

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne", AW 113
Stadtgebiet zwischen der Rautheimer Straße (L 632), der
Bundesautobahn A 39 und dem Gewerbegebiet "Rautheim-Nord"***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

17.05.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

18.05.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, zwischen der Stadt, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG als Erschließungsträgerin mit den unter Vertragsinhalte aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses 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 Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Nach den ursprünglichen Beschlüssen zur Aufstellung des Bebauungsplans von 2004 (DS 8995/04, Aufstellungsbeschluss für die 82. FNP-Änderung Heinrich-der-Löwe-Kaserne) und 2012 (DS 2396/12) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig für das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne am 17. Februar 2015 einen neuen Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan mit dem geänderten Ziel gefasst, Planungsrecht für Wohnbauflächen mit einem Nahversorgungsstandort im Süden und Gewerbeflächen im Norden zu schaffen.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das gesamte Areal der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren und die Herstellung aller erforderlichen und im kausalen Zusammenhang mit dem künftigen Wohngebiet mit Einzelhandel und dem Gewerbegebiet stehenden Erschließungs- und Folgemaßnahmen zu übernehmen soweit die Kostenübernahme den Rahmen der Angemessenheit nicht überschreitet.

In den weiteren Verhandlungen wurde im Einvernehmen mit den Vertragspartnern der Geltungsbereich zwischen der im Süden geplanten Wohnbebauung mit Einzelhandel (Baugebiet AW 100) und dem künftigen Gewerbebereich im Norden (Baugebiet AW 113) in

zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, um kurzfristig ein Planungsrecht für den Gewerbebereich im Norden schaffen zu können.

Die Erschließungsträgerin beabsichtigt, das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu realisieren. Zur Regelung aller damit verbundenen und im kausalem Zusammenhang stehenden Maßnahmen incl. Kostenübernahmen und -erstattungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den hier genannten Vertragsinhalten beabsichtigt.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf die Geltungsbereiche A bis D des zukünftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und wird folgende wesentliche Inhalte haben:

Erschließung

1. Die Stadt überträgt die Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf die Erschließungsträgerin.
2. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen mit Ausnahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko und nach Maßgabe des Vertrages.
3. Die SE|BS verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser mit Ausnahme der Hausanschlusskanäle auf eigene Kosten und nach Maßgabe des Vertrages.
4. Die Erschließung des Gebietes im Sinne des Vertrages umfasst:
 - a. das Freimachen der öffentlichen Erschließungsflächen einschl. des Abtragens des Oberbodens und einer Gefahrenerkundung auf Kampfmittel im gesamten Vertragsgebiet nach Maßgabe des Vertrages einschl. Bergung ggf. vorhandener Kampfmittelobjekte und einer Baugrund- und Schadstoffuntersuchung mit ggf. erforderlicher fachgerechter Entsorgung des Bodens, jeweils im gesamten Vertragsgebiet,
 - b. die erstmalige Herstellung der Planstraße mit Gehwegen, Wendehammer und Zubehör sowie der öffentlichen Parkplatzflächen einschließlich der Entwässerung dieser Flächen bis zum Sammelkanal und der 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,
 - d. das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung gemäß StVO sowie Straßen- und Hinweisbeschilderung einschl. Einholung der verkehrsbehördlichen Genehmigung der genannten Anlagen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist und
 - e. das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation (Übertragungsgeschwindigkeit > 50 Mbit/s).
5. Planung, Erstellung eines koordinierten Leitungsplanes, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen (mit Ausnahme der Vegetationsflächen) erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin und im

Einvernehmen mit der Stadt durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro.

6. Planung, Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Bauleitung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin im Einvernehmen mit der SE|BS durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro. (Vergabe und Auftragserteilung erfolgen durch die Stadtentwässerung).
7. Planung, und Herstellung der öffentlichen Beleuchtungsanlagen und der Markierungs- und Beschilderungsarbeiten werden von der Erschließungsträgerin in Abstimmung mit der Stadt an ein leistungsfähiges Unternehmen vergeben.
8. Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der öffentlichen Straßenraumbegrünung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D erfolgen im Auftrag der Erschließungsträgerin durch ein Landschaftsarchitekturbüro.
9. Die Erschließungsträgerin legt einvernehmlich mit der Stadt eine verbindliche 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.
10. Die SE|BS wird im Einvernehmen mit der Erschließungsträgerin die Entwässerungsanlagen für die Regen- und Schmutzwasserbeseitigung mit Ausnahme der Hausanschlussleistungen herstellen oder herstellen lassen.
11. Die Übernahme der zukünftigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet, mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“, durch die Stadt erfolgt nach deren mangelfreier Fertigstellung. Die Erschließungsträgerin wird diese Flächen nach mangelfreier Fertigstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.
12. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Die Kosten der öffentlichen Entwässerungsanlagen trägt die SE|BS.

Folgemaßnahmen und Kostenerstattungen

13. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zum Umbau der Rautheimer Straße (mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“) mit beidseitig getrennten Geh- und Radwegen gemäß Verkehrsgutachten bzw. gemäß noch abzustimmendem Straßenausbauplan und zum Umbau des Knotenpunktes Rautheimer Straße/südliche Rampe A 39 zu einem vierarmigen Knoten einschließlich Erweiterung der Lichtsignalanlage (LSA) und einschließlich aller erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113.
14. Die von der Erschließungsträgerin stehenden vorzunehmenden Arbeiten umfassen außerhalb des Geltungsbereiches A die Anpassung des Signalprogramms am Knoten Helmstedter Straße/Rautheimer Straße und die Einrichtung einer LSA am Knoten Rautheimer Straße/nördliche Rampe A 39. Soweit die genannten Maßnahmen in dem städtebaulichen Vertrag zum AW 113, „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ nicht berücksichtigt werden können, ist es vorgesehen diese in den städtebaulichen Vertrag AW 100, „Heinrich-der-Löwe-Kaserne“ einzubringen.
15. Die Erschließungsträgerin räumt der Stadt über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Stadtbahn“ ein grundbuchlich gesichertes

Ankaufsrecht ein.

16. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Winterquartier für Fledermäuse) im erforderlichen Umfang und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ihre Kosten durchzuführen.
17. Da die Erschließungsträgerin zeitnah keine eigenen geeigneten Flächen für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, bereitstellen kann, stellt die Stadt der Erschließungsträgerin die erforderlichen Flächen (Geltungsbereiche B und D) zur Verfügung.

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 4 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, der Stadt unentgeltlich Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu übertragen, die ein vergleichbares Aufwertungspotential wie die von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen haben.

Sofern die Erschließungsträgerin dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nachkommen sollte, hat sie den Verkehrswert der zur Verfügung gestellten Flächen zuzüglich einer Vertragsstrafe zu zahlen. Dadurch soll die Stadt in die Lage versetzt werden, selbst geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erwerben zu können.

18. Die Erschließungsträgerin erstattet der Stadt 50 % der tatsächlichen Herstellungskosten der öffentlichen Regenentwässerungsanlagen.
19. Die Erschließungsträgerin trägt die tatsächlichen Kosten für die Herstellung aller Kompensationsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D entsprechend den textlichen Festsetzungen, einschließlich der im Bebauungsplan AW 113 jeweils festgesetzten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie des Monitorings.
20. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Erstattung der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für die Straßenraumbegrünung und der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen A bis D dieses Baugebietes.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen im Vertragsgebiet, die ihr mit dem städtebaulichen Vertrag übertragen werden.

Der Bau der Entwässerungsanlagen ist eine sog. besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der SE|BS und der Stadt. Die Kosten werden von der SE|BS übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersicht der Geltungsbereiche A bis D
- Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Heinrich-der-Löwe-Kaserne“, AW 113, und der Geltungsbereiche B bis D mit Planzeichenerklärung
- Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen