



## Stadt Schöningen

Vorlagen Nr.: 40/2019 vom 28.02.2019

erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen**

Bearbeiter: Thomas Hoffmann

| an                               | Sitzungsdatum | Zuständigkeit               | öffentlich                          | nicht-öffentlich                    |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ausschuss für Technik und Umwelt | 14.03.2019    | Zur Beratung und Empfehlung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Verwaltungsausschuss             | 19.03.2019    | Zur Empfehlung              |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rat                              | 28.03.2019    | Zur Beschlussfassung        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

### Tagesordnungspunkt: Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

#### *Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:*

|                                                                                |                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> einmalige Kosten                                      | <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt             |
| <input type="checkbox"/> regelmäßig wiederkehrende Kosten                      | <input type="checkbox"/> Finanzhaushalt (Investition) |
| <input checked="" type="checkbox"/> kostenneutral<br>bezogen auf diese Vorlage |                                                       |
| Produkt:                                                                       |                                                       |
| Sachkonto:                                                                     |                                                       |
| Ansatz:                                                                        |                                                       |
| noch verfügbar:                                                                |                                                       |
| noch benötigt:                                                                 |                                                       |
| es fehlen:                                                                     |                                                       |
| ggfs. Deckungsvorschlag:                                                       |                                                       |

#### Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages (s. Anlage) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt ggf. redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

#### Sachverhaltsdarstellung:

Die Firma Aldi beabsichtigt an ihrem Standort Elmstraße/Bergstraße die Planung zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes fortzusetzen und plant anstelle einer Verkaufsfläche von ursprünglich 1.200qm nunmehr eine Reduzierung auf 800qm Verkaufsfläche. Das B-Plan-Verfahren wird entsprechend fortgesetzt. Als Grundlage für die gegenseitigen Rechte und Pflichten wurde ein Städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Dieser ist dem Grunde nach mit der Firma Aldi abgestimmt. Nach Abschluss des Vertrages können sodann die Planungen fortgeführt werden.

#### Anlagenverzeichnis

- Entwurf Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

  
Bausecke

# **Städtebaulicher Vertrag**

zwischen

der Stadt Schöningen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Bäsecke, Markt 1,  
38364 Schöningen

- Stadt -

u n d

der BGB Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7689 Schöningen, Elmstraße 8A,  
Hohewardstr. 345 – 349, 45699 Herten / Westfalen

diese vertreten durch die:

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Hohewardstr. 345 – 349, 45699 Herten  
/ Westfalen.

- Vorhabenträger-

für das Bebauungsplangebiet „Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße“

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken Gemarkung Schöningen, Flur28, Flurstücke 30/2, 30/3, 30/4, 30/5 und 956/30 mit einer Gesamtgröße von 6.937 m<sup>2</sup> einen Discountmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu entwickeln. Das Vorhaben ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Die Stadt fördert das Vorhaben im öffentlichen Interesse und ist bereit, den dafür erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Stadt müsste diese aufgrund der Kosten der erforderlichen Bauleitplanung von der Bauleitplanung absehen. Aufgrund seines Interesses an der Durchführung des Vorhabens übernimmt daher der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung und sonstigen erforderlichen Maßnahmen durch diesen Vertrag.

## **§ 1**

### **Bauleitplanung**

Die Stadt hat den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße“ am 25.06.2013 gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Stadt hat den Bebauungsplan bereits am 12.11.2015 und am 16.06.2016 als Satzung beschlossen, aber noch nicht bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde in beiden Fassungen in einem von Nachbarn geführten Eilverfahren gegen die Baugenehmigung des Vorhabens vom Niedersächsischen Obergericht wegen Verstoß gegen das Abwägungsgebot bzw. Ziele der Raumordnung als unwirksam angesehen. Nunmehr wird das Verfahren für das auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduzierte Vorhaben mit der förmlichen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der förmlichen Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) fortgeführt.

Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist die Zulassung des in der Präambel genannten Vorhabens.

Mit der Durchführung der städtebaulichen Planung wird der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Planungsbüro beauftragen. Die Beauftragung bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt, die sie nur aus sachlichem Grund verweigern darf.

## **§ 2**

### **Kostenerstattung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten für das in § 1 genannte Bauleitplanverfahren zu tragen, insbesondere:

- sämtliche für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und seiner Begründung notwendigen Ingenieurleistungen, insbesondere die Vergütung des Planungsbüros,
- ingenieurtechnische Vermessungsleistungen,
- Gebühren anderer öffentlicher Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange im Planungsverfahren,

- ggf. erforderliche Gutachten, insbesondere eine Aktualisierung des Schallschutzgutachtens,
- Kosten der Rechtsberatung der Stadt bis zu einer Höhe von 3.000,00 € netto.

Die Kostenerstattung ist fällig innerhalb von zwei Wochen, nachdem die Stadt die jeweiligen Abschlags- oder Schlussrechnungen an den Vorhabenträger weitergeleitet hat. Soweit der Vorhabenträger Leistungen selbst beauftragt, wird er diese unmittelbar selbst bezahlen.

### **§ 3 Unterlagen**

Die Beteiligten sind sich einig, dass Eigentum, Urheberrecht und Verwertungsbefugnis sämtlicher in § 2 genannter Pläne, Gutachten und sonstigen Unterlagen auf die Stadt übergehen.

### **§ 4 Weitere Leistungen**

Der Vorhabenträger wird die gegebenenfalls erforderlichen naturschutzrechtlichen oder artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen.

Der Vorhabenträger wird die Zufahrt erforderlichenfalls auf seine Kosten herstellen bzw. ausbauen und die erforderlichen Maßnahmen zur Anpassung im öffentlichen Straßenraum der Elmstraße auf seine Kosten durchführen.

Der Vorhabenträger wird ferner in der Länge der ihm gehörenden Grundstücke den an das Baugrundstück angrenzenden Fußweg der Elmstraße und Bergstraße erneuern.

Der Vorhabenträger wird das Vorhaben mit einem angedeuteten Satteldach gemäß der als Anlage 2 anhängenden Ansichten herstellen, um das Gebäude aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen an die umgebende Wohnbebauung anzupassen.

**§ 5**  
**Sonstiges**

Den Beteiligten ist bekannt, dass die gesetzliche Planungshoheit der Stadt von dieser Vereinbarung unberührt bleibt. Dem Vorhabenträger ist insbesondere bekannt, dass er weder aufgrund dieses Vertrages, noch aus sonstigen Gründen einen Rechtsanspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes oder einen bestimmten Inhalt des Bebauungsplanes hat. Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers für Aufwendungen, die er im Vertrauen auf das Zustandekommen dieser Änderung des Bebauungsplanes tätigt, sind ausgeschlossen.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, sind sich die Beteiligten einig, dass der Vertrag im Übrigen wirksam bleibt. Die Beteiligten werden anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung eine wirksame Regelung treffen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.

-----  
Bürgermeister der  
Stadt Schöningen

-----  
ALDI Immobilienverwaltung  
GmbH & Co. KG



# ALDI SCHÖNINGEN - ELMSTRASSE



Das Gelände weist ein starkes Gefälle auf.  
Die Ausführung der Geländeübergänge wird in einem  
Tiefbauprojekt erfasst.

Bauvorhaben

Bauort  
Baugrundstück

Bauherr

Schöningen, Elmsstraße  
Gemarkung Schöningen  
Flur 028  
Flurstücke 956/30; 30/5; 30/4; 30/3; 30/2  
Größe ca. 6.930 m²

BGB Grundstücksgesellschaft  
"BV 7889, Schöningen, Elmsstraße"  
Hohewaldstraße 345 - 349  
45698 Herten

## Legende

- Geplanter ALDI - Markt
- Grundstücksgrenze des Baugrundstückes
- Einstellplätze
- Begrünung
- Versiegelte Fläche
- Schallschutzwand gemäß Schallschutzgutachten
- Vorhandene Nachbarbebauung
- Flurstückennummer 30/2
- Höhen im Bestand 103,51
- Zu pflanzende Bäume
- Vorhandene Bäume

**NOACK & SENS**  
Architekt- und Ingenieurbau  
Am Markt 2  
38840 Hohenheim  
Telefon 03904 / 40129  
Telefax 03904 / 40782  
E-Mail: info@noack-sens.de

Architekt  
Gepl.  
Bauh.  
Ostpr.  
Bauherr:  
BGB Grundstücksgesellschaft  
"BV 7889, Schöningen,  
Elmsstraße  
Hohewaldstraße 345 - 349,  
45698 Herten

Projektname  
2018 - 1111 NEU

Bauvorhaben  
Errichtung eines ALDI - Marktes  
einschließlich Schallschutzwand in  
Schöningen, Elmsstraße

Bezeichnung  
LAGEPLAN  
ENTWURFSPLANUNG

Maßstab  
1 : 500

Blatt