

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Kurzekampstraße-Südwest", GL 53, für das Stadtgebiet zwischen Kurzekampstraße, Berliner Straße und Bahnanlage***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

17.05.2018

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

30.05.2018

*Status*

Ö

**Beschluss**

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, zwischen der Stadt Braunschweig und der Firma City-Apartments Kurzekampstraße Braunschweig GmbH & Co. KG, Braunschweig, (Erschließungsträgerin) 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. 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 14. Juni 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, für das Stadtgebiet im Bereich der Kreuzung Berliner Straße/Kurzekampstraße angrenzend an die Bahnlinie des Östlichen Ringgleises (Gelände des ehemaligen Praktiker-Baumarktes) beschlossen.

Im Rahmen der Nachnutzung des brachgefallenen Baumarktstandortes (ehemaliges „Praktiker“-Gelände) ergibt sich für den Standort Kurzekampstraße-Südwest die Chance, ein gemischt genutztes Stadtquartier mit maximal 300 Wohneinheiten zu realisieren. Aus Sicht der Stadt entspricht die Entwicklung der brachliegenden Fläche in idealer Weise den Zielen der Innenentwicklung und des Wohnraumversorgungskonzeptes. Die Mischnutzung mit überwiegendem Anteil an Wohnen ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und entspricht den städtebaulichen Randbedingungen des Standortes. Ergänzende Nutzungen wie Büros, Serviced Apartments (Boardinghaus/gewerbliches Wohnen), ein Biomarkt, weitere Gewerbeflächen und ein Quartiersparkhaus sind vorgesehen.

Neben den im Eigentum der Erschließungsträgerin stehenden Flächen wurde auch das in Dritteigentum stehende Grundstück Berliner Straße 8 (Ecke Berliner Straße /Kurzekampstraße) in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes einbezogen. Hierauf soll ebenfalls Mischnutzung mit überwiegendem Anteil an Wohnen realisiert werden.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten wird dieser Vertrag abgeschlossen.

Vertragspartnerin wird ausschließlich die Erschließungsträgerin. Diese wird außerhalb des Vertrages eine Vereinbarung mit der Dritteigentümerin über eine Beteiligung an den Erschließungs- und Folgekosten treffen.

Die Übertragung der im Eigentum der Erschließungsträgerin stehenden, zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksobertragungsvertrag.

## **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

### Erschließungs- und Folgemaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, GL 53, (siehe Anlage 3.1) auf die Erschließungsträgerin.
- 2) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
  - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens und einer Kampfmitteluntersuchung,
  - b) das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) einschl. der Regenwasseranlagen für die Straßenentwässerung, der öffentlichen Parkplatzflächen und der Begrünung inkl. Straßenbaumpflanzungen mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege sowie der Fläche für Verkehrsgrün ☒,
  - c) das Herstellen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit Spielgeräten und Möblierung und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - d) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - e) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),  
jeweils nach Maßgabe der zum Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), der Straßenplanung, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, des zukünftigen Bebauungsplanes GL 53, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).
- 3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen. Dazu gehören
  - a) der Ausbau der Straße Vossenkamp im Bereich der Planstraßen B und C,
  - b) der Ausbau der Kurzekampstraße im Bereich des Grundstückes Berliner Straße 8 und
  - c) die Anpassung der Lichtsignalsteuerung der Kreuzung Berliner Straße / Kurzekampstraße.

### Umsetzung der Maßnahmen

- 4) Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen einschl. der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.

- 5) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Grünflächen einschl. der Kinderspielflächen und der Straßenraumbegrünung beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.
- 6) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 7) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 8) Das von der Erschließungsträgerin gemäß Ziffer 4) beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der Erschließungsträgerin und der Stadt und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 9) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt durch die Erschließungsträgerin.
- 10) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

#### Folgekosten und Kostenerstattungen

- 11) Für rd. 300 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 9 Kindergarten- und 7 Krippenplätzen, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, sich an den Grunderwerbs- und Herstellungskosten der erforderlichen Kitaplätze entsprechend des durch das Baugebiet ausgelösten Bedarfs zu beteiligen, wenn die Stadt an anderer Stelle im Einzugsbereich des Baugebietes innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ eine Kindertagesstätte errichtet oder erweitert.
- 12) Die Realisierung des Baugebietes „Kurzekampstraße-Südwest“ wird Auswirkungen auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschule Gliesmarode haben. Ab dem Schuljahr 2020/2021 ist mit einem schrittweisen Anstieg der Schüler- und Klassenzahlen von einer Zwei- zu einer Dreizügigkeit zu rechnen. Die räumlichen Kapazitäten der Grundschule Gliesmarode sind grundsätzlich ausreichend. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich aber, sich entsprechend dem durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf an den Kosten für die Einrichtung des Ganztagsbetriebs zu beteiligen, wenn mit der Maßnahme innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn des Baugebietes begonnen wird.
- 13) Durch die Entstehung von ca. 90 neuen familieneeigneten Wohnungen entsteht ein rechnerischer Bedarf an Jugendspielfläche von 270 m<sup>2</sup>, der nicht innerhalb des Baugebietes gedeckt werden kann. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb zur Beteiligung an den Grunderwerbs- und Herstellungskosten einer Jugendspielfläche, wenn diese innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kurzekampstraße-Südwest“, durch die Stadt im Einzugsbereich des Baugebietes hergestellt wird.
- 14) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen öffentlichen Grünflächen einschl. der Spielflächen und der Straßenraumbegrünung zu erstatten.
- 15) Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen wird die Erschließungsträgerin nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kostenfrei an die Stadt übertragen. Die in städtischem Eigentum stehende Teilfläche der zukünftigen privaten Grünfläche im Norden der Berliner Straße wird die Erschließungsträgerin zum Verkehrswert von der Stadt erwerben.

- 16) Zwischen dem Vossenkamp und der Berliner Straße wird für die Erschließung des Baugebietes ein barrierefreier Übergang in Form einer Rampenanlage für Fußgänger und Radfahrer hergestellt. Die Herstellung erfolgt durch die Stadt. Die Erschließungsträgerin erstattet die Herstellungskosten und Planungskosten dieser Rampenanlage bis zu einem auf der Basis der Kostenschätzung festgesetzten Maximalbetrag. Die Mehrkosten, die sich möglicherweise durch eine größere Dimensionierung der Rampenanlage (z. B. bedingt durch die Anbindung eines Radschnellweges) ergeben könnten, trägt die Stadt.

### Sozialer Wohnungsbau

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Baugebiet „Kurzekampstraße-Südwest“ gemäß Ratsbeschluss eine Quote von 20 % gefördertem Wohnraum zu realisieren. Die Anzahl der im sozialen Wohnungsbau herzustellenden Wohnungen wird nach Vorliegen der Baugenehmigungen auf der Basis der tatsächlich genehmigten Wohnungen ermittelt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Erschließungsträgerin.

Die von der Stadt zu tragenden Mehrkosten für den Bau der unter Ziffer 16 genannten Rampenanlage werden zu gegebener Zeit durch den FB 66 für den Haushalt angemeldet.

Leuer

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Nutzungsbeispiel
- Anlage 3.1: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen