Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1280/2015
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Wohnbauflächeninitiative
Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung - Peiner Straße / ehemalige Gärtnerei -

Antrag,
dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung - Peiner Straße / ehemalige Gärtnerei - mit der Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover, zu den in der Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1140, 1. Änderung, für das sich der Auslagebeschluss gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger - nachfolgend "Gundlach BT" genannt - beabsichtigt, das in ihrem Eigentum stehende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei nördlich der Peiner Straße, das sich innerhalb des im beigefügten Lageplan (Anlage 1) umrandeten Vertragsgebiets befindet, mit ca. 40 preiswerten, zweigeschossigen Einfamilien-Reihenhäusern zu bebauen. Dies ist nach dem derzeit hier geltenden Bebauungsplan Nr. 1140, der für das Grundstück die Nutzung „Erwerbsgärtnerei“ festsetzt, nicht möglich. Um die Voraussetzungen für die v.g. Bebauung zu schaffen, hat die Stadt das Bebauungsplanverfahren Nr. 1140, 1. Änderung eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergebenden städtebaulichen Fragen hat die Verwaltung sich mit Gundlach BT auf die Inhalte eines städtebaulichen Vertrags mit folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Gundlach BT geht davon aus, dass das o.g. Bauvorhaben ohne eine zeitnahe Errichtung der derzeit noch nicht vorhandenen nördlichen Nebenanlagen der Peiner Straße im Bereich des Vertragsgebiets nicht erfolgversprechend vermarktet werden kann. Die Nebenanlagen sind deshalb zwingende Voraussetzung des Bauvorhabens. Da nicht absehbar ist, wann die Stadt die Peiner Straße an dieser Stelle ausbaut, stellt Gundlach BT die im Vertragsgebiet liegende nördlichen Nebenanlagen (Gehweg und Parkstreifen, Straßenbäume und Anschluss an den Rest der Peiner Straße) nach städtischen Standards selbst und auf eigene Kosten her. Die Nebenanlagen müssen spätestens 6 Monat nach Bezug des ersten Einfamilienhauses im Vertragsgebiet fertig gestellt sein. Der südlich daran anschließende Teil der Peiner Straße wird dann zu gegebener Zeit von der Stadt ausbebaut.
- Den nach dem Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesenen Geländestreifen an der Südseite Ihres Grundstücks hat Gundlach BT inzwischen unentgeltlich an die Stadt übertragen.
- Für die Entwässerung des Vertragsgebiets liegt ein Regenwasserbewirtschaftungs- und Schmutzwasserbeseitigungskonzept vor, das einzuhalten ist.
- Für die private Erschließung innerhalb des Vertragsgebiets ist der zum Vertrag gehörende Freiflächenplan verbindlich.
- Die im Vertragsgebiet geplanten 40 Einfamilien-Reihenhäuser lösen einen zusätzlichen Bedarf an fünf Kindertagesstättenplätzen für Kinder über 3 Jahre und zwei Kindertagesstättenplätzen für Kinder unter 3 Jahre aus. Fa. Gundlach verpflichtet sich, die hierdurch entstehenden Kosten in Höhe von rd. 202.000,-€ im Vorgriff auf das in Aufstellung befindliche Infrastrukturkonzept und unter der Voraussetzung, dass dieses bis zum 30.06.2018 vom Rat beschlossen worden ist, abzulösen.
- Gundlach BT hat sich zur energetischen Ausgestaltung der Einfamilien-Reihenhäuser von der Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen. Die Gebäude werden danach folgende Vorgaben einhalten und anschließend durch Testat nachzuweisen:
    a) Die Gebäude werden - bezogen auf das Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) - so errichtet, dass die Wärmeverluste über die Außenbauteile jeweils wenigstens um 15 % und der Primärenergiebedarf jeweils wenigstens um 30 % unter den Werten des Referenzgebäudes liegen.

b) Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird überwiegend über ein Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk gedeckt.

- Der zum Vertrag gehörende Freiflächenplan ist bei der Gestaltung und Anlage der Freiflächen im Rahmen des Bauvorhabens verbindlich. Dies gilt insbesondere für die innere Erschließung, die Lage der Carports/Stellplätze und Hauseingangsbereiche und für die Standorte der Müllsammelplätze. Die Carports und Hauseingangsbereiche werden einheitlich gestaltet.
- Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die im Freiflächenplan dargestellten Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen im Vertragsgebiet kompensiert. Der Freiflächenplan ist dabei hinsichtlich der Anzahl, der Standorte, der Qualität und der Art der dort dargestellten Neupflanzungen verbindlich.
- Die über die notwendige Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft hinausgehenden Neupflanzungen im Vertragsgebiet werden für ein anderes Projekt der Gundlach BT am Altenbekener Damm zur Verfügung gestellt. Die Einzelheiten hierzu werden in dem erforderlichen Durchführungsvertrag zu diesem Bauvorhaben geregelt.
- Gundlach BT verpflichtet die Erwerber der einzelnen Hausgrundstücke in den Kaufverträgen, die v.g. Maßnahmen der Freiflächengestaltung dauerhaft zu erhalten.
- Gundlach BT ist verpflichtet, die im Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung vorgesehenen Dienstbarkeiten (z.B. Gehrechte/Leitungsrechte) zugunsten der Stadt bzw. der Allgemeinheit spätestens mit Fertigstellung der Hochbauten im Vertragsgebiet im Grundbuch eintragen zu lassen.
- Gundlach BT ist verpflichtet, zwei Stellplätze im Vertragsgebiet als Car-Sharing-Plätze vorzuhalten. Die für eine Nachrüstung der Stellplätze mit einer sog. "E-Tank-Säule" notwendigen Leerrohre sind zu verlegen. Gundlach BT wird der Stadt nachweisen, dass sie innerhalb von 6 Monaten, nachdem die Baugenehmigung für 50 % der geplanten Einfamilienreihenhäuser erteilt worden ist, die in Hannover ansässigen Anbieter von Car-Sharing über die Anmietungsmöglichkeit informiert hat. Soweit innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung der 40 Einfamilien-Reihenhäuser aus nicht von Fa. Gundlach zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.
- Aufgrund der Vornutzung des Vertragsgebietes im Rahmen der „Muna“ (Munitionsanstalt des Deutschen Reichs von 1871 – 1945) als "Neues Lager" (zudem sind 2 verfüllte Bombentrichter vorhanden) wurde durch die Fa. M & P Geonova ein Konzept für Bodenuntersuchungen und Kampfmittelräumung erarbeitet, in dem auch die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenbelastungen einschließlich einer Mengenabschätzung enthalten sind. Gundlach BT ist verpflichtet, das Areal entsprechend auf Kampfmittel und Sprengstoffe sondieren zu lassen und ein Bodenmanagement entsprechend dem Konzept durchzuführen. Sämtliche Erd- und Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden. Die Ergebnisse der Kampfmittelsondierung und -räumung sowie des Bodenmanagements sind zu dokumentieren und der Stadt zeitnah vorzulegen. Im Rahmen des Bodenmanagements sind die Bodenwerte der Bauleitplanung einzuhalten und entsprechend nachzuweisen.
- Die o.g. vertraglichen Verpflichtungen betreffend die nördlichen Nebenanlagen der Peiner Straße einschließlich der Straßenbäume sowie bezüglich der Ablösung der Kosten für den zusätzlichen Bedarf an Kindertagesstättenplätzen werden durch Bürgschaft gesichert.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch den Investor, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1140, 1. Änderung von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit Gundlach BT vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 02.06.2015