

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "An der Schölke-Neu", HO 54

**Stadtgebiet zwischen Wiedebeinstraße, Kreuzstraße und Schölke
(Geltungsbereich A)**

**Stadtgebiet Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 288/93
(Geltungsbereich B)**

**Stadtgebiet Gemarkung Hondelage, Flur 5, Flurstück 168/3
(Geltungsbereich C)**

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

26.02.2019

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.03.2019

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „An der Schölke-Neu“, HO 54, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH und der FIBAV Finanzdienstleistungs-Immobilienvermittlungs-Gesellschaft mbH als Erschließungsträgerin mit den in der Begründung 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:

Die Stadt hat im Jahr 2016 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 41, gefasst. Mit der Erschließungsträgerin war parallel zum Bebauungsplanverfahren „An der Schölke“, HO 41, am 26. April 2016 ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme von Erschließungs- und Folgekosten abgeschlossen worden. Der Bebauungsplan war am 9. November 2016 in Kraft getreten und gleichzeitig wurde der städtebauliche Vertrag wirksam.

Gegen diesen Bebauungsplan ist ein Normenkontrollverfahren anhängig. Anfang 2018 wurde der Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 41, durch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg im Normenkontroll-Eilverfahren bis zum Abschluss des Hauptverfahrens außer Vollzug gesetzt. Es ist damit zu rechnen, dass der Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 41, für unwirksam erklärt wird.

Die Stadt beabsichtigt, unabhängig vom Abschluss des Normenkontrollverfahrens in einem neuen Bebauungsplanverfahren den Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, HO 54, aufzustellen, um Baurecht entsprechend des Bebauungsplanes „An der Schölke“, HO 41, zu schaffen. Parallel ist ein Verfahren zur 145. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Gebiet „An der Schölke-Neu“, HO 54, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Es ist beabsichtigt, mit der Erschließungsträgerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich diese verpflichtet, alle mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Maßnahmen und Kosten zu übernehmen. Gleichzeitig soll der städtebauliche Vertrag vom 26. April 2016 im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben werden.

Die unentgeltliche Übertragung der zukünftigen öffentlichen Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

I. Vertragsaufhebung

Der städtebauliche Vertrag „An der Schölke“, HO 41, vom 26. April 2016 wird in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben.

II. Erschließung

1. Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung des Baugebietes auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Stadtentwässerung verpflichtet sich, die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach Maßgabe des Vertrages herzustellen.
3. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 schwarz umrandete Fläche (Geltungsbereich A einschl. der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Wiedebeinstraße und die Einmündung in die Kreuzstraße) und die Geltungsbereiche B und C (Anlagen 3.3 und 3.4).
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die öffentlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Vertragsgebietes (s. Nr. 3) herzustellen.
5. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und einer Oberflächensorbierung auf Kampfmittel einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. das erstmalige Herstellen des Straßenkörpers (einschl. der Einmündungsbereiche in die vorhandenen Straßen und der Verbindung zwischen der Wiedebeinstraße und der Quartiersstraße 1) und seines Zubehörs sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschl. der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der Begrünung einschl. Straßenraumbegrünung mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen inklusive der Herstellung der festgelegten Anschlussleitungen der Grundstücksentwässerung auf öffentlichen Flächen bis ca. 1 m auf die privaten Grundstücke und die Herstellung des Regenrückhaltebeckens auf der Fläche für Wasserwirtschaft,
 - d. das Herstellen der selbstständigen öffentlichen Grünanlagen 1 und 2 mit Spielflächen, Wegen und Möblierung einschl. Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - e. das Herstellen der öffentlichen Grünfläche 3 einschl. der festgesetzten Bermen,

- f. das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung und Beschilderung/Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholen der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,

jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt, des einvernehmlich abzustimmenden Straßenausbauplanes, der mit der Stadt und der Stadtentwässerung abzustimmenden Entwässerungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien.

6. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine Zeitplanung für die Bauvorbereitung und die Bauabwicklung fest. Darin ist aufzunehmen, dass mit Bezugsfertigkeit der ersten Gebäude eine provisorische und mit der endgültigen Herstellung der Straßen auch die endgültige Beleuchtung und Beschilderung aufzustellen ist.
7. Die Stadtentwässerung wird im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen herstellen oder herstellen lassen. Spätestens nach Abschluss der Herstellung der Entwässerungsanlagen im öffentlichen Bereich ist das notwendige Regenwasserrückhaltevolumen vorzuhalten. Um die Regenentwässerung des Baugebietes sicherzustellen, ist eine Auffüllung des Geländes um ca. 60 cm erforderlich (mit Ausnahme der zukünftigen öffentlichen Grünfläche).
8. Da das Grundwasser im Vertragsgebiet mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen belastet ist, sind während der Bauphase vor der Ableitung des Grundwassers in die Kanalisation von der Erschließungsträgerin Reinigungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen.
9. Auf den Flächen, die im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet sind, müssen im Bereich offener Beete und Grünflächen oberflächennah (bis zu einer Tiefe von mindestens 0,30 m) die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 1 mg/kg unterschritten werden. Im Bereich der Kinderspielfläche müssen oberflächennah bis zu einer Tiefe von 0,35 m die maßgebenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie der Benzo(a)Pyren-Prüfwert von 0,5 mg/kg unterschritten werden. Dies kann durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag erfolgen. Ein gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.
10. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
11. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die Stadtentwässerung.

III. Ausgleichsmaßnahmen

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A, B und C gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Schölke-Neu“, HO 54.

IV. Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht durch die Realisierung der neuen Wohnbebauung ein rechnerischer Bedarf an 150 m² Jugendspielfläche. Die Stadt be-

absichtigt, diesen Bedarf durch Erweiterung des vorhandenen Jugendplatzes im Bereich der Straße „Kälberwiese“ zu decken. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der tatsächlichen Kosten für Planung, Baugenehmigungsverfahren, Herstellung und Abnahme durch eine amtlich anerkannte Überwachungsorganisation (maximal 12.000 € Herstellungskosten zuzüglich Planungskosten), wenn der Baubeginn innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „An der Schölke-Neu“, HO 54, erfolgt.

2. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
3. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung, die öffentlichen Grünanlagen einschl. der Spielfläche, der Erweiterungsfläche des Jugendplatzes und der externen Ausgleichsflächen.
4. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Verkehrswerte der im Eigentum der Stadt stehenden Flächen für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche 3, die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B und die Erweiterungsfläche des Jugendplatzes zu erstatten. Der Verkehrswert der Fläche für das Regenrückhaltebecken wurde der Stadt bereits aufgrund des städtebaulichen Vertrages „An der Schölke“, HO 41, erstattet.
5. Eine Teilfläche der zukünftigen öffentlichen Grünfläche 3 befindet sich derzeitig noch in Fremdeigentum (siehe Anlage 5). Die Stadt beabsichtigt, die Fläche anzukaufen. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, der Stadt die Grunderwerbskosten einschl. Grunderwerbsnebenkosten dieser Fläche zu erstatten, soweit ein Erwerb innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet.

Der Bedarf an Schulplätzen kann in den bestehenden Grundschulen gedeckt werden, sodass keine Folgekosten für die Schaffung von Schulplätzen entstehen werden.

Der Bedarf an Kitaplätzen konnte zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages „An der Schölke“, HO 41, im Jahre 2016 ebenfalls von bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Der im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens „An der Schölke-Neu“, HO 54, ermittelte Bedarf an 9 Kindergarten- und 7 Krippenplätzen kann durch die Erweiterung der städtischen Kita Schölkestraße gedeckt werden. Um die Erschließungsträgerin durch das Erfordernis des neuen Bebauungsplanverfahrens und des neuen städtebaulichen Vertrages, das er nicht zu vertreten hat, nicht schlechter zu stellen, sieht der städtebauliche Vertrag auch weiterhin keine Kostenbeteiligung für die Schaffung von Kitaplätzen vor.

Aus den gleichen Gründen sieht der städtebauliche Vertrag nicht den sonst üblichen, 20 %igen Anteil für sozialen Wohnungsbau vor.

Der Bau der Entwässerungsanlagen 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 und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Vertragsgebiet
Anlage 2: Nutzungsbeispiel, Geltungsbereich A - Entwurf
Anlage 3.1: Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, Geltungsbereich A - Entwurf
Anlage 3.2: Planzeichenerklärung
Anlage 3.3: Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, Geltungsbereich B - Entwurf
Anlage 3.4: Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“, Geltungsbereich C - Entwurf
Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „An der Schölke-Neu“ - Entwurf
Anlage 5: Lageplan der Retentionsfläche im Geltungsbereich A