

**Betreff:****Städtebaulicher Vertrag "Otto-Bögeholz-Straße", WT 54****Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

**Datum:**

22.05.2017

**Beratungsfolge**

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

**Sitzungstermin**

07.06.2017

**Status**

Ö

**Beschluss:**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, zwischen der Stadt und Herrn Roland Klein, Wendeburg, als Vorhabenträger 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. 4d 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 Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 18. Juni 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, für das Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke beschlossen.

Die Flächen des zukünftigen Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Bebauungsplan WT 29 als Mischgebiet mit einer kleinen überbaubaren Grundstücksfläche sowie als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Der dort vorhandene Verpackungsbetrieb soll verlagert werden und die Betriebsfläche als Wohngebiet entwickelt werden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der überwiegenden Teilflächen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, und beabsichtigt, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren.

Mit einem städtebaulichen Vertrag soll die Durchführung und Finanzierung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen geregelt werden, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die unentgeltliche kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen auf die Stadt erfolgt später mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

**Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Erschließungs- und Folgemaßnahmen nach Maßgabe des zukünftigen Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, und der einvernehmlich abgestimmten Straßenausbauplanung auf seine Kosten. Dazu gehören folgende Maßnahmen:
  - a) das Freimachen der zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen einschl. Abtragens des Oberbodens – soweit erforderlich – und Gefahrenforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
  - b) die Herstellung der Wendeanlage der Otto-Bögeholz-Straße und der Ausbau des Gehweges,
  - c) die Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche - einschl. Herstellung von zwei Baumbeeten nördlich der Parkplätze mit vollflächiger Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern und zwei mittelkronigen Laubbäumen als Hochstamm,
  - d) das Herstellen und/oder Anpassen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Beschilderung/Markierung gemäß StVO sowie die Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt abzustimmen ist.
  - e) Die zukünftige öffentliche Grünfläche ist im Wesentlichen im Bestand vorhanden. Im Schutzbereich der zu erhaltenden Bäume sind über die gesamte Bauphase inklusive der Phase der Bauvorbereitung und Baufeldfreimachung die Vorschriften der einschlägigen Regelwerke DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu beachten und umzusetzen. Für Maßnahmen, die in den wurzel- und/oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume eingreifen, ist bereits in der Planungsphase ein vom Vorhabenträger zu beauftragender vereidigter Baumsachverständiger hinzuzuziehen. Vor der Übernahme durch die Stadt sind Pflege-/Anpassungsarbeiten durchzuführen, insbesondere Ergänzung von Findlingen als Überfahrschutz und die Kontrolle der zu erhaltenden Linden auf Verkehrssicherheit inklusive der Durchführung von dafür als erforderlich festgestellten Baumpflegemaßnahmen.
  - f) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger/Radfahrer/Feuerwehrzufahrt – ist gemäß Straßenausbauplan im Bestand zu erhalten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
- 2) Eine für den Straßenausbau gemäß Ziffer 1) b) im Osten des Plangebietes erforderliche Teilfläche steht z. Z. nicht zur Verfügung. Falls bis zum Baubeginn entweder ein Erwerb oder ein Abschluss eines Gestaltungsvertrages nicht möglich sind, erfolgt der Ausbau innerhalb der zur Verfügung stehenden städtischen Straßenparzelle. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für diesen Fall, die Grunderwerbskosten und Ausbaukosten zu erstatten, wenn innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, der Grunderwerb und der Ausbau durch die Stadt erfolgen sollten.
- 3) Nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen sind Auffüllungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, mit Schwermetallen und durch PAK belastet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß den Vorgaben des Gutachters (siehe GGU-Gutachten vom 23.03.2017) die belasteten Auffüllungen auf eigene Kosten zu entfernen.
- 4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf der in seinem Eigentum stehenden Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von 2,70 m über der Schienenoberkante der Bahnstrecke zu errichten. Sämtliche Kosten im

Zusammenhang mit der Errichtung der Lärmschutzanlage trägt der Vorhabenträger. Die Lärmschutzanlage bleibt dauerhaft in Privateigentum. Eine Übernahme der baulichen Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt erfolgt nicht.

5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme folgender Folgekosten:

- a) Das geplante Baugebiet befindet sich im Spielplatzbereich 35-3. Dort besteht ein 100 %iges Defizit an Jugendspielflächen (1.280 m<sup>2</sup>). Dieses Defizit erhöht sich durch das neue Wohngebiet um weitere 60 m<sup>2</sup> auf 1.340 m<sup>2</sup>.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend dem durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf 4,5 % der tatsächlichen Kosten (Grunderwerbskosten, Kosten für Planung, Genehmigung und Herstellung) eines Jugendplatzes zu erstatten, wenn mit dem Bau innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, begonnen wird.
- b) Der Bedarf an Kinderspielflächen im Spielplatzbereich ist quantitativ auch für den zusätzlichen Bedarf von 60 m<sup>2</sup> aus dem Baugebiet gedeckt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sich an den Kosten für eine ergänzende Ausstattung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes am Morgensternweg bis zu einem Betrag von brutto 5.700 € zu beteiligen, wenn mit der Maßnahme innerhalb von 10 Jahren nach Inkraftsetzen des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, begonnen wird.
- c) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der öffentlichen Grünfläche und der Begrünung der öffentlichen Parkplatzfläche.
- d) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt den Verkehrswert des Teiles der öffentlichen Grünfläche, die sich bereits im Eigentum der Stadt befindet.

6) Der Vorhabenträger wird die zukünftigen öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54, die dem örtlichen Bedarf dienen, unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden. Die für einen späteren Ausbau der Bushaltestelle an der Peiner Straße festgesetzte Verkehrsfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen, da es sich um überörtlichen Bedarf handelt.

7) Bei ordnungsgemäßer und vollständiger Herstellung und Abwicklung des Vertrages auf Kosten des Vorhabenträgers und bei unentgeltlicher, kosten- und lastenfreier Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt werden von der Stadt keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen erhoben, die Gegenstand des Vertrages sind. Falls der Ausbau der Otto-Bögeholz-Straße mangels Flächenverfügbarkeit nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen erfolgen kann, können bei einem späteren Ausbau Straßenausbaubeiträge fällig werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihm mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Der Stadt entstehen durch den Abschluss des Vertrages keine Kosten:

Leuer

## **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan
- Anlage 3a: Zeichnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 3b: Planzeichenerklärung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
Anlage 5.1: Straßenausbauplanung, Lageplan  
Anlage 5.2: Straßenausbauplanung, Regelquerschnitt Gehweg  
Anlage 5.3: Straßenausbauplanung, Detail Wendehammer  
Anlage 5.4: Straßenausbauplanung, Erläuterungsbericht