

Betreff:

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Nahversorger Bevenrode/Grasseler Straße", BV 18
Stadtgebiet südlich der Ortslage Bevenrode und westlich der
Grasseler Straße**

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

02.03.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

16.03.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Bevenrode/Grasseler Straße“, BV 18, zwischen der Stadt und der Ratisbona Projektentwicklung KG, Kumpfmühler Str. 5, 93047 Regensburg, mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau 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 Ausschuss für Planung und Hochbau beschlusszuständig ist.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat auf Antrag der Vorhabenträgerin am 10. September 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Bevenrode/Grasseler Straße“, BV 18, beschlossen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Bevenrode/Grasseler Straße“ ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Bevenrode. Der geplante Markt soll insbesondere der Nahversorgung der Einwohnerinnen und Einwohner Bevenrodes dienen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Vorhabengrundstück (Geltungsbereich A) aufgrund des Kaufvertragsangebotes des derzeitigen Eigentümers nach bestandskräftiger Baugenehmigung zu kaufen. Eine Auflassungsvormerkung ist zugunsten der Vorhabenträgerin im Grundbuch des Vorhabengrundstücks eingetragen. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs B hat die Vorhabenträgerin eine vertragliche Vereinbarung mit dem „Förderkreis Umwelt und Naturschutz Hondelage e. V.“ (FUN) geschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll voraussichtlich im Rat am 29.03.2022 herbeigeführt werden.

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 Vorhaben umfasst

- a. die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche zuzüglich eines Backshops mit weiteren 22 m² und einem Verkaufsflächenanteil für Güter des periodischen Bedarfs von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche,
- b. die Herstellung einer Stellplatzfläche für 62 Kraftfahrzeuge einschl. Begrünung und Baumpflanzungen,
- c. die Umbaumaßnahmen der Grasseler Straße einschließlich Seitenanlagen zur Erschließung des Vorhabengrundstücks,
- d. die Anlage eines gepflasterten Fußwegs bis zur Grundstückszufahrt,
- e. die Herstellung einer Querungshilfe einschließlich der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der Grasseler Straße,
- f. die Umsetzung der Festsetzungen zur Begrünung der nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich A,
- g. die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf einer 2.310 m² großen Teilfläche des Geltungsbereichs B für das Ausgleichserfordernis, das nicht auf der Eingriffsfläche selbst gedeckt werden kann

entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen:

- a. Spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
- b. Spätestens sechs Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung ist mit dem Vorhaben zu beginnen.
- c. Innerhalb von weiteren 24 Monaten nach Baubeginn ist das Vorhaben fertigzustellen.
- d. Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücks-, Dach- und Fassadenflächen des Vorhabengrundstücks 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. Begrenzung der Lieferzeiten (werktags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr) und Öffnungszeiten (werktags von 7.00 bis 21.45 Uhr), eine separate Öffnung des Backshops zwischen 6.15 und 7.00 ist möglich. An Sonn- und Feiertagen dürfen weder Belieferung noch Öffnung von Markt und Backshop erfolgen.
- b. Die Nutzung der Stellplatzfläche zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
- c. Die Beleuchtungsanlagen sind so zu wählen und auszurichten, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Bebauung kommt.
- d. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Darstellungen nach dem Vorhabenplan (siehe Anlage 2b) einzuhalten.

4. Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen, insbesondere:
 - a. Die geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes.
 - b. Gegebenenfalls eine erneute Untersuchung des Geltungsbereichs A auf das Vorkommen von Brutvögeln vor Baubeginn.
 - c. Den bautechnischen Schutz von Versorgungsleitungen, die unter dem Vorhabengebiet verlaufen.
 - d. Gegebenenfalls die Umleitung von auf dem Vorhabengrundstück liegenden Drainage- und Beregnungsleitungen.
 - e. Die Untersuchung des Geltungsbereichs B auf Kampfmittel vor dem Beginn von Erdarbeiten.

5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B auf ihre Kosten entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Durchführung der im Geltungsbereich B vorgesehenen Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin mit dem „Förderkreis Umwelt und Naturschutz Hondelage e. V.“ (FUN) eine vertragliche Vereinbarung über die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträgerin abgeschlossen. Der FUN wird die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B vor Abschluss des Durchführungsvertrages erwerben.

Zur Sicherung der Ausgleichsflächen wird vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Eintragungsbewilligung für eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast zu Gunsten der Stadt Braunschweig notariell beurkundet, in der

- a) das Recht der Stadt zur Nutzung und dauerhaften Erhaltung der genannten Flächen als Ausgleichsfläche und
 - b) das Recht der Stadt zum Betreten der Fläche zum Zweck der Abnahme, Überwachung und Kontrolle der festgesetzten Maßnahmen grundbuchlich abgesichert wird.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen errichtet werden können sowie 50 % der Dachflächen bereits bei der Errichtung des Gebäudes mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
 7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf der Stellplatzanlage zusätzlich zu der gesetzlich vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität zwei Ladepunkte (Schnellladesäulen, mindestens 50 kW) zu errichten.
 8. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung folgender Erschließungsmaßnahmen:
 - a. Bau einer Querungshilfe über die Grasseler Straße,
 - b. Verbreiterung der Grasseler Straße im Bereich der Querungshilfe,
 - c. Verlagerung der vorhandenen Leitungen in den neuen Seitenbereich der Grasseler Straße,
 - d. Änderung der Fahrbahnmarkierungen der Grasseler Straße im Zusammenhang mit den Zufahrtsbereichen zum Markt und Herstellung und Integration der Beschilderung,
 - e. Herstellung eines gepflasterten Gehweges im Anschluss an den bereits vorhandenen Gehweg bis zur Grundstückszufahrt,
 - 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dem Straßenausbauplan und den 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. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in einem Grundstücksübertragungsvertrag, die in Anlage 6 dargestellte zukünftige ausgebaute Verkehrsfläche nach Übernahme durch die Stadt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen.
12. Die Vorhabenträgerin wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft für alle Maßnahmen vorlegen, die sie auf öffentlichen Flächen im Geltungsbereich A sowie auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B 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

Anlagen:

- Anlage 1 a: Übersichtskarte Geltungsbereich A
- Anlage 1 b: Übersichtskarte Geltungsbereich B
- Anlage 2 a: Vorhaben- und Erschließungsplan-Lageplan
- Anlage 2 b: Vorhaben- und Erschließungsplan-Ansichten
- Anlage 2 c: Vorhaben- und Erschließungsplan-Vorhabenbeschreibung
- Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A
- Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B
- Anlage 3 c: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Straßenausbauplan
- Anlage 6: Zeichnerische Darstellung Grundstücksübertragung