

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Am Salgenholz", WE56, Stadtgebiet zwischen der Gifhorner Straße (K2), der Schunter und dem östlichen Siedlungsrand von Wenden***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

25.02.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.03.2025

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Am Salgenholz“, WE 56, zwischen der Stadt Braunschweig und der Fürsten-Reform, Dr. med. Hans Plümer Nachf. GmbH & Co KG (Vorhabenträgerin), mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Entscheidungen über städtebauliche Verträge ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Salgenholz“, WE 56, ist zunächst als vorhabenbezogene Planung ab 2002 begonnen worden. Aufgrund betrieblicher Veränderungen der Firma Fürsten-Reform wurde diese ab 2005 zunächst nicht weiterverfolgt und ist 2014/2015 als „Angebotsbebauungsplanung“ wiederaufgenommen worden.

Das aktuelle Planverfahren verfolgt das Ziel, den gewachsenen Gewerbestandort westlich der Schunter und nördlich der Gifhorner Straße im Südosten des Ortsteils Wenden planungsrechtlich zu sichern. Gewährleistet werden sollen die dauerhaften Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe unter angemessener Berücksichtigung der nachbarlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft. Zu diesem Zweck wurde bereits am 16. August 2013 ein städtebaulicher Vertrag über die Planungsleistungen geschlossen.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin aller wesentlichen Flächen im Vertragsgebiet mit Ausnahme der in städtischem Eigentum stehenden Flächen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Entwicklung des Vertragsgebiets „Am Salgenholz“, WE 56, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur abschließenden Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten wird dieser Vertrag abgeschlossen.

Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Flächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag, soweit die Stadt nicht bereits Eigentümerin der Flächen ist.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte regeln:

Straßenausbaumaßnahmen und Straßenumbaumaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die Straßenaus- und -umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen innerhalb des Vertragsgebietes auf die Vorhabenträgerin.
- 2) Die Straßenaus- und -umbaumaßnahmen im Sinne des Vertrages umfassen:
 - a) Den Um-/ Ausbau der verkehrlichen Erschließung im Bereich der Kreuzung der Gifhorner Straße und der Straße Am Salgenholz gemäß Anlage 4.
 - b) Die Errichtung eines Fußweges gemäß Anlage 4 nördlich der Straße Am Salgenholz.
 - c) Den Um-/Ausbau der Straße Am Salgenholz gemäß Anlage 4.
 - d) Die Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan WE 56 und der Planung der Straßenausbau/-umbaumaßnahmen (Anlage 4).

Ausgleichsmaßnahmen

- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Artenschutz (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen A, B und C einschl. einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege durchzuführen.
- 4) Die Stadt erkennt an, dass ein für dieses Baugebiet überschüssig ermittelter Bedarf an insgesamt 608 ökologischen Werteinheiten für weitere Nutzungen als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden kann.

Umsetzung der Maßnahmen

- 5) Die Vorhabenträgerin beauftragt im Einvernehmen mit der Stadt für die durchzuführenden Erschließungsleistungen ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 6) Die Vorhabenträgerin beauftragt im Einvernehmen mit der Stadt für die Herstellung und Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen und der Grünordnungsmaßnahmen ein leistungsfähiges Landschaftsarchitekturbüro.
- 7) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.

Grundstücksangelegenheiten:

- 8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Fläche für einen Freizeitweg innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche 5 (Ausgleichsfläche) gemäß der textlichen Festsetzungen und der Anlage 6 bereitzustellen.

Zur Nutzung des Freizeitweges verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf dem Unterhaltungs- und Pflegestreifen, der dem Food-Defense-Zaun dient (Anlage 5), in Abstimmung mit der Stadt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf ihre Kosten im Grundbuch eintragen zu lassen.

- 9) Für die im Eigentum der Stadt stehenden Ausgleichsflächen (Geltungsbereich A Flurstücke 130 und 131 teilweise und Geltungsbereich C Flurstück 50 – siehe Anlage 6) erstattet die Vorhabenträgerin der Stadt den Wert der Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme. Der Erstattungsbetrag beträgt insgesamt 28.788,- Euro.

Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Freizeitweg (siehe Anlage 6) handelt es sich um einen Bestandteil des Freizeitwegekonzeptes der Stadt und somit um eine Fläche, die nicht dem Baugebiet zuzuordnen ist (überörtliche Fläche). Für die Bereitstellung der überörtlichen Fläche des Freizeitweges durch die Vorhabenträgerin erstattet die Stadt der Vorhabenträgerin einen Betrag in Höhe von ca. 2.280,- Euro

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1a Entwurf des Bebauungsplanes „Am Salgenholz“, WE56
- Anlage 1b Entwurf des Bebauungsplanes „Am Salgenholz“, WE56
- Anlage 2 Entwurf der Textliche Festsetzungen
- Anlage 3 Vertragsgebiet (Geltungsbereiche A (teilweise), B und C)
- Anlage 4 Darstellung der Straßenaus-/ umbaumaßnahmen - Entwurf
- Anlage 5 Food-Defense-Zaun und Begrenzung der Ausgleichsflächen
- Anlage 6 Darstellung der Flächen für die wertmäßigen Kostenerstattungen