

Betreff:**Änderung des städtebaulichen Vertrages "Dibbesdorfer Straße-Süd", QU 62, für den Bereich südlich der Dibbesdorfer Straße und nördlich der Volkmaroder Straße**

Organisationseinheit:	Datum:
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	22.01.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.01.2019	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines Änderungsvertrages zum städtebaulichen Vertrag „Dibbesdorfer Straße-Süd“, QU 62, vom 13.06.2018 zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SEIBS) und der Firma Capitalcon GmbH & Co. KG, Braunschweig, (Erschließungsträgerin) mit den unter Vertragsinhalten aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die 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

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans ein geändertes Bebauungskonzept (Anlagen 8 und 9) umzusetzen. Im Westen des Baugebietes sollen anstelle der geplanten Atriumhäuser Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Osten entlang des Farnweges sollen anstelle der geplanten Reihenhäuser ebenfalls Mehrfamilienhäuser entstehen.

Bei Umsetzung dieses alternativen Bebauungskonzeptes können in den festgesetzten Baufeldern mehr Wohneinheiten entstehen, nämlich ca. 158 statt bisher 110. Davon werden voraussichtlich 54 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und 104 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen.

Die Höhe der Gebäude und die BGF gemäß Festsetzungen zum zukünftigen Bebauungsplan bleiben unverändert.

Die Änderung des Bebauungskonzepts wird befürwortet, da es eine kompaktere Bauweise und bessere Nutzungsvielfalt ermöglicht. Durch den höheren Anteil an Geschosswohnungsbau wird auch der Anteil des sozialen Wohnungsbaus steigen. Die verkehrliche Belastung ändert sich nur unwesentlich, sodass diesbezüglich keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden.

Durch die höhere Ausnutzung entstehen höhere Kosten für die Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur (Schule, Kita, Spiel- und Jugendplatz), zu deren Übernahme sich die Erschließungsträgerin gemäß § 11 Baugesetzbuch in einem Änderungsvertrag zum rechtsverbindlich abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichten soll.

Vertragsinhalte

Die Änderung des städtebaulichen Vertrages umfasst folgende Punkte:

Erschließungsmaßnahmen

Die Spielfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches ist entsprechend der aktuell beabsichtigten Anzahl der Wohneinheiten in einer Größe von 780 m² (bisher 564 m²) herzustellen.

Folgekosten und Kostenerstattungen

- 1) Für rd. 110 neue Wohneinheiten im Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ war ein zusätzlicher Bedarf von 19 Kindergarten- und 15 Krippenplätzen ermittelt worden, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten gedeckt werden kann. Dieser Bedarf erhöht sich durch die höhere Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt 39 Plätze. Die Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin steigt somit von 34/55 Anteilen auf 39/55 Anteile. Die von ihr zu übernehmenden Kosten steigen damit um rd. 67.500 €.
- 2) Durch die höhere Anzahl an Wohneinheiten entsteht Bedarf an insgesamt 38 neuen Schülerplätzen (bisher 28).

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich deshalb, sich an den Kosten der Einrichtung des Ganztagsbetriebes entsprechend einer möglichen Gesamtschülerschaft von 416 Schülerinnen und Schülern mit 38/416 Anteilen bzw. 9,13 % (bisher 28/416 bzw. 7 %) zu beteiligen. Die Kostenbeteiligung für die Erweiterung um allgemeine Unterrichtsräume steigt auf 38/104 Anteile bzw. 36,54 % (bisher 28/104 Anteile bzw. 27 %).

Die maximale Kostenbeteiligung der Erschließungsträgerin für die Erweiterung der Schulinfrastruktur erhöht sich damit um rd. 43.000 € (Ganztagsbetrieb) bzw. um rd. 105.000 € (Allg. Unterrichtsräume).

- 3) Der Bedarf an Jugendspielflächen steigt von 495 m² auf 711 m². Die Erschließungsträgerin hat im Falle einer Realisierung eines Jugendplatzes außerhalb des Baugebietes die erhöhten Herstellungskosten und Grunderwerbskosten zu tragen.
- 4) Die von der Erschließungsträgerin zu übernehmenden kapitalisierten Pflegekosten für die Spielplatzflächen und die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B erhöhen sich durch die höhere Ausnutzung des Baugebietes um rd. 51.600 €.
- 5) Die insgesamt ca. 2.625 m² große Vorbehaltfläche 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 erhöht sich von ca. 1.623 m² auf 1.861 m². Die Erschließungsträgerin wird der Stadt den Verkehrswert für 101 m² (1.861 m²-1.760 m²) der von der Stadt zur Verfügung gestellten Fläche erstatten.

Sozialer Wohnungsbau

Die Erschließungsträgerin hat sich mit dem städtebaulichen Vertrag vom 13.06.2018 verpflichtet, im Baugebiet „Dibbesdorfer Straße-Süd“ gemäß Ratsbeschluss eine Quote von 20 % gefördertem Wohnraum zu realisieren. Entsprechend der höheren Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind voraussichtlich ca. 21 Sozialwohnungen (bisher 6) herzustellen.

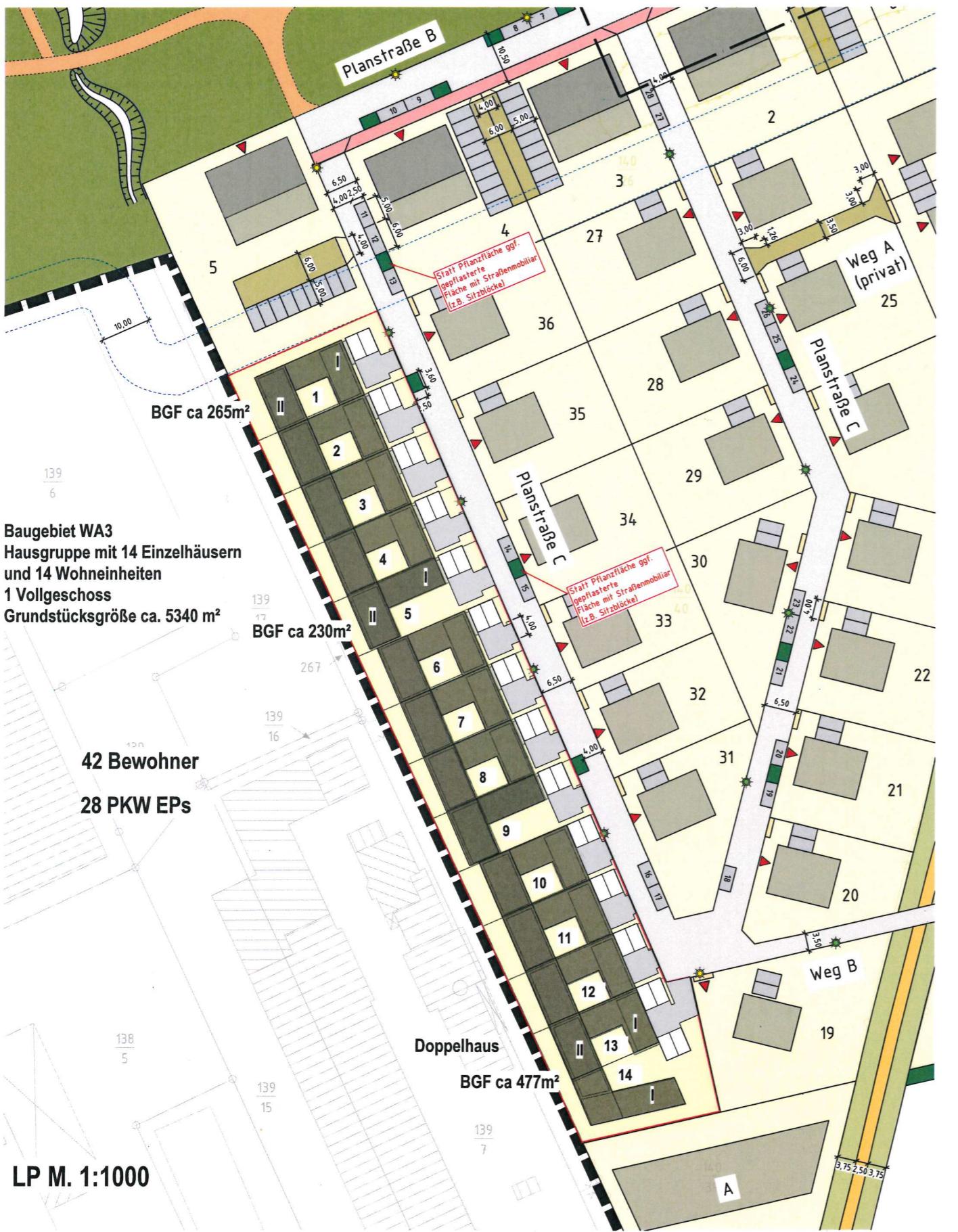
Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung des städtebaulichen Vertrages entstehen keine zusätzlichen Kostenbelastungen der Stadt.

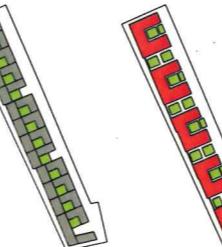
Leuer

Anlagen:

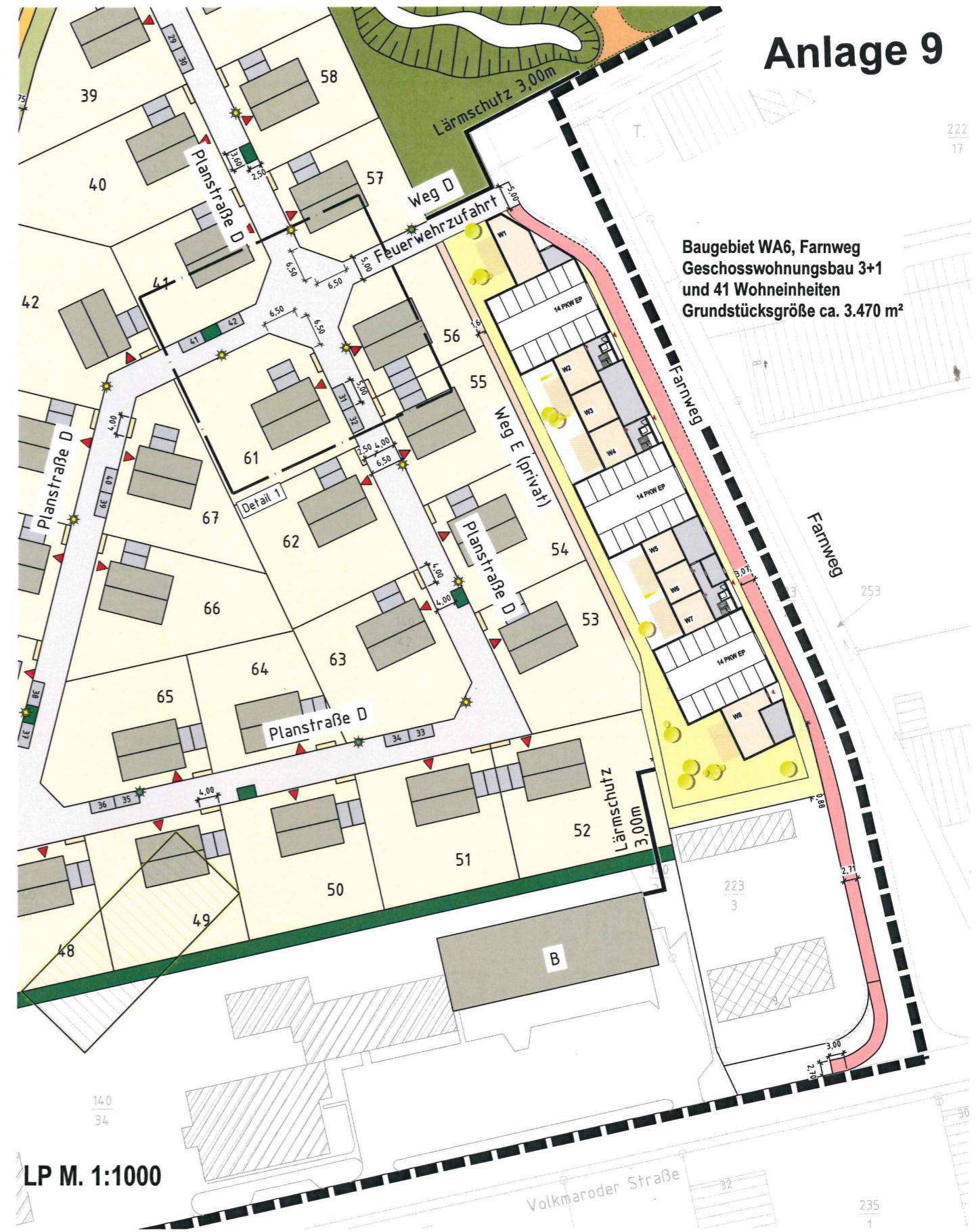
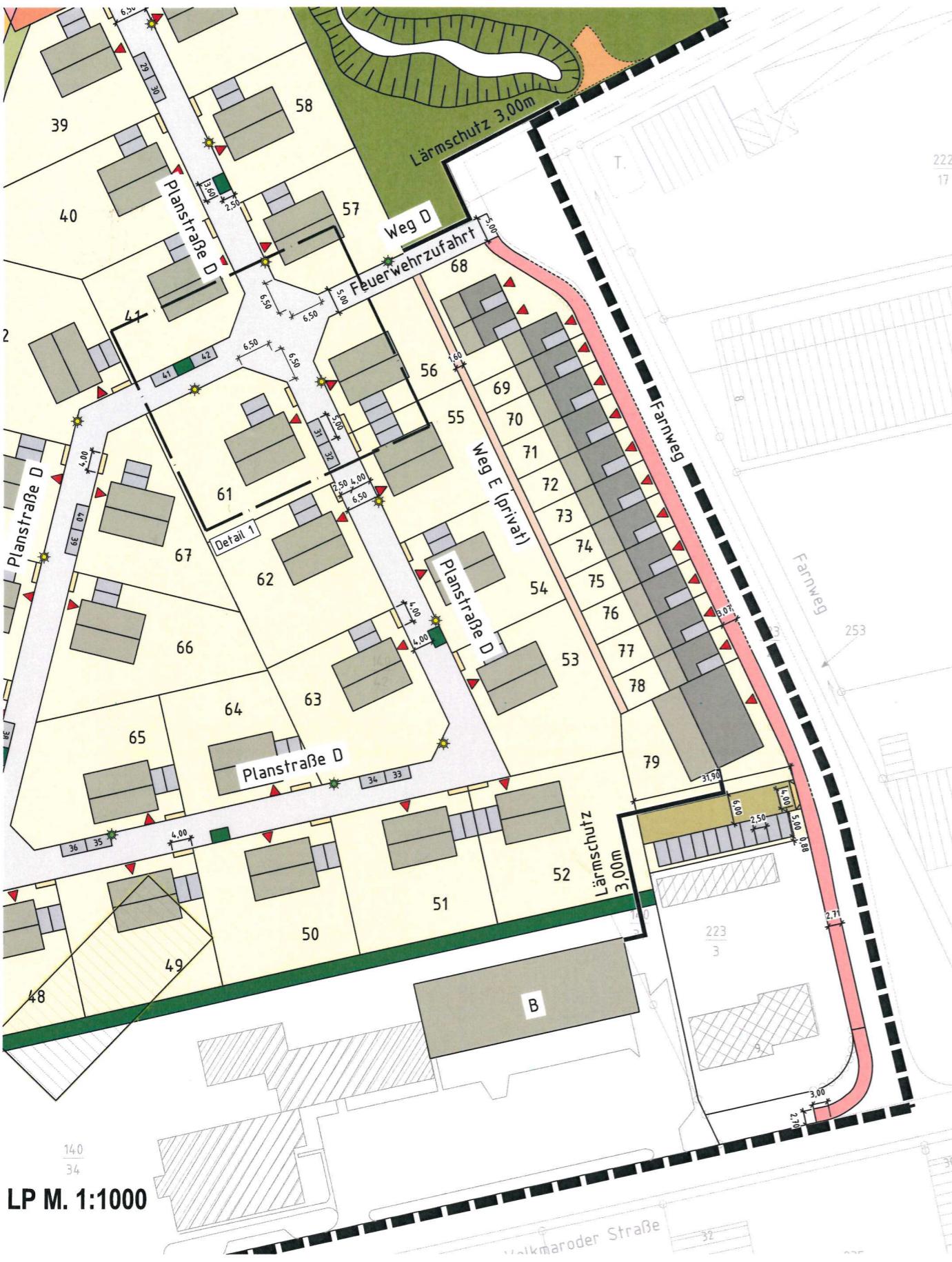
- aktualisiertes Nutzungskonzept Atriumhäuser
- aktualisiertes Nutzungskonzept Farnweg



1. Nutzungsbeispiel 13 EFH Atriumhäuser



aktuelle Planung MFH Atriumhäuser mit 42 WE



**1. Nutzungsbeispiel: 13 Reihenhäuser (13 WE) 1 Mehrfamilienhaus (9 WE)
Insgesamt: 22 Wohneinheiten**

aktuelle Planung: ein Mehrfamilienhaus mit 41 WE