

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "An der Schölke", HO 41
Stadtgebiet zwischen der Kreuzstraße und der Bezirkssportanlage
"Kälberwiese"***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.04.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.04.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „An der Schölke“, HO 41, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der FIBAV Finanzdienstleistungs-Immobilienvermittlungs-Gesellschaft mbH 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 Braunschweig hat am 4. März 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB beschlossen. Das ca. 18.600 m² große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes zwischen der Kreuzstraße und der Bezirkssportanlage „Kälberwiese“ und ist Teil des am 19. Juni 2001 vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Sanierungsgebietes „Westlichen Ringgebiet – Soziale Stadt“.

Ziele der Planung sind neben der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 50 Wohneinheiten auch die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes und einer öffentlichen Grünverbindung zu dem Gelände der nördlich gelegenen ehemaligen Bezirkssportanlage „Kälberwiese“. Der städtebauliche Entwurf für das Gebiet „An der Schölke“ steht im Einklang mit den Zielen des Förderprogramms „Soziale Stadt“, indem kostengünstiger Wohnungsbau für junge Familien insbesondere in Form von Reihenhäusern geplant ist. Die Entwicklung dieses Wohngebietes ist jedoch nicht Ziel der Sanierung, so dass die nach diesem Vertrag durchzuführenden Maßnahmen nicht zu sanierungsbedingten Wertsteigerungen führen werden.

Die Erschließungsträgerin hat mit den Eigentümern der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, Kaufverträge mit aufschiebender Wirkung abgeschlossen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, wirksam

werden.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „An der Schölke“, HO 41, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages beabsichtigt

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließung

1. Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung des Baugebietes – mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen - auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Stadtentwässerung verpflichtet sich, die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach Maßgabe des Vertrages herzustellen.
3. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 schwarz umrandete Fläche (Geltungsbereich A einschl. der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Wiedebeinstraße und die Einmündung in die Kreuzstraße) und den Geltungsbereich B (Anlage 2.2).
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen – mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen - innerhalb des Vertragsgebietes (s. Nr. 3) herzustellen.
5. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und einer Oberflächensondierung auf Kampfmittel einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers (einschl. der Einmündungsbereiche in die vorhandenen Straßen und der Verbindung zwischen der Wiedebeinstraße und der Quartiersstraße 1) und seines Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung einschl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der festgelegten Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke und die Herstellung des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche für Wasserwirtschaft,
 - d. das Herstellen der selbstständigen öffentlichen Grünanlagen mit Spielflächen, Wegen und Möblierung einschl. Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - e. das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung und Beschilderung/Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,

jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen

Standards der Stadt, des einvernehmlich abzustimmenden Straßenausbauplanes, der mit der Stadt und der Stadtentwässerung abgestimmten Entwässerungsplanung, der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

6. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der Vegetationsflächen, der Spielflächen und der öffentlichen Entwässerungsanlagen) erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
7. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die Stadtentwässerung.
8. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
9. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Vegetationsflächen und Spielflächen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
10. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen ist.
11. Die Stadtentwässerung wird im zeitlichen Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen herstellen oder herstellen lassen. Spätestens nach Abschluss der Herstellung der Entwässerungsanlagen im öffentlichen Bereich ist das notwendige Regenwasserrückhaltevolumen vorzuhalten. Um die Regenentwässerung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine Auffüllung des Geländes um ca. 60 cm erforderlich (mit Ausnahme der zukünftigen öffentlichen Grünfläche).
12. Da das Grundwasser im Vertragsgebiet mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen belastet ist, sind während der Bauphase vor der Ableitung des Grundwassers in die Kanalisation von der Erschließungsträgerin Reinigungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen.
13. Auf den Flächen, die im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet sind, ist der Oberboden (0,0 bis 0,3 m bzw. bis zu 1,0 m im nördliche Teil) vor einer Bebauung und Nutzung als Wohngrundstück bzw. öffentliche Grünfläche – Kinderspielfläche – abzutragen und als sogenannter gefährlicher Abfall gesondert zu entsorgen. Es ist eine Aushubüberwachung und eine Entsorgung des Bodens im Begleitscheinverfahren als gefährlicher Abfall erforderlich.
14. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
15. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die Stadtentwässerung.

Ausgleichsmaßnahmen

16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplanes gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen.

Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht durch die Realisierung der neuen Wohnbebauung ein rechnerischer Bedarf an 150 m² Jugendspielfläche. Die Stadt beabsichtigt, diesen Bedarf durch Erweiterung des vorhandenen Jugendplatzes im Bereich der Straße „Kälberwiese“ zu decken. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der tatsächlichen Kosten für Planung, Baugenehmigungsverfahren, Herstellung und Abnahme durch eine amtlich anerkannte Überwachungsorganisation (maximal 12.000 € Herstellungskosten zuzüglich 20 % Planungskosten), wenn der Baubeginn innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, erfolgt.
18. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
19. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Verkehrswerte der im Eigentum der Stadt stehenden Flächen für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens und die Erweiterungsfläche des Jugendplatzes zu erstatten.
20. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung, die öffentlichen Grünanlagen einschl. der Spielfläche, der Erweiterungsfläche des Jugendplatzes und der externen Ausgleichsfläche.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet.

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.

Die aus dem Gebiet entstehenden Bedarfe an Kita- und Schulplätzen können durch die vorhandenen Einrichtungen im Stadtbezirk gedeckt werden.

Leuer

Anlagen:

- Anlage 1: Vertragsgebiet
- Anlage 2.1: Entwurf des Bebauungsplanes „An der Schölke“, Geltungsbereich A
- Anlage 2.2: Entwurf des Bebauungsplanes „An der Schölke“, Geltungsbereich B
- Anlage 2.3: Planzeichenerklärung
- Anlage 3.1: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich A
- Anlage 3.2: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich B
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Schölke“