Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1865/2011
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz - mit dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds, Eichstraße 4, 30161 Hannover zu den in der Begründung näher beschriebenen Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1719 ist gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden. Die dort berücksichtigten Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Hierauf wird daher Bezug genommen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds - nachfolgend "Klosterfonds" genannt -, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, ist Eigentümer der im Lageplan (Anlage 1) umrandeten Grundstücksflächen. Er beabsichtigt, diese Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Das als kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte genutzte Gebäude ist inzwischen abgerissen worden. Die geplante Bebauung ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 404 nicht möglich und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Der Klosterfonds hat hierzu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, und die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1719 - Lenbachplatz - eingeleitet. Die Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans befindet sich parallel im Beschlussfassungsverfahren.

Der Klosterfonds und die Verwaltung haben sich auf den für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 erforderlichen Durchführungsvertrag mit folgenden wesentlichen Bedingungen geeinigt:

- Das Bauvorhaben des Klosterfonds besteht aus einer Wohnbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten - teilweise mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe - in dem in Anlage 1 umrandeten Vertragsgebiet. Entlang der Klingerstraße soll eine viergeschossige Bauzeile entstehen und westlich davon 4 Reihenhauszeilen (jeweils zweigeschossig mit Ausnahme der dreigeschossigen Reihenendhäuser an der Westseite), jeweils unterbrochen durch die in der Mitte des Vertragsgebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Privaterschließung. Der Klosterfonds verpflichtet sich zur Durchführung des Bauvorhabens nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der Baubeschreibung und dem qualifizierten Freiflächenplan sowie nach den Regelungen des Durchführungsvertrages.

- Ein vollständiger Bauantrag für das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit ist innerhalb 6 Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 zu stellen. Anzeigeverfahren nach § 69 a NBauO sind ausgeschlossen. Innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

- Nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten müssen die westlich zum Lenbachplatz hin gelegenen Wohngebäude vor dem Verkehrslärm der Klingerstraße geschützt werden. Hierzu muss die Bauzeile an der Klingerstraße vor Erstbezug der westlich davon gelegenen Wohngebäude fertig gestellt sein. Aus dem gleichen Grund ist der Klosterfonds verpflichtet, die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 vorgesehene Lärmschutzwand im nicht bebauten Bereich an der Südostseite des Vertragsgebiets zu errichten. Diese muss ebenfalls vor Erstbezug der v.g. Wohngebäude an der Westseite errichtet sein. Sowohl die Bauzeile an der Klingerstraße als auch die Lärmschutzwand sind dauerhaft zu erhalten und im Fall einer Zerstörung wieder aufzubauen. Die Erhaltungs- und Wiederaufbauverpflichtung werden im Baulastenverzeichnis gesichertn.

- Die Stadt errichtet folgende für das Bauvorhaben erforderliche Erschließungsmaßnahmen bzw. führt diese durch

  a) an der Nordseite des Vertragsgebiets in der öffentlichen Verkehrsfläche des Lenbachplatzes 11 Parkplätze einschließlich Bäumen, Pflanz- und Rasenflächen;

  b) einen Fußweg zwischen den v.g. Parkplätzen und den angrenzenden Baugrundstücken sowie dessen Fortsetzung an der Nordwestseite des Baugebiets;

  c) die Befestigungen des Grünstreifens an der Klingerstraße auf Höhe der 3 vorgesehenen Mülltonnenstandplätze auf einer Breite von jeweils 2,60 m;

  d) den Ausbau des öffentlichen Fußwegs entlang der Westseite des Baugebietes

(überfahrbar und mit abgesenkten Borden);

e) die aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten erforderliche bedarfsgerechte bauliche Anpassung des öffentlichen Spielplatzes südwestlich des Baugebiets.

Die Kosten der v.g. Erschließungsmaßnahmen in Höhe von ca. 65.000,- € trägt der Klosterfonds.

- Der Klosterfonds errichtet an der Südseite des Baugebiets in Abstimmung mit der Stadt eine Einfriedung zum vorhandenen Spielplatz und zum vorhandenen Grünzug mit je einem barrieregeschützten Zugang zum Spielplatz (an dessen Ostseite) und zum Grünzug. Weiterhin versetzt der Klosterfonds die im Bereich des v.g. Zugangs zum Grünzug vorhandenen Spielgeräte. Die Kosten für diese Maßnahmen in Höhe von ca. 20.000,- € trägt der Klosterfonds. Sie müssen spätestens 6 Monate nach Fertigstellung aller Wohneinheiten im Vertragsgebiet abgeschlossen sein.

- Der Klosterfond hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung der Gebäude im Vertragsgebiet von der Klimaschutzleitstelle der Stadt in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Klimafonds proKlima beraten lassen. Der Klosterfonds ist verpflichtet, bei der Errichtung der Gebäude im Vertragsgebiet folgende Vorgaben zu erfüllen:

  a) die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt durch Anschluss an das Fernwärmenetz;

  b) die Gebäude im Vertragsgebiet sind mindestens im Standard "Niedrigenergiehaus Plus" zu errichten; das heißt, die Wärmeverluste des jeweiligen Gebäudes über die Außenbauteile und der Primärenergiebedarf liegen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß EnEV 2009;

  c) es ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung einzubauen;

  d) die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

- Das Bauvorhaben macht die Errichtung eines neuen Transformatorengebäudes erforderlich. Der Klosterfonds ist verpflichtet, der Stadtwerke Hannover AG die im Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür vorgesehene Fläche an der Nordwestseite des Vertragsgebiets im Rahmen eines gesonderten Vertrages zur Errichtung eines Transformatorengebäudes zur Verfügung zu stellen und diese Verpflichtung grundbuchlich abzusichern.

- Für das Bauvorhaben muss der größte Teil des im Vertragsgebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbestands beseitigt werden. Der Klosterfonds ist verpflichtet, hierfür spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode die im qualifizierten Freiflächenplan (Teilanlage des Bebauungsplans) ausgewiesenen Neupflanzungen zu realisieren. Für die nach der Baumschutzsatzung darüber hinaus erforderlichen Ersatzpflanzungen von 120 Bäumen zahlt der Klosterfonds einen Ablösebetrag in Höhe 83.400,- € (695,- € je Baum) an die Stadt, die diese für entsprechende Ersatzpflanzungen außerhalb des Vertragsgebiet verwendet.

- Der zusätzliche Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschul- und Kindertagesstätten-Plätze), der sich durch die zusätzlichen Wohneinheiten ergibt, ist durch Kapazitäten in Einrichtungen in der näheren Umgebung abgedeckt.

- Vorhandene Auffüllungen im Vertragsgebiet, die nach den städtischen Standards für das Bodenmanagement eine Wohnbebauung verhindern würden, werden in Abstimmung mit Stadt und Region Hannover vom Klosterfonds auf dessen Kosten

beseitigt. Eingebauter Boden muss den Anforderungen der LAGA-Z0 entsprechen. Über sämtliche Bodenbewegungen ist der Stadt und der Region eine entsprechende Dokumentation vorzulegen.

- Als Sicherheit für die Kostenübernahme der o.g. Erschließungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sowie für die o.g. Verpflichtung zur Herstellung der Einfriedung an der Südseite des Vertragsgebiet und Verlegung der Spielgeräte in der öffentlichen Grünverbindung legt der Klosterfonds vor Vertragsabschluss eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 169.000,- € vor.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1719 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1719 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

61.16
Hannover / 19.09.2011