

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Glogaustraße-Süd", ME 69, für den Bereich zwischen der Glogaustraße, der Bezirkssportanlage Merverode und der Lübenstraße***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

13.06.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Entscheidung)

Sitzungstermin

18.06.2025

Status

Ö

Beschluss:

Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Glogaustraße-Süd“, ME 69, 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 Braunschweig.

Im Stadtteil Merverode soll auf den Flächen der Bezirkssportanlage Merverode, die nach einer Neu- und Umstrukturierung der Sportanlage entbehrlich sind und für eine veränderte Nachnutzung zur Verfügung stehen, ein Wohngebiet mit verschiedenen Bebauungsformen zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum im Stadtgebiet Braunschweigs geschaffen werden. Entwickelt werden soll ein Standort für verschiedene Wohnansprüche mit der Möglichkeit auch alternative Wohnformen umzusetzen.

In dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet können insgesamt ca. 153 Wohneinheiten (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) bzw. bis zu ca. 181 Wohneinheiten bei der Realisierung von Sonderwohnformen entstehen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen ca. 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen, während im mittleren und südlichen Teil eine klassische verdichtete Reihenhausbauweise mit ca. 53 Wohneinheiten vorgesehen ist. Darüber hinaus können im südlichen Teil auch alternative Wohnformen realisiert werden, z. B. Gebäude mit einer wohnflächenreduzierten Bauweise, wodurch sich die mögliche Anzahl an Wohneinheiten auf insgesamt 181 erhöhen kann.

Die Flächen der Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplans „Glogaustraße-Süd“, ME 69, und die für die Herstellung der erforderlichen Kinder- und Jugendspielflächen vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Braunschweig.

Die Stadt wird die zukünftigen privaten Bauflächen im Geltungsbereich A des zukünftigen Bebauungsplanes ME 69 an die GGB veräußern. Die zukünftigen öffentlichen Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen sowie Kinder- und Jugendspielflächen, die für die Realisierung des Baugebietes erforderlich sind, bleiben im Eigentum der Stadt.

Die GGB beabsichtigt, das Gebiet „Glogaustraße-Süd“, ME 69, zu entwickeln. Alle Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge dieses Vorhabens sind, einschl. Kostenübernahmen bzw. Kostenerstattungen, sollen in dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Vertragsinhalte

Die derzeitigen Verpflichtungen gemäß Entwurf des städtebaulichen Vertrages stellen sich zum heutigen Zeitpunkt wie folgt dar:

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.

2) Die Stadtentwässerung verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung 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 einschließlich der straßenbegleitenden Versickerungsmulden sowie der öffentlichen Parkplatzflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit ihrem Zubehör einschließlich der Entwässerung dieser Flächen und der Straßenraumbegrünung mit einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,

c) die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen einschließlich Regenrückhaltebecken und erforderlicher Zuleitung,

d) die Errichtung einer Lärmschutzwand,

e) das Herstellen der selbstständigen öffentlichen Grünflächen mit Fuß- und Radwegen und ggf. integrierten Kinderspielangeboten, Möblierung und Bepflanzung, einschließlich einer dreijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,

f) das Herstellen der erforderlichen öffentlichen Beleuchtung und Markierung sowie Straßen- und Hinweisbeschilderungen, deren Notwendigkeit für die jeweilige Fläche mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist,

g) das Herstellen einer flächendeckenden Breitbandversorgung – Netze der nächsten Generation,

h) 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, der straßenbegleitenden Mulden zur Straßenentwässerung und der Ausgleichsmaßnahmen.

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.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die GGB verpflichtet sich, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich B herzustellen.

Folgemaßnahmen:

1) Die GGB verpflichtet sich zum Aus- und Umbau der Glogaustraße, insbesondere zum Umbau der Seitenanlagen im Einmündungsbereich der Planstraße und zur Herstellung einer Querungshilfe einschließlich der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der Glogaustraße.

2) Die GGB verpflichtet sich, die Fläche für die Wertstoffsammelstation in Abstimmung mit der Stadt so herzustellen, dass der Einbau von Unterflurwertstoffcontainern ermöglicht wird.

3) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Herstellung der Kinderspielflächen auf der dafür vorgesehenen Fläche außerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 5) sowie für die Aufwertung innerhalb des Vertragsgebietes bis zu einem Betrag von 126.000,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.

4) Die GGB verpflichtet sich, die Kosten für die Planung und Herstellung der Jugendspielflächen auf der dafür vorgesehenen Fläche außerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 6) bis zu einem Betrag von 147.000,- € zu übernehmen. Darüber hinaus anfallende Kosten trägt die Stadt.

5) Die GGB verpflichtet sich, den südlichen Teil des Baugebietes für 5 Jahre für eine wohnflächenreduzierte Siedlungsform vorzuhalten.

Durch das Baugebiet entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen. Zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung wird daher eine 2-Gruppen-Kindertagesstätte im nördlichen Teil des Baugebietes umgesetzt. Im Zuge einer Konzeptvergabe soll die Kindertagesstätte im Erdgeschoss eines Wohnhauses realisiert werden.

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 als Wohnungsbau des mittleren Preissegments zu errichten.

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

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 nicht alle Folgekosten der GGB zugeordnet. Die Errichtung der Kindertagesstätte soll über einen Investor 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 einer jährlichen Steigerung durch den jeweils geltenden Baukostenindex.

Mietzahlungen für 2 Kita-Gruppen p. a. ca. 94.000,- €

Außerdem hat die Stadt die Kosten für die Herstellung des überörtlichen Anteils an der öffentlichen Grünfläche 1 zu tragen:

Überörtlicher Anteil der Öffentlichen Grünfläche 1 ca. 118.530,- €

Anteilige Kosten zur Vorbereitung der Flächen
für den Einbau einer Unterflurstation ca. 15.000,- €

Der Bau der Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine sog. Besondere Maßnahme gemäß Abwasserentsorgungsvertrag zwischen der Stadtentwässerung und der Stadt. Die Kosten werden von der Stadtentwässerung übernommen und über die Abwassergebühren refinanziert.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1 a: Entwurf der Übersichtskarte zum Bebauungsplan „Glogaustraße-Süd“, ME 69 (Geltungsbereich A)

Anlage 1 b: Entwurf der Übersichtskarte zum Bebauungsplan ME 69 (Geltungsbereich B)

Anlage 2: Entwurf des Nutzungsbeispiels zum Bebauungsplan ME 69 (Geltungsbereich A)

Anlage 3 a: Entwurf des Bebauungsplanes ME 69 (Geltungsbereich A)

Anlage 3 b: Entwurf des Bebauungsplanes ME 69 (Geltungsbereich B)

Anlage 3 c: Entwurf der Planzeichenerklärung

Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes ME 69

Anlage 5: Lageplan der Kinderspielflächen

Anlage 6: Lageplan der Jugendspielflächen

Anlage 7: Straßenausbauplanung