Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2246/2009
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag Bebauungsplan Nr. 1612 - südlich Süßeroder Straße -

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit der AVG Grundstücks GmbH & Co. KG für das in der Anlage 1 gestrichelt umrandete Gebiet zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1612 eingehend geprüft. Die geplante Wohnbebauung rundet das bisherige Baugebiet ab. Durch den erneut ausgewiesenen Standort für eine Kindertagesstätte soll ein Angebot an Krippenplätzen geschaffen und für Kindergartenkinder ergänzt werden. Damit erhöht die Planung die Attraktivität des Stadtteils für junge Familien mit kleinen Kindern. Die mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Planungsziele hinsichtlich der Wohnbebauung und der Grünverbindung, die auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sind, wirken sich in gleichwertiger Weise auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die AVG Grundstücks GmbH & Co. KG (AVG) hat den in Anlage 1 mit "A" bezeichneten Grundstücksbereich erworben. Dieser ist nach den derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen 793, 2. Änderung und 1395 im Norden als Fläche für einen Kindergarten/eine Kindertagesstätte und im Süden als öffentliche Grünverbindung ausgewiesen. Die AVG möchte das Grundstück einer Wohnbebauung zuführen. Nach dem Willen der Stadt soll jedoch ein Kindergarten-/Kita-Standort an dieser Stelle grundsätzlich erhalten bleiben.

Die Stadt hat daher das Bebauungsplanverfahren Nr. 1612 eingeleitet, das im nördlichen Bereich des AVG-Grundstücks eine Wohnbebauung vorsieht, im südlichen Bereich weiterhin eine - gegenüber der bisherigen Planung reduzierte - Fläche für eine Kindertagesstätte und daran anschließend wie bisher eine - nun nach Süden verlegte - öffentliche Grünverbindung. Der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan befindet sich gleichzeitig im Verfahren.

Die AVG hat der Stadt gegenüber schriftlich die Bereitschaft erklärt, die Kindertagesstätte in Abstimmung mit der Stadt zu errichten und an sie zu vermieten. Die Einzelheiten hierzu werden außerhalb dieses Vertrages in einer gesonderten Vereinbarung geregelt.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1612 und der vorgesehenen Bebauung ergebenden städtebaulichen Fragen hat die Stadt mit der AVG eine Einigung über einen städtebaulichen Vertrag zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen erzielt:

- Die Stadt überträgt die Herstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages an die AVG. Die Kosten hierfür (einschließlich des 10-%-Eigenanteils der Stadt) trägt die AVG.

- Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden von der Stadtentwässerung Hannover erstellt. Sie erhebt hierfür Entwässerungsbeiträge bzw. Kostenerstattungen nach der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung der Stadt

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 1612 sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Zu deren Ausgleich ist die Anpflanzung von insgesamt 12 Bäumen erforderlich, von denen 9 Bäume anteilmäßig auf das Grundstück der AVG entfallen. Die Pflanzung dieser 9 Bäume und deren Herstellungs- und Entwicklungspflege erfolgen in Abstimmung mit der Stadt unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baumstandorten durch die AVG auf deren Kosten.

- Wegen der Verschiebung des Kita-Standorts nach Süden ist auch eine teilweise Verlegung der vorhandenen Grünverbindung notwendig. Die Wegefläche innerhalb dieser Grünverbindung einschließlich der Anschlussarbeiten an deren Teilbereich in der Straße Am Rohfeld wird zeitnah zur Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung von der AVG auf deren Kosten und in Abstimmung mit der Stadt hergestellt.

- Die Wohngebäude im Vertragsgebiet werden mindestens im Standard „Niedrigenergiebauweise-Plus“ gemäß dem Beschluss des Rates vom 27.09.07 (Beschluss-Drs. 1440/2007) errichtet und es werden nur Heizsysteme verwendet, deren CO_2-Emissionen nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Heizungen (mit Vorkette). Ausnahmen gelten bei förderfähigen automatisch beschickten Biomasse-Heizkesseln und bei Passivhausbauweise.

- Die AVG hat für das Gebiet eine Baugrunduntersuchung erstellen lassen. Dadurch ist bekannt, dass bei Baumaßnahmen, die in den Grundwasserkörper eingreifen, Setzungen an vorhandenen Gebäuden entstehen können. Diese können durch Grundwasser schonende Bauweise bei der Errichtung der Gebäude und bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen minimiert werden. Hinweise hierzu sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

- Ergänzend hierzu enthält der Erschließungsvertrag Regelungen zu den Schmutz- und Regenwasserkanälen auf den privaten Grundstücken bzw. Wegeflächen. Die Arbeiten hierfür müssen in Monaten mit niedrigen Grundwasserständen erfolgen und es soll bei den im Baubereich bereits vorhandenen Gebäuden in Abstimmung mit einer Bodengutachterin/einem Bodengutachter ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Zudem sind technische Maßnahmen für die Wiederverfüllung der Entwässerungsgräben festgelegt, bei deren Nichteinhaltung die AVG die Stadt von Regressansprüchen freistellt.

- Für den Untergrund im Vertragsgebiet besteht die Gefahr der Bildung von Staunässe. Um eine ausreichende Freiflächennutzung und -gestaltung im Bereich der Wohnbauflächen zu gewährleisten, ist die AVG verpflichtet, in diesem Bereich auf ihre Kosten das Geländeniveau auf der Grundlage einer von ihr zu beauftragende Ingenieurplanung anzuheben.

- Die Festlegung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan macht den Austausch zweier kleinerer Grundstücksteilflächen des städtischen Straßengrundstücks Am Rohfeld und des von der AVG erworbenen, in Anlage 1 mit "A" bezeichneten Grundstücks erforderlich. Dieser Tausch erfolgt unentgeltlich schlicht um schlicht. Die Vertragskosten trägt die AVG.

- Die Maßnahmen der verkehrstechnischen Erschließung, die Kosten für die Baumpflanzungen und die Verlegung des Weges in der Grünverbindung werden über ein an die Stadt verpfändetes Konto der AVG abgesichert. Die Kostensicherung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen erfolgt über eine Bürgschaft.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung/Rechtsnachfolge, allgemeine Bestimmungen zu Vertragsänderungen, Beurkundungspflicht, Wirksamwerden, Vertragskosten).

Die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge der Planung ursächlich.

61.16
Hannover / 21.10.2009