Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1602/2019
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1855 - Peiner Straße / Hermann-Guthe-Straße-

Antrag,
dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1855 Peiner Straße / Hermann-Guthe-Straße, mit der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr e.G., Hildesheimer Straße 89, 30169 Hannover, als Eigentümerin des Vorhabengrundstücks und der HEGU GmbH, Theaterstraße 1, 30159 Hannover als Trägerin des Vorhabens, zu den in der Begründung näher aufgeführten Konditionen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1855 eingehend geprüft. Sie gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle
Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, dem Vorhabenträger aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

Begründung des Antrages
Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr e.G. ist Eigentümerin der in Anlage 1 (Vertragsgebiet) gekennzeichneten Fläche und hat die HEGU GmbH als Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet, die Baulücke zwischen den Wohngebäuden Peiner Straße Nr. 29 und Hermann-Guthe-Straße 1 mit einem bis zu fünfgeschossigen Wohngebäude mit max. 90 Wohneinheiten zu schließen. Dabei staffelt sich das oberste Geschoss zu der westlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung ab. Das S-förmige Wohngebäude umschließt zusammen mit dem Gebäudeteil an der Peiner Straße drei Höfe, die sich nach Westen bzw. Osten zur Hermann-Guthe-Straße hin öffnen. Der ruhende Verkehr wird in zwei Tiefgaragen

unter dem Wohngebäude untergebracht.

Das Vorhaben ist mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 488, 1. Änderung nicht umzusetzen und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dazu auf Antrag der Vorhabenträgerin am 17.05.2018 mit Beschluss-Drs. Nr. 736/2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1855 - Peiner Straße / Hermann-Guthe-Straße - beschlossen.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1855 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin und der Eigentümerin auf die folgenden wesentlichen Inhalte des erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung, der Freiflächenplanung und den Vereinbarungen des Durchführungsvertrages.

- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1855 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

- Die Fassade des Bauvorhabens ist in Klinker- oder Ziegelstein herzustellen. Über die endgültige Klinkerfarbe und -qualität wird vor Beginn der Klinkerarbeiten im Rahmen eines Bemusterungstermins im Einvernehmen mit der Stadt entschieden.

- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Freiflächen einschließlich Nebenanlagen entsprechend des qualifizierten Freiflächenplans bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen. Die Pflanzarbeiten haben spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume sind während der Bauphase entsprechend der DIN 18920 gegen Beschädigungen zu schützen. Sollte es dennoch zu einer Beschädigung eines Baumes kommen, hat die Vorhabenträgerin die Stadt zu informieren und die Kosten der Maßnahmen zur Schadensbehebung zu tragen.

- Die Vorhabenträgerin hat Bäume und Sträucher auf dem Vorhabengrundstück und weitere auf einem angrenzenden Grundstück, die unter die Baumschutzsatzung fielen, auf Grundlage der Fällgenehmigungen vom 11.02.2018, 18.01.2017 und 9.02.2016 bereits entfernt. Sie verpflichtet sich, die Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück entsprechend des qualifizierten Freiflächenplans auf ihre Kosten umzusetzen. Die Pflanzarbeiten haben spätestens in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen sind von der Stadt in einem gemeinsamen Termin abzunehmen. Dabei festgestellte Mängel sind von der Vorhabenträgerin unverzüglich zu beheben. Die Ersatzpflanzungen gelten erst als erfüllt, wenn die Bäume / Gehölze endgültig angewachsen sind. Zur Feststellung erfolgt ein weiterer Termin mit der Stadt nach Ablauf von zwei Jahren.

- Auf dem Vorhabengrundstück wurden künstliche Auffüllungen mit erheblichen Reststoffen gutachterlich nachgewiesen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, Erd- und Aushubarbeiten spätestens 2 Wochen vor Beginn der Stadt und der Region Hannover anzuzeigen und erst nach Freigabe mit den Arbeiten zu beginnen. Zur Gewährleistung

sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, im Bereich der Grün- und Hofflächen einen Bodenaustausch bis mindestens 1 m unter Geländeoberkante auf eigene Kosten vorzunehmen. Im Bereich der Außenfläche der Kita müssen die Lieferbedingungen für Bodenmaterial zum Einbau in unversiegelte Bereiche auf Kinderspielflächen eingehalten werden. Um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können, ist das Aushubmaterial in Haufwerke anzulegen, die fachgerecht zu beproben sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Erdarbeiten fachgutachterlich auf eigene Kosten begleiten und dokumentieren zu lassen. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten unaufgefordert der Stadt und der Region Hannover vorzulegen.

- Es erfolgte die obligatorische Beratung durch die Klimaschutzleitstelle. Danach verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Erfüllung folgender Vorgaben:

  a) Die Gebäude sind im Niedrigenergiehausstandard Plus zu errichten, d.h. die sogenannten Transmissionswärmeverluste (H'_T) - Wärmeverluste über die Gebäudehülle - fallen um 15% geringer aus als die des Referenzgebäudes gemäß EnEV 2014.

  b) Die Wärmeversorgung der Gebäude ist direkt oder über ein Nahwärmenetz durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen. Wird nachgewiesen, dass eine Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärme-Kopplung nicht wirtschaftlich ist, sind die Gebäude durch eine zentrale Heizungsanlage, deren Emissionswerte nicht höher als die von Gas-Brennwert-Anlagen sind, mit Wärme zu versorgen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel (z.B. Pelletkessel), welche die Emissionsgrenzwerte des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrollen (BAFA) einhalten.

     Bei dem Einbau von Wärmepumpen sind die Anforderungen auf Grundlage der geltenden Förderrichtlinien des BAFA, Stand vom 11.3.2015, einzuhalten.

  c) Die für Stromgewinnung aus Photovoltaik (PV) geeigneten Dachflächen der Gebäude werden statisch so ausgelegt, 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.

  Die Einhaltung der Vorgaben ist von der Vorhabenträgerin nachzuweisen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 10 % der PKW-Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten und darüber hinaus 30 % der zu errichtenden Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten zum Aufladen von Elektrofahrrädern auszurüsten. Alle nicht mit Ladepunkten ausgestatten Stellplätze und alle nicht mit Lademöglichkeiten ausgerüsteten Fahrradabstellplätze sind für eine spätere Nachrüstung mit geeigneten Stromzuleitungen und Netzwerkkabeln oder Leerrohren vorab auszurüsten.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten mindestens 170 Fahrradabstellplätze herzustellen. Diese müssen folgende Vorgaben erfüllen:

  a. 90% der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, gebäudenah als ebenerdige, überdachte Stellplätze oder entsprechend in Tiefgaragen unterzubringen.

  b. 10% der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare

Besucherstellplätze mit Fahrradanlehnbügeln herzustellen.

c. Alle Fahrradabstellplätze müssen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit, insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern, ermöglichen.

Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens mit Bezug des Vorhabens hergestellt sein.

- Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, mindestens zwei PKW-Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Sie ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens den zu diesem Zeitpunkt in Hannover tätigen Anbietern von kommerziellem Car-Sharing ein verbindliches Angebot für die Car-Sharing-Stellplätze zu unterbreiten. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt unaufgefordert die Mietverträge für die betreffenden Stellplätze bzw. bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages eine entsprechende Erklärung der Anbieter unter Darlegung ihrer Verzichtsgründe vorzulegen. Wenn innerhalb von 3 Monaten nach Unterbreitung des Angebots aus nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.

- Für die Erschließung des Bauvorhabens sind folgende Aus- und Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen der Peiner Straße und der Hermann-Guthe-Straße erforderlich:

  a. Herstellung der Aufstell-/Zufahrtsfläche für die Feuerwehr an der Peiner Straße und der Hermann-Guthe-Straße;

  b. Herstellung der Zufahrtsflächen zu den Tiefgarageneinfahrten in der Peiner Straße und der Hermann-Guthe-Straße;

  c. Rückbau der vorhandenen Zufahrtsflächen an der Peiner Straße und der Hermann-Guthe-Straße und Wiederherstellung der Nebenanlagen;

  d. Maßnahmen zum Baumschutz in der Peiner Straße und Hermann-Guthe-Straße;

  e. Stellplatzmarkierungen in den öffentlichen Straßen.

  Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen weitere Aus- und Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen der Peiner Straße und der Hermann-Guthe-Straße durchzuführen, die nicht durch das Bauvorhaben ausgelöst werden:

  f. Wiederherstellung bzw. Erneuerung des Geh- und Radwegs an der Peiner Straße außerhalb der in Abs. 1 Buchstaben a) – d) genannten Bereichen;

  g. Wiederherstellung bzw. Erneuerung des Gehwegs an der Hermann-Guthe-Straße außerhalb der in Abs. 1 Buchstaben a) – d) genannten Bereichen;

  h. Rückbau der bestehenden Bushaltestelle und Bau einer neuen Bushaltestelle an der Peiner Straße.

  Sämtliche vorangestellten Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens geplant und endgültig hergestellt, wenn die betreffenden Flächen rechtzeitig vorher von Baustelleneinrichtungen und sonstigen Hindernissen geräumt sind. Die

Herstellungsverpflichtung der Stadt besteht jedoch frühestens 9 Monate, nachdem die Vorhabenträgerin der Stadt gegenüber schriftlich den voraussichtlichen Fertigstellungszeitpunkt des Bauvorhabens mitgeteilt hat.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit schriftlicher Mitteilung des Fertigstellungszeitpunktes des Bauvorhabens, die Kosten für die Maßnahmen nach a) - e) in Höhe von 123.700,- € zu übernehmen und abzulösen. Die Kosten werden über eine Bürgschaft gesichert. Die Kosten für die Maßnahmen f) - h), die nicht durch das Bauvorhaben ausgelöst werden, trägt die Stadt.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Niederschlagswasser vom Vorhabengrundstück gedrosselt mit einem Spitzenabfluss von 20 l/(s*ha) bezogen auf die anzuschließende Grundstücksfläche in das öffentliche Kanalsystem abzuführen und bei überschreitenden Mengen diese auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die vorhandenen Anschlüsse für Niederschlagswasser an das öffentliche Entwässerungsnetz sind zu nutzen. Bedarf es neuer Anschlusskanäle für Niederschlagswasser an das öffentliche Entwässerungsnetz, dürfen diese eine Größe von DIN 200 nicht überschreiten. Etwaige Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 25% der Wohneinheiten einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum zu stellen. Für 50% der zu fördernden Wohnungen soll, mindestens für 30% der Wohnungen muss ein Förderantrag nach Programmteil B des städtischen Wohnraumförderprogramms (Förderung für Mieter mit niedrigen Einkommen und mit städtischen Belegrechten) gestellt werden. Im Falle einer Förderung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die geförderten Wohnungen entsprechend der Fördervereinbarung zu errichten und die Eigentümerin verpflichtet sich, diese zu vermieten. Die Förderanträge sind vier Monate nach Einreichung des Bauantrages vorzulegen, spätestens aber zwei Wochen vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 1855. Soweit die Vorhabenträgerin dem nicht nachkommt, ist die Stadt zur Festsetzung einer Vertragsstrafe berechtigt.

- Nach Maßgabe des städtischen Infrastrukturkostenkonzeptes, unter Berücksichtigung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, ist für das Bauvorhaben von einem zusätzlichen Infrastrukturbedarf von 8 Kindergartenplätze für über 3-jährige (Ü3) und 3 Krippenplätze für unter 3-jährige (U3) auszugehen. Nach dem Infrastrukturkostenkonzept wären die der Stadt hierfür anfallenden Kosten von der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Sie hat sich jedoch entschlossen, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung vorzuhalten. Die von der Vorhabenträgerin geplante Einrichtung besteht aus einer altersgemischten Gruppe für 15 Ü3-Kinder und 5 U3-Kinder. Das über den Bedarf hinausgehende Platzangebot errichtet die Vorhabenträgerin freiwillig und aus eigenem Anlass. Die geplante Einrichtung wird im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens im Erdgeschoss des an der Hermann-Guthe-Straße geplanten Gebäuderiegels geschaffen und anschließend für mindestens 25 Jahre betrieben. Die Verpflichtung zur Herstellung der Einrichtung wird durch Bürgschaft und die Nutzung der Räumlichkeiten als Kindertagesstätte durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Für das Gebäude, in dem die Einrichtung untergebracht wird, ist eine erweiterte Elementarschadenversicherung abzuschließen, um das Gebäude ggf. wiederaufzubauen.

- Das Bauvorhaben löst einen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre von 375 m² mit dazugehörigen Geräten aus. Der investive Aufwand für die Neuherstellung eines Spielplatzes dieser Größe liegt bei 56.250,- €. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Betrag als Ablösebetrag 6 Monate nach Bekanntmachung des Bebauungsplans an die Stadt zu zahlen. Zwischenzeitlich wird die

Ablösesumme über eine Bürgschaft gesichert. Die Stadt wird den zusätzlichen Spielplatzbedarf durch Aufwertung des ca. 600 m entfernt vorhandenen Spielplatzes an der Wolfenbütteler Straße decken.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1855 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 Vorhabenträgerin und Eigentümerin vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 05.06.2019