

**Betreff:**

**Städtebaulicher Vertrag "Mittelweg-Südwest", HA 113;  
Stadtgebiet zwischen Ringgleis, Mittelweg, der Bebauung zum  
Rebenring und Geltungsbereich "Hamburger Straße-Südost", HA  
132**

**Organisationseinheit:**Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz**Datum:**

07.10.2016

**Beratungsfolge**

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

19.10.2016

**Status**

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Mittelweg-Südwest“ HA 113, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Staake GmbH & Co. Objekt Hamburger Straße KG als Vorhabenträgerin mit den unter Vertragsinhalten 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 Umwaltausschuss beschlusszuständig ist.

**Sachverhalt:**

Der im Norden der Innenstadt liegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, liegt zwischen dem projektierten Ringgleis, dem Mittelweg und der Bebauung zum Rebenring und grenzt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Südost“, HA 132, der sich ebenfalls in der Planung befindet.

Wesentliches Ziel des Bauvorhabens „Mittelweg-Südwest“, HA 113, ist die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnquartiers mit max. 300 neuen Wohneinheiten und zusätzlich eines Studentenwohnheims im Mischgebiet des Geltungsbereiches mit rund 240 Zimmern von max. 40 m<sup>2</sup>. Alternativ zum Studentenwohnheim können diese Flächen auch mit Gewerbeeinheiten belegt werden.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin von folgenden im Vertragsgebiet (Gemarkung Hagen, Flur 4) liegenden Flurstücke: 12/14, 12/16, 15/11 und 15/14 (tlw.).

Über die städtischen Flurstücke 12/13 und 15/10 (tlw.) im Vertragsgebiet kann die Vorhabenträgerin nach Abschluss des mit der Stadt in Verhandlungen befindlichen Grundstückskaufvertrages die Verfügungsberechtigung nachweisen.

Die restlichen im Vertragsgebiet liegenden Flurstücke 3/4 (tlw.), 12/7, 12/9, 12/18 und 231/9

befinden sich im Dritteigentum.

Die im Norden des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan HA 113 liegenden Flurstücke 15/14 (tlw.) der Vorhabenträgerin und 15/4, 23/22 und 23/23 der SBBG dienen überörtlichen Maßnahmen (Ringgleis) und sind daher nicht Gegenstand des Vertragsgebietes.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Mittelweg-Südwest“, HA 113, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung aller erforderlichen und im kausalem Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu übernehmen. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch erschwerende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, insbesondere durch die Altlastenproblematik und zusätzliche Abrisskosten. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen incl. Kostenübernahmen und -erstattungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den hier genannten Vertragsinhalten beabsichtigt.

#### **Vertragsinhalte:**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

##### Erschließung

1. Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser, jedoch inkl. der Straßenentwässerung, auf die Vorhabenträgerin.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung auf eigene Kosten und eigenes Risiko.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung mit Ausnahme der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung auf eigene Kosten gemäß den nachfolgenden Paragraphen dieses Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
  - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens,
  - b. das erstmalige Herstellen der Planstraßen A und B und ihres Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen und der öffentlichen Geh- und Radwege einschließlich der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inkl. Straßenbaum- und Bodendeckerbepflanzung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - c. die Herstellung der öffentlichen Parkanlagen mit Fuß- und Radweg und integrierten Spielplätzen, einschließlich Spielgeräteausstattung, Möblierung und Bepflanzung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - d. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser durch die SE|BS sowie der Anschlusskanäle für die privaten Grundstücke auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke durch die Vorhabenträgerin,
  - e. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Beschilderung

(wie z. B. Straßen- und Hinweisbeschilderung) der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und

- f. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s).
5. Mit der Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und sonstigen Straßenbaumaßnahmen -mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung- und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung sowie Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Regenentwässerungsanlagen der öffentlichen Straße beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
6. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Schmutzwasseranlagen erfolgen im Auftrag der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der SE|BS durch das leistungsfähige Ingenieurbüro gemäß Pkt.5.
7. Die SE|BS wird im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin die Vergabe und Auftragserteilung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung - mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen - vornehmen.
8. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
9. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung und Parkanlage erfolgen im Auftrag der Vorhabenträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
10. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Vorhabenträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
11. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung trägt die SE|BS.

#### Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

12. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung und Finanzierung der durch die Realisierung des Baugebietes ausgelösten Folgemaßnahmen innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 5). Dazu gehören:
    - a. die Herstellung der zwei Einmündungsbereiche vom Mittelweg zur Planstraße A bzw. Rückbau der nicht mehr erforderlichen vorhandenen Grundstückszufahrten einschließlich Anpassung der Nebenanlagen, der Haltestelle einschließlich Wetterschutz, ggf. der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und Querungshilfen in diesem Bereich des Mittelweges und
    - b. die Anpassung des Signalzeitenprogramms für den Knotenpunkt Mittelweg/Rebenring
- jeweils entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des

Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, den technischen Vorschriften und Richtlinien und den Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS).

13. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt gegenüber für den Schutz der zu erhaltenden Bäume, bis zur Rohbaufertigstellung der Wohnbebauung und Fertigstellung der öffentlichen Grünflächen einschl. der darin verlaufenden Wege.
14. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (u. a. künstliche Quartiere für Fledermäuse) im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ihre Kosten durchzuführen.
15. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und die Parkanlage im Geltungsbereich dieses Baugebietes.
16. Durch die Festsetzung von maximal 300 neuen Wohneinheiten im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, ist von einem voraussichtlich zusätzlichen Bedarf von 30 Kindergarten- und 24 Krippenplätzen auszugehen. Das entspricht einem örtlichen Bedarf für eine Drei-Gruppen-Kindertagesstätte.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs für das Gebiet „Mittelweg-Südwest“ und auch zur Deckung überörtlichen Bedarfs wird im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, eine ca. 3.035 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung einer Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in enger Kooperation mit der Stadt ein Gebäude mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte einschl. Erstausstattung der Inneneinrichtung und Außenanlagen herzustellen.

Die Vorhabenträgerin wird die Kindertagesstätte nach Fertigstellung an einen von der Stadt im Benehmen mit der Vorhabenträgerin im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ausgewählten freien Träger über eine Laufzeit von mind. 25 Jahren zu einem gegenüber dem Marktpreis reduzierten Mietpreis vermieten.

Die Fertigstellung der Kindertagesstätte durch die Vorhabenträgerin muss spätestens bis zur Bezugsfertigkeit von 50 % der Hochbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113, erfolgen.

17. Die Vorhabenträgerin räumt der Stadt ein unwiderrufliches Angebot für den unentgeltlichen Erwerb der Vorbehaltfläche für die Kindertagesstätte ein (für den Fall, dass die Vorhabenträgerin ihre Pflicht zum Bau der Kindertagesstätte nicht fristgerecht erfüllt).
18. Durch das geplante Wohngebiet entsteht ein rechnerischer zusätzlicher Bedarf an Jugendspielfläche in Höhe von 1.350 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der anteiligen (nach Flächengröße) tatsächlichen Kosten für die Herstellung eines ortsnahen neuen Jugendplatzes, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 150.000 €.
19. Bei Realisierung der geplanten maximal 300 neuen Wohneinheiten ist mit einem Zuwachs von 9 Grundschülerinnen und -schülern pro Jahrgang zu rechnen, d. h. für 4 Jahrgänge zusätzliche 36 Schülerinnen und Schüler. Um diesen Bedarf am Standort der Grundschule Bültenweg decken zu können, ist es erforderlich, die derzeitig dort

durch das Gymnasium Neue Oberschule genutzten Räume in einen am Standort der Neuen Oberschule zu errichtenden Erweiterungsbau zu verlegen und die Räumlichkeiten am Standort der Grundschule Bültenweg als Ganztagschule herzurichten und einzurichten.

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich anteilig, jedoch maximal mit 1.000.000 €, an den tatsächlichen Kosten der genannten Maßnahmen.

20. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Anteil von 10 % der maximal 300 Wohneinheiten als sozialen Wohnungsbau herzustellen. Es steht ihr frei, ob sie Fördermittel für den Bau beantragen möchte. Ggf. geförderte Wohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung, so dass sie ggf. für die Dauer der Bindung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben, vermietet werden dürfen.

Die Hälfte der im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstehenden Wohneinheiten ist zwingend im Gebiet „Mittelweg-Südwest“, HA 113, innerhalb der 300 Wohneinheiten zu realisieren; die andere Hälfte darf auch durch mittelbare Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden.

Alternativ zur mittelbaren Belegung kann die Vorhabenträgerin ergänzend zu den 5 % der Wohnungen als sozial geförderten Wohnungsbau auch 5 % der Wohnungen ohne Förderung aber mit Belegungsbindungen (Mietpreisbindungen für die Wohnungen entsprechend SGB II und SGB XII) im Baugebiet „Mittelweg-Südwest“, HA 113, zugunsten der Stadt herstellen.

Die Vorhabenträgerin wird der Stadt vor Bezugsfertigkeit der Wohnungen die Lage der Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen benennen. Vor Erstbezug sind für diese Wohnungen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt im Grundbuch einzutragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Übersicht
- Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3.1: Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelweg-Südwest“, HA 113
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen
- Anlage 5: Abgrenzung des Vertragsgebietes