

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0099/2008

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag Bebauungsplan Nr. 1702 Schwemannstr. (Henriettenstiftung)

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Delta Bau AG für die ehemaligen Flächen der Henriettenstiftung an der Schwemannstr. zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend geprüft und gelten für den mit dem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Vertrag gleichermaßen. Es gibt keine Hinweise auf unterschiedliche Auswirkungen des städtebaulichen Vertrages bzw. des geplanten Bauvorhabens für Frauen und Männer. Die Lage des Plan-/Vertragsgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum Kirchrodes mit guten Einkaufsmöglichkeiten und der Stadtbahnhaltestelle in der Tiergartenstraße sowie in unmittelbarer Nähe zu Naherholungsbereichen wirkt sich besonders günstig für nicht mobile Bevölkerungsgruppen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die Delta Bau AG hat den mittleren Teil des in der Anlage 1 schraffierten Vertragsgebietes des städtebaulichen Vertrags am Ende der Schwemannstr. südöstlich des Krankenhauses der Henriettenstiftung erworben. Zu diesen Grundstücken sind zugunsten von Delta Bau AG in den betreffenden Grundbüchern Auflassungsvormerkungen eingetragen. Die Grundstücke sind im geltenden Bebauungsplan Nr. 642 als Teil des Sondergebietes (SO) „Henriettenstiftung“ ausgewiesen, in dem Wohnen nur in Altenwohn- und Pflegeheimen sowie in Verbindung mit der Krankenhausnutzung zulässig ist.

Die Delta Bau AG beabsichtigt, die o.g. Grundstücke einer allgemeinen Wohnnutzung zuzuführen. Dies ist nach den derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht möglich. Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1702. Hierzu befindet sich der Auslegungsbeschluss unter Drucksachen-Nr. 2343/2007 N1 bereits im Verfahren. Nach dem Beschlussantrag soll die öffentliche Auslegung jedoch erst erfolgen, wenn der damit zusammenhängende städtebauliche Vertrag rechtswirksam geschlossen wurde. Die Delta Bau AG hat der Stadt zu dem o.g. Bebauungsplan inzwischen den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit folgenden wesentlichen Vertragsinhalten angeboten:

- Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von ca. 43 Einfamilien-Reihen- und Doppelhäusern, die sich eng an der äußeren Gestaltung der bereits in der Realisierung befindlichen Wohnbebauung der Delta Bau AG südlich des Bauvorhabens orientieren. Es wird ein Realisierungszeitraum von 2 Jahren nach Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung angestrebt.
- Die Erschließung des Gebiets wird in einem Erschließungsvertrages geregelt, der wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist. Die Herstellung der Erschließung nach städtischen Standards und deren Kosten übernimmt danach die Delta Bau AG. Lediglich die Entwässerungseinrichtungen einschließlich der Retentionsfläche werden auf Kosten der Delta Bau AG von der Stadtentwässerung Hannover hergestellt. Weiterhin übernimmt die Delta Bau AG die Kosten des Erwerbs der Retentionsflächen durch die Stadtentwässerung. Zudem enthält der Erschließungsvertrag Bestimmungen über die näheren Einzelheiten der Anrechnung von Entwässerungsbeiträgen. Schließlich regelt er die Verpflichtung der Delta Bau AG zur unentgeltlichen und kostenlosen Übertragung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Sicherung der Übertragung eines noch im Eigentum der Henriettenstiftung befindlichen Teils der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche der Schwemannstr. südwestlich des Bauvorhabens.
- Die Delta Bau AG ist verpflichtet sich in Fragen der energetischen Ausgestaltung der Gebäude vom städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten zu lassen. Bei Vorliegen der Wirtschaftlichkeit werden die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen, andernfalls werden nur Heizsysteme verwendet, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Heizungen. Unverschattete Dächer sind in Ausrichtung und Statik solarthermie- und photovoltaikgeeignet auszuführen.
- Die Freiflächen werden nach dem von einem Landschaftsplanungsbüro erstellten, einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Freiflächenplan erstellt, der wesentlicher Vertragsbestandteil ist. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünflächen, die gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten sind. Garten- und/oder Gerätehäuser sind nur nach einem mit der Stadt abzustimmenden Typenentwurf zulässig.
- Der für das Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz wird auf der im Bebauungsplan als

öffentlicher Spielplatz festgesetzten östlich angrenzenden Fläche nach städtischen Standards von der Delta Bau AG auf deren Kosten errichtet. Mit der Planung und Realisierung wird begonnen, sobald ca. 2/3 der Häuser im Vertragsgebiet erstellt sind. Die Planung wird von einem qualifizierten Landschaftsarchitekturbüro in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt erstellt. Die Pflege und Unterhaltung übernimmt auf 10 Jahre die Delta Bau AG unter Beachtung der städtischen Kriterien hierfür. Nach Ablauf der 10-Jahres-Frist wird der Spielplatz in voll funktionsfähigem Zustand der Stadt übergeben.

- Die Einfriedung der Baugrundstücke erfolgt gemäß dem v.g. Freiflächenplan. Die Einfriedungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die Delta Bau AG bietet einem einschlägigen Anbieter einen Car-Sharing-Stellplatz zur Anmietung an.
- Die Delta Bau AG übernimmt die Freimachung und privatrechtliche Neuordnung ihres Grundstückes sowie die Feststellung und Beseitigung eventuell auf diesem Grundstück vorhandener Altlasten (wobei ein Altlastenverdacht derzeit nicht besteht) und Kampfmittel auf ihre Kosten. Die Delta Bau AG stellt die Stadt zudem von Ansprüchen im Zusammenhang mit Altlasten auf den an die Stadt zu übertragenden öffentlichen Flächen frei, soweit sie vor der Übergabe entstanden sind.
- Die Absicherung der Kosten- und Unterhaltungsverpflichtungen aus dem Vertrag (Erschließung und Spielplatz) erfolgt durch Bürgschaften in entsprechender Höhe.

Die unentgeltliche und kostenlose Übertragung des noch im Eigentum der Henriettenstiftung befindlichen Teils der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche der Schwemannstr. südwestlich des Bauvorhabens ist inzwischen vertraglich sichergestellt.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (Vertragsgebiet; Anlagen; städtebauliche Grundlagen; Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1702 vom dem städtebaulichen Vertrag zugrundeliegenden Entwurf; Planungskosten; Verwendung von durch die Delta Bau AG zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1702 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen bei Änderung oder Aufhebung der Bebauungsplanänderung in dem Fall, dass das Bauvorhaben nicht verwirklicht wird; Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen; salvatorische Klausel; allgemeine Bestimmungen zu Vertragsänderung, Kündigung, Beurkundungserfordernis, Modalitäten des Vertragsabschlusses, Wirksamwerden des Vertrages, Erfüllungs- und Gerichtsort).

Die mit der Delta Bau AG vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

Kosten für den Abschluss und die Durchführung des städtebaulichen Vertrages entstehen der Stadt nicht, da die Delta Bau AG sich in dem Vertrag zu deren Übernahme verpflichten.

61.16
Hannover / 15.01.2008