

Betreff:

**Städtebaulicher Vertrag "Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 100
Stadtgebiet zwischen BAB 39, Straße "Erzberg", Braunschweiger
Straße und Rautheimer Straße (Geltungsbereich A), Stadtgebiet
Gemarkung Bevenrode, Flur 5, Flurstücke 134/6, 134/7 und 189/2
(Geltungsbereich B) und Flurstück 134/4 (Geltungsbereich C)**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.12.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

14.12.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS), der Kanada Bau 82 Projektentwicklungsgesellschaft mbH als Erschließungsträgerin und der Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG als Eigentümerin mit den unter Vertragsinhalte 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 den ursprünglichen Beschlüssen zur Aufstellung des Bebauungsplans von 2004 (DS 8995/04, Aufstellungsbeschluss für die 82. FNP-Änderung Heinrich-der-Löwe-Kaserne) und 2012 (DS 2396/12) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig für das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne am 17. Februar 2015 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan mit dem geänderten Ziel gefasst, Planungsrecht für Wohnbauflächen mit einem Nahversorgungsstandort im Süden und Gewerbeflächen im Norden zu schaffen, und gleichzeitig die 82. FNP-Änderung aufgehoben und die 133. FNP-Änderung beschlossen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung aller erforderlichen und im kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet mit Einzelhandel und dem Gewerbegebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu übernehmen.

In den weiteren Verhandlungen wurde im Einvernehmen mit den Vertragspartnern der Geltungsbereich zwischen der im Süden geplanten Wohnbebauung mit Einzelhandel (Baugebiet AW 100) und dem künftigen Gewerbebereich im Norden (Baugebiet AW 113) in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, um kurzfristig ein Planungsrecht für den Gewerbebereich

im Norden schaffen zu können. Der städtebauliche Vertrag für den Gewerbebereich (Baugebiet AW 113), der die Durchführung und Kostenübernahme der Erschließungs- und Folgemaßnahmen hierfür regelt, ist bereits am 15. Juli 2016 unterzeichnet worden.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt nun, das Wohnbaugebiet „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. 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 bezieht sich auf die Geltungsbereiche A bis C des zukünftigen Bebauungsplans „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, mit Ausnahme des GE-Bereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes RA 22/RA 13 und des südwestlichen Kreisverkehrsplatzes Braunschweiger Straße/Rautheimer Straße, aber einschließlich des Knotenpunktes Rautheimer Straße/nördliche Rampe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113. Die Finanzierung und der Bau des südwestlichen Kreisverkehrs Braunschweiger Straße/Rautheimer Straße werden in der Beschlussvorlage für den Rat zum Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, separat berücksichtigt. Folgende wesentliche Inhalte werden Vertragsbestandteil sein:

Erschließung

1. Die Stadt überträgt nach § 11 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ und mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen -die von der SEBS durchgeführt werden-, aber einschließlich der privaten Hausanschlusskanäle auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser mit Ausnahme der privaten Hausanschlusskanäle auf öffentlicher Fläche auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst weiter
 - a. das Freimachen der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“- , jedoch ohne den erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestand-, das Abtragen des Oberbodens und eine Gefahrenerkundung auf Kampfmittel im gesamten Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vertrages einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte und einer Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens, jeweils im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. die Errichtung der Anlagen des Immissionsschutzes,
 - c. die erstmalige Herstellung der Planstraßen A bis I mit Nebenanlagen einschließlich der öffentlichen Parkplatzflächen und des Kreisverkehrsplatzes mit zugehörigen Anlagen wie beispielsweise Fahrbahnteilern auf der Braunschweiger Straße in südlicher Verlängerung der Planstraße A,
 - d. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und 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,

- e. das Herstellen von zwei Flächen für Wertstoffcontaineranlagen gemäß abgestimmtem Straßenausbauplan,
- f. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),
- g. die Sanierung sämtlicher Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- h. Das bei der Freimachung und Erschließung des Geländes anfallende Totholz ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, für die Gestaltung von Gewässerrenaturierungen im Stadtgebiet, vor Ort bzw. auf den verbleibenden Grünflächen im Baugebiet bereitzustellen.

jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), des einvernehmlich abgestimmten Straßenausbauplans, der mit der Stadt und der Stadtentwässerung abgestimmten Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der Gestaltungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien. (Dies gilt auch für alle folgenden Baumaßnahmen).

- 5. Planung und Ausführung der öffentlichen Spielfläche für eine durch das künftige Wohngebiet ausgelösten Bedarfsgröße von 1.800 m² führt die Erschließungsträgerin auf der Grundlage der Ergebnisse der von der Stadt gemäß dem Braunschweiger Partizipationskonzept bs4u durchgeführten Kinderbeteiligung aus.
- 6. Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und sonstigen Straßenbaumaßnahmen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen, aber einschließlich der privaten Hausanschlusskanäle und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung erfolgen, im Auftrag der Erschließungsträgerin und im Einvernehmen mit der Stadt 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 SE|BS durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. (Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die SE|BS.) Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse müssen vom beauftragten Ingenieurbüro im Namen der SE|BS rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden und vor der Ausschreibung positiv beschieden vorliegen.

Aufgrund der gemeinsamen Vorflut mit dem Bebauungsplangebiet AW 113 ist ein Gesamtentwässerungskonzept für beide Bebauungspläne erforderlich, das insbesondere Aussagen zur Nutzung der vorhandenen Niederschlagswasser-Infrastruktur (Regenrückhaltebecken, Vorflutkanal und Gräben) trifft.

- 8. Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 9. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung, für die Anlagen des Immissionsschutzes und der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A, B und C erfolgen im Auftrag der

Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.

10. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine verbindliche 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 Übernahme der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen im Vertragsgebiet, mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ und mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte, durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

Die Erschließungsträgerin räumt der Stadt über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ und der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht ein.
12. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die SE|BS.
13. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.

Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

14. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Umbau der Rautheimer Straße (mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“) mit östlichem Ausbau des getrennten Geh- und Radweges einschließlich der Herstellung der Fußgänger- und Radverkehrsanlagen auf der westlichen Straßenseite bis zur Anpassung an den Bestand gem. noch abzustimmenden Straßenausbauplan. Weiterhin verpflichtet sich die Erschließungsträgerin zur Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) am Knotenpunkt Rautheimer Straße/nörtl. Rampe A 39 gemäß noch abzustimmendem Straßenausbauplan einschließlich aller erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen im Vertragsgebiet des Baugebietes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100 und im Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.
15. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, soweit im Vertragsgebiet liegend, zum Umbau der Braunschweiger Straße zwischen Rautheimer Straße und Erzberg bis zur Anpassung an den Bestand, u. a. mit Ausbau der nördlichen Geh- und Radweganlagen gemäß dem noch mit der Stadt abzustimmenden Straßenausbauplan.
16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Rückbau der ggf. vorhandenen, aber nicht mehr erforderlichen Grundstückszufahrten einschließlich Anpassung der Nebenanlagen. Weiterhin verpflichtet sie sich zur Herstellung der beidseitigen Bushaltestellen entlang der Rautheimer Straße, der beidseitigen Haltestellen an der Braunschweiger Straße im Bereich der Haltestelle „Noetherstraße“, jeweils mit Wetterschutz und ggf. öffentlicher Beleuchtung, und zur Herstellung von Querungshilfen auf der Rautheimer Straße und Braunschweiger Straße gemäß Straßenausbauplanung, sofern sie im Vertragsgebiet liegen.
17. Planung und Ausführung des öffentlichen Jugendplatzes für eine durch das künftige Wohngebiet ausgelöste Bedarfsgröße von 1.800 m² führt die Erschließungsträgerin auf der Grundlage der Ergebnisse der von der Stadt gemäß dem Braunschweiger Partizipationskonzept bs4u durchgeführten Jugendbeteiligung aus.

18. Durch die Schaffung von ca. 400 neu geplanten Wohneinheiten im zukünftigen Bebauungsplan „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, ist von einem voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf von zwei Kindergarten- und drei Krippengruppen auszugehen. Davon muss eine Kindergartengruppe die Voraussetzungen einer integrativen Gruppe erfüllen. Hierfür ist im Bebauungsplan AW 100 eine im Eigentum der Erschließungsträgerin verbleibende Gemeinbedarfsfläche für die Nutzung einer Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte festgesetzt. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, in enger Kooperation mit der Stadt und nach den Standards und Vorgaben der Stadt auf der dafür vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche ein Gebäude für eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine Fünf-Gruppen-Kita herzustellen.

Die Räumlichkeiten einschl. der Inneneinrichtung und Erstausrüstung sowie der Fertigstellung des Außengeländes für die Kindertagesstätte müssen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit von 50 % der Hochbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, zur Verfügung stehen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Kindertagesstätte für die Dauer von 30 Jahren betreiben zu lassen. Der Träger der Einrichtung wird von der Stadt im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens ausgewählt. Mit der Erschließungsträgerin wird eine deutlich unter der Kostendeckung liegende Miete vereinbart.

19. Bei Realisierung der geplanten ca. 400 Wohneinheiten des Neubaugebietes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, ist mit einem zusätzlichen Schüleraufkommen von 24 Grundschulern/innen pro Schuljahrgang zu rechnen (400 Wohneinheiten x 3 Personen/Haushalt -> 1.200 Personen x 2% -> 24 Schüler/innen). Für alle vier Jahrgänge ergibt sich ein Zuwachs von 96 Schülerinnen und Schüler aus dem Neubaugebiet. Die Grundschule Rautheim wird infolge des Neubaugebietes von einer Zweizügigkeit auf eine Dreizügigkeit anwachsen. Ausgehend von einer maximal zulässigen Höchstzahl von 26 Schülern je Klasse für den erforderlichen zusätzlichen Zug (insgesamt 104 Schülerinnen bzw. Schüler) wird der Anteil der Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin auf 96/104 bzw. 92 % festgesetzt. Der Kostenanteil bezieht sich auf die Herrichtung von vier allgemeinen Unterrichtsräumen à 60 m² und zwei Gruppenräumen à 25 m² (insgesamt 290 m²). Die Kostenobergrenze für die Erschließungsträgerin beträgt 871.165,00 €.

Zum anderen bezieht sich die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin auf die bauliche Erweiterung der Schule für die Ressourcen eines Ganztagsbetriebs. Der Verteilungsschlüssel bezieht sich dabei auf die mögliche Gesamtschülerschaft von 312 und den durch dieses Baugebiet ausgelösten Bedarf von 96 neuen SchülerInnen. Die Kostenbeteiligung für die Erschließungsträgerin für den Ganztagsbetrieb ermittelt sich daher aus dem 96/312 Anteil (oder 31 %) der tatsächlich entstandenen Kosten. Bei einer höheren Anzahl von Wohneinheiten erhöht sich die Kostenbeteiligung für jeden weiteren rechnerisch ermittelten Grundschüler. Eine Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Bedarf für die Erweiterung der räumlichen Infrastruktur innerhalb von neun Jahren nach Erschließungsbeginn entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Schulum- und -erweiterungsbau beginnt. Die Kostenobergrenze für die Erschließungsträgerin beträgt 624.819,00 €.

Derzeit wird darüber nachgedacht, ob die Erschließungsträgerin nach den vorgegebenen Standards der Stadt die Herrichtung der Grundschülerweiterung übernimmt und sich dann nach Fertigstellung den Kostenanteil der Stadt erstatten lässt.

20. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen -Regelung des § 44 Abs. (5) BNatSchG für Eingriffe und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen-) für die im

März 2015 ermittelten gefälltten Höhlenbäume wurden bereits auf Kosten der Erschließungsträgerin am 9. April 2015 insgesamt 36 Fledermaus-Quartierkästen und Vogel-Nisthöhlen in Bäumen am südwestlichen Rand des ehemaligen Kasernen-Geländes angebracht. Diese sind, soweit nach Baufortschritt erforderlich, an dauerhaft zu erhaltende Bäume umzusetzen.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, weitere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Winterquartier für Fledermäuse, Beeinträchtigungen der RRB als 'Besonders geschütztes Biotop') im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens auf ihre Kosten durchzuführen.

21. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen B und C gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, im Einvernehmen mit der Stadt auf ihre Kosten durchzuführen. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung muss vom beauftragten Ingenieurbüro einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden sowie vor der Ausschreibung positiv beschieden vorliegen.
22. Da die Erschließungsträgerin zeitnah keine eigenen geeigneten Flächen für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, bereitstellen kann, stellt die Stadt der Erschließungsträgerin die erforderlichen Flächen (Geltungsbereiche B und C) zur Verfügung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb von vier Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, der Stadt unentgeltlich, kosten- und lastenfrei Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu übertragen, die ein vergleichbares Aufwertungspotential wie die von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen haben.

Sofern die Erschließungsträgerin dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen sollte, hat sie den Verkehrswert der zur Verfügung gestellten Flächen zuzüglich einer Vertragsstrafe zu zahlen. Dadurch soll die Stadt in die Lage versetzt werden, selbst geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwerben zu können.

23. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, mindestens 20 % der im Baugebiet entstehenden ca. 200 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau als sozialen Wohnungsbau zu errichten (mindestens 40 WE). Die Bindungsdauer für die sozialen Wohneinheiten beträgt 20 Jahre, unabhängig von einer öffentlichen Förderung.

- a. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, ca. 50 % der Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen eines Kooperationsprojektes mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode zu realisieren.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit der Evangelischen Stiftung Neuerkerode im Vertragsgebiet ein viergeschossiges Gebäude zu errichten. Dieses Gebäude soll im Erdgeschoss für eine Einrichtung einer Diakoniestation mit Pflegedienst und Tagespflegeeinrichtungen geeignet sein und in den darüber liegenden drei Geschossen Wohneinheiten für ca. 30 bis 40 Personen mit Behinderungen sowie Büroräume für das notwendige Betreuungspersonal schaffen.

Voraussetzung bei der Errichtung der Wohneinheiten im 1. bis 3. Geschoss ist, dass die Mietpreishöhe und die Wohnungsgrößen nach den Vorgaben der NBank (Stand: 01.02.2016) für Einzelpersonen, Paare und Familien sowie aus

den Vorgaben der Förderung für Wohngruppen (Stand: 01.02.2016) eingehalten werden.

Die nach Bezugsfertigkeit dieses Gebäudes von der Stadt ermittelten anzurechnenden Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau, können dann auf die in Satz 1 genannten voraussichtlichen 40 Wohneinheiten (abhängig von der tatsächlichen Anzahl an Geschosswohnungsbauten im Vertragsgebiet) angerechnet werden. Die Erschließungsträgerin stellt sicher, dass für die sozialen Wohneinheiten Belegungs- und Mietpreisbindungen eingeräumt werden. Werden für die Erstellung dieser Wohnungen Wohnungsbauförderungsmittel in Anspruch genommen, gelten die Richtlinien der Landesförderung (Belegungs- und Mietpreisbindungen). Werden keine Wohnungsbauförderungsmittel in Anspruch genommen, haben diese Wohnungen eine Belegungsbindung für Menschen mit Behinderungen. In diesem Fall dürfen die Kosten und Größen der Unterkunft nicht überschritten werden, die bei leistungsberechtigten Personen nach dem Zweiten Buch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) als angemessen anerkannt werden. Die Bewohner müssen in diesem Fall nicht im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins sein. In beiden Fällen ist durch den Leistungsberechtigten oder Bevollmächtigten /Betreuer die nach dem SGB II bzw. SGB XII erforderliche Zustimmung des Sozialleistungsträgers vor dem Abschluss von Mietverträgen einzuholen.

Zur Sicherstellung, dass die von der Stadt angerechneten sozialen Wohneinheiten insbesondere auch nach einer evtl. Weitervermietung oder weiteren Veräußerung bestehen bleiben, verpflichtet sich die Erschließungsträgerin, für die von der Stadt anerkannten sozialen Wohneinheiten vor Erstbezug beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt in Abt. II des jeweiligen Grundbuches zu bewilligen und an rangbereiter Stelle zu beantragen. Die Erschließungsträgerin übersendet nach Eintragung einen Grundbuchauszug an den Fachbereich 50, Abt. 50.11. Die Erschließungsträgerin stellt sicher, dass die Stadt die ordnungsgemäße Belegung der sozialen Wohneinheiten jederzeit überwachen kann (Belegungs- und Mietpreisbindung).

- b. Der Erschließungsträgerin steht es frei, für die verbleibenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 Wohnungsbauförderungsmittel beim Land Niedersachsen zu beantragen. Für diese Wohnungen gelten dann die Richtlinien der Landesförderung: Die geförderten Wohnungen unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung, so dass sie für die Dauer der Bindung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben, vermietet werden können.

Die Hälfte der von der Erschließungsträgerin noch nachzuweisenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 des sozialen Wohnungsbaus können durch mittelbare Belegung in den Wohnungsbestand des Stadtbezirks verlagert werden, sofern die mittelbare Belegung für sie durch das Land Niedersachsen zugelassen ist. Die andere Hälfte ist im Neubaugebiet des Geltungsbereiches AW 100 zu errichten.

Alternativ kann die Erschließungsträgerin auch nur die Hälfte der zu erbringenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 als sozial geförderten Wohnungsbau erstellen und zusätzlich ohne Förderung für die andere Hälfte der noch zu erbringenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 Belegungs- und Mietpreisbindungen mit der Stadt vereinbaren (Vermietung nur an Mieter, die einen Wohnberechtigungsschein haben). Voraussetzung für die Vereinbarung von Belegungs- und Mietpreisbindungen mit der Stadt ist, dass bei den

betroffenen Wohnungen die Kosten und Größen der Unterkunft nicht überschritten werden, die bei Beziehenden von Leistungen nach dem Zweiten Buch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII) als angemessen anerkannt werden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt vor Bezugsfertigkeit der Gebäude die zu erbringenden Wohneinheiten bis zur Erfüllung der 20-Prozent-Vorgabe nach Satz 1 zu benennen, die der Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen, aufgeschlüsselt nach gefördertem Wohnraum, Wohnraum innerhalb des Geltungsbereiches „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100, Wohnraum innerhalb des Bestands und Wohnraum ohne Förderung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, für die von ihr zu benennenden Wohneinheiten mit Belegungs- und Mietpreisbindung vor Erstbezug beschränkt persönliche Dienstbarkeiten mit einem mit der Stadt vorab abgestimmten Wortlaut zugunsten der Stadt in Abt. II des jeweiligen Grundbuches zu bewilligen und an rangbereiter Stelle zu beantragen. Die Erschließungsträgerin übersendet nach Eintragung einen Grundbuchauszug an den Fachbereich 50, Abt. 50.11.

24. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sich finanziell anteilig an den durch die neuen Wohneinheiten im Plangebiet ausgelösten Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen zu beteiligen.
25. Die Erschließungsträgerin trägt die tatsächlichen Kosten für die Herstellung aller Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen B bis C entsprechend den textlichen Festsetzungen, einschließlich der im Bebauungsplan AW 100 jeweils festgesetzten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie des Monitorings.
26. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und alle grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich A und zur Erstattung der kapitalisierten Pflegekosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen B und C, sofern hierfür Kosten bei der Stadt anfallen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Beteiligung des Investors gemäß Punkt 19 und 24 der Vorlage wird durch einen Festbetrag nach heutiger Kostenschätzung begrenzt.

Die Stadt verpflichtet sich gegenüber der Erschließungsträgerin im städtebaulichen Vertrag, die für die Stadtbahn ausgewiesene Vorbehaltsfläche (gemäß Entwurf derzeit 2.951 m² groß, maßgeblich ist die Größe nach Abschluss der Übernahmevermessung) nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens, spätestens jedoch fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes AW 100, zu einem Erstattungsbetrag von 40 €/m² zu erwerben.

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.

Im Haushalt 2017 sind keine Mittel enthalten. Zu gegebener Zeit werden die sich für die Stadt ergebenden Mittelbedarfe im Rahmen der Haushaltsplanungen der Folgejahre eingebracht.

Anlagen:

- Anlage 1 a – 1 b: Übersicht der Geltungsbereiche A bis C
- Anlage 2 a – 2 c: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3 a – 3 g: Entwurf des Bebauungsplanes „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 100
(Geltungsbereiche A bis C), mit Planzeichenerklärungen
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen