Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1443/2018
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1808 - Kesselstraße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1808 - Kesselstraße - mit der LeineKess GmbH, Theaterstr. 1 in 30159 Hannover zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind in Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1808 - Kesselstraße eingehend geprüft worden. Sie gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Dem Wesen des Durchführungsvertrages entsprechend werden sämtliche in kausalem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden Kosten von der LeineKess GmbH getragen. Der Stadt entstehen Kosten von rd. 50.000,- € für die Aus- und Umbaumaßnahmen der Straßen Eichenbrink, Kirchhöfner Straße und Kesselstraße, die im Zuge des Bauvorhabens mit durchgeführt werden sollen, aber nicht im kausalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen.

Begründung des Antrages

Auf dem früher als Kesselfabrik genutzten Grundstück zwischen Kesselstraße, Eichenbrink und Kirchhöfner Straße ist die gewerbliche Nutzung inzwischen aufgegeben und die Betriebsgebäude sind abgebrochen. Ein früheres Bürogebäude steht leer. Die übrigen noch auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude werden zum Teil noch zu Wohnzwecken genutzt.

Die LeineKess GmbH - nachfolgend als "die LeineKess" bezeichnet- beabsichtigt, auf dem Areal ein Wohnquartier bestehend aus Geschosswohnungsbau und Stadthäusern mit insgesamt 154 Wohneinheiten zu errichten. Im Erdgeschoss des südlichen Gebäuderiegels soll eine zweigruppige Kindertagesstätte untergebracht werden. Ebenso soll in den Erdgeschossen in begrenztem Umfang die Unterbringung von gebietsbezogenen gewerblichen Flächen möglich sein. Unter großen Teilen des Vorhabengrundstücks ist eine Tiefgarage mit 160 Stellplätzen (incl. Behindertenstellplätze) geplant. Zudem sollen auf dem Vorhabengrundstück rd. 460 Fahrradstellplätze errichtet werden.

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich nicht. Das v.g. Bauvorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Hierzu hat die Stadt auf Antrag der der LeineKess das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1808 - Kesselstraße - eingeleitet.

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

- Die LeineKess verpflichtet sich zur Durchführung des o.g. Bauvorhabens. Weiterhin ist sie verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1808 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.

- Zum Schutz der Wohngebäude im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks vor dem Verkehrslärm von Süden sind die vorgesehenen 3 Gebäude entlang der Straße Eichenbrink vor den nördlich davon gelegenen Wohngebäuden zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Im Fall des Untergangs der drei Gebäude am Eichenbrink (z.B. durch Brand oder Naturereignis) müssen diese vollständig wieder aufgebaut werden. Eine Gebäudeversicherung mit erweiterter Elementarschadensversicherung ist abzuschließen.

- Das Bauvorhaben ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den entsprechenden Ausführungen hierzu in der Vorhabenbeschreibung zu gestalten. Zur Auswahl der Klinker- und Fassadenfarben ist eine Bemusterung anhand eines Modells im Maßstab 1 : 1 vorzunehmen und mit der Stadt abzustimmen.

- Das Bauvorhaben mit 154 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkonzept einen zusätzlichen Bedarf von 20 Kindergartenplätze für über 3-jährige (Ü3) und 8 Krippenplätze für unter 3-jährige (U3) aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Nach dem Infrastrukturkonzept wären die der Stadt hierfür anfallenden Kosten von der LeineKess zu ersetzen.

  Die Leinekess hat sich entschlossen, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung vorzuhalten und verpflichtet sich, im Zuge des Bauvorhabens im Erdgeschoss des Gebäuderiegels am Eichenbrink eine entsprechend große Einrichtung zu schaffen und anschließend für mindestens 25 Jahre zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Soweit die LeineKess die Einrichtung nicht selbst betreibt sondern vermietet, darf die Miete für Räumlichkeiten die Miete für vergleichbare Objekte im Stadtbezirk nicht übersteigen.

  Die Verpflichtung zur Errichtung der Einrichtung wird durch Bürgschaft gesichert, mit der die Stadt gegebenenfalls in der Lage ist, die erforderlichen Kindertagesstätten-Plätze selbst herzustellen. Für die Beschränkung der Nutzung des Grundstücks für eine Kindertagesstätte wird eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

- Die LeineKess hat sich zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die LeineKess verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und dies nachzuweisen:

  a) Die Gebäude werden im Niedrigenergiehausstandard gemäß den ökologischen Standards der Stadt errichtet.

  b) Der überwiegende Heiz- und Warmwasserwärmebedarf wird über Fernwärme gedeckt.

  c) Die Flachdächer der Wohngebäude werden extensiv begrünt.

  d) Die Dächer der Geschosswohnungsbauten sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.
     Leerrohre/Dach-/Deckendurchführungen sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. im Keller / in der Tiefgarage) vorzusehen.

- Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens wurde das Grundstück in zwei Untersuchungen des Büros M&P Geonova und deren Nachfolgefirma Mull & Partner auf Bodenbelastungen untersucht. Hierbei wurde über weite Teile des Vorhabengrundstücks Auffüllungen von bis zu 1 m unter Geländeoberkante festgestellt, an einigen Stellen auch noch darüber hinaus. Die Auffüllungen überschreiten die für die Bauleitplanung „Wohnen“ der Stadt zulässigen Bodenwerte und müssen daher für das Bauvorhaben beseitigt werden.

  Aufgrund der nahezu über das gesamte Vorhabengrundstück geplanten Tiefgarage muss das Grundstück fast vollständig auf 4 m unter Geländeoberfläche ausgekoffert werden. Hierdurch ist eine Beseitigung der Auffüllungen nach Abs. 1 weitestgehend sichergestellt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten in den jeweiligen nicht von der Tiefgarage umfassten Bereichen des Vorhabengrundstücks und unterhalb der von ihr zu erstellenden Erschließungsmaßnahmen (siehe unten) die Auffüllungen nach bis zu einer Tiefe von mindestens 1 m unter Geländeoberkante – soweit die Auffüllungen

noch tiefer liegen, auch entsprechend darüber hinaus - zu entfernen. Die LeineKess ist verpflichtet, Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens fachgutachterlich begleiten und dokumentieren zu lassen.

Die LeineKess ist weiterhin verpflichtet, die Tiefbauarbeiten auf dem Vorhabengrundstück und gegebenenfalls auf den angrenzenden Flächen kampfmitteltechnisch begleiten und freigeben zu lassen.

- Das Bauvorhaben löst unter Zugrundelegung einer Anzahl von 154 Wohneinheiten einen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre von 900 m² Spielfläche mit dazugehörigen Geräten aus. Der Bedarf soll durch die lt. qualifiziertem Freiflächenplan im Innenhof auf dem Vorhabengrundstück vorgesehene Spielplatzfläche gedeckt werden. Die LeineKess ist verpflichtet, diese Spielplatzfläche entsprechend der Darstellung in dem zum Durchführungsvertrag gehörenden Freiflächenplan und nach den Vorgaben der Stadt zu planen, herzurichten und mit Spielgeräten auszurüsten. Der Spielplatz muss spätestens hergestellt sein, wenn 50 % der Wohneinheiten auf dem Vorhabengrundstück fertiggestellt sind. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Pflege und Unterhaltung des Spielplatzes obliegt der Vorhabenträgerin.

- Für die Gestaltung der Freiflächen ist der dem Vertrag als Anlage beigefügte qualifizierte Freiflächenplan verbindlich. Dies gilt im Hinblick auf die Ersatzpflanzungsverpflichtungen nach der Baumschutzsatzung insbesondere für die im Freiflächenplan dargestellten Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen. Diese sind von der LeineKess auf ihre Kosten durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Straßenbäume werden im Zuge der weiter unten näher ausgeführten Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt gepflanzt. Die Ersatzpflanzungen werden von der Stadt abgenommen.

- Die LeineKess verpflichtet sich, die Flächen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan als mit Geh- und Nutzungsrechten zu belastend dargestellt sind (ein Geländestreifen an der Ostgrenze des Vorhabengrundstücks, die Durchwegung über den Innenhof sowie der Spielplatz im Innenhof), entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplans der Stadt beziehungsweise der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen und dies durch Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.

- Die LeineKess ist verpflichtet, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 25 % der zur Errichtung konkret vorgesehenen Wohneinheiten im Vertragsgebiet einen Antrag auf Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen in der dann aktuellen Fassung zu stellen. Für mindestens ein Drittel dieser 25 % muss dies ein Antrag nach Programmteil B des Kommunalen Wohnraumförderprogramm (niedrige Einkommen, gegenwärtige Eingangsmiete von 5,60 €/m², Belegrechte der Stadt) sein. Im Falle einer Förderzusage ist die LeineKess verpflichtet die geförderten Wohnungen der/den Fördervereinbarungen entsprechend zu errichten und zu vermieten. Der Förderantrag muss spätestens mit Einreichung des Bauantrags für das Bauvorhaben bei der Stadt eingehen. Bei Nichteinhaltung der Vorlagefrist kann die Stadt gegen die LeineKess eine Vertragsstrafe festsetzten.

- Die Stadt wird im Zuge des Bauvorhabens zwei Car-Sharing-Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks zur

Verfügung stellen. Soweit die Stellplätze neu errichtet werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der von der Stadt nachgewiesenen Herstellungskosten. Die LeineKess ist verpflichtet, vom Vorhabengrundstück aus eine ausreichende Stromversorgung für eventuelle Ladesäulen für Elektromobile im Bereich der Car-Sharing-Stellplätze zu gewährleisten und auf eigene Kosten entsprechende Leerrohre zu verlegen.

- Die LeineKess ist verpflichtet, von den Stellplätzen in der Tiefgarage mindestens 5 mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Alle anderen Stellplätze sind so zu errichten, dass sie mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge kostengünstig nachgerüstet werden können. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass für die Stromversorgung der Ladepunkte eine ausreichende Kapazität an elektrischer Energie vorhanden ist.

- Die LeineKess verpflichtet sich, für mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage eine Möglichkeit zum Aufladen mit elektrischer Energie vorzubereiten.

- Für das Bauvorhaben sind an mehreren Stellen Aus- und Umbauarbeiten an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Kirchhöfner Straße, des Eichenbrinks und der Kesselstraße erforderlich, deren Kosten in Höhe von ca. 115.400,- € von der LeineKess zu tragen sind. Danaben beabsichtigt die Stadt im Zuge der Bauarbeiten noch weitere Aus- und Umbaumaßnahmen an den v.g. öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen, die nicht Folge oder Voraussetzung des Bauvorhabens sind und deren Kosten in Höhe von ca. 50.800,- € daher von der Stadt getragen werden müssen. Die Maßnahmen ergeben sich aus einer zum Durchführungsvertrag gehörenden Straßenplanung.

  Die oben genannten Teilmaßnahmen sind zum größten Teil kleinflächig und dicht aneinandergrenzend. Die LeineKess und die Verwaltung haben sich daher im Interesse einer sinnvollen und koordinierten Abwicklung der Baumaßnahmen und zur Vermeidung gegenseitiger Behinderungen bei den Bauarbeiten unabhängig von der oben beschriebenen kausalen Zuordnung der einzelnen Teilbaumaßnahmen auf eine Aufteilung der jeweiligen Baubereiche geeinigt, die vom Aufwand her den oben genannten Kostenanteilen entspricht. Danach besteht Einigkeit zwischen der LeineKess und der Stadt, dass ihre jeweiligen Kostenübernahmeverpflichtungen durch die tatsächlich übernommenen Ausbaumaßnahmen erfüllt sind und keine Abrechnung untereinander mehr erfolgt.

- Die LeineKess ist verpflichtet, vor Abbruch der Gebäude und vor Rodung der Bäume und Gehölze durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung eine Besatzkontrolle durch eine qualifizierte Fachfirma und gegebenenfalls fachgerechte Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen zu lassen. Falls Baumhöhlen o.ä. gefunden werden, die sich als Quartiere geschützter Arten eignen, sind entsprechende Ersatzquartiere im Plangebiet fachgerecht herzustellen oder herstellen zu lassen.

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 1808 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 LeineKess vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 05.06.2018