

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Alsterplatz", HO 51
Stadtgebiet zwischen Alsterplatz, Wiedweg, Rheinring, Wilhelm-
Bracke-Gesamtschule und Störweg***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

18.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Alsterplatz“, HO 51, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) als Erschließungsträgerin mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. 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 hat am 24. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Gestaltungsvorschrift „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, für das Stadtgebiet zwischen Rheinring, Westpark, Störweg und Alsterplatz beschlossen mit dem Ziel, Gemeinbedarfsflächen – Schule – sowie Wohnbauflächen festzusetzen. Da für den Schulneubau und das Wohngebiet unterschiedliche zeitliche Rahmenbedingungen gelten, wurde das Plangebiet in einen Bebauungsplanbereich für die schulischen Anlagen (HO 49) und einen Bebauungsplanbereich für das Wohngebiet (HO 51) aufgeteilt.

Der Rat der Stadt hat am 18. September 2012 die Errichtung eines Neubaus für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (NiWo) beschlossen. Es wurde vereinbart, dass die Stadt Teile des Schulgrundstücks im Stadtteil Braunschweig-Weststadt, Alsterplatz 1) als Kapitaleinlage in die NiWo einbringt. Der endgültige Grundstückszuschnitt der an die NiWo zu übertragenden Flächen erfolgt erst nach Planreife bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, entsprechend den Anforderungen des Bebauungsplanes. Damit ist sichergestellt, dass die NiWo über die zukünftigen Wohnbauflächen in den Grenzen des Bebauungsplangebietes verfügen kann. Die NiWo beabsichtigt, als Erschließungsträgerin die Entwicklung des Wohnbaugebietes auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen. Dabei ist auch ein Standort für eine Kita vorzusehen. Mit einem städtebaulichen Vertrag soll die Übernahme der Kosten der Erschließungsanlagen und der sonstigen Folgemaßnahmen, die im Kausalzusammenhang mit dem Vorhaben stehen, durch die Erschließungsträgerin geregelt werden.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung des Baugebietes „Alsterplatz“, HO 51, auf die Erschließungsträgerin.
- 2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen.
- 3) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser auf eigene Kosten.
- 4) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens, einer Kampfmitteluntersuchung und Beachtung der Vorschriften zum Umgang mit Altlasten,
 - b) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände, der öffentlichen Parkplatzflächen und des Anschlusses der Planstraße A an den Rheinring (Ausbau der Einmündung, Anpassung der Parkstreifen und Gehwege) - jeweils einschl. der Entwässerung dieser Flächen, der Begrünung incl. Straßenbaumpflanzung, Bodendeckerpflanzung oder Rasensaat mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c) das Herstellen der öffentlichen Grünfläche (einschl. Wegebau, Beleuchtung, Begrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege, Möblierung und Spielflächen mit Spielgeräten),
 - d) das Herstellen der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Alsterplatz und der im Vertragsgebiet liegende Teil des Wiedweges),
 - e) das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen einschl. der Anschlusskanäle der privaten Grundstücke auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - f) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - g) das Herstellen eines Wertstoffcontainerstandortes einschl. Einfriedung und Begrünung,
 - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 25 Mbit/s),
 - i) das Herstellen der 2. Ausbaustufe des Herbert-Langner-Weges zwischen der Planstraße A und dem Wiedweg

jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen technischen Standards der Stadt, des Straßenausbauplanes, des Entwässerungsplanes, der Grünordnungsplanung, der Gestaltungsplanung, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

- 5) Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, und östlich der Sporthalle Rheinring gelegene Stellplatzanlage führt gemäß schalltechnischer Untersuchung nachts im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zu einer Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes. Um eine Überschreitung zu vermeiden, wird die Erschließungsträgerin die acht südlichen Stellplätze dieser Stellplatzanlage baulich einhausen (s. Anlage 5) und entsprechend der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, HO 49, begrünen.
- 6) Durch die Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, (Spielplatzbezirk 28-2) ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf/Defizit an Spielflächen für Kinder und Jugendliche. Die Ausweisung von Kinder- und Jugendspielflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Die multifunktionale Gestaltung des Alsterplatzes und ein kleinflächiger Kinderspielbereich am Störweg sind dabei nur in geringem Umfang als Kompensation des Defizits geeignet. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, neben den Kosten für die Spielangebote im Geltungsbereich auch die Kosten der Aufwertung des vorhandenen Kinderspielplatzes und des Jugendspielplatzes nördlich des Geltungsbereiches (Spielplatz Rheinring/Ganderhals und Jugendplatz am Rheinring) bis zu einem Betrag von maximal insgesamt 99.000 € für Kinderspielangebote und 118.000 € für Jugendspielangebote zu übernehmen. Die Kostenübernahmeverpflichtung für die Aufwertungsmaßnahmen ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, begrenzt.
- 7) Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen (mit Ausnahme der unter Ziffer 9 genannten Maßnahmen), der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination erfolgen durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 8) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsmaßnahmen werden von der Erschließungsträgerin an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 9) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Grünfläche, der Straßenraumbegrünung und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Alsterplatz/Wiedweg) wurde bereits ein Büro für Landschaftsarchitektur beauftragt.
- 10) Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten einschl. eventuell notwendiger Baumverpflanzungen oder erforderlicher Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind durch eingetragene Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen.
- 11) Die Vermessungsarbeiten für die öffentlichen Bedarfsflächen und für die Aufteilung der Nettobauflächen sowie die ingenieurtechnischen Vermessungen erfolgen auf Kosten der Erschließungsträgerin durch die Stadt.
- 12) Es ist davon auszugehen, dass bei dem Rückbau des ehemaligen Schulgebäudes bzw. -geländes schadstoffbelastete Materialien als Abfall anfallen. Der Rückbau wurde und wird daher gutachterlich begleitet und von einem sachkundigen Unternehmen durchgeführt. Aufbruch- und Aushubmaterial ist gemäß der abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Im Rahmen der Bauvorbereitung lässt die Erschließungsträgerin ein Schadstoffgutachten für das anfallende Material erstellen.
- 13) Der Baustellenverkehr darf ausschließlich über die Planstraßen A und B abgewickelt

werden, um die baubedingten Belästigungen für die Anwohner des Wiedweges so gering wie möglich zu halten. Während der gesamten Bauphase ist jeweils mindestens eine funktionsfähige straßenunabhängige Wegeanbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Elbestraße über den Alsterplatz zu den Schulen und in den Westpark bereitzustellen.

- 14) Die Stadtentwässerung wird vor Beginn der Hochbaumaßnahmen im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen für die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung (mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen) herstellen oder herstellen lassen.
- 15) Die vorgesehenen Straßen werden von der Erschließungsträgerin in zwei Ausbaustufen hergestellt. In der ersten Ausbaustufe werden die Ver- und Entsorgungsleitungen, die Fahrbahntragschichten einschl. einer provisorischen Asphaltdeckschicht, einer provisorischen Beleuchtung und einer provisorischen Aufstellung von Straßennamensschildern hergestellt. In der zweiten Ausbaustufe erfolgt der Endausbau. Dieser darf erst nach Fertigstellung von mind. 75 % der Hochbauten begonnen werden.
- 16) Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen zur Deckung der entstehenden Erschließungsbeiträge für die Regenentwässerung der Erschließungsstraßen.
- 17) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die zukünftigen öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alsterplatz“, HO 51, nach Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen.
- 18) Die Erschließungsträgerin zahlt der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche, das öffentliche Straßengrün und die neu herzustellenden Begrünungsmaßnahmen und Einbauten im Bereich Alsterplatz/Wiedweg.
- 19) Der durch das neue Wohngebiet mit bis zu 220 Wohneinheiten entstehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich durch vorhandene Einrichtungen gedeckt werden. Gemeinsam mit den in der Weststadt in den nächsten Jahren grundsätzlich denkbaren Veränderungen, die sich auf den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auswirken können (Förderprogramm Soziale Stadt, städtebauliche Ergänzungen auf bisher nicht bebauten Flächen, Änderung der Bevölkerungsstruktur, Erhöhung der Betreuungsquoten usw.) wird zukünftig jedoch Bedarf an einer zusätzlichen Kindertagesstätte entstehen. Diese wird planungsrechtlich für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Erdgeschoss des allgemeinen Wohngebietes WA 4 zulässig sein. Wenn die Einrichtung der Kindertagesstätte innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt, wird die Erschließungsträgerin die erforderlichen Umbaumaßnahmen (z. B. der Sanitäranlagen) für eine Zwei-Gruppen-Kindertagesstätte vornehmen. Die im Zusammenhang mit dem Umbau und dem Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Regelungen werden zu gegebener Zeit in einem separaten Vertrag zwischen der Stadt und der Erschließungsträgerin geregelt. Hierbei handelt es sich nicht um Folgemaßnahmen i. S. v. § 11 BauGB.
- 20) Bei ordnungsgemäßer Abwicklung des Vertrages werden für die Maßnahmen innerhalb des Vertragsgebietes, die Gegenstand des Vertrages sind, keine Erschließungsbeiträge von der Stadt erhoben.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen - mit Ausnahme der Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen - erfolgen auf Kosten der Erschließungsträgerin.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. 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

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplanentwurf (Entwurf)
- Anlage 3.1: Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (Entwurf)
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen, (Entwurf)
- Anlage 5: Lageplan der Stellplätze gemäß § 4 Abs. 1
- Anlage 6: Gestaltungsplan – Vorentwurf –
- Anlage 7: Vertragsgebiet