

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1300/2017
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1810 - Karl-Wiechert-Allee/nordöstlich S-Bahn-Station -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1810 - Karl-Wiechert-Allee/ nordöstlich S-Bahn-Station - mit der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, ansässig in der Otto-Brenner-Straße 4 in 30159 Hannover (nachfolgend "GBH" bzw. "Vorhabenträgerin" genannt), zu den sich aus der Begründung ergebenden wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1810 eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, dem Vorhabenträger aufzuerlegen. Bis auf Maßnahmen am Baum- und Gehölzbestand des bestehenden, städtischen Lärmschutzwalls sowie einer eventuellen Wiederherstellung von abgesackten Teilbereichen des Walls, die im Zuge der Herstellung einer kombinierten Lärmschutzmaßnahme umgesetzt werden, entstehen der Stadt insoweit keine finanziellen Auswirkungen. Sonstige mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Belange haben ihren Niederschlag im Grundstückskaufvertrag sowie der Kaufpreisfindung zur Veräußerung des vormals städtischen Vorhabengrundstücks (Anlage 1) an die GBH gefunden.

Begründung des Antrages

Die GBH beabsichtigt, im Vertragsgebiet (Anlage 1) an der Karl-Wiechert-Allee und nordöstlich der dortigen S-Bahn-Station eine Wohnbebauung mit insgesamt 114 Wohneinheiten zu realisieren. Davon werden 100 Einheiten in Form von Zwei- bis

Vier-Zimmer-Apartments und als Maisonettewohnungen in einem bis zu viergeschossigen Apartmenthaus errichtet. Das Apartmenthaus gliedert sich in zwei Gebäudeteile (Haus 1.A und Haus 1.B), die durch eine Tiefgarage baulich miteinander verbunden sind. Östlich davon entstehen sieben zweigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

An das Vorhabengrundstück angrenzende, städtische Flächen werden zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Gesamtsituation gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1810 einbezogen (Anlage 1). Nördlich angrenzend wird eine Verkehrsfläche als „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um die bereits vorhandene Wegeverbindung zwischen der Karl-Wiechert-Allee und dem Wolfsburger Damm, die im Zuge der Projektrealisierung verlegt wird, auch für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern. Eine kleine Dreiecksfläche im Westen an der Karl-Wiechert-Allee, die bisher als Sondergebiet ausgewiesen ist, wird in die Verkehrsflächenfestsetzung der Karl-Wiechert-Allee einbezogen. Die südlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünverbindung“ wird hinsichtlich ihrer flächenmäßigen Ausdehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Überdies wird mit der Festsetzung einer kombinierten Lärmschutzmaßnahme auf dem vorhandenen städtischen Lärmschutzwall den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen.

Das Vorhaben ist auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 1030 nicht zulässig und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1810 eingeleitet. Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die GBH mit der Stadt auf den erforderlichen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB mit nachfolgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Die GBH verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, den ergänzenden Vorgaben zu Straßenbau und Baumschutz und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Die GBH ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1810 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben vorzulegen, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 38 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die GBH hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung der Gebäude des Bauvorhabens von der städtischen Klimaschutzleitstelle beraten lassen. Im Ergebnis hat sich die GBH zu Folgendem verpflichtet:
 - a) Die geplanten Gebäude werden entsprechend der energetischen Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für ein KfW-Effizienzhaus 55 umgesetzt. Dies bedeutet u.a., dass
 - die Transmissionswärmeverluste (HT⁻-Wert) um 30% geringer sein müssen als der Wert des Referenzgebäudes der Energieeinsparverordnung 2014,
 - dass der Primärenergiebedarf um 45% geringer ausfällt als der Wert des Referenzgebäudes der Energieeinsparverordnung 2014.

Sollten zum Zeitpunkt der Bauantragstellung höhere gesetzliche

Anforderungen gelten, sind diese einzuhalten.

- b) Der Wärmebedarf der Gebäude wird durch Fernwärme gedeckt, sofern die Stadtwerke Hannover AG einen Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz anbieten. Ist kein Fernwärmeanschluss möglich oder wird dieser zu ungünstigen Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten, so ist die Wärmeversorgung direkt oder über ein Nahwärmenetz durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen.
- Der aus der geplanten Bebauung resultierende Spielplatzbedarf wird durch qualitative Aufwertung der nördlich an das Vertragsgebiet (Anlage 1) angrenzenden Spiel- und Bolzplatzfläche „Wolfsburger Damm“ kompensiert. Dazu wird die Stadt unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes neue Spielgeräte aufstellen und erhält hierfür vor Vertragsabschluss einen Ablösebetrag in Höhe von 92.000,- € von der GBH.
 - Für die Gestaltung der Freiflächen sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung verbindlich, die die GBH auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens umsetzen muss. Die in diesem Rahmen nach Baumschutzsatzung erforderlichen Neuanpflanzungen von 18 heimischen Laubbäumen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Weitere, nicht im Vertragsgebiet (Anlage 1) realisierbare Ersatzpflanzungen hat die GBH vor Vertragsabschluss in Form einer Ersatzzahlung in Höhe von 13.400,- € abzulösen.
 - Die verbleibenden nach der Baumschutzsatzung erhaltenswerten Bäume und Gehölze innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) sind entsprechend der städtischen Vorgaben dauerhaft gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die GBH verpflichtet sich, die Schutzmaßnahmen vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten fertig zu stellen. Sollten trotz dessen Beschädigungen an dem zur Erhaltung vorgesehenen Baum- oder Gehölzbestand auftreten, ist die GBH verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung in Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten umzusetzen.
 - Die private innere Erschließung und Entwässerung des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) wird von der GBH auf eigene Kosten entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung hergestellt. Die Maßnahmen müssen bis zum Abschluss des Bauvorhabens fertig gestellt sein. Darüber hinaus errichtet die GBH eine öffentliche Geh- und Radwegeverbindung (einschließlich Beleuchtung) auf den nach § 12 Abs. 4 einbezogenen städtischen Flächen nördlich des Vorhabengrundstücks und führt die Anschlussarbeiten an vorhandene öffentliche Erschließungsanlagen aus. Ein auf dem Vorhabengrundstück vorhandener öffentlicher Regenwasserkanal wird von ihr umverlegt. Für die Bauausführung gelten die städtischen Standards. Die Planung und die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgt durch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, was die Gewähr für die den Regeln der Technik entsprechende und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen bietet. Die Ausbaupläne und Leistungsverzeichnisse sind vor der Vergabe der Leistungen durch die Stadt zu genehmigen. Nach vertragsgemäßer Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast. Sämtliche Kosten der Maßnahmen trägt die GBH.
 - Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1810 einer kombinierten Lärmschutzmaßnahme aufgreifend, wird vertraglich die Herstellung einer Lärmschutzwand abgesichert. Diese wird in einer Höhe von 3 Metern bezogen auf den

vorhandenen Lärmschutzwall des nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen städtischen Grundstücks über eine Länge von 155 Metern installiert, so dass die Gesamthöhe aus Lärmschutzwand und –wand insgesamt 6,5 m über Schienenoberkante beträgt. Die Schallschutzanlage besteht aus einer frei aufgeständerten, begrünten Lärmschutzwand und muss bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens umgesetzt werden. Die GBH übernimmt die Planung und Herrichtung für die Lärmschutzwand auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt. Ebenfalls führt sie Maßnahmen für eine Verbreiterung von Teilen des Walles aus, sofern hierfür nach Abschluss der Vermessungsarbeiten ein Erfordernis gesehen wird. Im Gegenzug trägt die Stadt die Kosten für eine ggf. Wiederherstellung des ursprünglichen, in Teilen abgesackten Walls und sichert eine Kostenübernahme für etwaige Rodungen von Bäumen und Gehölzen sowie deren Entsorgung einschließlich der erforderlichen Fällgenehmigungen zu. Nach mängelfreier Herstellung übernimmt die Stadt die Lärmschutzwand in ihre Baulast. Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie den dauerhaften Erhalt der Lärmschutzwand erhält die Stadt einen Ablösebetrag in Höhe von 55.000,- € von der GBH.

- Die GBH ist verpflichtet, für mindestens 25 der Wohnungen im Apartmenthaus des Bauvorhabens einen Antrag auf Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. Der Antrag auf Förderung ist spätestens mit der Bauantragstellung einzureichen.
- Die GBH verpflichtet sich, zu Lasten der im Vorhaben- und Erschließungsplan als mit „Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit“ dargestellten Bereiche, entsprechende Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch eintragen zu lassen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge/Wechsel der Vorhabenträgerschaft einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1810 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 -).

61.16
Hannover / 17.05.2017