

Betreff:**Städtebaulicher Vertrag "Jütenring", HA 137
Stadtgebiet nördlich des Stadtzentrums zwischen
Wodanstraße/Gotenweg, der Trasse des Industriegleises
(Ringgleis) und Nordanger**

Organisationseinheit: Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation	Datum: 18.04.2024
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Planung und Hochbau ()	25.04.2024	Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Jütenring“, HA 137, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) mit den unter Vertragsinhalten aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die formale Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit. 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 Ausschuss für Planung und Hochbau beschlusszuständig ist.

Hintergrund

Am 12.02.2013 wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines gemischt genutzten Wohnquartiers mit ergänzenden Büro-, Freizeit-, gastronomischen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen zu schaffen.

Für zwei Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereiches wurden mittlerweile die Bebauungspläne „Taubenstraße“, HA 135, und „Nordanger“, HA 136, aufgestellt. Es ist nun beabsichtigt, für den letzten Teilbereich den Bebauungsplan „Jütenring“, HA 137, aufzustellen.

Mit einem städtebaulichen Vertrag sollen Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen und der städtebaulichen Maßnahmen, die der Realisierung des Baugebietes dienen und Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, sowie die Übernahme der durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten geregelt werden.

Der Städtebauliche Vertrag ist mit der Erschließungsträgerin, der NiWo, abgestimmt.

Die Flächen innerhalb des Vertragsgebietes wurden zwischen der NiWo und einem weiteren Grundstückseigentümer in der Art und Weise getauscht, dass bebaubare Grundstücke entstehen und die NiWo den Zugriff auf alle zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Erschließungsgebietes hat.

Die Übernahme der anteiligen Erschließungs- und Folgekosten durch den weiteren Grundstückseigentümer wird zwischen diesem und der NiWo privatrechtlich geregelt.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

I. Erschließung

- 1) Die Stadt überträgt die öffentliche Erschließung innerhalb des Erschließungsgebietes (siehe Anlage 1) mit Ausnahme der Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung auf die NiWo.
- 2) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung im Vertragsgebiet mit Ausnahme der Anschlusskanäle der privaten Grundstücke auf öffentlichen Flächen
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a) das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschließlich des Abtragens des Oberbodens, der Kampfmitteluntersuchung und der Regelungen zum Umgang mit Altlasten und Bodenbelastungen,
 - b) das erstmalige Herstellen
 - des Straßenkörpers und seines Zubehörs incl. aller Einrichtungsgegenstände (z. B. Beschilderung, Markierung usw.), und der Anlagen zur Regenwasserversickerung der öffentlichen Straßenflächen. Die Stadt prüft, ob die Kapazität der Regenentwässerungsanlagen in der nördlichen Langobardenstraße um ein Speichervolumen für Bewässerungszwecke erweitert werden soll. Sofern ein über die Straßenentwässerung hinaus zu Bewässerungszwecken dienendes Stauraumvolumen geschaffen wird, sind die Mehrkosten durch die Stadt zu tragen.
 - der öffentlichen Parkplatzflächen,
 - der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschl. der bereits im Bebauungsplan „Taubenstraße“, HA 135, festgesetzten Fläche des Blanchardplatzes, jeweils einschließlich der Entwässerung dieser Flächen (einschl. der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen in der Planstraße D / Langobardenstraße, nördlicher Teil), der Begrünung inkl. Straßenbaumpflanzung, Bodendeckerpflanzung oder Wiesenansaat mit dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege und
 - einer Wertstoffcontaineranlage einschl. Einfriedung und Begrünung,
 - c) das Herstellen der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser,
 - d) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen (einschl. der o. g. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - e) das Herstellen der öffentlichen Grünfläche einschl. Wegebau und Möblierung und Fertigstellungspflege und dreijähriger Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege.
- 4) Die Planung der Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung) erfolgt im Namen und auf Rechnung der NiWo durch ein im Einvernehmen mit der Stadt beauftragtes, leistungsfähiges Ingenieurbüro.

- 5) Die Planung, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung sowie die Umsetzung der Baustellenverordnung für die öffentlichen Schmutzwasseranlagen erfolgen durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das von der NiWo im Einvernehmen mit der Stadtentwässerung beauftragt wird.
- 6) Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Vegetationsflächen einschl. des Kinderspielplatzes wird die NiWo ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragen.
- 7) Die Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten wird von der NiWo in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
- 8) Die Vergabe der Baumaßnahmen erfolgt mit Ausnahme der öffentlichen Schmutzwasseranlagen durch die NiWo. Die Vergabe für die Bauleistungen der öffentlichen Schmutzwasseranlagen erfolgt durch die Stadtentwässerung.
- 9) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen wird die Stadtentwässerung als Auftraggeberin im Einvernehmen mit der NiWo die Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung herstellen.
- 10) Die Übernahme der jeweiligen Anlagen durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung.

II. Folgekosten, Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

- 1) Für ca. 380 mögliche neue Wohneinheiten im Baugebiet „Jütenring“, von denen voraussichtlich nur ca. 216 allgemeine Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen werden, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ca. 22 Kindergartenplätzen und ca. 18 Krippenplätzen. Die Differenz zwischen 380 und 216 Wohneinheiten ergibt sich dadurch, dass auf einem Grundstück voraussichtlich eine Altenpflegeeinrichtung entstehen soll, die keinen Kitabedarf auslösen wird. Daraus resultiert ein Bedarf von je 1 Kindergartengruppe mit max. 25 Plätzen und 1 Krippengruppe mit max. 15 Plätzen, der nicht durch vorhandene Kindertagesstätten in der Nordstadt gedeckt werden kann.

Die NiWo verpflichtet sich, in enger Kooperation mit der Stadt ein Gebäude oder einen Gebäudeteil für eine Kindertagesstätte mit den erforderlichen Räumlichkeiten für eine 2 Gruppen-Kindertagesstätte zu errichten. Der Standort dieser Kindertagesstätte ist einvernehmlich mit der gesamtstädtischen Bedarfsplanung für Kindertagesstätten der Stadt abzustimmen und soll sich in einem Radius von ca. 1.000 m um den Geltungsbereich A befinden. Die KiTa wird der Stadt 20 Jahre mietfrei zur Verfügung gestellt. Die ab dem 21. Jahr mit dem Träger zu vereinbarende Nettokaltmiete für die Einrichtung ist zu gegebener Zeit einvernehmlich zwischen der Stadt und der NiWo unter Berücksichtigung der Kostendeckung für die NiWo und der Wirtschaftlichkeit für die Stadt festzulegen.

Das für die Errichtung der Kindertagesstätte erforderliche Grundstück ist von der NiWo ohne finanzielle Beteiligung der Stadt zur Verfügung zu stellen (z. B. Eigentum, Erbpacht, Miete).

- 2) Die NiWo verpflichtet sich zur Herstellung der dem örtlichen Bedarf des Baugebietes „Jütenring“, HA 137, dienenden Kinderspielflächen. Dazu gehören
 - a) die Herstellung von 733,5 m² Spielflächen für Kinder einschl. Begrünung, Möblierung und Spielgeräteausstattung,
 - b) das Herstellen der erforderlichen Beleuchtung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - c) Die Stadt beabsichtigt, aus ihrem Eigentum eine 733,5 m² große Teilfläche für den Bau einer Kinderspielfläche zur Verfügung zu stellen. Sofern vor Inanspruchnahme

weitere Bodenuntersuchungen erforderlich sein sollten, verpflichtet sich die NiWo, diese im eigenen Namen und auf eigene Rechnung in Auftrag zu geben.

- d) Sofern die genannte Fläche nach Vorliegen ergänzender Bodenuntersuchungen nicht für die Herstellung eines Kinderspielplatzes in Frage kommen sollte, verpflichtet sich die NiWo, im Einvernehmen mit der Stadt geeignete Kinderspielflächen zur Verfügung zu stellen.

III. Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt stellt zur Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen eine in ihrem Eigentum stehende, ca. 9.000 m² große Fläche zur Verfügung. Die Herstellung erfolgt durch die NiWo.

IV. Grundstücksangelegenheiten

- 1) Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen wird die NiWo nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich und kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden.
- 2) Die NiWo erstattet der Stadt die Grunderwerbskosten bzw. den Verkehrswert der Flächen, die die Stadt aus ihrem Eigentum zur Verfügung stellt.
- 3) Außerdem sind durch die NiWo noch mit einem separaten Grundstückskaufvertrag zukünftige Wohnbaulandflächen von der Stadt zu erwerben (siehe Anlage 5).

V. Mobilitätskonzept

Im Auftrag der NiWo wurde durch das Büro Argus, Stadt- und Verkehrsplanung, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubenstraße“, HA 135, ein Mobilitätskonzept erstellt, das auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jütenring“, HA 137, Anwendung finden kann. Sofern das Mobilitätskonzept angewendet wird, ist für die in dem Baugebiet „Jütenring“, HA 137, jeweils umgesetzte Wohnbebauung ein von dem im Bebauungsplan festgesetzten privaten Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit abweichender Stellplatzschlüssel zulässig.

VI. Sozialer Wohnungsbau und mittleres Preissegment

- 1) Die NiWo verpflichtet sich, mindestens 30 % der in dem Baugebiet möglichen Wohnfläche (Bruttogeschoßfläche abzüglich pauschal 30 % für Konstruktionsflächen, Treppenhäuser und dgl.) im Mietwohnungsbau als sozialen Wohnungsbau herzustellen.

Dabei soll nicht zwangsläufig von der rechnerisch maximal möglichen Ausnutzung der Baufelder entsprechend des Bebauungsplanes ausgegangen werden, um im Rahmen des Hochbaus die in Bebauungsplänen üblicherweise vorgesehene Flexibilität zu ermöglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

- 2) Weiterhin verpflichtet sich die NiWo, 10 % der möglichen Wohnfläche für das mittlere Preissegment i. S. d. Braunschweiger Baulandmodells Wohnen – Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und bedarfsgerechten Entwicklung von Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und Infrastruktur - zu errichten um die Lücke zum freifinanzierten Wohnungsbau zu schließen.
- 3) Sowohl beim sozialen Wohnungsbau als auch bei den Wohnungen für das mittlere Preissegment bleiben Flächen außer Ansatz, auf denen ggf. eine reine Altenpflegeeinrichtung errichtet wird.

VII. Nachberechnungsklausel

- 1) Die Ermittlung der Bedarfe für die technische und soziale Infrastruktur im Baugebiet „Jütenring“, HA 137, und die Festlegung der zu übernehmenden Kostenanteile basieren auf der Annahme, dass durch die Realisierung des Baugebietes nach Maßgabe der Textlichen Festsetzungen insgesamt ca. 216 Wohneinheiten für Allgemeines Wohnen entstehen werden.

2) Für den Fall einer beabsichtigten Überschreitung der genannten Anzahl der Wohneinheiten und/oder Errichtung von Wohneinheiten auf der für den Bau einer Seniorenwohnanlage vorgesehenen Fläche verpflichtet sich die NiWo insbesondere, Ergänzungsgutachten zu den im Bebauungsplanverfahren erstellten Schall- und Verkehrsgutachten zu beauftragen und

a) auf eigene Kosten die Maßnahmen durchzuführen, die gemäß Ergänzungsgutachten aufgrund der Erhöhung der Wohneinheiten erforderlich werden, z. B. zusätzliche Lärmschutzanlagen oder Lichtsignalanlagen.

Die NiWo verpflichtet sich darüber hinaus, in diesem Fall für die über die bisherigen Flächen hinausgehenden Flächenbedarfe, insbesondere auch für Kinder- und ggf. Jugendspielflächen, auf eigene Kosten weitergehende Flächen zur Verfügung zu stellen

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen mit Ausnahme der Herstellung der Schmutzwasseranlagen erfolgen auf Kosten der NiWo. Der Bau der Entwässerungsanlagen für Schmutzwasser ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung (SE|BS) und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Erschließungsgebiet

Anlage 2.1: Entwurf zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, komplett

Anlage 2.2: Entwurf zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A, Ausschnitt

Anlage 2.3: Entwurf zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B

Anlage 2.4: Planzeichenerklärungen

Anlage 3.1: Entwurf des Nutzungsbeispiels, komplett

Anlage 3.2: Entwurf des Nutzungsbeispiels, Ausschnitt

Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen

Anlage 5: Flächen, die zu erwerben oder deren Verkehrswert zu erstatten ist