

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr.	1996/2014
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Wohnbauflächeninitiative

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1744 Läuferweg Nord

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1744 - Läuferweg Nord - mit der Vorhabenträgerin, der Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1744 – Läuferweg Nord – (Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative) abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1744 – Läuferweg Nord - dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Der Stadt entstehen durch den Abschluss des Durchführungsvertrages keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger - nachfolgend Gundlach genannt - beabsichtigt, auf dem in **Anlage 1** gekennzeichneten Vertragsgebiet zwei zweigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss und jeweils fünf großen, barrierefreien Wohnungen zu errichten. Die Gebäude sind parallel zum Mittellandkanal in Ost-West-Richtung ausgerichtet und bilden im Abstand untereinander einen gemeinsam zu nutzenden Erschließungs- und Freiraum. Im Untergeschoss der Wohnanlage befinden sich Abstellräume, ein Fahrradraum sowie eine Tiefgarage mit 14 PKW-Einstellplätzen.

Die geplante Bebauung ist nach dem hier derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 1208 nicht

möglich und erfordert daher eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Hierzu hat die Stadt auf Antrag von Gundlach das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1744 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen planungsrechtlichen Aspekte erfolgte mit Gundlach eine Einigung auf folgende wesentliche Inhalte des erforderlichen Durchführungsvertrages:

- Gundlach verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1744 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhabens zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Das Ergebnis des zu dem Bauvorhaben durchgeführten energetischen Beratungsgespräches bei der Klimaschutzleitstelle ist in die Bau- und Vorhabenbeschreibung eingeflossen. Die hierin enthaltenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Insbesondere ist Gundlach verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen:
 - a) Das Bauvorhaben wird so erstellt, dass mindestens der NEH-Plus Standard realisiert wird. Das bedeutet, dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile und der Primärenergiebedarf mindestens 15% unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der zur Zeit der Bauantragsstellung gültigen EnEV liegen.
 - b) Die Wärmeversorgung des Bauvorhabens erfolgt über ein Nahwärmenetz mit zentraler Fernwärme Übergabestation im Nord-Westen der Baufläche.
 - c) Die Flachdächer des Bauvorhabens werden sowohl statisch als auch mit Leerrohren so vorgerichtet und vorbereitet, dass die Installation einer Photovoltaikanlage möglich ist.
 - d) Die Dachflächen der Staffelgeschosse und der Ostteil der Terrassenflächen des südlichen Baukörpers des Bauvorhabens erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Die Einhaltung der v.g. Vorgaben ist der Klimaschutzleitstelle gegenüber durch ein Testat nachzuweisen.

- Gundlach verpflichtet sich, die Freiflächen des Bauvorhabens spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode als zusammenhängende Grünanlage mit Rasenflächen, einheimischen Sträuchern, Hecken und Bäumen parkähnlich zu gestalten. Es gelten die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung.
- Gundlach verpflichtet sich, bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens einen ca. 35 m² großen, privaten Kleinkinderspielplatz im östlichen Teil der zentralen Freifläche herzurichten.

- Um die mit der städtebaulichen Planung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, verpflichtet sich Gundlach, die folgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und diese dauerhaft zu unterhalten:
 - a) Pflanzung von insgesamt 18 standortheimischen Laubbäumen der I. oder II. Ordnung mit Stammumfängen von mind. 18/20 cm innerhalb des Vertragsgebietes (**Anlage 1**). Alternativ können auch Obstbäume (Hochstämme mit 180 cm Stammhöhe) verwendet werden. Die Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.
 - b) Pflanzung von 17 standortheimischen Laubbäumen der I. oder II. Ordnung mit Stammumfängen von mind. 18/20 cm auf einer externen Fläche Am Listholze, Gemarkung Klein Buchholz, Flur 23, Flurstück 44/53, die durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Vorhabenträgerin und der Stadt grundbuchlich für ihren Zweck gesichert wird. Die Pflanzungen müssen spätestens bis zum 31.12.2016 umgesetzt sein.

Sollten sich die unter v.g. Ziffer b.) genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Fläche Am Listholze aus unvorhersehbaren Gründen nicht zeitnah realisieren lassen, ist die Stadt berechtigt, die Baumpflanzungen auf Kosten Gundlachs auf städtischen Flächen, möglichst im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld oder in dessen Nähe, durchzuführen.

- Gundlach verpflichtet sich, bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens das im Vorhaben- und Erschließungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gekennzeichnete Teilstück des Läuferwegs entsprechend der städtischen Ausbaustandards für Verkehrsanlagen und der mit der Stadt abzustimmenden Straßenausbauplanung als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit Bevorrechtigung der Fußgänger und Radfahrer zu gestalten. Die Benutzbarkeit der Fläche durch Feuerwehrfahrzeuge und Entsorgungsbetriebe muss sichergestellt sein. Bis zur Abnahme der Verkehrsfläche durch die Stadt haftet Gundlach für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden.
- Gundlach verpflichtet sich, mit der Stadt eine Nutzungsvereinbarung zur Baustelleneinrichtung/-abwicklung zu schließen und trägt sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten.
- Gundlachs Leistungsverpflichtungen zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Ausbaumaßnahmen des Läuferwegs werden über eine Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1744 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit Gundlach vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen

angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 15.09.2014