

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1251/2015
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Wohnbauflächeninitiative

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1805 - Trautenauer Hof -

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1805 - Trautenauer Hof - mit der Gesellschaft für Bauen und Wohnen in Hannover mbH - GBH - In den Sieben Stücken 7 A, 30655 Hannover, zu den in der Begründung näher aufgeführten Konditionen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1805, für das sich der Auslagebeschluss gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Vertragsgebiet ist das Grundstück Trautenauer Hof 9 – 14 (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet). Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH - GBH - (nachfolgend kurz "GBH" genannt) beabsichtigt die vorhandenen Wohngebäude auf den Grundstücken abzureißen und dort neue Mehrfamilienhäuser mit knapp 90 Wohneinheiten in Ein- bis Vierzimmer-Wohnungen zu errichten. Ebenso soll die verkehrliche Erschließung (öffentlich und privat) neu gestaltet werden. Insgesamt soll dabei der vorhandene umfangreiche Baumbestand so weit wie möglich erhalten werden.

Die v.g. Planungen sind nach dem derzeit hier geltenden Bebauungsplan Nr. 311 von 1966 nicht möglich und erfordern daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Die Stadt hat hierzu das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1805 eingeleitet, das ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan gestartet worden war, inzwischen aber als normaler Bebauungsplan weitergeführt wird.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1805 ergebenden städtebaulichen Fragen hat sich die Verwaltung mit der GBH auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB geeinigt:

- Zur Verwirklichung der Planung ist ein Flächenaustausch zwischen der Stadt und der GBH erforderlich, der innerhalb von 3 Monaten nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1805 erfolgt.
- Es sollen insgesamt 7 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 55 Ein- und Zweizimmer-Wohnungen, 25 Dreizimmer-Wohnungen, 8 Vier- und Fünzimmer-Wohnungen, einem Gästeappartement und einem Wohncafé errichtet werden. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei. Mindestens 50 % der Wohnungen sind einer Nutzung als Seniorenwohnungen vorbehalten. Die Wohnungen werden zu ca. 70 % als öffentlich geförderte Wohnungen erstellt, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen. Der dem Vertrag beigefügte städtebauliche Entwurf ist verbindlich. Die GBH strebt eine Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von 48 Monaten nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1805 - frühestens jedoch 48 Monate nach vollständigem Leerzug der vorhandenen Gebäude - an.
- Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet werden im Zusammenhang mit den vorgesehenen privaten Erschließungsmaßnahmen nach der im Vertrag vorgegebenen Ausbauplanung von der GBH auf eigene Kosten hergestellt. Die tiefbautechnischen Details sind vor der Durchführung mit der Stadt abzustimmen. Die Ausbaugrenze ist dabei die östliche Grenze des Vertragsgebiets.
- Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen dürfen erst fertig gestellt werden, wenn die Hochbaumaßnahmen im Vertragsgebiet abgeschlossen sind. Die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen muss dann spätestens zwei Monate nach Fertigstellung des letzten Mehrfamilienhauses erfolgen. In der Bauphase ist eine ausreichende Baustellenerschließung mit einer gesicherten Fußgängerführung sicherzustellen.
- Die privaten Erschließungsflächen im Vertragsgebiet sind innerhalb der gleichen Frist wie die öffentlichen herzustellen.

- Der zum Vertrag gehörende Freiflächenplan ist - insbesondere was die Ersatzpflanzungen betrifft - verbindlich.
- Damit sie auch allgemein genutzt werden können, dürfen die an die Verkehrsflächen angrenzenden Stellplätze nicht abgesperrt werden (z.B. durch Poller oder Ketten). Ebenso ist die Zuordnung dieser Stellplätze für bestimmte Personen oder Wohnungen durch Anbringung von Namens- oder sonstigen Schilder nicht zulässig.
- Für das Bauvorhaben ist die Fällung von Bäumen erforderlich, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Vertragsgebiets vorgenommen werden. Die GBH ist verpflichtet, die sich aus den entsprechenden Anlagen zum Vertrag ergebenden Ersatzpflanzungen spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auf eigene Kosten durchzuführen.
- Zur Umsetzung und Einhaltung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Vorschriften, Normen und Regelwerke (insbesondere der Anforderungen des Natur- und Artenschutzes sowie des Baumschutzes) und zur frist- und fachgerechten Umsetzung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen speziell zum Baumschutz sowie zur Beachtung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes verpflichtet sich die GBH, auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün eine sogenannte Umweltbaubegleitung durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro durchzuführen zu lassen.
- Als Ergebnis des Beratungsgespräch bei der Klimaschutzleitstelle ist die GBH verpflichtet, bei der Errichtung der 7 Mehrfamilienhäuser folgende Vorgaben zu erfüllen und anschließend durch Testat nachzuweisen:
 - a) Der Jahresprimärenergiebedarf der geplanten Gebäude darf 70 % des maximal zulässigen Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur EnEV 2014 nicht überschreiten;
 - b) Der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust darf 85 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur EnEV 2014 nicht überschreiten.
 - c) Die Wärmeversorgung der Gebäude im Vertragsgebiet erfolgt durch ein BHKW ergänzt durch einen Gas-Spitzenlastkessel mit Nahwärmenetz. Dies gilt nicht, wenn vor Installation der Wärmeversorgung durch Vorlage einer Vollkostenbetrachtung nachgewiesen wird, dass eine andere Wärmeversorgung wirtschaftlicher ist. In diesem Fall darf mit der Installation der Wärmeversorgung erst mit Zustimmung der Stadt begonnen werden.
- Die im Vertragsgebiet geplanten, nicht dem Seniorenwohnen vorbehaltenen Wohneinheiten lösen einen zusätzlichen Bedarf an einem Kindertagesstättenplatz für Kinder über 3 Jahre aus. Die GBH verpflichtet sich, die hierdurch entstehenden Kosten in Höhe von rd. 27.000,- € im Vorgriff auf das in Aufstellung befindliche Infrastrukturkonzept und unter der Voraussetzung, dass dieses bis zum 30.06.2018 vom Rat beschlossen worden ist, abzulösen.
- Die im Bebauungsplan durch Ausweisung entsprechender Flächen vorgesehenen Dienstbarkeiten sind vor Vertragsabschluss im Grundbuch einzutragen. Die Kosten der Eintragungen übernimmt die GBH.

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 1805 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 / 29.05.2015