

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1891/2012
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 - Roderbruchmarkt-Süd - Städtebaulicher Vertrag zum einbezogenen Planteil für die Wohnbebauung

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum einbezogenen Planteil für die Wohnbebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 „Roderbruchmarkt-Süd“ mit den Vertragspartnern, den Herren Ludwig und Carsten Meyer sowie Frau Friedeborg Meyer (nachfolgend "Familie Meyer" genannt), zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der städtebauliche Vertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 „Roderbruchmarkt-Süd“ und dessen einbezogenen Planteil für die Wohnbebauung abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1725 „Roderbruchmarkt-Süd“ dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den städtebaulichen Vertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Der Stadt entstehen durch den städtebaulichen Vertrag keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Die Maßnahmen an umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Ziff. 6 der Antragsbegründung) ergeben sich aus der städtischen Straßenausbauplanung und werden über die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt abgerechnet.

Begründung des Antrages

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 „Roderbruchmarkt-Süd“ ist die Realisierung eines Vollversorgers südlich des Roderbruchmarktes. Eine südlich des Vollversorgers gelegene, für ein Wohnungsbauvorhaben bestimmte Teilfläche, sowie eine ökologische Ausgleichs- und Ersatzfläche in Isernhagen-Süd sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 integriert.

Die Umsetzung der Planungen für den Vollversorger und des Wohnungsbauvorhabens erfolgt durch unterschiedliche Projektträger, mit denen die Stadt städtebauliche Verträge gem. §§ 11 ff. BauGB vereinbaren wird.

Um die mit der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens für das im Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichnete Gebiet verbundenen, planungsrechtlichen Aspekte auf vertraglicher Basis mit der Familie Meyer zu regeln, konnte die Stadt eine Einigung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu den nachfolgenden, wesentlichen Konditionen erzielen:

1. Die Familie Meyer verpflichtet sich, das Wohnungsbauvorhaben mit ca. 14 Einfamilienhäusern entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 "Roderbruchmarkt-Süd" und in Anlehnung an die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs (**Anlage 2**) zu realisieren. Zur Umsetzung der Planung erwirbt die Familie Meyer Grundstücksteilflächen von der Stadt. Hierzu gibt es ein gesondertes Beschlussfassungsverfahren.
2. Zum Ausgleich der mit der städtebaulichen Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt verpflichtet sich die Familie Meyer, auf eigene Kosten bis zur Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens die folgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
 - Anlage eines Heckenbandes in Form einer Mischhecke (mind. 30 Gehölze je 100 m² Pflanzfläche) auf der Kompensationsfläche A1 (**Anlage 3**) aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Die verbleibende Fläche wird flächendeckend als Landschaftsrasen gestaltet. Das Heckenband ist dauerhaft zu unterhalten.
 - Pflanzung von jeweils 4 standortgerechten, heimischen Laubbäumen der Baumart „Hochstamm Sorbus Aria“ mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm und einem Wurzelraum von mind. 12 m² auf den Kompensationsflächen A2 und A3 (**Anlage 3**). Die Grünflächen, auf die die Bäume gepflanzt werden, sind als Rasenflächen zu gestalten.
3. Um sicher zu stellen, dass die Familie Meyer die Ausgleichsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche A1 umsetzen kann, wird die Nutzung der betroffenen Grundstücke durch die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gesichert. Für bestellte Erbbaurechte an den Grundstücken wird die Eintragung von inhaltsgleichen, aber rechtlich selbstständigen Dienstbarkeiten zugunsten der Familie Meyer und der Stadt veranlasst, um auch im Falle der Ersatzvornahme die Durchführung der Maßnahmen zu gewährleisten.

4. Darüber hinaus beteiligt sich die Familie Meyer mit 1.950,- € an den Gesamtkosten für die Herstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die von der Stadt insgesamt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 in Isernhagen-Süd auf einer dortigen Kompensationsfläche umgesetzt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 "Roderbruchmarkt-Süd" festgesetzt und werden in der Begründung zum Auslagebeschluss, der sich gleichzeitig im Beschlussfassungsverfahren befindet, ausführlich beschrieben.
5. Hinsichtlich der Erschließung des Wohnungsbauvorhabens verpflichtet sich die Familie Meyer zur Übernahme der Herstellungskosten von 120.000,- € für den Straßenausbau des nördlichen Teilstücks des Nikolaas-Tinbergen-Weges sowie des Neubaus der Anliegerstraße zwischen der Heisenbergstraße und des Nikolaas-Tinbergen-Weges. Darüber hinaus trägt die Familie Meyer sämtliche Kosten für Um- oder Neuverlegungen von Leitungen, Kabeln oder dergleichen, die im Bereich der späteren öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden müssen.
6. Die Stadt wird nach eigener Planung den Straßenausbau des östlichen Abschnitts der Gerhard-Lossin-Straße sowie des bisher nicht ausgebauten Abschnitts der Heisenbergstraße bis zum Anschluss an die Gerhard-Lossin-Straße durchführen und baut die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens aus. Die Abrechnung erfolgt nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt.
7. Die Familie Meyer hat sich unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben der Stadt von der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Das Ergebnis der Beratung ist in einem Protokoll festgehalten, dass Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist. Die hierin enthaltenen Vorgaben sind bei der Errichtung des Wohnungsbauvorhabens verbindlich. Insbesondere verpflichtet sich die Familie Meyer,
 - alle Wohngebäude in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus 2009) zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 liegen. Sollte die Energieeinsparverordnung während der Vertragslaufzeit geändert werden, behalten diese Anforderungen weiterhin Gültigkeit.
 - alle Wohngebäude mit einem Heizsystem für Heizwärme und Warmwasser zu versorgen, dessen Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschichtete Biomasse-Heizkessel (z.B. Pelletkessel), welche die Emissionswerte des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) einhalten.

Nach Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens wird die Familie Meyer der Stadt die Erfüllung der energetischen Vorgaben durch Vorlage des Energieausweises gemäß Energieeinsparverordnung nachweisen.

8. Die Leistungsverpflichtung der Familie Meyer zur Durchführung der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen auf den Kompensationsflächen A1 - A3 (Ziff. 2) einschließlich der Kostenbeteiligung an den Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 (Ziff. 4) werden über eine Bürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert. Die Bürgschaft muss zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/ Rechtsnachfolge, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 - Roderbruchmarkt-Süd - im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit der Familie Meyer vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 23.08.2012