 61, mit der Volkswagen AG (Vorhabenträgerin) mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

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.

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ohefeld-Nord“, RH 61, möchte die Volkswagen AG als Vorhabenträgerin eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen für bis zu 95 Kinder errichten. Die Vorhabenträgerin hatte bereits am 14. April 2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Parkpalette an gleicher Stelle gestellt. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 21. Juni 2011 gefasst. Das Vorhaben wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Stattdessen ist nun beabsichtigt, in einem Teilbereich des ehemaligen Geltungsbereiches eine Betriebskindertagesstätte zu errichten. Der Verwaltungsausschuss hat am 8. März 2016 eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses für einen angepassten Geltungsbereich beschlossen.

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag abzuschließen, mit dem sich diese zur Realisierung des Vorhabens und zur Übernahme aller Kosten, die mit der Realisierung des Vorhabens im Zusammenhang stehen, verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1) Das Vorhaben umfasst

- a) die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 5 Gruppen einschl. Außengelände,
- b) die Herstellung einer Stellplatzanlage mit 18 Pkw-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage einschl. Begrünung und Baumpflanzungen,
- c) die Herstellung der privaten Erschließungsstraße einschl. deren Anbindung an die Straße Ohefeld,

- d) die Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzungen und der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- e) die Herstellung einer Fußweganbindung innerhalb des Vorhabengrundstücks durch die Waldfläche (siehe Darstellung in Anlage 3.1) zur Anbindung an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Nordwesten des Vorhabengrundstücks

im Gebiet der Stadt Braunschweig östlich der Vorwerksiedlung und nördlich der Straße Ohefeld gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ohefeld-Nord“, RH 61, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwürfe siehe Anlagen 1 bis 4) und dem Durchführungsvertrag.

- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - a) spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
 - b) Sie wird spätestens sechs Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und
 - c) das Vorhaben innerhalb von weiteren zwei Jahren (24 Monate) fertigstellen.
 - d) Die Anpflanzungsfestsetzungen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen hergestellt sein und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unmittelbar nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen.
- 3) Folgende weitere Anforderungen sind von der Vorhabenträgerin zu erfüllen:
 - a) Das Plangebiet ragt in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schunter. Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten bedarf nach § 78 Abs. 2 WHG der Genehmigung durch die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde der Stadt).
 - b) Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III a des Wasserwerks Bienroder Weg. Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien zum Haus-, Straßen-, Wege- und Wasserbau ist gemäß Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978 in den Zonen I, II und III a verboten.
 - c) Durch den Betrieb der Beleuchtungsanlagen der Kindertagesstätte könnten nachtaktive Insekten aus ihrem angestammten Lebensraum angelockt werden. Um diesen Effekt auf ein erträgliches Maß abzumildern, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit geringer Fernwirkung einzusetzen. Außerdem sind Bewegungsmelder zu installieren und dauerhaft zu betreiben, die die Beleuchtung nur bei Personenverkehr im Bereich des Geländes der Kindertagesstätte einschalten.
 - d) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht ein Verdacht auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Aus Sicherheitsgründen ist bei Erdarbeiten eine baubegleitende Kampfmittelsondierung durchzuführen. Werden bei der Sondierung Verdachtspunkte auf Kampfmittel festgestellt, sind diese zu öffnen und ggf. vorhandene Kampfmittel zu bergen.
 - e) Im Geltungsbereich muss mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden gerechnet werden, die nach § 14 NDSchG unverzüglich und vor Entfernung den zuständigen Stellen anzuzeigen sind. Erdarbeiten bedürfen nach § 13 NDSchG einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es ist eine baubegleitende Überwachung aller Erdarbeiten durch eine Fachfirma für Archäologie durchzuführen. Das Landesamt für Denkmalpflege ist frühzeitig einzubinden.

- 4) Der zukünftige Bebauungsplan setzt im Nordwesten des Gebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – auf einem städtischen Grundstück fest. Damit wird planungsrechtlich die zeitlich unbefristete fußläufige Erreichbarkeit der Kindertagesstätte von der Vorwerksiedlung aus gesichert.

In der Örtlichkeit existiert bereits ein Weg, dessen Trassenführung von den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes abweicht (siehe Anlage 5). Die Wegefläche steht zum Teil im Eigentum der Vorhabenträgerin und zum Teil im Eigentum der Stadt. Um den wertvollen Baumbestand auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Trasse zu erhalten, erfolgt die fußläufige Erschließung bis auf Weiteres auch zukünftig über den bereits vorhandenen Weg. Die Vorhabenträgerin wird diesen Weg unterhalten und die Verkehrssicherungspflicht übernehmen, auch soweit er sich auf städtischem Grund befindet. Außerdem wird sie auch eine privat betriebene Beleuchtungsanlage installieren und unterhalten.

Falls der vorhandene Weg innerhalb von 15 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr als Erschließungsweg für die Kindertagesstätte zur Verfügung stehen sollte (z. B. bei einem Verkauf oder Einzäunung des Grundstücks der Vorhabenträgerin), wird der Weg entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Stadt und auf Kosten der Vorhabenträgerin neu gebaut.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ohefeld-Nord“, RH 61, werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Vorhabenträgerin.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 2.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3.2: Vorhabenbeschreibung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Lageplan des vorhandenen Weges