

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 0799/2017

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, Washingtonweg**

### **Antrag,**

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 153, 1, Änderung, Washingtonweg, mit der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, Otto-Brenner-Straße 4, 30159 Hannover, zu den in der Begründung näher aufgeführten Konditionen zuzustimmen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 153, 1. Änderung, geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

### **Begründung des Antrages**

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (nachfolgend GBH) ist Eigentümerin von Wohngebäuden im Bereich des Washingtonweges. Angesichts des in Hannover bestehenden Bedarfs an Wohnungen beabsichtigt die GBH, auf einer Fläche aus dem Grundstück Washingtonweg 3 und einer weiteren eigenen, nördlich angrenzenden Grün- bzw. Parkplatzfläche, die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu schaffen. Die entsprechenden Flächen sind in Anlage 1 (Vertragsgebiet) gekennzeichnet. Der Vorgartenbereich soll nicht überbaut werden und seinen Charakter behalten. Ein früheres, nicht zu Wohnzwecken genutztes Bestandsgebäude auf dem Areal wurde im Hinblick auf die geplante Neubebauung bereits abgebrochen.

Der in diesem Bereich gültige Durchführungsplan Nr. 153 setzt im Plangebiet eine nicht überbaubare Fläche innerhalb eines Wohngebietes fest und steht der geplanten Bebauung entgegen.

Die Stadt hat daher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153, 1. Änderung, Washingtonweg, eingeleitet.

Zur Regelung der sich in diesem Zusammenhang ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit der GBH auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

- Die GBH plant, innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) ein neues Wohngebäude mit max. drei Vollgeschossen und insgesamt voraussichtlich 9 Wohneinheiten (WE) zu schaffen. Grundlage der Bebauung ist ein im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153, 1. Änderung, mit der Stadt abgestimmtes Bebauungskonzept. Wesentliche Änderungen hieran bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt.
- Seitens der GBH wird eine Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan angestrebt.
- Es erfolgte die obligatorische Beratung durch die städtische Klimaschutzleitstelle. Danach verpflichtet sich die GBH zur Erfüllung folgender Vorgaben:

Das Gebäude wird mindestens im KfW-70-Standard errichtet. Unbeschadet weiterer Anforderungen seitens der KfW heißt dies,

- dass die Werte für die Transmissionswärmeverluste ( $H_T$ ) wenigstens um 15% und
- dass der Primärenergiebedarf wenigstens um 30%

unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) liegen müssen.

Für die Deckung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs wird das Gebäude an eine Hackschnitzelanlage nebst Gas-Spitzenlastkessel angeschlossen.

Die Einhaltung der energetischen Vorgaben ist der Stadt gegenüber nachzuweisen.

- Die GBH verpflichtet sich, die Freiflächen im Vertragsgebiet (Anlage 1) auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens herzustellen und spätestens in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode sämtliche erforderlichen Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage ist eine mit der Stadt abgestimmte und verbindlich umzusetzende Freiflächenplanung, die auch die bei Neupflanzungen zu verwendenden Arten und Qualitäten festlegt.
- Die Durchführung des Bauvorhabens macht die Beseitigung von 20 nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützten Bestandsgehölzen innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) erforderlich. Es besteht Einvernehmen, dass 14 der gemäß der vorbenannten Freiflächenplanung anzupflanzenden Bäume die Ersatzpflanzungen für die entsprechende Anzahl zu fällender Gehölze darstellen. Für die verbleibenden sechs noch zu ersetzenden Gehölze bildet ein Teil der sich aus der Freiflächenplanung ergebenden neuen Heckenanpflanzungen die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Dabei sind pro zu ersetzendem Baum jeweils 18 Stück Heckenpflanzen, insgesamt also 108 Stück, neu zu pflanzen.

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die

Ersatzpflanzungen endgültig angewachsen sind.  
Entsprechende Abnahmeregularien sind vereinbart.

Im Übrigen sind vorhandene Bäume, die nicht entfernt werden müssen, nach den einschlägigen Vorschriften im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen.

- Das geplante Bauvorhaben löst nach Maßgabe des am 26.01.2017 zu Drucksache Nr. 1928/2016 beschlossenen Infrastrukturkostenkonzepts der Stadt zusätzlichen Bedarf für einen Kindergarten-Platz für Kinder über 3 Jahre (Ü3) aus. Die GBH verpflichtet sich, die der Stadt entstehenden Kosten durch eine Einmalzahlung abzulösen. Nach Maßgabe des städtischen Infrastrukturkostenkonzepts und des danach im Falle einer Ablösung zu berücksichtigenden zehnpromzentigen Nachlasses, beläuft sich der zu entrichtende Ablösebetrag auf 24.570,40 €. Die GBH ist verpflichtet, diesen Betrag spätestens innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung, an die Stadt zu zahlen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme von 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. 153, 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 der GBH vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16  
Hannover / 23.03.2017