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	☒	☐
Verwaltungsausschuss	19.03.2019	Zur Empfehlung		☒
Rat	28.03.2019	Zur Beschlussfassung	☒	☐

Tagesordnungspunkt:
Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☒ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☐ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition)
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

Bäsecke

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 m² einen Discountmarkt mit 800 m² 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 Oberverwaltungsgericht wegen Verstoß gegen das Abwägungsgebot bzw. Ziele der Raumordnung als unwirksam angesehen. Nunmehr wird das Verfahren für das auf 800 m² 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.

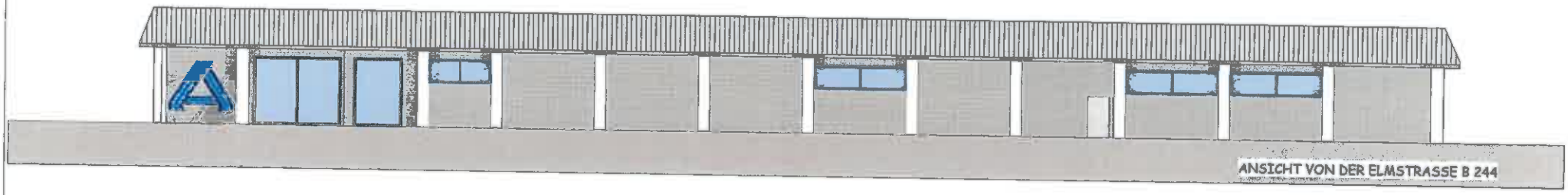
§ 5
Sonstiges

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.

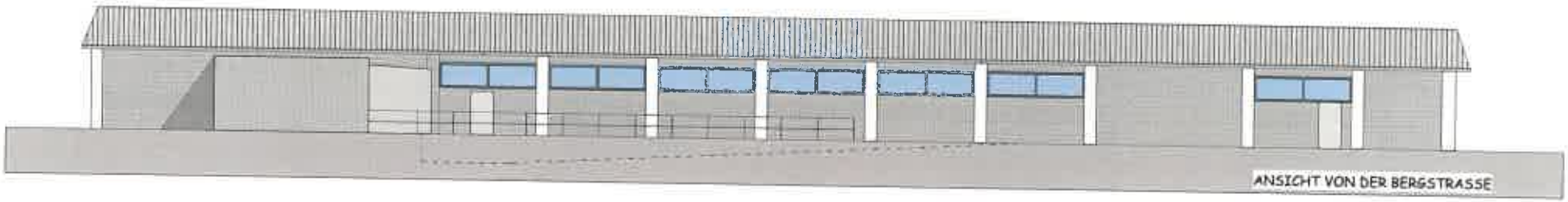
Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, sind sich die Beteiligten einig, dass der Vertrag im Übrigen wirksam bleibt. Die Beteiligten werden anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung eine wirksame Regelung treffen, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommt.

----------	----------
Bürgermeister der Stadt Schöningen	ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

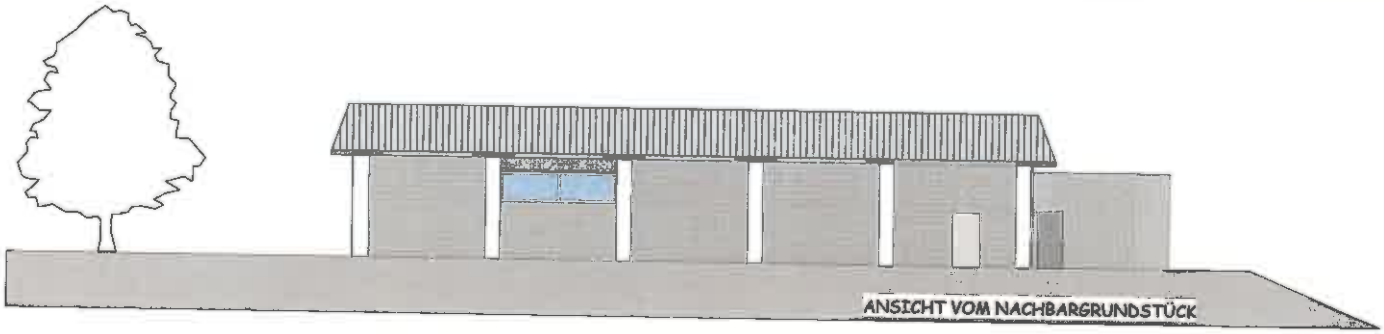


ANSICHT VON DER ELMSTRASSE B 244

ANSICHT VOM PARKPLATZ



ANSICHT VON DER BERGSTRASSE



ANSICHT VOM NACHBARGRUNDSTÜCK

Noack & Sans
Architektur-und Ingenieurteam
An der Schule 2
38340 Helmstedt
Telefon 03904/40129
Telefax 03904/40782

		Datum	Name
Abteil.			
Ges.			
Bearb.		26.10.2018	
Gepr.			

Datum	Änderung	Zeic.

Bauherr:
BGB Grundstücksgesellschaft
"BV 7666 , Schöningen, Elmstraße"
Hohenweststraße 346-348 ,
45886 Horten

Projektnummer: NS 2018 - 1111 NEU

Bauvorhaben:
Errichtung eines ALDI - Marktes einschließlich Schallschutzwand in Schöningen,Elmstraße

Bezeichnung:
GEBÄUDEANSICHTEN
ENTWURFSPLANUNG

Maßstab: 1 : 100

Blatt

ALDI SCHÖNINGEN - ELMSTRASSE

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

Bauvorhaben	Errichtung eines ALDI - MARKTES mit einer Verkaufsfläche von 800 m²
Bauort	Schöningen, Elmstraße
Baugrundstück	Gemarkung Schöningen Flur 028 Flurstücke 956/30; 30/5; 30/4; 30/3; 30/2 Größe ca. 6.930 m²
Bauherr	BGB Grundstücksgesellschaft "BV 7689 , Schöningen, Elmstraße " Hohewardstraße 345 - 349 45699 Herten

Legende

- Geplanter Aldi - Markt
- Grundstücksgrenze des Baugrundstückes
- Einstellplätze
- Begrünung
- Versiegelte Fläche
- Schallschutzwand gemäß Schallschutzgutachten
- Vorhandene Nachbarbebauung
- 30/2 Flurstücksnummern
- 163,51 Höhen im Bestand
- Zu fällende Bäume
- Vorhandene Bäume

NOACK & SENS
Architektur - und Ingenieurteam
An der Schule 2
39340 Haldensleben
Telefon 03904 / 40129
Telefax 03904 / 40782

	Datum	Name
Aktuell		
Gez.		
Bearb.	16.11.2018	Br
Gepr.		

Datum	Änderung

Bauherr :
BGB Grundstücksgesellschaft "BV 7689 , Schöningen, Elmstraße " Hohewardstraße 345 – 349 , 45699 Herten

Projektnummer: 2018 - 1111 NEU

Bauvorhaben: Errichtung eines ALDI - Marktes einschließlich Schallschutzwand in Schöningen,Elmstraße

Bezeichnung: LAGEPLAN ENTWURFSPLANUNG

Maßstab: 1 : 500

Blatt