

*Betreff:***Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Cyriaksring 55", WI 106***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

16.11.2016

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

23.11.2016

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan WI 106, „Cyriaksring 55“, zwischen der Stadt und Herrn Till Rosenbaum, Rosental 10, 38114 Braunschweig, als Vorhabenträger 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. 4d der Dritten Satzung zur Änderung 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**

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung besteht die Möglichkeit, das Grundstück Cyriaksring 55 einer weitergehenden Wohnnutzung im Innenbereich zuzuführen. Um die relativ breite Zufahrt in den Innenbereich stadträumlich angemessen zu schließen, soll ein fünfgeschossiges Gebäude am Cyriaksring errichtet werden. Im Innenbereich des Baublocks soll ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach realisiert werden.

**Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Cyriaksring 55 (Flurstücke 70/74 mit 1.151 m<sup>2</sup> und 70/75 mit 81 m<sup>2</sup>, Gemarkung Wilhelmitor, Flur 6). Er verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Cyriaksring 55“, WI 106, den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan (Entwürfe siehe Anlagen).
- (2) Der **Vorhabenträger** verpflichtet sich,
  - spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
  - Er wird spätestens sechs Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen,
  - den ersten Bauabschnitt (Gebäude im Blockinnenbereich) innerhalb von weiteren

zwölf Monaten und den zweiten Bauabschnitt (Gebäude am Cyriaksring) innerhalb von weiteren sechs Monaten fertigstellen.

- (3) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung des Grundstücks noch erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört die Klärung des Kampfmittelverdachts.
- (4) Bereits zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich der Bereich der Grundstückszufahrt in schlechtem Zustand. Durch die Überbelastung infolge des Schwerlastverkehrs für die Baumaßnahme wird eine Erneuerung auf Grundstücksbreite erforderlich und ist durch den Vorhabenträger nach den „Standards der Stadt Braunschweig (Fassung 2015)“ einer Fachfirma in Auftrag zu geben.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mind. 25 % von den von ihm im Vertragsgebiet geplanten max. 25 Wohneinheiten als Wohnraum mit Belegungsbindung zu errichten (demnach max. 6 WE von max. 25 WE).

Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung, so dass sie für die Dauer der Bindung von 20 Jahren, beginnend mit der ersten Vermietung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben, vermietet werden können.

Für diese Wohnungen gilt, dass die Kosten und Größen der Unterkunft, die bei Beziehenden von Leistungen nach dem Zweiten Buch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) als angemessen anerkannt werden, nicht überschritten werden dürfen (Mietpreisbindung gem. KdU-Kosten).

Alternativ kann der Vorhabenträger für mindestens 20 % der Wohneinheiten Wohnungsbauförderungsmittel beim Land Niedersachsen beantragen oder für mindestens 10% der Wohneinheiten Wohnungsbaufördermittel und zusätzlich für mindestens 10% der Wohneinheiten Belegungsbindungen vereinbaren. Für diese Wohnungen gelten dann die Richtlinien der Landesförderung (Belegungsbindung und Mietpreisbindungen pro m<sup>2</sup> gem. Landesvorgaben).

Im Falle eines Weiterverkaufs des Grundstücks oder einzelner Wohnungen überträgt der Vorhabenträger die Pflicht zur Erstellung und Vermietung des sozialen Wohnungsbaus durch vertragliche Regelung an den Grundstückskäufer, bzw. Wohnungskäufer, sofern er sie nicht selbst erfüllt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die von ihm zu benennenden Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindung vor Erstbezug beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt im Grundbuch einzutragen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten des Vorhabenträgers.

Leuer

## **Anlage/n:**

Anlage 1: Übersichtskarte

- Anlage 2 a: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbeschreibung
- Anlage 2 b: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2 c: Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten vom Gebäude am Cyriaksring
- Anlage 3 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - zeichnerische Festsetzungen
- Anlage 3 b: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschrift und Hinweise