

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Dibbesdorfer Straße-Süd", QU 62, für den Bereich südlich der Dibbesdorfer Straße und nördlich der Volkmaroder Straße***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 „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Firma Capitalcon 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. 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 Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 10. Oktober 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, für den Bereich südlich der Dibbesdorfer Straße und nördlich der Volkmaroder Straße beschlossen. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für ca. 110 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern/Stadtvillen sowie die Sicherung von Flächen für öffentliche Nutzungen und Grünflächen.

Die Erschließungsträgerin besitzt mit Ausnahme der städtischen Flächen die Verfügungsgewalt über alle für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Flächen einschl. der externen Ausgleichsflächen. Der überwiegende Teil der zukünftigen öffentlichen Grünfläche, Teile der zukünftigen Erschließungsflächen und ein Teil der Gemeinbedarfs- und der Wohnbaufläche befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen Maßnahmen und Kosten ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der im Eigentum der Erschließungsträgerin stehenden, zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließungs- und Folgemaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Erschließungsgebietes (Anlage 5) mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung auf die Erschließungsträgerin.
- 2) Die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung werden von der SE|BS hergestellt.
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens und einer Kampfmittelsondierung auf den Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich A,
 - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers und seines Zubehörs, incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.), einschl. der Regenwasseranlagen für die Straßenentwässerung sowie der öffentlichen Parkplatzflächen, einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung, inkl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen und bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke,
 - d) die Herstellung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf der mit R festgesetzten Fläche, einschl. Begrünung, entsprechend der textlichen Festsetzungen,
 - e) die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwege –, einschl. der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung, soweit sie sich im Erschließungsgebiet befinden,
 - f) die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Wegen und Möblierung, einschl. einer integrierten Kinderspielfläche mit Spielgeräten und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - g) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - h) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s),
 - i) die Herstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich A, einschließlich der dieser Fläche festgesetzten Lärmschutzanlage mit der Bezeichnung 6,

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, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der techni-

schen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

- 4) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (vorgezogene CEF- und FCS-Maßnahmen) durchzuführen.
- 5) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der externen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B und C, einschl. einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege.
- 6) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die festgesetzten Anlagen des Immissionsschutzes nach Maßgabe der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bis zur Bebauung der zu schützenden Gebiete herzustellen.
- 7) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen.

Dazu gehören

- a) die Herstellung eines Gehweges auf der dem Baugebiet zugewandten Fahrbahnseite des Farnweges,
- b) der Schutz des vorhandenen Wertstoffcontainerplatzes an der Dibbesdorfer Straße vor Beseitigung oder Beschädigung während der Baumaßnahmen,

jeweils entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dibbesdorfer Straße-Süd“, der einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Straßenausbauplanung, der technischen Vorschriften und Richtlinien, der Standards der Stadt und der örtlichen Gegebenheiten.

Umsetzung der Maßnahmen

- 8) Die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen, einschl. der öffentlichen Entwässerungsanlagen, der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 9) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Vegetationsflächen, einschl. der Kinderspielflächen im Geltungsbereich A und der externen Ausgleichsflächen beauftragt die Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.
- 10) 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.
- 11) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 12) Das von der Erschließungsträgerin gemäß Ziffer 8) 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.
- 13) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt bis auf die öffentlichen Entwässerungsanla-

gen für die Schmutzwasserbeseitigung durch die Erschließungsträgerin.

- 14) Die Vergabe der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die SE|BS.
- 15) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt, bzw. die SE|BS erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

Folgekosten und Kostenerstattungen

- 16) Für rd. 110 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 19 Kindergarten- und 15 Krippenplätzen, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, sich an den Herstellungskosten der erforderlichen Kitaplätze entsprechend des durch das Baugebiet ausgelösten Bedarfs zu beteiligen, wenn der Bedarf für den Bau der Kindertagesstätte innerhalb von fünf Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ entsteht und die Stadt innerhalb eines weiteren Jahres mit dem Bau der Kindertagesstätte auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf beginnt.
- 17) Die Realisierung des Baugebietes „Dibbesdorfer Straße-Süd“ und des geplanten Baugebietes „Holzmoor-Nord“ werden Auswirkungen auf die Schülerzahlentwicklung der Grundschule Querum haben. Die Realisierung dieser Neubaugebiete führt ab dem Schuljahr 2019/2020 schrittweise zu einer veränderten Zügigkeit der Grundschule Querum von einer bisherigen Dreizügigkeit auf eine Vierzügigkeit. Die Räumlichkeiten der Grundschule Querum sind für eine Vierzügigkeit nicht ausreichend. Außerdem ist die Einrichtung des Ganztagsbetriebes vorgesehen, für die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Beteiligung an den Kosten für die bauliche Erweiterung der Grundschule um vier allgemeine Unterrichtsräume und zwei Gruppenräume. Ausgehend von 104 Schülerinnen bzw. Schülern (4 Klassen x 26 Schüler/Klasse) beträgt die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin 28/104 Anteil bzw. 27% der tatsächlichen entstandenen Herstellungskosten.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sich an den Kosten der Einrichtung des Ganztagsbetriebes entsprechend einer möglichen Gesamtschülerschaft von 416 Schülerinnen und Schülern mit 28/416 Anteil bzw. 7 % zu beteiligen.

Voraussetzung für die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin ist, dass der Bedarf für die bauliche Erweiterung der Grundschule Querum innerhalb von fünf Jahren nach Erschließungsbeginn für das Baugebiet entsteht und innerhalb eines weiteren Jahres der Baubeginn erfolgt.

- 18) Durch die Entstehung von ca. 110 neuen Wohneinheiten entsteht ein rechnerischer Bedarf an Jugendspielfläche von 495 m², der aus Immissionsschutzgründen 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 „Dibbesdorfer Straße-Süd“, im Spielplatzbereich 49-4 bzw. im zukünftigen Baugebiet „Holzmoor-Nord“, hergestellt wird.
- 19) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen öffentlichen Grünfläche einschl. der Spielflächen, der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (jeweils nur für den örtlichen Bedarf), des Straßenbegleitgrüns und der externen Ausgleichsflächen zu erstatten.

- 20) Die öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich A dient sowohl dem örtlichen (51,47%) als auch dem überörtlichen Bedarf (48,53 %). Die Herstellungskosten für den überörtlichen Bedarf trägt die Stadt. Das Gleiche gilt für den überörtlichen Anteil der externen Ausgleichsflächen (bezogen auf die Kitafläche). Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs-, Grün-, Maßnahmen und Ausgleichsflächen wird die Erschließungsträgerin nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen – soweit sich diese Flächen nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.
- 21) Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt den Verkehrswert der von ihr zur Verfügung gestellten zukünftigen öffentlichen Flächen - soweit sie dem örtlichen Bedarf dienen. Der Erstattungsbetrag mindert sich um die tatsächlich anfallenden Kosten für Altlasten- und Abfallentsorgungsmaßnahmen, die auf den städtischen Flächen durchgeführt werden müssen.
- 22) Die insgesamt ca. 2.625 m² große Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf (Kita) steht zu 1.760 m² im Eigentum der Erschließungsträgerin und zu 865 m² im Eigentum der Stadt. Der örtliche Bedarf aus dem Baugebiet beträgt ca. 1.623 m². Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt spätestens zwei Monate nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages ein unwiderrufliches Angebot zur unentgeltlichen Übertragung einer 1.623 m² großen Teilfläche des in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks und zum Ankauf der darüberhinausgehenden Teilfläche von ca. 137 m² zu machen.

Sozialer Wohnungsbau

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, im Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ gemäß Ratsbeschluss eine Quote von 20 % des Geschosswohnungsbaues als gefördertem Wohnraum zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsträgerin trägt grundsätzlich die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Davon ausgenommen sind folgende Kosten für die Deckung überörtlichen Bedarfs, die die Stadt zu tragen hat:

Herstellungskosten der öffentlichen Grünfläche (48,53 %)	rd. 110.000 €
Herstellungskosten der öffentlichen Spielflächen (12,2 %)	rd. 5.300 €
Herstellungskosten der externen Ausgleichsflächen (3,5 % x 21/55)	rd. 800 €

Insgesamt

rd. 116.100 €

Die Haushaltsmittel für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs der öffentlichen Grünfläche, der öffentlichen Spielflächen und der externen Ausgleichsfläche werden gemeinsam mit den Haushaltsmitteln für die Herstellung des ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dibbesdorfer Straße-Süd“ liegenden Weges entlang der ehemaligen Bahntrasse vom FB 61 für den Haushalt 2020 beantragt.

Der Bau der Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen über die Abwassergebühren refinanziert.

Anlage/n:

- Anlage 1: QU62-Übersichtsplan
- Anlage 2: QU62-Nutzungsbeispiel
- Anlage 3a: QU62-Rechtsplan-Geltungsbereich A
- Anlage 3b: QU62-Rechtsplan-Geltungsbereich B
- Anlage 3c: QU62-Rechtsplan-Geltungsbereich C
- Anlage 3d: QU62-Rechtsplan-Planzeichen
- Anlage 4: QU62-Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: QU62-Abgrenzung des Erschließungsgebietes