

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1839/2014
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung - Stadhäuser Lister Blick -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung - Stadhäuser Lister Blick - mit der Firma Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger (nachfolgend "Gundlach" genannt), 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. 1600, 2. Änderung - Stadhäuser Lister Blick - abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan befindet sich gleichzeitig im Beschlussfassungsverfahren. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Gundlach beabsichtigt im letzten noch unbebauten Baufeld des Baugebiets Lister Blick zwischen Karl-Rüter-Straße und Friedrich-Busack-Straße (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet) 23 Stadthäuser zu errichten. Die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 1600 lassen die geplante Bebauung bzw. Nutzung jedoch nicht zu, sodass eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist.

Hierzu hat die Stadt auf Antrag von Gundlach das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung eingeleitet. Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan befindet sich gleichzeitig im Beschlussfassungsverfahren.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen planungsrechtlichen Aspekte haben sich Gundlach und die Verwaltung auf den erforderlichen Durchführungsvertrag mit folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Gundlach verpflichtet sich, auf dem in Anlage 1 umrandeten Grundstück entsprechend den Vorgaben des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan und der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung insgesamt 23 Stadthäuser mit jeweils einer Wohneinheit zu errichten. Die dreigeschossigen Gebäude werden in zeilenförmigen Hausgruppen angeordnet, sodass jeweils drei bzw. vier Wohneinheiten eine Hausgruppe ergeben. Die Stadthäuser sind in drei Haustypen in den Breiten von ca. 5,50 m (11 Wohneinheiten - WE -), ca. 6,80 m (3 WE) und ca. 7,30 m (9 WE) geplant und verfügen über Wohnflächen von ca. 134 m² bis ca. 152 m². Die Wohngebäude werden über Stellplatzanlagen und Wohnwege erschlossen. Jeweils auf der Westseite sind den Stadthäusern kleine Gärten vorgelagert.
- Gundlach verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben einzureichen, innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Gundlach hat sich entsprechend den Ratsbeschlüssen zum Klimaschutz von der Klimaschutzleitstelle hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dieser Beratung getroffenen Festlegungen sind in die Vorhabenbeschreibung eingeflossen und bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Insbesondere ist Gundlach zur Erfüllung folgender Vorgaben verpflichtet:
 - a) die geplanten Stadthäuser müssen im Standard KfW-Effizienzhaus 70 errichtet werden;
 - b) die Versorgung der Stadthäuser mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt durch Anschluss an das Fernwärmenetz;
 - c) die Dachflächen der Stadthäuser sind statisch und mit Leerrohren so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist;
 - d) die Dachflächen der Carports werden vollflächig extensiv begrünt;
 - e) der Klimaschutzleitstelle ist spätestens 6 Monate nach Bezug des Bauvorhabens

ein Nachweistestat vorzulegen, das die v.g. Verpflichtungen eingehalten sind.

- Gundlach ist verpflichtet, für die bei der Durchführung des Bauvorhabens zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung vornehmen. Standorte, Anzahl, Größe und Art der Bäume sind im Vertrag im Einzelnen festgelegt. Von den Standorten in den westlich der Stadthäuser gelegenen Gärten kann nach Abstimmung mit der Stadt abgewichen werden. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis Ende der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene bzw. abgestorbene Bäume sind durch in Art und Größe gleichwertige Bäume zu ersetzen. Die v.g. Ersatzpflanzungen werden durch Bürgschaft gesichert.
- Gundlach muss vor Vertragsabschluss einen im Vorhaben- und Erschließungsplan dafür vorgesehenen Pkw-Stellplatz einem Betreiber von Car-Sharing zu marktüblichen Konditionen zur Anmietung anbieten. Die Verpflichtung entfällt, wenn innerhalb von 12 Monaten nach dem Angebot aus nicht von Gundlach zu vertretenden Gründen kein Betreiber den Car-Sharing-Stellplatz anmieten sollte.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch Gundlach, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1600, 2. 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 Gundlach vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 03.09.2014