

Übersicht über die üblicherweise mit städtebaulichen Verträgen/ Erschließungsverträgen gemäß § 11 BauGB und Durchführungsverträgen gemäß § 12 BauGB zu übernehmenden Verpflichtungen

Diese Übersicht enthält eine Aufzählung der in der Praxis häufigsten Regelungen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

I Planungsleistungen

1. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes
 - die Erarbeitung der Begründung
 - die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Fachbereiche der Stadt einschl. der Auswertung und der Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen
2. Im Bebauungsplanverfahren
 - die Erarbeitung des Bebauungsplanes mit Gestaltungsvorschrift (einschl. Bebauungsplan, Nutzungsbeispiel, textliche Festsetzungen und Hinweise, Gutachten zur Umweltverträglichkeit nach den Erfordernissen der Umweltverträglichkeitsprüfung, Gestaltungsvorschriften, Begründung der Festsetzungen inkl. Umweltbericht, Grünordnungsplan, Straßenausbau- und Entwässerungsplan
 - die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unter Mitwirkung der Stadt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Fachbereiche der Stadt mit Hinweisen zu Umweltbericht und Monitoring einschl. der Auswertung und der Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen
 - die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen zu Umweltbericht und Monitoring
 - Einholung erforderlicher Ausnahmen und Genehmigungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren
 - Beantragen wasserrechtlicher Genehmigungen und Erlaubnisse bis zur abschließenden Vorlage des Bescheides der Wasserbehörde
3. Kosten für erforderliche Gutachten
 - für das Grünordnungskonzept und den Grünordnungsplan sowie den Umweltbericht
 - ergänzende emissionstechnische Untersuchungen (z. B. Schall- und Geruchsgutachten)
 - Baugrundgutachten und ergänzende Altlastenuntersuchung
 - Verkehrsgutachten etc.
4. Kosten für öffentliche Bekanntmachungen
5. Kosten für Bereitstellung von Plänen durch die Stadt
6. Ausführungsplanung der Erschließungs-, Folge- und Ausgleichsmaßnahmen

II Bodensanierung

1. Untersuchung und Entsorgung von Bodenverunreinigungen (sog. Altlasten)
2. Untersuchung auf Kampfmittel und Vorlage einer Freigabebescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) in der Regionaldirektion Hannover der LGLN

III Bodenordnung

private Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

IV Verpflichtungen zur Grundstücksnutzung bzw. zur Sicherung des Wohnbedarfs bestimmter Bevölkerungsgruppen

1. Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau
2. Bereitstellung von Grundstücksflächen für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens

V Erschließungsanlagen

1. Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
2. Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (Vergabe erfolgt durch die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Kostenregelung s. X.2)
3. erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschl. der Fahrbahnen, Parkierungsflächen, Geh-/Fuß- und Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung (einschl. provisorischer Beleuchtung für die Baustraßen) und Straßenbegleitgrün
4. Herstellung der selbständigen öffentlichen Parkierungsflächen einschl. Begrünung
5. Herstellung der selbständigen öffentlichen Grünanlagen, ggf. mit Kinderspielflächen einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
6. Herstellung der erforderlichen Immissionsschutzanlagen (z. B. Lärmschutzwall)

VI Folgemaßnahmen

Dazu gehören städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen, die Voraussetzung oder Folge des beabsichtigten Vorhabens/Gebietes sind, d. h. in einem unmittelbaren Kausalzusammenhang mit dem zu realisierenden Vorhaben/Baugebiet stehen, z. B.:

1. Umbau/Erweiterung vorhandener Erschließungsanlagen (z. B. Kreuzungen, Einmündungen, Lichtsignalanlagen) auch außerhalb des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes einschl. etwaiger Ablösebeträge für Mehrunterhaltungskosten,
2. Herstellung/Erweiterung von Grundschulen, weiterführenden Schulen, Schulsportanlagen,
3. Herstellung öffentlicher Spielplätze einschl. Möblierung und Begrünung,
4. Herstellung oder Erweiterung von Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen,
5. Errichtung oder Erweiterung von Altenheimen, Senioreneinrichtungen,
6. Errichtung oder Erweiterung eines Bürgerzentrums,
7. Herstellung von Freizeit- und Erholungsflächen.

VII Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Baugebiet z. B. durch Grunddienstbarkeiten

VIII Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß BNatSchG, NNatSchG und BauGB und/oder von Maßnahmen i. S. der FFH-Richtlinie

IX Erwerb der für o. g. Maßnahmen erforderlichen Flächen und unentgeltliche (bzw. bei Folgeeinrichtungen anteilige Erwerbskosten) Übertragung auf die Stadt

X Ausschreibung und Vergabe

Ausschreibung und Vergabe von Arbeiten auf öffentlichen Flächen und Maßnahmen, die ganz oder teilweise mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, müssen grundsätzlich gemäß Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) erfolgen.

XI Kostenübernahme

1. Planung und Ausführung der o. g. Maßnahmen erfolgen in der Regel im Namen und auf Rechnung des Erschließungsträgers/Vorhabenträgers.
2. Die Vergabe für die öffentlichen Abwasseranlagen erfolgt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH. Vom Erschließungsträger/Vorhabenträger sind 50 % der abgerechneten Herstellungskosten der öffentlichen Regenwasseranlagen an die Stadt zu erstatten.
3. Es sind vertraglich kapitalisierte Pflegekosten zu übernehmen für
 - die Ausgleichsflächen
 - die öffentlichen Grünanlagen
 - das Verkehrsgrün
4. Ablösung der kapitalisierten Unterhaltungs- und Mehrunterhaltungskosten für Straßen, Lichtsignalanlagen, Lärmschutzanlagen usw.