

*Betreff:***Städtebaulicher Vertrag "Auf dem Anger-Nord", BI 40
Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

05.02.2016

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

02.03.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für das Baugebiet „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, zwischen der Stadt und der Planungsgemeinschaft Auf dem Anger-Nord GbR mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Beschlusskompetenz:

Die formelle Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4.d der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 5. Juni 2007 die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, beschlossen. Ziel des neuen Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen zur Erweiterung der örtlichen Betriebe im Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 92. Flächennutzungsplanänderung für die ca. 3 ha große Fläche durchgeführt.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, befindlichen Grundstücke haben sich zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossen und beabsichtigen, das Gebiet auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu entwickeln. Lediglich die Feldmarksinteressentschaft (FMI) Bienrode als Eigentümerin von Straßen- und Wegeparzellen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, ist nicht Mitglied der GbR.

Zur Regelung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, soll ein städtebaulicher Vertrag mit der GbR abgeschlossen werden.

Vertragsinhalte

Der städtebauliche Vertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Die GbR verpflichtet sich, alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Entstehung

des neuen Baugebietes erforderlichen Folgemaßnahmen durchzuführen.

- a. Dazu gehört der Bau eines 2,00 m breiten, provisorischen Gehweges auf der Nordseite der Straße Auf dem Anger. Die Herstellung des provisorischen Gehweges muss spätestens bis zur Ingebrauchnahme weiterer Bebauung auf den Grundstücken im Vertragsgebiet erfolgen. Der grundlegende Ausbau der Straße Auf dem Anger auf 6,50 m Fahrbahnbreite mit jeweils 2,50 m breiten Fußwegen auf beiden Seiten der Straße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt.
 - b. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, besteht Verdacht auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg. Vor Erdbewegungen und/oder weiterer Bebauung in den Geltungsbereichen A und B sind die Flächen vollständig auf Kampfmittel zu sondieren und zu bereinigen. Vor Beginn von Erdbewegungen ist der Stadt eine Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hannover vorzulegen.
2. Die GbR verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten
- a. Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel,
 - b. die erstmalige Herstellung der Flächen einschl. einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer fünfjährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege,
 - c. die Herstellung einer Überfahrmöglichkeit über den Wegeseitengraben westlich des Feldweges (Maschweg) zur Erschließung der mit der Nr. 1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche.
3. Die zukünftigen Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B werden nach einem Zeitraum von fünf Jahren voraussichtlich auch Funktionen als Ausweichhabitate für die im Geltungsbereich A vorkommenden Schwarzkehlchen übernehmen können. Um eine Besiedlung der Ausweichlebensräume zu ermöglichen, ist die momentan von Schwarzkehlchen besiedelte Weihnachtsbaumkultur nördlich des Geltungsbereiches A auf einer Teilfläche des Flurstücks 66/12, Flur 2, Gemarkung Bienrode, für einen befristeten Zeitraum zu erhalten (siehe Anlage 4, Fläche der Ausgleichshabitate).
- a. Die GbR und der Eigentümer dieser Fläche verpflichten sich, die Weihnachtsbaumkultur innerhalb der in der Anlage gekennzeichneten Fläche in ihrer derzeitigen Struktur und Nutzungsintensität zu belassen und nach Herstellung und Ablauf der Fertigstellung der Ausgleichsflächen in den Geltungsbereichen A und B für einen Zeitraum von fünf Jahren zu erhalten und wie bisher zu bewirtschaften.
 - b. Bei Verstößen gegen die genannte Regelung hat die GbR je Verstoß eine Vertragsstrafe von bis zu 10.000 € zu zahlen.
4. Die GbR trägt die Kosten für alle in den Nrn. 1 bis 3 genannten Maßnahmen.
5. Die GbR trägt die auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten der zukünftigen öffentlichen Ausgleichsflächen.
6. Die nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet werden von der GbR mit einem separaten Grundstücksübertra-

gungsvertrag unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

7. Bei ordnungsgemäßer Abwicklung des Vertrages, d. h. bei Herstellung der Ausgleichsflächen im Sinne des Vertrages auf Kosten der GbR und bei unentgeltlicher, kosten- und lastenfreier Übertragung der zukünftigen öffentlichen Maßnahmenflächen auf die Stadt werden von der Stadt für die im Vertragsgebiet nach diesem Vertrag durchgeführten Maßnahmen keine Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen erhoben.
8. Der Vertrag bezieht sich nicht auf Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen, die nicht Vertragsgegenstand sind. Das betrifft insbesondere den straßenausbaubeitragspflichtigen, endgültigen Ausbau der Straße Auf dem Anger, der zu einem späteren Zeitpunkt durch die Stadt erfolgen wird.
9. Die GbR wird bei Vertragsabschluss eine Vertragserfüllungsbürgschaft als Sicherheitsleistung vorlegen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werden keine finanziellen Verpflichtungen der Stadt begründet. Sämtliche durchzuführenden Maßnahmen erfolgen auf Kosten der GbR.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2a: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, Geltungsbereich A
- Anlage 2b: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“, BI 40, Geltungsbereich B
- Anlage 2c: Planzeichenerklärung
- Anlage 3: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Anger-Nord“
- Anlage 4: Fläche der Ausgleichshabitate