Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0758/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1819
- Vahrenwalder Anger -

Antrag,
dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger - mit der Versorgungseinrichtung der üstra e.V., Am Hohen Ufer 6, 30159 Hannover, zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte sind im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1819 eingehend geprüft worden. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle
Der städtebauliche Vertrag dient u.a. dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. In Bezug auf Herstellungskosten entstehen daher keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages
Die Versorgungseinrichtung der üstra e.V. - nachfolgend „üstra VE“ genannt - beabsichtigt, innerhalb des in Anlage 1 umrandeten Vertragsgebietes das Areal der ehemaligen Vahrenwalder Werkstatt der ÜSTRA AG mit 12 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 141 Wohneinheiten sowie einer 2-Gruppen-Kindertagesstätte zu bebauen (Vorhabengrundstück).

Nach den derzeit hier geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen (§ 34 BauGB) wäre die geplante Wohnbebauung nicht möglich, da sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.

Das Bauvorhaben erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Der

Verwaltungsausschuss der Stadt hat dazu am 12.03.15 zu Beschluss-Drs. Nr. 0054/2015 E1 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger - beschlossen.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1819 ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit der üstra VE auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

- Grundlage der Bebauung ist das mit der Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans abgestimmte Bebauungskonzept.

- Die üstra VE strebt die Realisierung des Vorhabens innerhalb von 36 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan an.

- Für die Gestaltung der Freiflächen (Wege, Einstellplätze, Mülltonnenstandplätze, Kleinkinderspielplatz) ist der zum Vertrag gehörende Freiflächenplan verbindlich.

- Alle vorhandenen Bäume und Gehölze im Vertragsgebiet (Anlage 1) unterliegen der Baumschutzsatzung. Entweder weil sie mehr als 60 cm Stammumfang (Bäume) bzw. mehr als 3 m Höhe haben (Sträucher) haben oder weil es sich bereits um Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung handelt. Da die üstra VE aufgrund über die gesamte Fläche verteilter Bodenbelastungen das Vorhabengrundstück vollständig auskoffern wird, müssen dort sämtliche vorhandenen Bäume und Gehölze beseitigt werden. Eine Pappelreihe an der im B-Plan Nr. 1819 vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche südlich des Vorhabengrundstücks ist ausgenommen. Die üstra VE verpflichtet sich, die entsprechenden Fällanträge zu stellen und sämtliche beseitigten Bäume und Gehölze im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen die Qualität 18/20 haben, die Baumarten müssen in der Artenliste des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün enthalten sein. Der o. g. Freiflächenplan ist für die Anzahl der Ersatzpflanzungen verbindlich; die Standorte können in definierten Bereichen verschoben werden. Die Ersatzpflanzungen sind jeweils in der auf die Fertigstellung der Gebäude in den Baufeldern folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Falls die üstra VE ihre Verpflichtungen nicht erfüllt, kann die Stadt unter Inanspruchnahme einer von der üstra VE vorzulegenden Bürgschaft den Ersatz an anderer Stelle realisieren.

- Für die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist der Ausbau der angrenzenden vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche der Alvenslebenstraße/Wedelstraße an der Ostseite des Vorhabengrundstücks bis zum südlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstück erforderlich. Die üstra VE verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der erforderlichen und abgestimmten Ausbaumaßnahmen einschließlich der Anschlüsse der Grundstücks- und der Straßenentwässerung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach städtischen Standards auf eigene Kosten. Die üstra VE ist verpflichtet, den derzeit noch in ihrem Eigentum befindlichen Teil der Ausbaufläche (Grundstücksstreifen zwischen der Ostseite des Vorhabengrundstücks und der heutigen Wedelstraße) spätestens innerhalb von einem Monat nach erfolgter Abnahme durch die Stadt unentgeltlich, lasten- und hypothekenfrei sowie kostenlos auf die Stadt zu übertragen.

- Die im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1819 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche südlich des Vorhabengrundstücks verbleibt zunächst im Eigentum der üstra VE und wird aus Gründen der Kausalität von der Stadt erst ausgebaut, sobald ein öffentliches Erschließungserfordernis besteht. Hierfür werden dann Erschließungsbeiträge erhoben. Aufwendungen für die o.g. von der üstra VE herzustellenden Erschließungsmaßnahmen werden hierauf nicht angerechnet. Die

üstra VE ist verpflichtet, auf Verlangen der Stadt, die Fläche im Rahmen eines gesonderten Grundstücksvertrages frei von Bodenbelastungen nach dem Bodenschutzgesetz und in einem Zustand, in dem die Einhaltung der Bodenwerte der Bauleitplanung der Stadt für Wohnen eingehalten werden, zu übertragen.

- Die üstra VE ist verpflichtet, die v.g. Fläche im Einmündungsbereich zur Wedelstraße bis zur Übertragung auf die Stadt als Wendemöglichkeit zur Verfügung zu stellen und nutzen zu lassen. Die Verkehrssicherungspflicht für den v.g. Bereich verbleibt bis dahin bei der üstra VE. Der Wendebereich ist im Rahmen der o.g. Baumaßnahme in Abstimmung mit der Stadt in ausreichendem Umfang anzulegen. Es erfolgt eine grundbuchliche Sicherung durch Dienstbarkeit.

- Das Grundstück der üstra VE ist nach einer durchgeführten orientierenden Untersuchung aufgrund seines derzeitigen Bodenzustandes unter Berücksichtigung der Bodenwerte der Bauleitplanung der Stadt für Wohnen wegen der festgestellten Beeinträchtigungen des Bodens und der Bodenluft für eine Wohnbebauung nicht geeignet. Im Vertrag wird die üstra VE daher zu den in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Region sowie der Stadt festgelegten notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen einschließlich erforderlicher bautechnischer Sicherungsmaßnahmen für das Vorhabengrundstück und den derzeit noch in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücksstreifen an dessen Ostseite verpflichtet, die von einem Fachgutachter begleitet werden müssen. Zudem ist das Vorhabengrundstück vor den Boden- und Aushubarbeiten kampfmitteltechnisch zu sondieren. Die üstra VE beabsichtigt ggf. jedoch, aus eigenem Anlass das gesamte Vorhabengrundstück vollflächig auszukoffern, was über die vorbenannten notwendigen Maßnahmen hinausginge.

- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Vorhabengrundstück nur zulässig, wenn dies nach den o.g. durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen bodenschutzrechtlich unbedenklich ist.

- Die üstra VE verpflichtet sich, die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1819 als mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastend dargestellt sind, entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplans der Stadt bzw. den Anliegern zur Verfügung zu stellen und dies durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern.

- Die üstra VE hat sich obligatorisch von der städtischen Klimaschutzleitstelle zur energetischen Ausgestaltung der Gebäude im Vertragsgebiet beraten lassen. Sie verpflichtet sich, die Gebäude im städtischen Niedrigenergiehaus-Plus Standard zu erstellen (die Wärmeverluste der einzelnen Gebäude über die Außenbauteile liegt dabei wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung). Die Gebäude sind an die Fernwärme anzuschließen und ihr Wärmebedarf für Warmwasser und die Raumheizung ist überwiegend hierüber zu decken. Die Einhaltung der energetischen Vorgaben ist der Stadt gegenüber durch ein Testat nachzuweisen.

- Die üstra VE verpflichtet sich, für mindestens 20 % der geplanten Mietwohneinheiten im Geschosswohnungsbau einen Antrag auf Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt für Mietwohnungen zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

- Die geplanten 141 Wohneinheiten haben einen Bedarf von 18 Kindergartenplätze für

Kinder über drei Jahren (Ü3) und 7 Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren (U3) zur Folge. Statt nach dem in Aufstellung befindlichen Infrastrukturkostenkonzept hierfür einen Ablösebetrag an die Stadt zu zahlen, hat sich die üstra VE nach Abstimmung mit dem zuständigen städtischen Fachbereich entschlossen, im Erdgeschoss des südwestlichen Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Kindertagesstätte (Kita) bestehend aus einer Kindergartengruppe mit 25 Plätzen und einer Krippengruppe mit 15 Plätzen zu errichten und 25 Jahre zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Eine Dienstbarkeit zur entsprechenden Sicherung der Nutzung wird im Grundbuch eingetragen. Die üstra VE stellt bis zur Inbetriebnahme der Kita eine Sicherheitsleistung in der Höhe, die die Stadt in die Lage versetzen würde, bei Inanspruchnahme den vorbenannten Bedarf an Kita-Plätzen selbst einzurichten.

Die Verpflichtung der üstra VE 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 Verpflichtung die Vertragsregelungen zur Kinderbetreuungseinrichtung an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

- Das Bauvorhaben mit 141 Wohneinheiten löst einen Bedarf an Spielplatzfläche für Kinder über 6 Jahre von ca. 1.080 m² Spielfläche mit dazugehörigen Geräten aus. Dieser kann durch eine qualitative Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes an der Linsingenstraße befriedigt werden ohne dass dieser hierfür flächenmäßig erweitert werden muss. Die üstra VE verpflichtet sich, der Stadt hierfür einen zweckgebundenen Ablösebetrag in Höhe von 108.000,- € vor Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu zahlen.

- Als Lärmschutzmaßnahme für das südwestliche Gebäude des Bauvorhabens sind - wie auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans benannt - die Einhausung des Einfahrtsbereichs der Halle des Üstra-Omnibusbetriebshofes, die Ergänzung mit einer Lärmschutzwand und die Verlegung von Stellplätzen auf dem südwestlichen Nachbargrundstück Vahrenwalder Str. 120 erforderlich. Alternative Lärmschutzmaßnahmen bleiben möglich, wenn deren Gleichwertigkeit nachgewiesen wird. Die vorbenannten Maßnahmen werden von der ÜSTRA AG als Eigentümerin des Nachbargrundstücks und Muttergesellschaft der üstra VE vorgenommen. Eine entsprechende Verpflichtung ist in dem städtebaulichen Vertrag enthalten, den die ÜSTRA AG aus diesem Grund mit unterzeichnet. Die Nutzung des o.g. Gebäudes kann erst erfolgen, wenn die Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht sind.

- Die üstra VE ist verpflichtet, im Vertragsgebiet 2 Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten und die im Stadtgebiet Hannover tätigen Anbieter innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für mindestens die Hälfte der Gebäude hierüber zu informieren. Die Verpflichtung entfällt für den einzelnen Stellplatz, soweit innerhalb von 18 Monaten nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens aus nicht von der üstra VE zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen

sollte.

- Zur Absicherung der o.g. Verpflichtungen betreffend die Erfüllung der nach der Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen durch die Stadt, die Erschließungsmaßnahmen und die Herstellung der erforderlichen Kita-Kapazitäten stellt die üstra VE Sicherheitsleistungen (obligatorisch Bürgschaften) in ausreichender Höhe.

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. 1819 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 üstra VE vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 06.04.2016