

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Trakehnenstraße/Breites Bleek", ST 81, zwischen Trakehnenstraße, Breites Bleek, Springbach, A 395 und dem Gewerbegebiet Senefelderstraße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

*Datum:*

17.08.2018

*Beratungsfolge*

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

21.08.2018

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der aus der Erschließungsgesellschaft Trakehnenstraße GmbH & Co. KG, der Doormorgen Erschließung GmbH und der Wohnpark Stöckheimer Horst GmbH & Co. KG bestehenden Vorhabenträgerin, (Vorhabenträgerin) 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 1. Dezember 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trakehnenstraße-Ost“, ST 81, beschlossen. Im Zuge der Planungsvorbereitung stellte es sich als möglich und zweckmäßig heraus, die im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbaufläche vorgesehene kleine Fläche zwischen der Straße Breites Bleek und der Stadtbahntrasse ebenfalls als Wohngebiet zu entwickeln. Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren für beide Teilgebiete zusammen unter der Bezeichnung „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, durchgeführt. Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für ca. 265 Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie die Sicherung von Flächen für öffentliche Nutzungen und Grünflächen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Gebiet „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81, 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 Vorhabenträgerin 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 A bis E auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

## **Vertragsinhalte**

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

### Erschließungsmaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Vertragsgebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation) aber einschließlich der privaten Anschlusskanäle auf die Vorhabenträgerin.
- 2) Die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation einschließlich des Schmutzwasser-Pumpwerks in der Planstraße A) mit Ausnahme der Anschlüsse der Grundstücksentwässerung 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, einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte im Geltungsbereich A,
  - b) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers der Planstraßen A bis G sowie in Teilbereichen der Trakehnenstraße und des Ostpreußendamms gemäß der Vertragsgebietsgrenze und seines Zubehörs, einschl. der Einmündungsbereiche in die vorhandenen Straßen innerhalb des Vertragsgebietes, incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.) sowie der öffentlichen Parkplatzflächen, einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung inkl. Straßenbaumpflanzung 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 und des erforderlichen neu herzustellenden Entwässerungsgrabens,
  - d) die Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radwege – einschl. der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung, soweit sie sich im Vertragsgebiet befinden,
  - e) die Herstellung der öffentlichen Grün- und Parkanlagen mit Wegen, der integrierten Spielflächen für Kinder, einschließlich Spielgeräteausrüstung, Möblierung und Bepflanzung, der Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
  - f) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung der genannten Anlagen, einschl. Straßen- und Hinweisbeschilderungen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
  - g) das Herstellen der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Wertstoffcontainer, Trafostation, Breitbandstation), einschl. Einfriedung und Begrünung,
  - h) 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 Straßenausbauplanung, der Planung zur Stadtbahnquerung, der Planung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen in

der Romintenstraße und Rossittenstraße, der Entwässerungsplanung, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) in den Geltungsbereichen A, B, C, D und E des zukünftigen Bebauungsplanes „Trakehnenstraße/Breites Bleek“, ST 81.

Die Herstellung umfasst:

- a) die Durchführung von Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
- b) die erstmalige Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der Geltungsbereiche A bis E, einschließlich der in den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans bestimmten Maßnahmen zur Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
- c) die Anbringung oder bauliche Integration von künstlichen Nisthilfen und Nist- und Lebensstätten an Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten,
- d) ein Monitoring im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung in den Geltungsbereichen B und D.

### Folgemaßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Folgemaßnahmen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entstehung des Baugebietes stehen, auf ihre Kosten durchzuführen. Dazu gehören:

- a) Maßnahmen zur Abwicklung des Baustellenverkehrs für das Baugebiet (Befestigung der städtischen Fläche der Senefelderstraße – südlich – bis zur Grabenfläche – nördlich –, die Sicherung der Grabenüberfahrt und das Errichten einer temporären Lichtsignalanlage an der Kreuzung Mascheroder Weg/Senefelderstraße, einschl. der erforderlichen Beschilderungen und Markierungen,
- b) eine Querung der Stadtbahntrasse gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan und dem Entwurf der Planung zur Stadtbahnquerung (siehe Anlage 7). Die Planung ist mit der Braunschweiger Verkehrs-GmbH abgestimmt,
- c) verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Romintenstraße und der Rossittenstraße (siehe Anlage 8),
- d) die Herstellung einer ca. 1.600 m<sup>2</sup> großen Jugendspielfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche 5. Die Jugendspielfläche dient zu 75 % der Deckung des örtlichen Bedarfs aus dem Baugebiet und zu 25 % zur Deckung des bereits bestehenden Fehlbedarfs.

### Umsetzung der Maßnahmen

- 1) Für die Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungs- und Folgemaßnahmen, mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation), aber einschl. der privaten Anschlusskanäle, der Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges

Ingenieurbüro.

- 2) Für die Planung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regen- und Schmutzwasserkanalisation) mit Ausnahme der privaten Anschlusskanäle, beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 3) Mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und Bauleitung für die Verlegung und bauliche Veränderung des im Vertragsgebiet verlaufenden Grabens (Entwässerungsgraben [1]) und des Springbachs beauftragt die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt und der Stadtentwässerung ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.
- 4) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Grünflächen, einschl. der Kinder- und Jugendspielflächen und der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A bis E, beauftragt die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt ein Landschaftsarchitekturbüro.
- 5) 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.
- 6) Die Bauleistungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Folgemaßnahmen dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 7) Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Ingenieurbüro wird die Arbeiten im Vertragsgebiet in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin und der Stadt und den Ver- und Entsorgungsträgern zeitlich und organisatorisch koordinieren.
- 8) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt bis auf die öffentlichen Entwässerungsanlagen durch die Vorhabenträgerin.
- 9) Die Auftragserteilung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt durch die SE|BS.
- 10) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt bzw. die SE|BS erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

#### Soziale Infrastruktur

- 1) Für rd. 265 neue Wohneinheiten (davon 118 in Mehrfamilienhäusern und 147 in Einfamilienhäusern) ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an 74 Kinderbetreuungsplätzen (41 Kindergartenplätze und 33 Krippenplätze). Daraus resultiert der Bedarf für eine Vier-Gruppen-Kindertagesstätte, für die im Geltungsbereich A eine Gemeinbedarfsfläche in Größe von ca. 2.650 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dieser städtischen Fläche eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine Vier-Gruppen-Kindertagesstätte herzustellen und anschließend auf die Stadt zu übertragen. Soweit es sich um die Deckung des aus dem Baugebiet resultierenden Bedarfs handelt (74 von insgesamt 80 Betreuungsplätzen), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Kindertagesstätte unentgeltlich zu übertragen. Für die für den überörtlichen Bedarf geschaffenen Betreuungsplätze erstattet die Stadt der Vorhabenträgerin die Herstellungskosten.

Die Kindertagesstätte einschl. Inneneinrichtung, Erstausrüstung und Außengelände müssten spätestens zur Verfügung stehen, wenn 50 % der geplanten Wohneinheiten im

Baugebiet bezugsfertig sind.

- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich an den Kosten des erforderlichen Ausbaus der Grundschulinfrastruktur entsprechend dem durch das Baugebiet ausgelösten Bedarf bis zu einem Festbetrag zu beteiligen.

### Sozialer Wohnungsbau

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 20 % der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als sozialen Wohnungsbau im Sinne des § 1 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) zu errichten.

Falls die Vorhabenträgerin den sozialen Wohnungsbau nicht oder nicht fristgerecht herstellt, wird eine Vertragsstrafe von 50.000 € je Wohneinheit fällig.

### Gemeinschaftliches Wohnen

Für ein gemeinschaftliche Wohnprojekt wird ein Grundstück östlich der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) reserviert.

### Spielplatzaufwertung

Durch das Baugebiet entsteht ein Bedarf an insgesamt 750 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche. Neben der Integration von 350 m<sup>2</sup> Spielfläche für Kinder in den öffentlichen Grünflächen soll der vorhandene Kinderspielplatz Bischofsburgweg/Ortelsburgweg aufgewertet werden.

### Kostenerstattungen

- 1) Durch die Vorhabenträgerin wird entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes eine ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Jugendspielfläche hergestellt. Diese Jugendspielfläche dient zu 25 % der Deckung des bereits bestehenden Fehlbedarfs (überörtlicher Bedarf). Die Herstellungskosten der Jugendspielfläche sind daher zu 25 % durch die Stadt zu erstatten.
- 2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt die anteiligen tatsächlichen Herstellungskosten für die Erweiterung der Grundschulinfrastruktur zu erstatten.
- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Aufwertung des vorhandenen Kinderspielplatzes Bischofsburgweg/Ortelsburgweg bis zum vertraglich vereinbarten Maximalbetrag.
- 4) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen mit Ausnahme des verlegten Entwässerungsgrabens [1].
- 5) Die Vorhabenträgerin übernimmt 75 % der tatsächlichen Herstellungskosten des verlegten Entwässerungsgrabens [1]. Die Stadtentwässerung erstattet der Vorhabenträgerin die verbleibenden 25 % nach Vorlage der geprüften Schlussrechnung.
- 6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen allgemeinen öffentlichen Grünflächen einschließlich integrierter Kinderspielflächen, des anteiligen Jugendplatzes (örtlicher Bedarf), der öffentlichen Straßenraumbegrünung und der Ausgleichsflächen, für deren Unterhaltung die Stadt zuständig ist, zu erstatten.
- 7) Die Vorhabenträgerin erstattet der Stadt den Wert der von ihr gemäß Anlage 6 zur Verfügung gestellten zukünftigen öffentlichen Flächen - soweit sie dem örtlichen Bedarf dienen (ohne den überörtlichen Anteil des Jugendplatzes und den überörtlichen Anteil der Fläche für die Kindertagesstätte).

## Grundstücksangelegenheiten

Die Vorhabenträgerin muss bis zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Verfügungsbefugnis über alle für die Realisierung des Baugebietes erforderlichen Flächen, einschl. der externen Ausgleichsflächen, besitzen. Für die in der Anlage 6 dargestellten städtischen Flächen A – E ist mit der Vorhabenträgerin noch ein Kaufvertrag abzuschließen. Der Grundstücksverkauf an die Vorhabenträgerin bedarf der Entscheidung des Rates der Stadt Braunschweig. Bezgl. ausstehender zu erwerbender Flächen Dritter steht die Vorhabenträgerin jeweils vor dem Abschluss der Kaufverträge (z.B. Zuwegung über die Senefelderstraße). Die Vorhabenträgerin muss vor dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Verfügungsbefugnis über die Flächen besitzen.

Die Vorhabenträgerin wird die zukünftigen öffentlichen Flächen und die Ausgleichsflächen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden, nach Fertigstellung und Übernahme durch die Stadt unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

Für die zukünftigen öffentlichen Bedarfsflächen, die von der Stadt aus ihrem Eigentum zur Verfügung gestellt werden (s. Anlage 6), erfolgt eine Werterstattung durch die Vorhabenträgerin (ohne den überörtlichen Anteil des Jugendplatzes und den überörtlichen Anteil der Fläche für die Kindertagesstätte).

## Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin 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:

Die anteiligen Herstellungskosten der Jugendspielfläche (25 % von 302.544,00 €) - rd. 76.000,00 € und  
die anteiligen Herstellungskosten der Kindertagesstätte.

Die Haushaltsmittel für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs der Jugendspielfläche und für die Herstellungskosten des überörtlichen Bedarfs an der Kindertagesstätte werden für den Haushalt beantragt.

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

Leuer

## **Anlage/n:**

Anlage 1 a: Übersichtskarte Geltungsbereich A bis C

Anlage 1 b: Übersichtskarte Geltungsbereich D und E

Anlage 1 c: Vertragsgebiet (Geltungsbereich A)

Anlage 2: Nutzungsbeispiel

Anlage 3 a: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich A

Anlage 3 b: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich B (Gemarkung Stöckheim, Flur 3, Flurstück 274/2)

Anlage 3 c: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich C (Gemarkung Mascherode, Flur 4, Flurstück 41/1)

Anlage 3 d: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich D (Gemarkung Querum, Flur 4, Flurstück 79/2)

Anlage 3 e: Bebauungsplanentwurf, Geltungsbereich E (Gemarkung Hondelage, Flur 12, Flurstücke 78 und 79)  
Anlage 3 f: Planzeichenerklärung, Geltungsbereich A  
Anlage 3 g: Planzeichenerklärung, Geltungsbereiche B bis E  
Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen  
Anlage 5 a: Entwurf des Straßenausbauplanes – Trakehnenstraße  
Anlage 5 b: Entwurf des Straßenausbauplanes – Breites Bleek  
Anlage 6: Entschädigungen und Ankauf städtischer Flächen  
Anlage 7: Entwurf der Planung der Stadtbahnquerung  
Anlage 8: Entwurf der Planung Verkehrsberuhigung Rominten- und Rosittenstraße