

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "Klinikum Salzdahlumer Straße", AW 119, für den Bereich zwischen der Kleingartenanlage "Südstadt" im Süden, der Berufsbildenden Schule "Heinrich-Büssing" im Westen, dem Golfplatz im Norden und der Kleingartenanlage "Lindenberg I" im Osten

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

02.03.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

16.03.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Klinikum Salzdahlumer Straße“, AW 119, zwischen der Stadt Braunschweig und dem Städtischen Klinikum Braunschweig gGmbH (Vorhabenträgerin), mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz

Die formale Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau 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 Ausschuss für Planung und Hochbau beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat am 17. März 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Klinikum Salzdahlumer Straße“, AW 119, beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer neuen Zentralklinik einschließlich eines Dienstleistungszentrums, Bürozentrum und Ärztezentrum.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt wurde am 18. Oktober 2018 bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Beschlussvorlage Nr. 18-09005), in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung und Finanzierung der für das Vorhaben erforderlichen Straßenausbauplanung und –umbaumaßnahmen verpflichtet hat. Weiterhin hat sie sich in diesem städtebaulichen Vertrag auch zur Übertragung bis zu diesem Zeitpunkt in ihrem Eigentum stehenden und zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen an die Stadt verpflichtet.

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen hat sich zwischenzeitlich geändert. Die geänderte Straßenausbauplanung dient als Grundlage für den geplanten Bebauungsplan AW 119. Die Straßenausbauplanung für die Straße Fichtengrund und den Knotenpunkt zur Salzdahlumer Straße entsprechen somit nicht den im städtebaulichen Vertrag von 18. Oktober 2018 zugrunde gelegten Flächen. Basierend auf der geänderten Straßenausbauplanung soll daher ein weiterer städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Ergänzend soll der Straßenaus-

und –umbau der Straße zwischen dem Knotenpunkt Salzdahlumer Straße/Fichtengrund und der Schwartzkopffstraße geregelt werden.

Durch die geänderte Straßenausbauplanung ändern sich auch die Teilflächen, welche die Vorhabenträgerin der Stadt für die öffentlichen Flächen zu übertragen hat (siehe Anlage 8).

Die unentgeltliche und kosten- und lastenfreie Übertragung der zukünftigen öffentlichen Flächen auf die Stadt erfolgt mit einem separaten Grundstücksübertragungsvertrag, soweit die Stadt nicht bereits Eigentümerin der Flächen ist.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte regeln:

Straßenausbaumaßnahmen und Straßenumbaumaßnahmen

- 1) Die Stadt überträgt die Straßenaus- und -umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen innerhalb des Vertragsgebietes (Geltungsbereiche A und B) auf die Vorhabenträgerin, soweit die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 noch nicht geregelt sind.
- 2) Die Straßenaus- und -umbaumaßnahmen im Sinne des Vertrages umfassen:
 - a) Die Anpassung der Straßenaus- und –umbauplanung der Straße Fichtengrund (siehe Anlagen 5.2, 5.3).
 - b) Die Anpassung der Straßenaus- und –umbauplanung des Knotenpunktes an der Salzdahlumer Straße (siehe Anlagen 5.1.1 und 5.1.2).
 - c) Den Straßenaus- und –umbau zwischen dem Knotenpunkt Salzdahlumer Straße/Fichtengrund und der Schwartzkopffstraße (siehe Anlagen 5.1.2 und 6)
 - d) das Herstellen bzw. die Anpassung der erforderlichen Beleuchtung, die mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,jeweils nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Ausschreibung der jeweiligen Baumaßnahme gültigen Standards der Stadt (Ergänzende ZTV P-BS), des einvernehmlich abgestimmten Straßenausbauplanes, der Grünordnungsplanung, der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Klinikum Salzdahlumer Straße“, AW 119, der örtlichen Gegebenheiten und der technischen Vorschriften und Richtlinien (allgemein anerkannte Regeln der Technik).

Ausgleichsmaßnahmen und öffentliche Grünfläche

- 3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereichen B und die öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich A einschl. des Freimachens dieser Flächen (bezüglich der öffentlichen Grünfläche nur, soweit dies erforderlich ist – z. B. für die Herstellung der Pflanzlöcher), die Kampfmitteluntersuchung, die Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege durchzuführen.
- 4) Im Geltungsbereich B ist gemäß den textlichen Festsetzungen ein Stillgewässer anzulegen. Vor der Anlage des Stillgewässers ist die Untere Wasserbehörde der Stadt zu beteiligen.
- 5) Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat entsprechend der in den textlichen Festsetzungen benannten Fristen zu erfolgen. Da die Erschließungsarbeiten zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans tlw. bereits begonnen haben, gilt äquivalent, dass die Maßnahmen spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen sind.

Umsetzung der Maßnahmen

- 6) Mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Straßenaus- und -umbaumaßnahmen und gegebenenfalls der

Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes und der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung hat die Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt unter Beachtung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) leistungsfähige Ingenieurbüros beauftragt.

Der Fachbereich Tiefbau und Verkehr der Stadt wird einzelne, der Vorhabenträgerin obliegende Leistungen aus diesem Vertrag intensiv fachlich begleiten. Hierzu zählt die fachkundige Prüfung und Freigabe von Planunterlagen und Begleitung in der Umsetzung. Es besteht Einvernehmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt, dass die Vorhabenträgerin keine besonderen fachlichen Kompetenzen im Straßenbau mitbringt. Daher wird die Vorhabenträgerin bei der Wahrnehmung der Bauherrenfunktion durch die Ingenieurbüros und die Stadt tatkräftig unterstützt.

- 7) Sollten für das Anpassen/den Umbau der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der Salzdhahmer Straße mit dem Fichtengrund neue Betonfundamente für die Masten erforderlich werden, muss im Vorfeld geklärt werden, welche Ver- und Entsorgungsleitungen für diese Betonfundamente gegebenenfalls verlegt werden müssen und wie der Schutz der Bestandsbäume in der Fläche für Anpflanzungen und Erhalt berücksichtigt wird.
- 8) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen und der öffentlichen Grünfläche in den Geltungsbereichen A und B hat die Vorhabenträgerin ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt.
- 9) Die Bauleistungen zur Anpassung und Herstellung der Straßenaus- und –umbaumaßnahmen, der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen und der öffentlichen Grünfläche dürfen nur gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeschrieben werden.
- 10) Die Vorhabenträgerin beauftragt die sich aus den Ausschreibungen und Vergaben ergebenden Baufirmen mit der Durchführung der Baumaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.
- 11) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

Grundstücksangelegenheiten:

- 12) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die sich derzeit in ihrem Eigentum befindenden Flächen, die zukünftig öffentliche Flächen werden sollen, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei sowie frei von sonstigen Rechten Dritter an die Stadt zu übertragen (siehe Anlagen 6 und 8).

Für die im Eigentum der Stadt stehende Ausgleichsfläche M 2 (12.476 m²) in dem Geltungsbereich B erstattet die Vorhabenträgerin der Stadt den Wert der Ausgleichsfläche zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Zur Wertermittlung wird der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg angegebene aktuelle Bodenrichtwert für Ackerland, für den Bereich in dem die Fläche M2 liegt, zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert beträgt zur Zeit 4,00 €/m². (Stichtag: 31.12.2020). Näherungsweise würde sich daher derzeit ein Erstattungsbetrag in Höhe von 49.904,00 € (12.476 m² x 4,00.€/m²) ergeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Vorhabenträgerin

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1.1: Übersichtskarte Geltungsbereich A (Entwurf)

Anlage 1.2: Übersichtskarte Geltungsbereich B (Entwurf)

- Anlage 2: Nutzungsbeispiel (Entwurf)
- Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich A (Entwurf)
- Anlage 3.2: Zeichnerische Festsetzungen, Geltungsbereich B (Entwurf)
- Anlage 3.3: Planzeichenerklärungen (Entwurf)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise (Entwurf)
- Anlage 5.1.1: Angepasste Straßenausbauplanung gegenüber dem städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 für den Kreuzungsbereich Salzdahlumer Straße/Fichtengrund – 1 (Entwurf)
- Anlage 5.1.2: Überarbeitung der Anlage 5.1.1
- Anlage 5.2: Angepasste Straßenausbauplanung gegenüber dem städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 für die Straße Fichtengrund – 2 (Entwurf)
- Anlage 5.3: Angepasste Straßenausbauplanung gegenüber dem städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018 für die Straße Fichtengrund – 3 (Entwurf)
- Anlage 6: Ausschnitt aus Anlage 3.1 bezgl. der Planstraße zur Schwartzkopffstraße (Entwurf)
- Anlage 7: Grunderwerbsplan zum städtebaulichen Vertrag vom 18. Oktober 2018
- Anlage 8: Grunderwerbsplan mit der Darstellung der Abweichungen zu Anlage 7