

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Langer Kamp", HA 130
Stadtgebiet zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard
Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

06.07.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.07.2015

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Langer Kamp“, HA 130, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, der Volksbank BraWo Projekt GmbH als Erschließungsträgerin und dem Städtischen Klinikum Braunschweig gGmbH als Grundstückseigentümerin mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**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 Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 12. Mai 2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Langer Kamp“, gelegen zwischen Langer Kamp, Hans-Sommer-Straße, Richard-Strauß-Weg und Gliesmaroder Straße, beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan HA 27 setzt für dieses Gebiet „Sondergebiet Krankenhaus“ fest. Nach Aufgabe des Krankenhausstandortes soll das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vor der Vermarktung des Grundstücks ist ein städtebaulicher Investorenwettbewerb durchgeführt worden mit dem Ziel, das in attraktiver Zentrumsnähe liegende Grundstück im Rahmen der Initiative „Neues Wohnen in Braunschweig“ für eine Wohnnutzung in Kombination mit einem Lebensmittelvollsortimenter (BGF max. 1500 m²) und einer wissenschaftlichen bzw. dienstleistungsorientierten Nutzung neu zu strukturieren.

Die Erschließungsträgerin hat das Gelände (Flurstücke 98/43, 47/2 und 47/10, Flur 2, Gemarkung Hagen – neue Bezeichnung: 98/43, 47/11 und 47/12) mit Kaufvertrag vom 25.

Juni 2013 von der Städtisches Klinikum Braunschweig gGmbH (Klinikum) gekauft und beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses zu realisieren. Der Eigentumsübergang ist noch nicht erfolgt. Das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flurstück 41/2, Flur 2, Gemarkung Hagen, befindet sich im Eigentum der Erschließungsträgerin.

Die Flurstücke 99/41 und 101/43, Flur 2, Gemarkung Hagen, befinden sich noch im Eigentum der Stadt. Diese werden Teil der zukünftigen Baufelder. Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, diese Flächen von der Stadt zu kaufen.

Weitere Flächentausche bzw. Verkäufe im Grenzbereich der Flurstücke 47/12 und 40/6, Flur 2, Gemarkung Hagen, zwischen der Erschließungsträgerin und dem Land Niedersachsen befinden sich in der Abstimmung.

Zur Regelung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

A. Erschließung und Folgekosten

1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen im Gebiet „Langer Kamp“, HA 130, herzustellen. Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:

- a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens, die Untersuchung auf Kampfmittel und gegebenenfalls die Entsorgung von Altlasten und Bodenverunreinigungen,
- b) das erstmalige Herstellen der Straßenverkehrsflächen und ihres Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung incl. Straßenbaumpflanzungen mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
- c) das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Stadtentwässerung und die Herstellung der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke durch die Erschließungsträgerin,
- d) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Beschilderung,
- e) die Herstellung einer zeitgemäßen kabelgebundenen Breitbandversorgung mit einer Übertragungsgeschwindigkeit von mindestens 25 Mbit/s,

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt, des Straßenausbauplanes, der mit der Stadt/Stadtentwässerung abgestimmten Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen durchzuführen, die im unmittelbaren zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Entstehung des Baugebietes erforderlich werden. Dazu gehören:

- a) Regelungen zum Schutz zu erhaltender Bestandsbäume:
Die Erschließungsträgerin hat ein Sachverständigenbüro mit einem vereidigten Baumsachverständigen damit beauftragt, den Baumschutz vorbereitend und begleitend für alle Maßnahmen im Zuge der Realisierung der allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünfläche zu koordinieren und zu überwachen. Sofern im Zuge der bauvorbereitenden und baulichen Maßnahmen der Bedarf

baumpflegerischer Maßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen festgestellt werden sollte, wird die Erschließungsträgerin diese Maßnahmen auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlung des Baumsachverständigen durch eine qualifizierte Fachfirma auf ihre Kosten durchführen.

- b) Herstellung der Einmündungsbereiche der neuen Erschließungsstraße und der Grundstückszufahrten bzw. Rückbau der nicht mehr erforderlichen vorhandenen Grundstückszufahrten einschl. Anpassung der Nebenanlagen in diesen Bereichen,
- c) Wiederherstellung der ggf. beschädigten oder zerstörten Nebenanlagen der vorhandenen Erschließungsanlagen einschl. der Herstellung des platzartigen Bereiches an der Ecke Gliesmaroder Straße/Langer Kamp,
- d) Verlegung des Trinkwassernotbrunnens,
- e) Verlegung und Herrichtung der Wertstoffcontainerstandorte in der Straße Langer Kamp,
- f) Sicherung eines Nutzungsrechts zugunsten der Allgemeinheit auf der privaten, öffentlich zugänglichen Grünfläche im Innenbereich des Baugebietes,

jeweils entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, den technischen Vorschriften und Richtlinien und den Standards der Stadt.

- 3) Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzverbote des § 44 BNatSchG sind von der Erschließungsträgerin vor Baubeginn bzw. vor Abriss oder Sanierung von Bestandsgebäuden folgende vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:
 - a) Untersuchung von Bäumen mit Höhlen, die als mögliche Fledermausquartiere oder Nistplätze für Vögel in Frage kommen, vor deren Fällung,
 - b) Untersuchung der Bestandsgebäude im Hinblick auf ihre aktuelle Nutzung durch Fledermäuse,
 - c) Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, oder in der Umgebung vor der mit dem Gebäudeabriss oder der Gebäudesanierung verbundenen Zerstörung von Quartieren.
 - d) Im Geltungsbereich vorgefundene Amphibien und Fische wurden bereits im Frühjahr 2014 in geeignete Gewässer umgesiedelt.
- 4) Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro bzw. für die Vegetationsflächen durch ein leistungsfähiges Landschaftsarchitekturbüro.
- 5) Die sich aus den Ausschreibungen und Vergaben gemäß Nr. 4 ergebenden Baufirmen werden durch die Erschließungsträgerin beauftragt. Davon ausgenommen sind die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Die Vergabe und Auftragserteilung für die Bauleistungen zur Erstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen mit Ausnahme der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung erfolgen durch die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH.
- 6) Die Erschließungsträgerin trägt grundsätzlich alle Kosten für die Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.
- 7) Die Erschließungsträgerin trägt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten des Verkehrsgrüns.
- 8) Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Kosten der Regenentwässerungsanlagen (erschließungsbeitragspflichtiger Anteil).

- 9) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, liegt im Spielplatzbereich 07-1. Die Spielraumsituation für Kinder und Jugendliche ist in diesem Bereich durch die Dichte der Bebauung, die geringe Größe des Spielplatzbereiches, seine Insellage aufgrund der Barrierewirkung der angrenzenden Straßen und fehlender öffentlicher Freiflächen unbefriedigend. Bereits heute besteht auf der Berechnungsgrundlage der Bevölkerungsdaten vom 31. Dezember 2013 gemäß DIN 18034 ein Fehlbedarf von 1.037 m² an Kinderspielfläche und 1.001 m² an Jugendspielfläche. Durch die Entstehung weiterer Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kinder- und Jugendspielfläche.

Die Erschließungsträgerin beteiligt sich an den tatsächlichen Kosten für Grunderwerb (incl. Nebenkosten) und Herstellung (incl. Ingenieurleistungen) eines Kinderspielplatzes und eines Jugendplatzes, sofern der Grunderwerb und der Beginn der Herstellung durch die Stadt innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, erfolgen. Weitere Voraussetzung ist, dass der Spiel- und Jugendplatz im Spielplatzbereich 07-1 oder in maximal 1.000 m Entfernung (Luftlinie), gemessen jeweils zwischen der Grenze des zukünftigen Spiel- und/oder Jugendplatzes und der jeweils am nächsten liegenden Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, realisiert wird.

Der Kostenanteil der Erschließungsträgerin bestimmt sich nach dem Verhältnis des durch das neue Wohngebiet entstehenden Bedarfs zu dem bereits vorhandenen Fehlbedarf. Auf der Basis des so ermittelten Kostenanteils der Erschließungsträgerin wird vertraglich ein Höchstbetrag vereinbart.

- 10) Weiterhin verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Übernahme der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten des Spiel- und/oder Jugendplatzes, beginnend mit der Übernahme der fertiggestellten Anlagen durch die Stadt und längstens für einen Zeitraum bis 25 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130.

Ausgehend von dem unter Ziffer 9 genannten Verteilungsschlüssel werden auch hier Höchstbeträge vereinbart.

- 11) Die zweizügig geführte Grundschule Bültenweg wird sich mit der geplanten Realisierung des Neubaugebietes „Langer Kamp“ schrittweise dreizügig entwickeln. So können im Schuljahr 2017/2018 bereits elf Klassen erwartet werden. Ab 2018/2019 sind dann zwölf Klassen möglich. In der Schulanlage verfügt die Grundschule über ausreichend Unterrichtsräume für eine Zweizügigkeit (zwei Klassen/Jahrgang). Bei einer Dreizügigkeit fehlen der Schule vier Allgemeine Unterrichtsräume. Zusätzliche Raumressourcen können nur mit einem Erweiterungsbau oder dem Aufstellen von Schulraumcontainern entstehen.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Beteiligung an den Kosten für die Aufstellung von Klassenraumcontainern oder alternativ an den Kosten eines Erweiterungsbaus, wenn der Bedarf für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur innerhalb von drei Jahren nach Erschließungsbeginn des Baugebietes „Langer Kamp“ entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Baubeginn erfolgt.

Ausgehend von rund 150 neuen Wohneinheiten wäre ein Zuwachs von ca. neun Schülerinnen bzw. Schülern je Jahrgang aus dem Neubaugebiet zu erwarten [150 Wohneinheiten -> 450 Einwohner -> neun Schülerinnen bzw. Schüler/Jahrgang (2 %)]. Ausgehend von einer maximal zulässigen Schülerzahl je Klasse von 26 würde die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin z. B. 9/26 Anteil der Kosten für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur betragen.

Die geschätzten Kosten für eine Erweiterung der räumlichen Infrastruktur würden bei vier Klassenraumcontainern (drei für Unterricht und einer für Schulkindbetreuung) 825.000 € betragen.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, anteilig die tatsächlichen Kosten für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur zu übernehmen. Die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin wird begrenzt auf den rechnerisch ermittelten Kostenanteil zuzüglich einer 10 %igen Kostensteigerung.

- 12) Die Erschließungsträgerin legt der Stadt eine Vertragserfüllungsbürgschaft für alle Maßnahmen und Erstattungen vor, die sie nach dem städtebaulichen Vertrag zu leisten hat.
- 13) Die zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet wird die Erschließungsträgerin nach Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt mit einem notariellen Grundstücksübertragungsvertrag unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
- 14) Bei ordnungsgemäßer Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen werden für die Grundstücke im Erschließungsgebiet keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge fällig.
- 15) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp“, HA 130, ist je Wohneinheit 1,0 Stellplatz herzustellen. Weiterhin sind im Geltungsbereich pro Wohneinheit 0,33 öffentliche Parkplätze herzustellen. Die insgesamt herzustellenden öffentlichen Parkplätze können nach dem aktuellen Stand der Straßenausbauplanung (siehe Anlage 8) nicht vollständig im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, zur Kompensation der fehlenden Stellplätze in der geplanten Tiefgarage im Bereich N1/N2 (siehe Anlage 3) über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus weitere Stellplätze herzustellen. Die Erschließungsträgerin hat gegenüber der Stadt nach Herstellung und Schlussabnahme der Tiefgarage unverzüglich den Nachweis zu führen, dass diese zusätzlichen Stellplätze hergestellt wurden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe je fehlendem Stellplatz, wenn weniger als die vertraglich vereinbarten Stellplätze hergestellt werden. Zur Sicherung dieses Anspruchs legt die Erschließungsträgerin der Stadt eine Vertragserfüllungsbürgschaft vor.

B. Gestaltungsbeirat, Realisierungsfristen, Lebensmittelvollsortimenter, private Grünfläche

- 1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch die Vorgaben des Interessenbekundungsverfahrens und des Gestaltungshandbuchs für das „Stadtquartier Langer Kamp Braunschweig“ einzuhalten.
- 2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, alle Entwürfe im Stadium der Entwurfsplanung bezüglich der Fassaden, Regeldetails und Außenanlagen mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen. Entwürfe, die nicht die Zustimmung des Gestaltungsbeirats erhalten, sind nach den vom Gestaltungsbeirat genannten Kriterien zu überarbeiten und dem Gestaltungsbeirat erneut zur Zustimmung vorzulegen.
- 3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen innerhalb von zwölf Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen und
 - a) die Wohnbebauung innerhalb von spätestens 60 Monaten schlüsselfertig fertigzustellen,
 - b) Die Gewerbebebauung einschließlich ergänzender Nutzungen ist innerhalb von maximal 84 Monaten fertigzustellen.

- 4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Erdgeschoss der unter B. 2) b) genannten Gewerbebebauung für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren einen Lebensmittelvollsortimenter zu betreiben oder einem entsprechenden Betreiber mit der Verpflichtung zum Betrieb zu vermieten, zu verpachten oder zu verkaufen. Sie muss gegebenenfalls nachweisen, dass sie sich vergeblich um die Ansiedlung eines Vollsortimenters bemüht hat.
- 5) Für den Fall, dass die Erschließungsträgerin gegen eine der in den Ziffern B. 1), 2) oder 3) genannten Pflichten verstößt, können je Verstoß Vertragsstrafen von bis zu 50.000 € fällig werden.
- 6) Die zentrale Freifläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langer Kamp“ soll als private innerstädtische Grünfläche primär den Anwohnern zur Verfügung stehen. Es ist jedoch ein halböffentlicher Charakter und eine Öffnung bzw. Zugänglichkeit für die vorhandene Nachbarschaft in den Tagesstunden sicherzustellen, um die Vernetzung von bestehender und neuer Wohnnachbarschaft zu fördern und den Zusammenhang und die Verankerung im Quartier herzustellen. Im Bebauungsplan wird daher auf der privaten Grünfläche vollflächig ein Geh- und Fahrrecht (nur Fußgänger und Fahrradfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Erschließungsträgerin bewilligt und beantragt deshalb zur Sicherung dieses Wegerechts die unentgeltliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

C. Klinikum

Die Erschließungsträgerin hat für verschiedene Fälle Rücktrittsrechte vom Kaufvertrag und das Klinikum hat ein Wiederkaufsrecht für die Flächen, wenn die Bebauung nicht oder nicht fristgerecht (siehe B. 2) erfolgt. Um die Erfüllung der mit dem städtebaulichen Vertrag übernommenen Verpflichtungen sicherzustellen, wird das Klinikum als Vertragspartner in den Vertrag einbezogen. Sofern die Erschließungsträgerin von ihrem Rücktrittsrecht oder das städtische Klinikum von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht, tritt das Klinikum als Grundstückseigentümer und Vertragspartner in alle vertraglichen Verpflichtungen ein.

Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt übernimmt mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages keine finanziellen Verpflichtungen.

Der Bau der öffentlichen Entwässerungsanlagen (ohne Anschlusskanäle) ist eine sogenannte Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlagen: