

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2636/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1784 - Hilligenwöhren

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1784 - Hilligenwöhren - mit der Bothfelder Kamp GmbH & Co. KG, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover, zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1784 eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

Vor dem Hintergrund der vertraglich vorgesehenen, von der Bothfelder Kamp GmbH & Co. KG zur erbringenden Leistungen, insbesondere in Bezug auf die soziale Infrastruktur/Kindertagesstättenversorgung, die Erschließung des Vertragsgebietes (siehe Anlage 1), die notwendige Verlagerung eines Bolzplatzes sowie die im Zuge der Freiraumqualität u. a. erforderlichen Maßnahmen zum Waldsaum und zum Ausgleich, kann die Übernahme der sich hinsichtlich des Spielplatzbedarfs ergebenden Kosten aus Angemessenheitsgründen nicht in voller Höhe vereinbart werden. Nach Maßgabe der sich auf Grundlage der Beschlussdrucksache Nr. 1775/2009 (Spielplatz-Leitlinie) ergebenden Bedarfsermittlung, bleibt der jetzt für diesen Zweck noch angemessen zu vereinbarende Ablösebetrag rd. 92.000,00 € hinter den rechnerisch ermittelten Herstellungskosten zurück. Ein sich tatsächlich ergebender Fehlbetrag müsste zu gegebener Zeit aus dem Teilhaushalt 67 finanziert werden.

Im Übrigen entstehen keine finanziellen Auswirkungen in Bezug auf Herstellungskosten für die Stadt. Durch den bereits erfolgten Verkauf eines städtischen Grundstücks im Vertragsgebiet an die Bothfelder Kamp GmbH & Co. KG (siehe Beschlussdrucksache Nr. 0767/2015) hat die Stadt Einnahmen erzielt.

Begründung des Antrages

Die Fa. Bothfelder Kamp GmbH & Co. KG, vertreten durch die Gundlach Bauträger Verwaltungs-GmbH, nachfolgend "Vertragspartnerin" genannt, beabsichtigt, die von ihr mittlerweile erworbenen Grundstücke nördlich der Bischof-von-Ketteler-Straße, die innerhalb des im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Vertragsgebietes liegen und zusätzlich als Projektareal gekennzeichnet sind, einer Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 250 Wohneinheiten (WE) zuzuführen, sowie ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung zu schaffen. Die Stadt beabsichtigt mit dem eingeleiteten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1784 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen zu schaffen.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit der Vertragspartnerin auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

- Entwicklung und Bebauung des Projektareals erfolgen nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept und haben zum Ziel, ein klimaangepasstes, nachhaltiges Wohnquartier zu entwickeln. Das städtebauliche Konzept ist für die Vertragspartnerin verbindlich.
- Die Umsetzung der Bebauung erfolgt in vier Bauabschnitten. Seitens der Vertragspartnerin wird eine vollständige Realisierung innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1784 angestrebt. Mit dem ersten Bauabschnitt wird spätestens 12 Monate nach Bekanntmachung der Satzung begonnen.
- Der Hochbau im ersten Bauabschnitt (nach dem Bebauungsplan Nr. 1784 ein WA-Bereich auf Höhe der westlich bestehenden Tennishalle, im Osten begrenzt durch die Planstraße und im Süden durch die Bischof-von-Ketteler-Straße) wird auf Grundlage der von der Vertragspartnerin beim Architekturbüro N2M, Hannover, in Auftrag gegebenen Planung realisiert. Für die verbleibenden Bauabschnitte II bis IV ist die Vertragspartnerin vor Beginn von Hochbaumaßnahmen verpflichtet, jeweils eine einvernehmlich mit dem städtischen Planungsbezirk sowie dem Bereich Umweltschutz abzustimmende Entwurfskonkurrenz mit mindestens drei Architekturbüros durchzuführen. Der bei der Errichtung der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt verbindlich umzusetzende Entwurf ist einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien festzulegen. Nachträgliche, nicht nur untergeordnete und unwesentliche Änderungen des umzusetzenden Entwurfs sind nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig. Sämtliche Kosten für die Planungen, die Verfahren und die Umsetzung der entsprechenden Entwürfe trägt die Vertragspartnerin.
- Hinsichtlich der im Vertragsgebiet vorhandenen Freiflächen hat die Vertragspartnerin in Abstimmung mit der Stadt einen Freianlagenplan erstellen lassen, der Anlage des Vertrages wird. Auf dieser Grundlage ist die Vertragspartnerin verpflichtet, auf eigene Kosten durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten und im Einvernehmen mit der Stadt sowie nach städtischen Standards eine Ausführungsplanung erstellen zu lassen. Diese Ausführungsplanung ist von der Vertragspartnerin auf eigene Kosten verbindlich umzusetzen. Nachträgliche Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.

Soweit vertraglich nicht gesondert geregelt, sind die sich aus der Ausführungsplanung ergebenden Maßnahmen spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbauten im

jeweiligen Bauabschnitt folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet sind, sofern nicht abweichend geregelt, spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbauten des ersten Bauabschnittes folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen umfasst dabei neben Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich auch die mittels Gutachten entwickelten Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten, wie insbesondere mit der vorgesehenen Bebauung einen ausreichenden Abstand zum im Norden angrenzenden Wald zu wahren, indem ein sog. Waldmantel mit vorgelagertem Krautsaum angelegt und für die Dauer von 10 Jahren durch einen Wildschutzzaun gesichert wird.

Die Umsetzungsverpflichtung hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen wird per Bürgschaft gesichert.

- Nördlich der Bischof-von-Ketteler-Straße besteht ein öffentlicher Bolzplatz. Um die geplante Bebauung dieses innerhalb des in Anlage 1 gekennzeichneten Projektareals liegenden Bereiches realisieren zu können, ist die Vertragspartnerin verpflichtet, entsprechend dem Bebauungsplan südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße einen neuen Bolzplatz im Einvernehmen mit der Stadt nach städtischen Standards zu planen und erstmalig herzustellen. Die Planung hat durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erfolgen. Die Neuanlage des Bolzplatzes bedingt überdies eine teilweise Umgestaltung des östlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzes im Eigentum der Stadt. Auch die hierfür notwendigen Maßnahmen sind im Zuge der Planungen mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen und anschließend durch die Vertragspartnerin entsprechend umzusetzen. Sämtliche Maßnahmen müssen abgeschlossen sein, bevor der bestehende Bolzplatz beseitigt wird. Alle hierfür anfallenden Kosten trägt die Vertragspartnerin.

Die Umsetzungsverpflichtungen werden durch Bürgschaft gesichert.

- Vorhandene Bäume und Gehölze im Vertragsgebiet, die der Baumschutzsatzung unterliegen, dürfen nur nach Maßgabe der hierfür erforderlichen Fällgenehmigungen gefällt werden. Sollten Baumfällungen notwendig werden, so wird hierüber und über die erforderlichen Ersatzpflanzungen im gesonderten Antragsverfahren gemäß Baumschutzsatzung entschieden. Im Übrigen sind Bäume und Gehölze nach den entsprechenden Richtlinien der Stadt im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen.
- Der aus der geplanten Bebauung des Projektareals resultierende Spielplatzbedarf wird durch qualitative Aufwertung des im Nordwesten angrenzenden, bereits vorhandenen und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1592 entsprechend festgesetzten öffentlichen Spielplatz kompensiert. Die hierzu erforderlichen Neu- und Umgestaltungsmaßnahmen werden durch die Stadt vorgenommen. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Zahlung eines Ablösebetrages, der nach Fertigstellung der Hochbauten des zweiten Bauabschnittes zu leisten ist. Die Zahlungsverpflichtung wird per Bürgschaft gesichert. Der Ablösebetrag beläuft sich unter Berücksichtigung des nach dem Baugesetzbuch einzuhaltenden Angemessenheitsgebotes auf 108.000,00 € und bleibt damit rd. 92.000,00 € hinter den rechnerisch ermittelten Ausbaurückstellungen zurück. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen zur "Kostentabelle" verwiesen.
- Die Stadt überträgt der Vertragspartnerin im Rahmen eines Erschließungsvertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB, der wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist, die Erschließung. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Herstellung der

Erschließungsanlagen. Sie trägt hierfür sämtliche Kosten.

Umfasst sind dabei sämtliche Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (siehe Anlage 1) einschließlich des erforderlichen Ausbaus der Bischof-von-Ketteler-Straße. Bestandteil ist darüber hinaus auch der außerhalb des Vertragsgebietes erforderliche Ausbau des Knotenpunktes Burgwedeler Straße/Kurze-Kamp-Straße/Bischof-von-Ketteler-Straße einschließlich der notwendigen Änderungen an vorhandenen Lichtsignalanlagen.

Die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird von der Stadtentwässerung Hannover geplant und gebaut. Anfallende Beiträge werden nach der Abgabensatzung für die Stadtentwässerung gesondert erhoben.

Die Straßenbäume werden von der Stadt geliefert und gepflanzt. Anzahl, Standorte, Qualitäten und Arten/Sorten richten sich nach der von der Stadt zu genehmigenden Ausbauplanung. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Übernahme der tatsächlich anfallenden Kosten bis zu einer Höhe von 1.950,00 € inkl. Mehrwertsteuer je Baum.

Die Erfüllung des Erschließungsvertrages wird durch gesonderte Bürgschaft gesichert. Zeitgleich mit dem im Erschließungsvertrag geregelten Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch ein vorgesehener, durch Dienstbarkeit zu sichernder, privater Quartiersplatz fertigzustellen.

- Die Vertragspartnerin ist verpflichtet, die im Bebauungsplan Nr. 1784 festgesetzten Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie Wald), soweit diese noch nicht im städtischen Eigentum stehen, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses unentgeltlich und kostenlos auf die Stadt zu übertragen.
- Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 1784 vorgesehenen, mit Dienstbarkeiten für die Allgemeinheit bzw. die Stadt zu belastenden Flächen (z. B. Gehrechte, Leitungsrechte), ist die Vertragspartnerin verpflichtet, deren Eintragung innerhalb von drei Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auf eigene Kosten beim Grundbuchamt zu veranlassen.
- Die Vertragspartnerin hat sich zu Fragen des Energiekonzeptes für die geplanten Bauvorhaben durch die städtische Klimaschutzleitstelle beraten lassen. Sie verpflichtet sich, das Gesamtvorhaben als klimaneutrale Siedlung mit energieeffizienter Bauweise, Einsatz von Kraftwärmekopplung und erneuerbarer Energien umzusetzen. Bei der Umsetzung sind mindestens folgende Vorgaben zur Bauweise und zur Wärmeversorgung durch die Vertragspartnerin zu erfüllen und anschließend durch Testat nachzuweisen:
 - a) Die geplanten Gebäude sind wenigstens in einer energieeffizienten Bauweise zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert HT') müssen wenigstens 30 % und der Primärenergiebedarf muss wenigstens 45 % unter den Werten des Referenzgebäudes nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur Energieeinsparverordnung 2014/16 (EnEV 2014/16) liegen. Dies entspricht dem aktuellen Standard der Gebäudehülle und des Primärenergiebedarfs, wie er auch zukünftig für entsprechende günstige Kredite (z.B. durch Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW „Effizienzhäuser“) erforderlich ist. Sollte – insbesondere vor dem Hintergrund der Realisierung der Bauvorhaben in Bauabschnitten – die EnEV zukünftig höhere gesetzliche Anforderungen stellen, als es der vorbenannte energetische Standard erfordert, sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.
 - b) Die zu errichtenden Gebäude sind mit Fernwärme zu beheizen, sofern die

Stadtwerke Hannover AG einen Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz anbietet. Ist kein Fernwärmeanschluss möglich, so ist die Wärmeversorgung direkt oder über ein Nahwärmenetz durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen. Hierfür nachzuweisen sind ein zertifizierter Primärenergiefaktor $f_p < 0,7$ sowie die maximalen Verteilungsverluste aller anschließbaren Gebäude von jährlich 15 kWh je Quadratmeter beheizter Nutzfläche.

- c) Vorstehender Buchstabe b) gilt nicht, wenn die Vertragspartnerin vor Installation der Wärmeversorgung der Stadt durch Vorlage einer Vollkostenbetrachtung nachweist, dass eine andere Wärmeversorgung wirtschaftlicher ist. In diesem Fall darf mit der Installation der Wärmeversorgung erst nach Zustimmung der Stadt begonnen werden.
- d) Die Dachflächen von Gebäuden sind entsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1784 vollflächig extensiv zu begrünen und sie sind statisch und mit Leerrohren so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.

Unabhängig vertraglicher Verpflichtungen hat die Vertragspartnerin gemeinsam mit der Stadt (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Bereich Umweltschutz) im Rahmen einer Bekanntmachung über die Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Förderschwerpunkt 3: Kommunale Leuchtturmvorhaben sowie Aufbau von lokalen und regionalen Kooperationen) einen Förderantrag beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) für ein "Klimaangepasstes, nachhaltiges Wohnen und Leben im Quartier - Pilotprojekt "Hilligenwöhren" in Hannover-Botheld - KlimaWohL" gestellt.

- Die Vertragspartnerin ist verpflichtet für 20% der Mietwohneinheiten im Geschosswohnungsbau, mindestens jedoch für 33 Wohneinheiten (WE), einen den Vorgaben des städtischen Wohnraumförderprogramms (Beschlussdrucksache Nr. 1724/2013) entsprechenden Antrag auf Förderung zu stellen und im Falle einer Förderung, die geförderten Wohnungen dem Förderbescheid bzw. der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten bzw. zu vermieten.
- Nach Maßgabe des in Aufstellung befindlichen städtischen Infrastrukturkostenkonzepts lösen die geplanten rd. 250 WE einen zusätzlichen Bedarf an 33 Kindergartenplätzen für Kinder über drei Jahren und an 13 Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren aus. Die Vertragspartnerin hat sich entschlossen, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung vorzuhalten und die der Stadt ansonsten zur Deckung des Bedarfs entstehenden Folgekosten nicht durch Geldleistung abzulösen. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich daher, eine den vorbenannten Bedarf deckende, im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen genügende Einrichtung im Projektareal (siehe Anlage 1) zu schaffen und anschließend für die Dauer von mindestens 25 Jahren zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Der Nutzungszweck wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch gesichert. Darüber hinaus wird die Verpflichtung zur betriebsfertigen und dem vorbenannten Bedarf entsprechenden Errichtung der Einrichtung per Bürgschaft abgesichert.

So würde der Stadt finanziell die Schaffung der erforderlichen Plätze ermöglicht, wenn die Vertragspartnerin nicht spätestens mit der Bezugsfertigkeit von 100 WE im Projektareal die Einrichtung vertragsgemäß in Betrieb nehmen sollte. Die Verpflichtung der Vertragspartnerin steht unter dem Vorbehalt des Inkrafttretens des o. a. Infrastrukturkostenkonzeptes innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages.

In einem solchen Fall sind Ansprüche gegen die Stadt für ggf. bereits geschaffene Plätze ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Schließung der Einrichtung oder eine Reduzierung der Kapazität bedarf der Zustimmung der Stadt.

Die Einrichtung ist verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zur Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden.

Es besteht die ausdrückliche vertragliche Verpflichtung, die Vertragsregelungen zur Kinderbetreuungseinrichtung an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

- Für das Vertragsgebiet (siehe Anlage 1) wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Aus Vorsorgegründen sind danach bei den geplanten größeren Bodenbewegungen durch und auf Kosten der Vertragspartnerin im Einvernehmen mit der Stadt und erforderlichenfalls der Region Hannover abzustimmende baubegleitende Untersuchungen durchzuführen. Werden im Zuge dieser Untersuchungen Auffälligkeiten entdeckt, ist die Vertragspartnerin verpflichtet, etwaige Altlasten oder Kontaminationen auf eigene Kosten in Abstimmung mit den zuständigen Stellen ordnungsgemäß zu beseitigen. Darüber hinaus sind Baumaßnahmen durch entsprechende Fachfirmen für Kampfmittelbeseitigung auf Kosten der Vertragspartnerin begleiten zu lassen. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Neben den vorstehend aufgeführten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch die Vertragspartnerin, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1784 vom Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v. g. Bebauungsplans im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 24.11.2015