

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag "Wenden-West, 2. BA", WE 63, für den Bereich zwischen der Straße Im Heideblick im Westen und Norden, der Stadtbahntrasse im Osten und der Veltenhöfer Straße im Süden.

Organisationseinheit:

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

29.08.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.09.2024

Status

Ö

Beschluss:

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (nachfolgend „Stadtentwässerung“ genannt) und der Grundstücksgesellschaft Braunschweig GmbH (nachfolgend „GGB“ genannt) mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Ausschusses für Planung und Hochbau für Entscheidungen über Städtebauliche Verträge ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Angrenzend an die alte Ortslage Wenden soll ein neues Wohnquartier entstehen. Aufgrund der Größe und Komplexität des Gebietes erfolgt die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten. So wurde mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, für den Bereich südlich der Veltenhöfer Straße bereits Baurecht geschaffen.

Die geplante Siedlungserweiterung im 2. Bauabschnitt Wenden-West bietet auf Grundlage der aktuellen Überlegungen Potenzial für rund 700 Wohneinheiten. Angestrebt wird ein Mix aus Einfamilienhäusern, dazu zählen auch Reihen- und Doppelhäuser, und Mehrfamilienhäusern. Dabei sind Einfamilienhäuser überwiegend in flächensparender Bauweise als Reihenhäuser vorgesehen.

Die Grundstücksgesellschaft hat die meisten im Geltungsbereich A des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, liegenden Grundstücke erworben. Obwohl noch nicht sämtliche Grundstücke im Eigentum der Grundstücksgesellschaft sind, ist die Erschließung des Baugebietes „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, nicht gefährdet. Kleinere Flächen für den Straßenausbau an der Veltenhöfer Straße befinden sich noch im Fremdeigentum, doch die Grundstücksgesellschaft führt bereits Vertragsverhandlungen für den Kauf der Flächen.

Die Grundstücksgesellschaft beabsichtigt, das Gebiet „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, zu realisieren. Alle Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge dieses Vorhabens sind, einschl. Kostenübernahmen bzw. Kostenerstattungen, sollen in dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Vertragsinhalte

Bei der Betrachtung der auf die GGB übertragbaren Kosten ist wie bei allen städtebaulichen Verträgen die Angemessenheit der vereinbarten Leistungen gemäß § 11 (2) BauGB zu beachten. Die Verpflichtungen gemäß Entwurf des städtebaulichen Vertrages stellen sich zum heutigen Zeitpunkt wie folgt dar:

I. Erschließung:

- 1) Die Stadt überträgt die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen aber einschließlich der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung auf die GGB. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet in 2 Teilabschnitten zu entwickeln.
- 2) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen mit Ausnahme der Anschlusskanäle der Grundstücksentwässerung und der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung.
- 3) Die Erschließung im Sinne des Vertrages umfasst weiter:
 - 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 sowie der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ mit ihrem Zubehör sowie die öffentlichen Geh- und Radwege, einschließlich der Entwässerung dieser Flächen und der Begrünung, inklusive Straßenbaum- und Uterpflanzung zählen ebenfalls zur erstmaligen Herstellung. Die Begrünung ist mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege zu versehen.

Die Regelungen gelten ebenso für den verbleibenden Aus-/Umbau der Veltenhöfer Straße,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen,
 - d) das Herstellen der öffentlichen Grünflächen, der integrierten Spielflächen für Kinder, einschließlich Spielgeräteausrüstung, Möblierung und Bepflanzung, einschließlich der Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - e) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung sowie Straßen- und Hinweisbeschilderungen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,
 - f) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation,
 - g) das Herstellen der Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (z. B. Wertstoffcontainer, Trafostation, Breitbandstation, Anlagen zur Energieversorgung), einschließlich Einfriedung und Begrünung.
- 4) Die Stadt übernimmt die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen, die Erstellung

eines koordinierten Leitungsplanes und die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung.

- 5) Die Stadt übernimmt die Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen, der Spielflächen für Kinder, der Flächen für Jugendspielangebote und der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung.
- 6) Bei Bedarf wird die Stadt im Namen und auf Rechnung der GGB externe Ingenieurbüros mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung beauftragen.
- 7) Die Stadtentwässerung beauftragt ein leistungsfähiges Ingenieurbüro mit der Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen zur Herstellung der Entwässerungsanlagen. Die straßenbegleitenden Mulden, die der Straßenentwässerung dienen, sind davon ausgenommen.
- 8) Die GGB beauftragt die Dienstleistungsgesellschaften der Stadt mit der Planung und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten.

II. Ausgleichsmaßnahmen:

Die GGB verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen A, B, C, D und E herzustellen.

III. Folgemaßnahmen:

- 1) Die GGB verpflichtet sich, maximal 30.000,- € der Kosten für die Umsetzung der Querung der Stadtbahntrasse zu übernehmen. Darüber hinaus gehende Kosten übernimmt die Stadt. Hierfür ist eine separate Vereinbarung zwischen der Stadt und der BSVG erforderlich.
- 2) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Umsetzung der öffentlichen Kinderspielflächen, die durch das Baugebiet bedingt sind, zu übernehmen.
- 3) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Errichtung der Jugendspielflächen (Jugendspielangebote) in den öffentlichen Grünflächen, die dem Baugebiet bedingten Bedarf zuzuordnen sind, bis zu einem Betrag in Höhe von 536.160,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.
- 4) Die GGB verpflichtet sich, die Mehrkosten, die durch den Anteil der Herstellung des Ganztagsbetriebs (Küche, Mensa) für einen 4. Grundschulzug entstehen, bis zu einer Höhe von maximal 735.000,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.

Die zu erwartende Anzahl der Schülerinnen und Schüler (SuS), die aus dem Baugebiet resultiert, kann in der Grundschule Wenden (GS) beschult werden, sobald der geplante Auszug des Lessinggymnasiums (LG) aus den vom LG in der GS genutzten Räumlichkeiten erfolgt ist. Entsprechende Erweiterungen des LG werden aktuell durchgeführt. Die Kosten für am LG als Ersatz entstehenden zusätzlichen Allgemeinen Unterrichtsräume werden nicht von der GGB übernommen, da es sich nicht um Folgemaßnahmen im Sinne des städtebaulichen Vertrages handelt.

- 5) Durch das Baugebiet wird ein Kindertagesstättenbedarf von sieben Gruppen

ausgelöst. Im Baugebiet werden eine 5-Gruppen-Kindertagesstätte (Kita) und eine 4- Gruppen-Kita errichtet. Zwei Gruppen davon werden für den Bedarf aus dem Baugebiet Wenden-West, 1. BA errichtet. Dazu wird der städtebauliche Vertrag, den 1. BA. betreffend, geändert werden.

- 6) Die GGB verpflichtet sich, für das gemeinschaftliche Wohnen Grundstücksflächen von insgesamt ca. 2.000 bis 2.750 m² vorzuhalten.

IV. Sozialer Wohnungsbau und mittleres Preissegment:

Die GGB verpflichtet sich, mindestens 30 % der in dem Baugebiet zulässigen Wohnfläche als sozialen Wohnungsbau und mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche für das mittlere Preissegment zu errichten.

Die Pflichten sind im Rahmen der späteren Grundstücksveräußerungen an die Käufer im Rahmen der Konzeptvergaben weiterzugeben.

V. Grundstücksangelegenheiten und Kostenerstattungen:

- 1) Für die im Eigentum der Stadt stehenden Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen B bis E erstattet die GGB der Stadt den Verkehrswert der Ausgleichsflächen des örtlichen Bedarfs zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme. Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt die Gesamtsumme ca. 407.000,- €. Für die im Eigentum der GGB stehenden Ausgleichsflächen für die überörtliche Jugendspielfläche in dem Geltungsbereiche A erstattet die Stadt der GGB den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.
- 2) Für die Flächen mit überörtlichen Jugendspielangeboten erstattet die Stadt der GGB den Verkehrswert des Flächenbedarfs.
- 3) Durch die auf Grundlage der Angemessenheitsprüfung vorgesehene Umsetzung der Kitas durch einen Investor erhält die GGB Verkaufserlöse für die Kitagrundstücke.
- 4) Im Falle der Veräußerung von Bauflächen im Vertragsgebiet, für die der rechtswirksame Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“, „Urbanes Gebiet“, „Sondergebiet“ oder die Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätten“ als Art der baulichen Nutzung ausweist, verpflichtet sich die GGB, in ihre Kaufverträge aufzunehmen, dass Dienstbarkeiten zugunsten der zuständigen Energieversorger in die jeweiligen Grundbücher eingetragen werden, welche den Wärmeanschluss sicherstellen.
- 5) Die Grundstücksgesellschaft hält die im Bebauungsplan „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, festgesetzten Sonderbauflächen 1 und 2 für eine Nutzung mit Quartiersgaragen und einer Fläche für eine Nutzung einer Wärmezentrale vor. Die GGB und die Stadt werden (außerhalb des städtebaulichen Vertrages) einvernehmlich ein gemeinsames Konzept zur Umsetzung abstimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstücksgesellschaft trägt grundsätzlich die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Um die Angemessenheit der finanziellen Belastung der GGB zu gewährleisten, werden nun nicht mehr alle Folgekosten der GGB zugeordnet. Die Errichtung der beiden Kitas soll über einen Investor ggf. über alternative Beschaffung erfolgen. Somit fallen keine Investitionskosten, sondern Mietzahlungen an. Diese müssen im Haushalt gesichert werden. Bei den Kostenschätzungen handelt es sich um aktuelle Bruttoangaben. Sie unterliegen zukünftig mindestens einer jährlichen Steigerung durch den jeweils geltenden Baukostenindex.

Soweit die GGB von Folgekosten für die Kindertagesstätten entlastet wird, hat die Stadt nachfolgende Kosten zu tragen:

Überörtlicher Anteil für die Spielangebote für Jugendliche (Planung, Herstellung, Wert der Fläche, Ausgleich)	ca. 200.000,- €
---	-----------------

Querung der Stadtbahntrasse (50 % der Kosten) (sofern eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der BSVG geschlossen wird)	ca. 30.000,- €
---	----------------

Summe:	ca. 230.000,- €
---------------	------------------------

Mietzahlungen für 7 Kitagruppen aus dem 2. BA	ca. 290.000 €/ Jahr
---	---------------------

Der Bau der Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung 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 1.1: Entwurf der Übersichtskarte 1 zum Bebauungsplan
- Anlage 1.2: Entwurf der Übersichtskarte 2 zum Bebauungsplan
- Anlage 1.3: Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrages „Wenden-West, 2. BA“, WE 63
- Anlage 2.1: Entwurf des Geltungsbereiches A zum Bebauungsplan
- Anlage 2.2: Entwurf des Geltungsbereiches B zum Bebauungsplan
- Anlage 2.3: Entwurf des Geltungsbereiches C zum Bebauungsplan
- Anlage 2.4: Entwurf des Geltungsbereiches D zum Bebauungsplan
- Anlage 2.5: Entwurf des Geltungsbereiches E zum Bebauungsplan
- Anlage 2.6: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 3: Entwurf des Nutzungsbeispiels zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 5: Entwurf zur Lage der Querung der Straßenbahntrasse
- Anlage 6: Vorabzug der Straßenausbauplanung
- Anlage 7: Auswahl der Flächen für das gemeinschaftliche Wohnen