

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0654/2014

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Wohnbauflächeninitiative

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1467 - Am Listholze

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1467 - Am Listholze - mit der Projekt Am Listholze GmbH & Co. KG, Hohenzollernstr. 27, 30161 Hannover zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Das Ziel des Bebauungsplans, eine neue Wohnbebauung auf dem Vertragsgrundstück zu errichten, wirkt sich auf Frauen und Männer sowie auf alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Das Vertragsgebiet ist zzt. nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet zu beurteilen. Aufgrund der sich durch die Überplanung zu Wohnzwecken unter Berücksichtigung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation ergebenden verhältnismäßig geringen Bodenwertsteigerung können im Rahmen des städtebaulichen Vertrages unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit aus § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB lediglich die Erschließungsleistungen in Höhe von ca. 1,4 Mio. € auf den Vertragspartner übertragen werden. Darüber hinausgehende Leistungen, insbesondere die Versorgung mit den erforderlichen U3-Krippen- sowie Ü3-Kindergartenplätzen, gehen zu Lasten der Stadt.

Begründung des Antrages

Die Projekt Am Listholze GmbH & Co. KG - nachfolgend "PAL" genannt" ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Firmen Gundlach und Delta Bau. Sie hat die westliche Teilfläche des Grundstücks Am Listholze 82 mit einer Größe von rd. 19.500 m² (in Anlage 1 umrandet) erworben und beabsichtigt, auf dem entstehenden Grundstück mehrere Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten sowie ca. 50 Einfamilienwohnhäuser einschließlich Nebenanlagen und innerer Erschließung zu errichten.

Für das v.g. Grundstück existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Es ist vielmehr nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) als Gewerbegebiet zu beurteilen. Die Errichtung einer Wohnbebauung an dieser Stelle würde sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 BauGB einfügen und wäre daher nach dem derzeitigen Planungsstand unzulässig. Um die Wohnbebauung zu ermöglichen, hat die Stadt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1467 eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1467 ergebenden städtebaulichen Fragen hat sich die Verwaltung mit der PAL auf einen städtebaulichen Vertrag zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Die PAL verpflichtet sich, im Vertragsgebiet nach einem Funktionsplan, der auf der Basis eines Ende 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs erstellt worden ist, Mehrfamilienhäuser mit ca. 100 Wohneinheiten und ca. 50 Einfamilienhäuser zu errichten. Die näheren Einzelheiten der Gebäudegestaltung ergeben sich aus einer vor Beginn der Bauarbeiten mit der Stadt abzustimmenden und dann verbindlichen Hochbauplanung. Eine Realisierung innerhalb von 36 Monaten nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1467 wird angestrebt.
- Der dem Vertrag als Anlage beigefügte Maßnahmenplan Freiflächen ist bei der Gestaltung der Freiflächen verbindlich. Ein detaillierter und differenzierter Freiflächenplan ist spätestens 3 Monate nach Stellung des Bauantrags für das erste Gebäude im Vertragsgebiet mit der Stadt zu erstellen und mit der Stadt abzustimmen.
- Der vor wenigen Jahren entlang der Westseite des Vertragsgebiets angelegte öffentliche Grünstreifen ist während der Bauarbeiten soweit möglich zu sichern und zu erhalten. Soweit aus technischen Gründen ein Eingriff erforderlich ist, ist die PAL verpflichtet, diese Bereiche in Abstimmung mit der Stadt gleichwertig wieder herzustellen. Die in dem Grünstreifen derzeit vorhandenen Durchbrüche für mehrere Zufahrten werden bis auf die spätere Hauptzufahrt an der Südseite des Vertragsgebiets geschlossen.
- Für einen im Zuge der vorgesehenen Anbindung an den Mittellandkanal notwendigen Eingriff an vier Stellen einer Ausgleichs- und Ersatzfläche nördlich des Vertragsgebiets legt die PAL an der Ostseite eine im Vertrag definierte Grünfläche an.
- Die im Vertragsgebiet vorhandenen Bäume dürfen erst nach Erteilung der nach der Baumschutzsatzung erforderlichen Fällgenehmigung gefällt werden. Die nach dem Maßnahmenplan Freiflächen vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen reichen als Ersatzpflanzungen hierfür aus. Darüber hinausgehende Pflanzungen können gegebenenfalls als Ersatzpflanzungen oder als Ausgleich für

andere Bauvorhaben angerechnet werden.

- Der dem Vertrag zugrunde liegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1467 sieht an der Nordseite des Vertragsgebiets zwei mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen vor. Die PAL ist verpflichtet, dieser Festsetzung innerhalb von 3 Monaten nach Fertigstellung des ersten der an die betreffenden Flächen angrenzenden Mehrfamilienwohnhäuser durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch nachzukommen.
- Die Stadt überträgt der PAL im Rahmen eines zum städtebaulichen Vertrags gehörenden Erschließungsvertrags gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Erschließung des Vertragsgebiets einschließlich der Entwässerungseinrichtungen. Die PAL trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich des 10 %igen Eigenanteils der Stadt.
- Die erforderliche Verlegung der an der Südwestecke des Vertragsgebiets vorhandenen Trafostation der Stadtwerke ist Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung zwischen der PAL und den Stadtwerken. Die PAL stellt die Stadt in diesem Zusammenhang von sämtlichen Kosten frei.
- Die PAL überträgt sämtliche im Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen unentgeltlich an die Stadt.
- Wenn ein entsprechender Anschluss angeboten wird, werden die Wohngebäude im Vertragsgebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen und hierüber mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Soweit kein Anschluss möglich ist oder dieser nur zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten wird, ist die Wärmeversorgung direkt oder über ein Nahwärmenetz durch eine Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen. Die Gebäude sind wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) zu errichten. Die Dachflächen der Gebäude im Vertragsgebiet sind - auch zur Unterstützung der Regenwasserrückhaltung - extensiv zu begrünen. Die Dächer sind für den Ein- bzw. Aufbau einer Photovoltaikanlage auszulegen.
- Die PAL ist verpflichtet, für 10 % der Mietwohneinheiten im Geschosswohnungsbau, mindestens jedoch für 10 Mietwohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem aktuellen städtischen Wohnraumförderprogramm zu stellen und bei Förderung den Förderbestimmungen entsprechend anzubieten.
- Im Vertragsgebiet ist unter einer Oberflächenbefestigung eine Aufschüttung mit sehr hohem Bauschuttanteil mit Mächtigkeit von 1,50 - 2,70 m vorhanden. Deren aktuell ermittelten Schadstoffgehalte überschreiten bereichsweise die Vorsorgewerte der Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover für die Nutzung Wohnen. Zudem ist eine Grundwasserbelastung vorhanden, von der nicht auszuschließen ist, dass sie ihre Ursache in der o.g. Auffüllung bzw. im Vertragsgebiet hat. Die PAL ist verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten im Vertragsgebiet ein mit der Stadt und der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover abgestimmtes Sanierungskonzept vorzulegen und umzusetzen. In jedem Fall sind die späteren Freiflächen des Vertragsgebietes in einer Stärke von mindestens 1,00 m mit sauberem, den o.g. Vorsorgewerten entsprechendem Boden aufzufüllen. Die Abfallrechtliche Behandlung von eventuellem Bodenaushub ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Neben den oben 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, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1467 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1467 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit der PAL vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 13.03.2014