

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2425/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1024, 2. Änd. - Lathusenstraße West -

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1024, 2. Änd. - Lathusenstraße West - mit der Fa. Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG, Raffaelstraße 4, 30177 Hannover, zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1024, 2. Änd., eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Grundsätzlich entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.
Das Verhandlungsergebnis zur sozialen Infrastruktur (Krippe/Kindergarten) beinhaltet jedoch die Möglichkeit, dass die Stadt bei Eintritt bestimmter vertraglicher Voraussetzungen, Kosten tragen müsste. Dies wird in der Begründung ausgeführt.

Begründung des Antrages

Die Fa. Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen GmbH & Co. KG, nachfolgend "Fa. Gerlach" genannt, beabsichtigt, das im als Anlage 1 beigefügten Lageplan gekennzeichnete, ca. 2,8 Hektar große Gelände der ehemaligen Post-Fernmeldeschule westlich der Lathusenstraße (Vertragsgebiet) einer Wohnnutzung zuzuführen. Unter Einbeziehung und Umnutzung des Bestandsgebäudes der als erhaltenswerte Bausubstanz einzustufenden Postschule soll entsprechend der näheren Umgebung eine Wohnbebauung mit drei bis vier Vollgeschossen entstehen, die ergänzt werden soll durch eine Kinderbetreuungseinrichtung.

Der für das Areal bestehende Bebauungsplan Nr. 1024, 1. Änd., mit der bisherigen Ausweisung eines Sondergebietes "Bildung, Büro und Verwaltung" lässt die angestrebte Entwicklung nicht zu. Um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, hat die

Stadt das Bebauungsplanverfahren Nr. 1024, 2. Änd., eingeleitet.

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

- Die Entwicklung und Bebauung des Vorhabens erfolgt nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrags und den Festsetzungen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1024, 2. Änd.. Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität ist der städtebauliche Entwurf der gruppeomp Architektengemeinschaft mbH für die Fa. Gerlach verbindlich.
- Die Umsetzung der Wohnbebauung soll von Süden nach Norden in bis zu fünf im städtebaulichen Vertrag definierten Bauabschnitten erfolgen. Im Zuge des ersten Bauabschnittes soll die ehemalige Postschule umgebaut, saniert und ergänzt werden. Die zweiten und dritten Bauabschnitte umfassen die Errichtung einer hofumschließenden Blockbebauung sowie den Bau von zwei um einen Innenhof angeordneten Mehrfamilienhäusern (sog. Zwillingszeilen). Eine Zeile mit sog. Stadthäusern bzw. alternativ ein weiteres Mehrfamilienhaus sind für den vierten Bauabschnitt vorgesehen. Der fünfte Bauabschnitt beinhaltet den Neubau eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses. Die Fa. Gerlach strebt eine Realisierung der Bauabschnitte eins bis vier innerhalb von 60 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1024, 2. Änd., an. Aus bauablauftechnischen Gründen ist nicht ausgeschlossen, dass der zweite Bauabschnitt, als erstes Neubauvorhaben, vor dem bzw. parallel zum o. a. ersten Bauabschnitt begonnen wird. Der fünfte Bauabschnitt kann erst nach Aufgabe der Nutzung eines bestehenden Gebäudes durch die Telekom verwirklicht werden. Gegenwärtig ist der Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe noch nicht absehbar.
- Die Fa. Gerlach verpflichtet sich zur Freimachung der Grundstücke im Vertragsgebiet (Anlage 1) mit Ausnahme einer auf die Stadt übergehenden Erschließungsfläche und zur Umsetzung etwaiger Nutzer sowie zu den sonstigen zur Herstellung der Bebaubarkeit erforderlichen Maßnahmen auf eigene Kosten. Innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) befindet sich eine parkähnliche Anlage mit einem Teich sowie bauordnungsrechtlich notwendige und per Baulast gesicherte Einstellplätze des westlich auf dem Grundstück Lathusenstraße 15 benachbarten Hotels. Der Park sowie der Teich und die Einstellplätze müssen zur Umsetzung des Bauvorhabens beseitigt bzw. verlagert werden. Die Fa. Gerlach verpflichtet sich, alle zur Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Regelungen mit dem Eigentümer des Hotels zu treffen.
- Sollte unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1024, 2. Änd., das Erfordernis zum Bau einer Schallschutzwand bestehen, ist die Fa. Gerlach verpflichtet, deren Gestaltung einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen. Zuvor darf mit der Errichtung der Schallschutzwand nicht begonnen werden.
- Im Rahmen der Bodenuntersuchung des Vertragsgebietes (Anlage 1) wurden Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt, die die Fa. Gerlach aus Vorsorgegründen auf eigene Kosten beseitigen, entsorgen und durch nachweisbar sauberen Boden ersetzen muss. Eine Überdeckung etwa verbleibender Auffüllungen von mindestens 1,0 m unter der künftigen Geländeoberkante ist sicherzustellen. Überdies gelten die mit der Stadt abgestimmten und vertraglich definierten Anforderungen zur Qualität des einzubauenden Bodenmaterials, den hydrogeologischen Anforderungen sowie der Wiederverwendung von vor Ort angefallenem Material der

LAGA-Klasse Z1. Für alle im Vertragsgebiet aufzubringenden/einzubauenden Bodenmaterialien ist der Stadt ein entsprechender Nachweis bzw. – soweit vereinbart – ein aktuelles Analyseergebnis im Vorfeld vorzulegen. Die Fa. Gerlach verpflichtet sich, sämtliche Erd- und Aushubarbeiten spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Beginn bei der Stadt und der Region anzuzeigen, die die Arbeiten freigeben. Um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub (einschließlich der Beprobung von Haufwerken) vornehmen zu können, sind die Arbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder einen mit der Stadt einvernehmlich auszuwählenden Gutachter mit gleichwertiger Qualifikation begleiten zu lassen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials erfolgt auf Grundlage der Deklarationsergebnisse. Alle Bodenbewegungen sind von dem begleitenden Fachgutachter zu dokumentieren, die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert der Stadt und der Region vorzulegen. Die Fa. Gerlach verpflichtet sich, sämtliche Maßnahmen bis spätestens zum Bezug der ersten Wohneinheit des jeweiligen Bauabschnitts bzw. im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtung vor deren Inbetriebnahme abzuschließen.

- Die Fa. Gerlach hat sich von der Klimaschutzleitstelle zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens verbindlich. Danach sind folgende Vorgaben zu erfüllen und gegenüber der Klimaschutzleitstelle durch Testat nachzuweisen, wobei für das Bestandsgebäude der ehemaligen Postschule ausschließlich die in Buchstabe a) genannte Anforderung Anwendung findet:
 - a) Sämtliche Gebäude sind mit Fernwärme zu beheizen;
 - b) Die geplanten Wohnungsneubauten sowie die Kindertagesstätte sind wenigstens in Niedrigenergie-Bauweise-Plus (2014) - NEH-Plus (2014) - zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des jeweiligen Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H_T') und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) liegen. Sollten zukünftige gesetzliche Regelungen höhere Anforderungen als der vorgenannte NEH-Plus-Standard erfordern, dann sind die jeweils aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.
- Nach Maßgabe des in Aufstellung befindlichen städtischen Infrastrukturkostenkonzepts lösen die geplanten Baumaßnahmen einen in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckten zusätzlichen Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen aus. Die Fa. Gerlach hat sich nach Abstimmung mit der städtischen Fachverwaltung entschlossen, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung vorzuhalten und die der Stadt ansonsten zur Deckung des Bedarfs entstehenden Folgekosten nicht durch Geldleistung abzulösen. Es besteht Einvernehmen, dass die Einrichtung 25 Kindergartenplätze für Kinder über drei Jahren und 15 Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren umfassen wird. Die Fa. Gerlach verpflichtet sich daher, eine mindestens den vorgenannten Bedarf deckende, im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen genügende Einrichtung im Vertragsgebiet (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 vorgenannten Bedarf entsprechenden Errichtung der Einrichtung per Bürgschaft abgesichert. So würde der Stadt finanziell die Schaffung der erforderlichen Plätze

ermöglicht, wenn die Vertragspartnerin die Einrichtung nicht vertragsgemäß in Betrieb nehmen sollte.

Verhandlungsergebnis ist dabei die zeitliche Eingrenzung der Verpflichtung der Fa. Gerlach.

Danach ist die Einrichtung spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen des zweiten Bauabschnitts, frühestens jedoch innerhalb von 12 Monaten nach dem Beschluss des kommunalrechtlich zuständigen Entscheidungsgremiums für das o. a. Infrastrukturkostenkonzept betriebsfertig herzustellen und anschließend zu betreiben. Sollte sich die geplante Abfolge der vorgesehenen Bauabschnitte ändern, ist der Zeitpunkt der Fertigstellung für die jeweils zweite für Wohnzwecke vorgesehene Hoch- bzw. Umbaumaßnahme für die o. a. Frist maßgeblich.

Verhandlungsergebnis ist weiter, dass die Verpflichtung der Fa. Gerlach erlischt und es dann Sache der Stadt wäre, den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken, wenn das o. a. Infrastrukturkostenkonzept nicht innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss vom kommunalrechtlich zuständigen Entscheidungsgremium beschlossen wurde oder innerhalb dieses Zeitraums eine kommunalrechtliche Entscheidung getroffen werden sollte, die Anwendung des Infrastrukturkostenkonzeptes in vergleichbaren Fällen auszusetzen. In einem solchen Fall sind Ansprüche gegen die Stadt für durch die Fa. Gerlach ggf. bereits geschaffene Plätze ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Übrigen bedarf eine Schließung der Einrichtung oder eine Reduzierung der Kapazität 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.

- Der aus der geplanten Bebauung resultierende Spielplatzbedarf wird durch qualitative Aufwertung (Neu- und Umgestaltung) von zwei vom Vertragsgebiet (Anlage 1) fußläufig zu erreichenden öffentlichen Spielplätzen der Stadt kompensiert. Es handelt sich um den Spielplatz an der Mecklenburger Straße und den Bolzplatz an der Berckhusenstraße. Die hierzu erforderlichen Neu- und Umgestaltungsmaßnahmen werden durch die Stadt vorgenommen. Die Fa. Gerlach verpflichtet sich zur Zahlung eines Ablösebetrages in Höhe von 140.000,- € in zwei Teilbeträgen. 100.000,- € für den Ausbau des Spielplatzes an der Mecklenburger Straße sind nach Fertigstellung der Hochbauten des ersten Bauabschnittes, die verbleibenden 40.000,- € für den Ausbau des Bolzplatzes an der Berckhusenstraße nach Fertigstellung der Hochbauten des dritten Bauabschnittes jeweils innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Stadt zu zahlen. Die Zahlungsverpflichtung wird per Bürgschaft gesichert.
- Innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) wird sich künftig eine öffentliche Straßenverkehrsfläche befinden. Es handelt sich um die gegenwärtig noch private Zufahrt zum westlich benachbarten Hotel, die von der Fa. Gerlach unter Einbindung der Leitungsverwaltungen zu erneuern ist.

Die Maßnahmen schließen eine Erneuerung der vorhandenen Beleuchtung und – soweit erforderlich - eine Sanierung bzw. Erneuerung des bestehenden Regenwasserkanals der Straßenentwässerung ein. Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der

Maßnahmen hat die Fa. Gerlach ein leistungsfähiges Ingenieurbüro zu beauftragen. Die endgültige Ausführungsplanung ist mit der Stadt abzustimmen und von dieser zu genehmigen. Der Baubeginn ist der Stadt rechtzeitig vorher schriftlich mitzuteilen. Für die Dauer der Bauphase muss die Fa. Gerlach eine ausreichende Erschließung des Hotels sicherstellen. Insbesondere ist auf eine gesicherte Fußgängerführung zu achten. Sämtliche Maßnahmen müssen spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der ersten Wohneinheit auf nördlich oder südlich der Hotelzufahrt angrenzenden Flächen (dritter oder vierter Bauabschnitt) umgesetzt sein. Alle damit einhergehenden Kosten trägt die Fa. Gerlach. Die Umsetzungsverpflichtungen werden durch Bürgschaft gesichert. Mit der mängelfreien Abnahme geht die heutige Hotelzufahrt in die Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht der Stadt über.

- Die Fa. Gerlach verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 1024, 2. Änd., festgesetzten Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsfläche), innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes unentgeltlich, lasten- und hypotheckenfrei sowie kostenlos auf die Stadt zu übertragen, soweit der städtebauliche Vertrag hierzu keine abweichenden Regelungen trifft. Ein hinsichtlich der heutigen Hotelzufahrt bestehendes Geh- und Fahrrecht, ein entsprechendes Leitungsrecht, sowie eine insoweit bestehende „Zuwegungs- und Rettungsbaulast“ werden von der Stadt übernommen.
- Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 1024, 2. Änd., vorgesehenen, mit Dienstbarkeiten für die Allgemeinheit bzw. die Stadt, sowie die Anlieger zu belastenden Flächen ist die Fa. Gerlach verpflichtet, diese innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auf eigene Kosten beim Grundbuchamt eintragen zu lassen. Den Ausbau des grundbuchlich zu sichernden Geh- und Radweges zwischen der Lathusenstraße im Osten und der Mecklenburger Straße im Westen führt die Fa. Gerlach im Zuge der Realisierung des zweiten Bauabschnittes aus und verpflichtet sich, die Ausbaumaßnahme bis spätestens zur Bezugsfertigkeit der in dem Bauabschnitt gelegenen Hochbauten fertig zu stellen.
- Bezüglich der im Vertragsgebiet (Anlage 1) vorhandenen Freiflächen ist der mit der Stadt abgestimmte Funktionsplan Verkehr und Freiraum verbindlich. Auf dieser Grundlage ist Fa. Gerlach verpflichtet, die Freiflächen auf eigene Kosten bis zum Abschluss des im jeweiligen Bauabschnitt gelegenen Wohnungsbauvorhabens herzustellen und spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts folgenden Pflanzperiode sämtliche der jeweils erforderlichen Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
- Innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) und in unmittelbarer Nachbarschaft hierzu befinden sich diverse der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegende Gehölze. Von den ca. 200 im Vertragsgebiet befindlichen Gehölzen sind voraussichtlich 60 Bäume zu erhalten, 135 Bäume müssen zur Verwirklichung des Vorhabens gefällt werden. Bäume und Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen, dürfen nur nach Maßgabe der hierfür erforderlichen, gesondert zu beantragenden Fällgenehmigung gefällt werden. Über die erforderlichen Ersatzpflanzungen wird im Zuge dieses Antragsverfahrens entschieden. Auf dem Grundstück selbst werden voraussichtlich ca. 61 neue Bäume als Ersatz gepflanzt, für die darüber hinaus erforderlichen Ersatzpflanzungen wird eine Ablösevereinbarung mit der Stadt abgeschlossen (850,- € je Ersatzbaum).

Mit dem vereinnahmten Ablösebetrag wird die Stadt eine entsprechende Anzahl von Bäumen auf städtischen Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes anpflanzen oder ersatzweise eine Waldfläche im Stadtgebiet aufforsten.

- Die zur Erhaltung vorbezeichneten voraussichtlich 60 Bäume sind im Zuge der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen sowie - auf Verlangen der Stadt - einen ortsfesten Bauzaun, gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die Fa. Gerlach verpflichtet sich, einen eventuell erforderlichen Bauzaun vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten fertig zu stellen. Sollten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen an vorbenannten Baum-/Gehölzstandorten auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu benachrichtigen, um Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu treffen. Die Fa. Gerlach verpflichtet sich zur unverzüglichen Umsetzung dieser Maßnahmen auf eigene Kosten.

Neben den vorstehend aufgeführten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch die Fa. Gerlach, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1024, 2. Änd., vom 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 der Fa. Gerlach vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 02.11.2015