

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Lebensmittelmarkt Borsigstraße, 1. Änderung des AW 91", AW 109
Stadtgebiet zwischen der Salzdahlumer Straße, den Gleisanlagen
zum Rangierbahnhof und der Bebelhofsiedlung***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

10.03.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.04.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Borsigstraße, 1. Änderung des AW 91“, AW 109, zwischen der Stadt und der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt-Borsigstraße“, AW 91, ist seit dem 14.03.2001 rechtskräftig und hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des heute dort ansässigen Lidl-Marktes geschaffen. Seine Festsetzungen sollen weiterhin Gültigkeit behalten, soweit sie nicht durch anderslautende Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes AW 109 verändert oder ergänzt werden.

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Marktes und den Verkauf von frischen Backwaren geschaffen werden, die nach dem geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan AW 91 schließt den Verkauf von nicht abgepackten Frischewaren an Frischetheken aus, sodass für die gewünschten Markterweiterungen die Grundzüge der Planung berührt wären. Frischewaren wurden im AW 91 ausgeschlossen, um die damals noch existierenden kleinen Läden im Bebelhof zu schützen.

Die angestrebten Erweiterungen entsprechen der allgemeinen Entwicklung im Lebensmittel-einzelhandel und dienen einer verbesserten Versorgung mit Frischewaren im Bereich Bebelhof. Für die Bauabsichten ist eine Vergrößerung der festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² und eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 950 m² soll auf maximal 1.000 m² festgeschrieben werden, da sich die alleinige Regelung der Geschossfläche mehr

und mehr als ungeeignet erweist. Darüber hinaus sollen im Laufe der Jahre bereits genehmigte Befreiungen vom AW 91 in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden.

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Es ist deshalb beabsichtigt, vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes AW 109 einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin abzuschließen, in dem sich diese zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

Vertragsinhalte

Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - a) innerhalb von drei Monaten nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und prüffähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen,
 - b) spätestens drei Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und
 - c) das Vorhaben innerhalb weiterer neun Monate fertigzustellen.

2. Das Vorhaben umfasst
 - a) die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes um einen Pfandraum und einen Raum für die Backvorbereitung (bestehend aus Vorbereitungsraum und Tiefkühlzelle),
 - b) die Umgestaltung der vorhandenen Stellplatzanlage einschl. Errichtung einer Einkaufswagen-Box und
 - c) die Erweiterung und Herstellung der Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen 8 und 9.

3. Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen 1 und 3 dürfen gemäß Pkt. A IV.6 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Borsigstraße, 1. Änderung des AW 91“, AW 109, auf einer Breite von maximal 1,30 m durch einen Weg unterbrochen werden. In der Örtlichkeit ist bereits ein befestigter Weg angelegt, der vom Parkplatz des Vorhabengrundstückes über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte und im Eigentum der Vorhabenträgerin stehende Freihaltefläche für die Stadtbahn bis an die Grenze des städtischen Grundstückes (Begleitgrün der Salzdahlumer Straße) führt. Zwischen der Flurstücksgrenze und dem Gehweg der Salzdahlumer Straße wird der befestigte Weg bisher durch das Begleitgrün der Salzdahlumer Straße unterbrochen. Die Lücke der befestigten Wegeverbindung soll zur besseren fußläufigen Anbindung des Vorhabengebietes an die Salzdahlumer Straße geschlossen werden.
 - a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich deshalb, in dem in der Anlage 5 gekennzeichneten Bereich den befestigten Weg in gleicher Breite und Bauart wie das bereits vorhandene Teilstück auf eigene Kosten bis zum Gehweg der Salzdahlumer Straße zu verlängern. Die Baumaßnahme ist im Einvernehmen mit der Stadt, Fachbereich Stadtgrün und Sport, durchzuführen. Um einen Eingriff in den Wurzelraum der Bestandsbäume auf der städtischen Fläche zu vermeiden, wird die Wegeführung im Einvernehmen mit der Stadt rechtzeitig vor Baubeginn festgelegt.
 - b) Die Durchführung dieser Maßnahme hat innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen.
 - c) Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Fertigstellung die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den gesamten Weg einschließlich des auf städtischer Fläche befindlichen Teilstücks.

- d) Bei einer Inanspruchnahme der Freihaltefläche für den Stadtbahnbau ist diese Wegeverbindung in Abhängigkeit von der Trassenführung und dem späteren Straßenausbauplan möglicherweise nicht mehr möglich oder zulässig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Weg innerhalb des Vorhabengebietes bei Bedarf zu gegebener Zeit auf eigene Kosten zurückzubauen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten für die Maßnahmen, zu deren Durchführung sie sich mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Stadt entstehen keine Kosten.

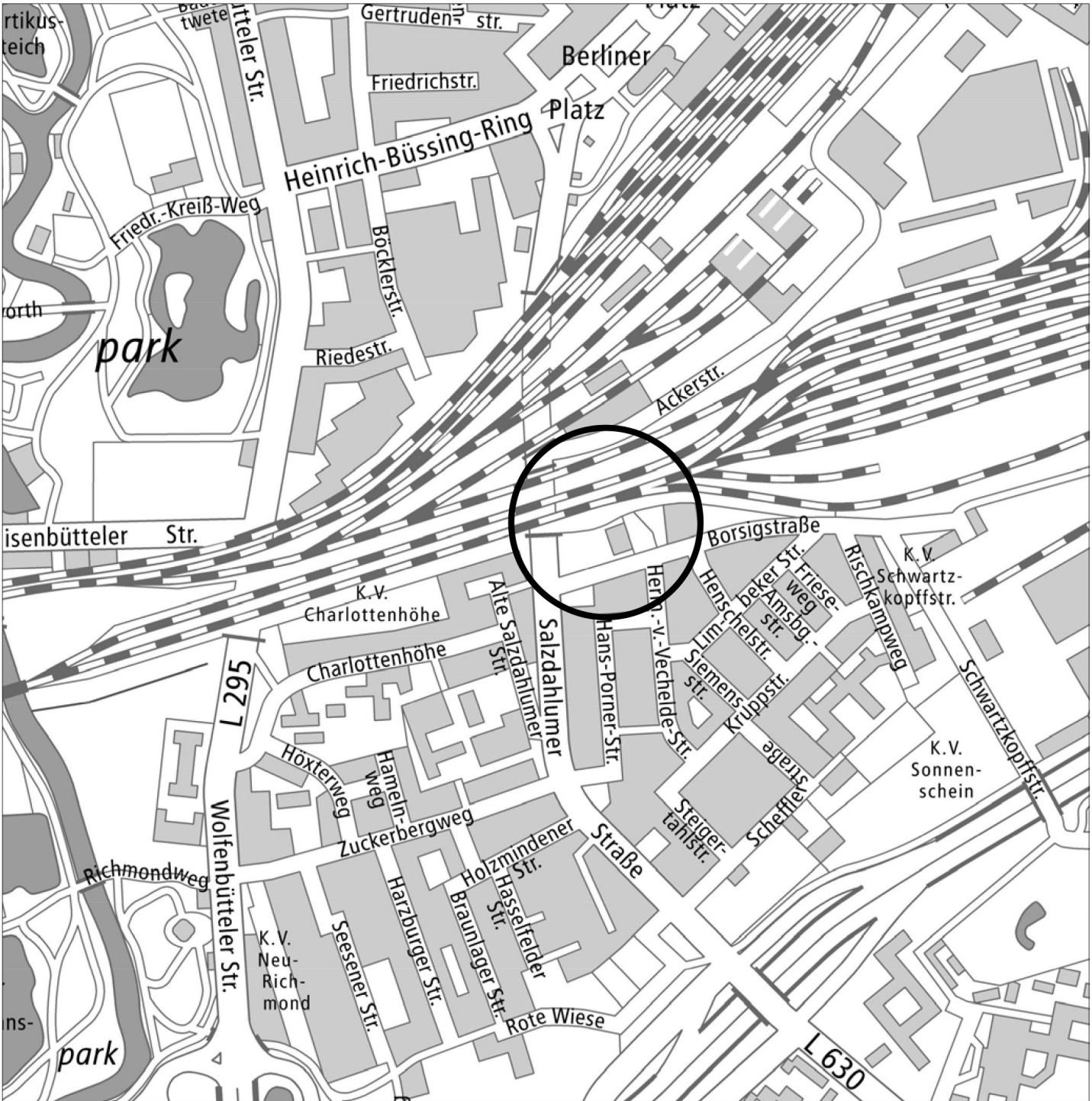
Sachverhalt:

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2 a: Vorhabenplan
- Anlage 2 b: Ansichten zum Vorhabenplan
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: Lageplan des Weges zwischen Vorhabengebiet und Salzdahlumer Straße

Übersichtskarte



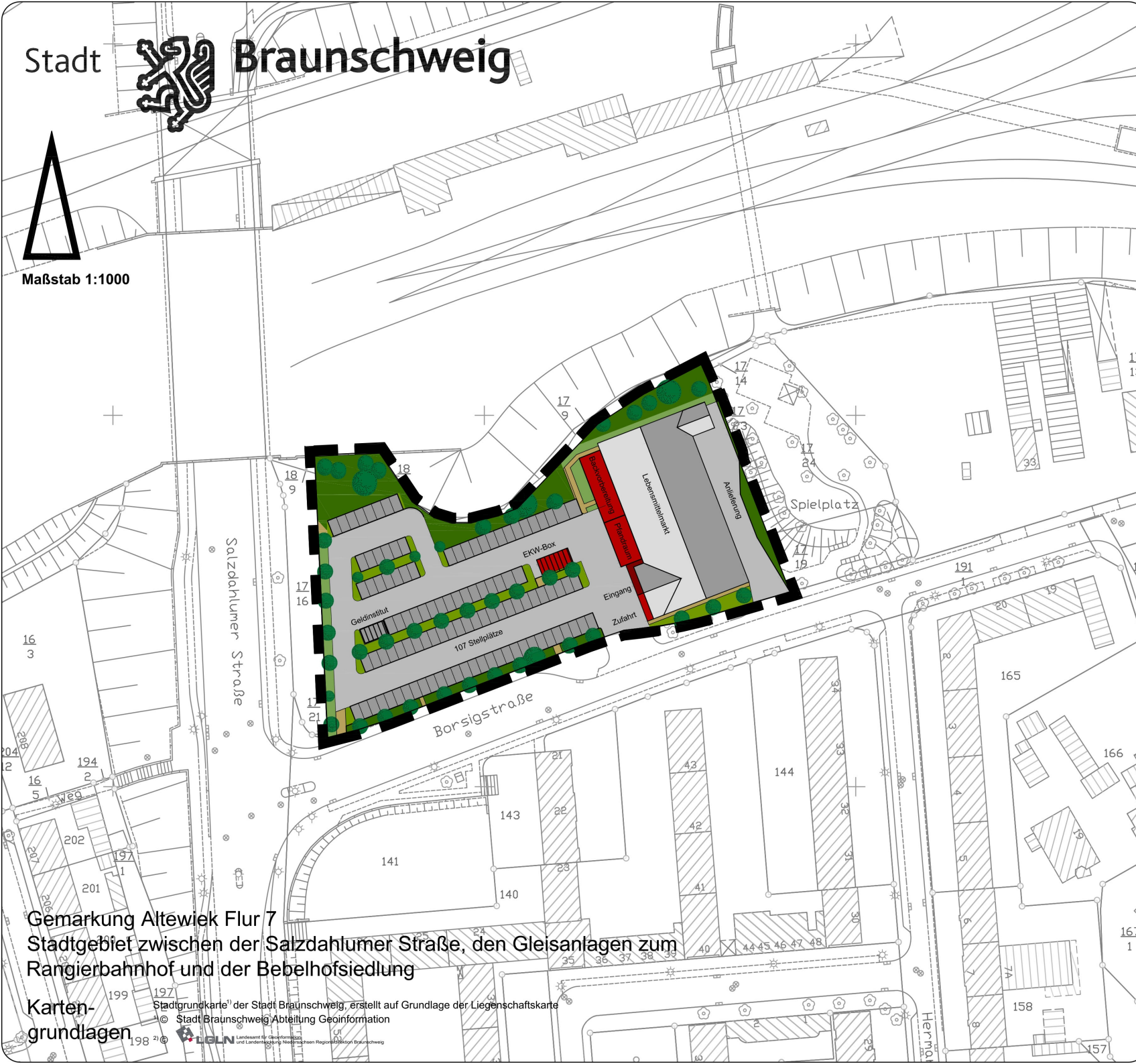
Stadt



Braunschweig



Maßstab 1:1000

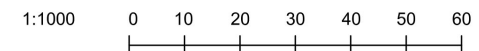


Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

AW 109
Lebensmittelmarkt - Borsigstraße,
1. Änderung des AW 91

Anlage 2a
Vorhabenplan



Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Datum:
04.02.2016

Gemarkung Altwiek Flur 7
Stadtgebiet zwischen der Salzdhahmer Straße, den Gleisanlagen zum
Rangierbahnhof und der Bebelhofsiedlung

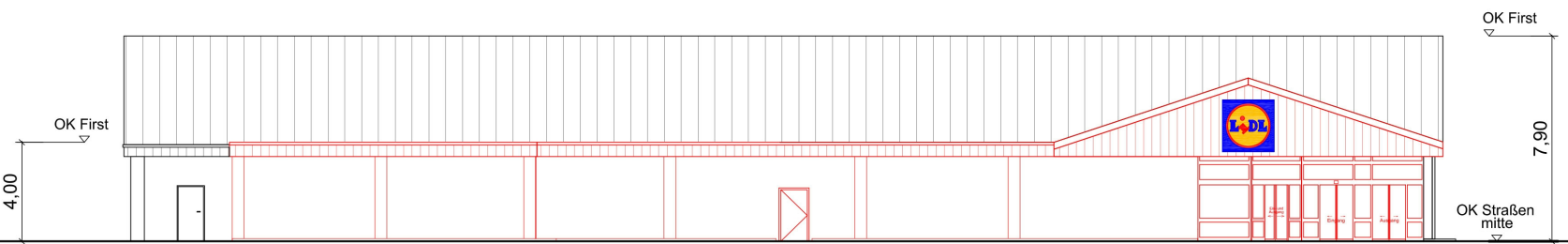
Karten-
grundlagen

Stadtgrundkarte¹ der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

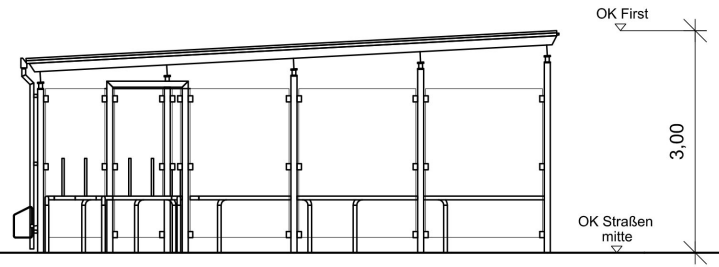




ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST



SEITENANSICHT - EKW-BOX



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

AW 109
Lebensmittelmarkt - Borsigstraße,
1. Änderung des AW 91

Anlage 2b
Ansichten zum Vorhabenplan

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Datum:
04.02.2016

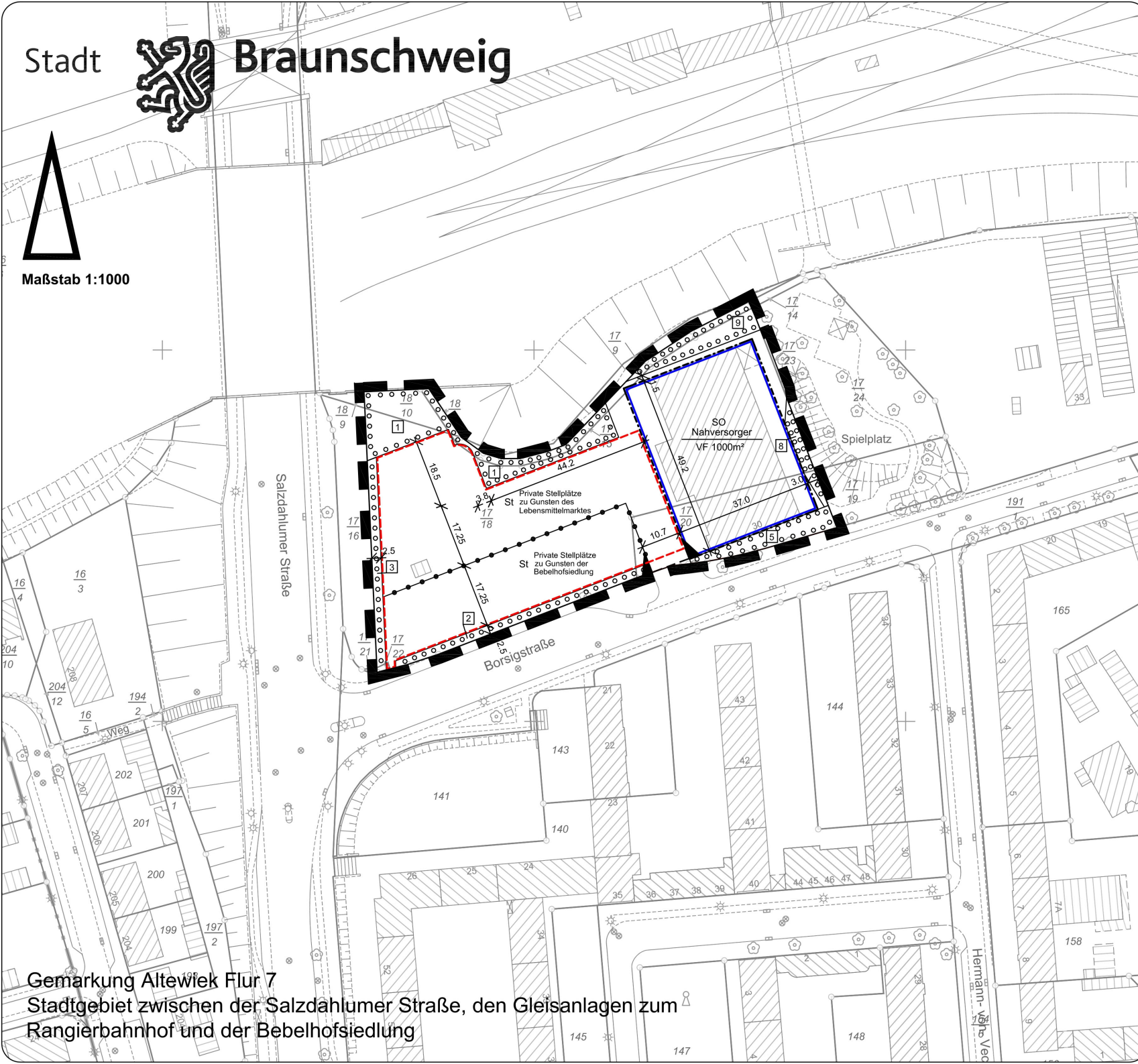
Stadt



Braunschweig



Maßstab 1:1000

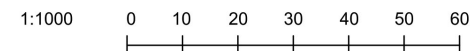


Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

AW 109
Lebensmittelmarkt - Borsigstraße,
1. Änderung des AW 91

Anlage 3a
Zeichnerische Festsetzungen



Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Stand:
04.02.2016

Gemarkung Altwiek Flur 7
Stadtgebiet zwischen der Salzdahlumer Straße, den Gleisanlagen zum
Rangierbahnhof und der Bebelhofsiedlung

Planzeichenerklärungen

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung
Nahversorger

Maß der baulichen Nutzung

VF 1000m² Max. zulässige
Verkaufsfläche

Grenzen



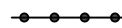
Grenze des
Geltungsbereiches



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Nutzungsabgrenzung

Verkehrsflächen



Umgrenzung von Flä-
chen für Nebenanlagen,
Stellplätze und Garagen

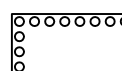
St

Stellplätze
Begünstigte entspre-
chend Eintrag im Plan



Einfahrtsbereich

Maßnahmen für Natur und Landschaft



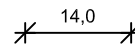
Umgrenzung von Flä-
chen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflan-
zungen entsprechend
textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Hinweis



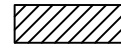
Hinweis auf textliche
Festsetzung



14,0

Maßangaben

Bestandsangaben



öffentliche Gebäude,
Gebäude (Wohnen,
Handel, Sport, Erholung)



Gebäude (Gewerbe,
Industrie, Verkehr)



Flurstücksgrenze

$\frac{49}{4}$

Flurstücksnummern



Böschungen

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Stand:
04.02.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lebensmittelmarkt Borsigstraße
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Änderung des AW 91 AW 109

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

1. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 gelten fort, soweit durch den AW 109 keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.
2. In dem Sondergebiet Nahversorger sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Verkaufsfläche für das Randsortiment darf 20 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche für das Freisortiment darf 5 % der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreiten.

I Art der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung A I 1 a des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Im Sondergebiet ist ein Nahversorger als Lebensmittel-Discountmarkt gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit einem im Folgenden genannten Sortiment zulässig:

a) Kernsortiment

- Lebensmittel, einschließlich nicht abgepackter Frischewaren an Frischetheken

II Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung A II 2. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Geschossfläche
Die Geschossfläche des Lebensmittelmarktes darf eine Fläche von insgesamt 1.500 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzungen des AW 91 zu den Geschossflächen für das Rand- und Freisortiment werden gestrichen.
2. Die Festsetzungen A II des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden wie folgt ergänzt:

Verkaufsfläche
Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes darf eine Fläche von insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten.

III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung A III 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird gestrichen.
2. Die Festsetzung A III 2. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

IV Grünordnung

1. Die Festsetzung A V 4. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 zum Pflanzgebot Nr. 4 wird gestrichen.
2. Die Festsetzungen A V des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden wie folgt ergänzt:

Die mit 8 gekennzeichnete Fläche mit Pflanzbindungen ist mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden vollflächig zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens drei Stück Sträucher mit einer Endhöhe von mindestens 3,0 m zu pflanzen.
3. Die Festsetzungen A V des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden wie folgt ergänzt:

Auf der mit 9 gekennzeichneten Fläche mit Pflanzbindungen ist unter Berücksichtigung des Bestandes eine dichte Gehölzstruktur zu entwickeln. Dabei ist eine dichte Bepflanzung aus standortheimischen Sträuchern wie z.B. Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhüttchen zu pflanzen.

Zusätzlich ist je angefangene 100 m² Bepflanzungsfläche ein standortheimischer großkroniger Laubbaum wie Bergahorn, Traubeneiche und ein mittelkroniger Laubbaum wie Eberesche, Feldahorn zu pflanzen. Bei der Anordnung der großkronigen Laubbäume ist ein Regelabstand von 8 m aufzunehmen. Die gesamte Fläche ist mit Efeu zu unterpflanzen.

4. Die Festsetzung A V 5. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird im dritten Absatz wie folgt geändert:

Die mit 5 gekennzeichnete Fläche für Anpflanzungen darf für die Anlieferung des Marktes auf einer Breite von maximal 8,0 m unterbrochen werden.

5. Die Festsetzung A V 15. des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 wird wie folgt geändert:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Markterweiterung fachgerecht herzustellen, spätestens aber in der nächstfolgenden Pflanzperiode.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Weise wieder herzustellen.

6. Die Festsetzungen A V 1 und 3 des rechtskräftigen Bebauungsplans AW 91 werden jeweils wie folgt ergänzt:

Die festgesetzten Pflanzflächen dürfen für einen Gehweg vom Parkplatz zur Salzdahlumer Straße auf einer Breite von maximal 1,30 m unterbrochen werden.

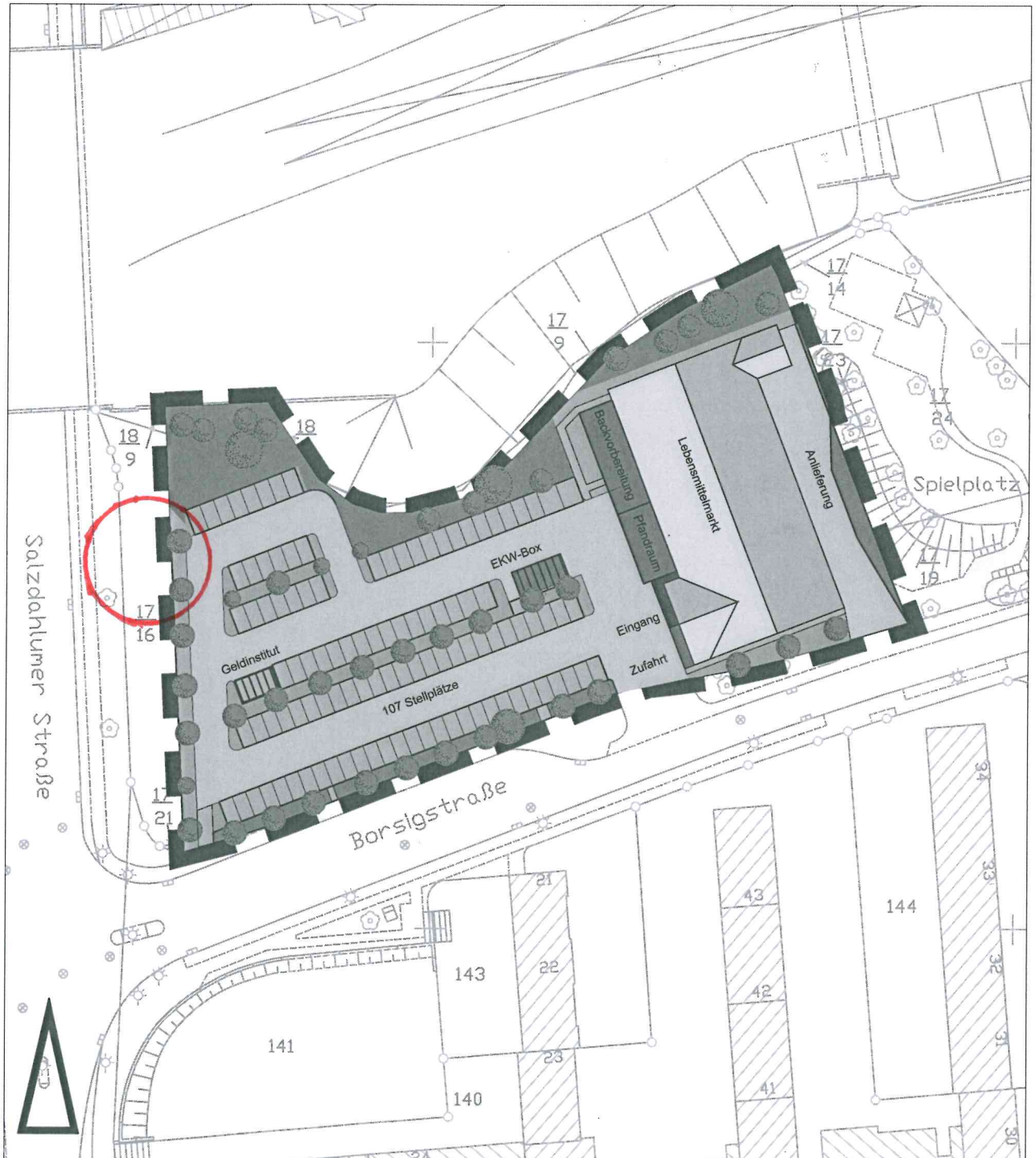
Hinweise

1. Aufgrund der Bombardierungen des 2. Weltkrieges besteht der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden. Eine Flächen Sondierung auf Kampfmittel ist vor dem Beginn der Erdarbeiten aufgrund der befestigten Flächen nicht möglich. Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen baubegleitend auf Kampfmittel zu überwachen. Anschließend ist in Höhe der Baugrubensohle eine Sohlensondierung auf Kampfmittel durchzuführen.
2. Gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen

Anlage 5

zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Lebensmittelmarkt Borsigstraße, 1. Änderung des AW 91“, AW 109

Lageplan des Weges zwischen Vorhabengebiet und Salzdahlemer
Straße gemäß § 7 des Vertrages



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lebensmittelmarkt Borsigstraße - 1. Änderung des AW 91**AW 109**

Vorhabenbeschreibung

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Claude-Breda-Straße 7, 06406 Bernburg/Saale, beabsichtigt, den bestehenden Lidl – Markt in der Borsigstraße 30 in Teilbereichen umzubauen und zu erweitern.

Das Sortiment soll um frisch aufgebackene Backwaren erweitert werden. Dafür soll ein Backvorbereitungsraum mit zwei Backautomaten sowie eine Tiefkühlzelle zur Lagerung der Teiglinge errichtet werden. Die Backwaren werden über Selbstbedienungsregale im Verkaufsraum angeboten. Die Windfanganlage wird kundenfreundlich vergrößert und mit automatischen Schiebetüren versehen. Der Pfandraum und die Leergutannahme werden zur besseren Auffindbarkeit zum Haupteingang verschoben. Die Einkaufswagenbox wird kundenfreundlich auf dem Parkplatz neu errichtet.

Im Plangebiet stehen für Kunden und Betriebsangehörige des Lebensmittelmarktes insgesamt 52 Stellplätze zur Verfügung. Durch die baulichen Maßnahmen verringert sich die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem Bestand um 14 Stellplätze. Die bestehenden 55 Stellplätze entlang der Borsigstraße bleiben zur Nutzung als öffentlicher Parkplatz vollständig erhalten.

Für die Bauabsichten ist eine Vergrößerung der festgesetzten Geschossfläche von 1.200 m² auf 1.500 m² und eine entsprechende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Darüber hinaus ist eine Streichung der Festsetzung von unzulässigen Lebensmittelsortimenten erforderlich. Die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von ca. 950 m² soll auf maximal 1000 m² festgeschrieben werden, da sich die alleinige Regelung der Geschossfläche mehr und mehr als ungeeignet erweist.

Darüber hinaus sollen im Laufe der Jahre bereits genehmigte Befreiungen (Bau eines Pfandraumes etc.) vom AW 91 in den neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die geplanten Änderungen entsprechen dem heutigen Standard eines Lebensmitteldiscounters. Die kleinen Läden, die man seinerzeit mit der Einschränkung des Frischesortiments schützen wollte, existieren nicht mehr.

Der rechtskräftige, Vorhabenbezogene Bebauungsplan AW 91 soll wie folgt geändert werden:

- Der Verkauf von nicht abgepackten Frischwaren an Frischetheken soll zulässig sein,
- die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll bis maximal 1.000 m² zulässig sein,
- die Geschossfläche des Lebensmittelmarktes soll bis maximal 1.500 m² zulässig sein,
- die überbaubare Grundstücksfläche soll den Erweiterungen angepasst werden,
- Nebenanlagen, wie die Einkaufswagenbox, sollen außerhalb der Baugrenzen zulässig sein,
- Die Flächen für Anpflanzungen sollen entsprechend dem Begrünungskonzept festgesetzt werden.

Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes AW 91 sollen weiter gelten, soweit sie nicht durch anders lautende Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert werden.

Braunschweig, 04.02.2016