

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und
Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2544/2022

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1876 - Laatzener Straße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1876 – Laatzener Straße - mit der GGH Grundstücksgesellschaft Hannover mbH, Eiffestraße 585, 20537 Hamburg (nachfolgend „Vorhabenträgerin“) zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zum Bebauungsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1876 eingehend geprüft worden. Sie gelten entsprechend für den Durchführungsvertrag.

Kostentabelle

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

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf einer erworbenen Teilfläche des ehemaligen IBM-Standortes an der Laatzener Straße eine Seniorenanlage mit einem bis zu fünf Geschossen gestaffelten Gebäudekomplex, bestehend aus ca. 375 Heim-Appartements, Gemeinschaftsräumen und einer Pflegestation von ca. 61 Pflegeplätzen sowie weiteren Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten für die Bewohner*innen (dazu gehören Arzt- und Physiopraxen, Restaurant, Café, Frisör, Kosmetikstudio und Kiosk), zu entwickeln und damit die brachliegende Fläche zu revitalisieren.

Das bestehende Planungsrecht schließt die geplanten Nutzungen aus. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1876 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen planungsrechtlichen Aspekte, hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des oben näher beschriebenen Bauvorhabens auf dem in ihrem Eigentum bzw. in ihrem Miteigentum stehenden und in Anlage 1 gekennzeichneten Vorhabengrundstück gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1876 - mit Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Ansichten sowie Textsatzung - in seiner endgültigen Fassung, sowie der Vorhabenbeschreibung und dem Freiflächen- und Bepflanzungsplan, die jeweils zum Vertrag genommen werden, sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags.
- Die Vorhabenträgerin hat den vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1876 vorzulegen, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung und der Vorlage der Baumfällgenehmigung mit dem Bau zu beginnen und die Seniorenanlage (Gebäudekomplex) innerhalb von 48 Monaten nach Baubeginn herzustellen. Die Außenanlagen (inkl. Bepflanzung) sind spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Seniorenanlage fertigzustellen.

Nach den üblichen städtischen Vertragsstandards werden die vorgenannten Fristen im Falle von Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren Dritter gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigung gehemmt bzw. angepasst. Im Fall von höherer Gewalt (z.B. Naturkatastrophen, Pandemie, Krieg), die außerhalb des Einflussbereichs der Vorhabenträgerin liegen, wird die Verwaltung ermächtigt, ohne weiteren politischen Beschluss, die Frist um ein weiteres Jahr zu verlängern.

- Für die architektonische Gestaltung der Seniorenanlage wird die Vorhabenträgerin den überarbeiteten Entwurf des Büros akyol kamps Architekten unter Verwendung einer umlaufenden reliefierten braunroten Ziegelfassade umsetzen. Die endgültige gestalterische Ausführung von Farbe und Materialität der Fassade ist nach Rohbaufertigstellung mit der Stadt in einem Bemusterungstermin abzustimmen.

Um ein möglichst einheitliches Fassadenbild zu gewährleisten, sollen Markisen – sofern benötigt – an Balkonen in einheitlicher Farbe mit dem Grundton beige angebracht werden.

Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes müssen am Bauvorhaben Metallabdeckungen beschichtet und Fassadenbaustoffe frei von pestizidhaltigen Produkten sein.

- Analyseergebnisse durchgeführter Bodenuntersuchungen haben keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung auf dem Vorhabengrundstück ergeben.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen ist die Vorhabenträgerin aber verpflichtet, bei neu einzubringendem Material die Bodenwerte für die Bauleitplanung der Stadt einzuhalten. Der Einbau darf erst nach schriftlicher Freigabe durch die Stadt erfolgen.

Tiefbauarbeiten auf dem Vorhabengrundstück sind von der Vorhabenträgerin

kampfmitteltechnisch begleiten zu lassen. Vor der Errichtung des Bauvorhabens ist regelmäßig eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erforderlich.

- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet auf dem Vorhabengrundstück eine neue private Zufahrtsstraße zur Anbindung an die Laatzener Straße und eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße Am Katzenwinkel zu planen und auf eigene Kosten herzustellen. Kosten für baubedingte Schäden am öffentlichen Straßennetz und an Straßenbauten (z.B. Straßenleuchten) sowie erforderliche Leitungsverlegungen oder -umlegungen trägt die Vorhabenträgerin.

Entlang der neuen Zufahrtsstraße ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine 31,5 m lange und mindestens 2,0 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand mit einem Bauschalldämmmaß von $R'w= 25$ dB auf eigene Kosten herzustellen. Die Fertigstellung der Sicht- und Lärmschutzwand muss mit Fertigstellung der neuen Zufahrtsstraße als Baustraße erfolgen und dauerhaft erhalten werden. Zur Sicherung ist die Eintragung einer Baulast ins Baulastenverzeichnis durch und auf Kosten der Vorhabenträgerin zu veranlassen. Die Erstellung der Sicht- und Lärmschutzwand ist durch Bürgschaft gesichert.

Die Laatzener Straße benötigt in Folge des Vorhabens, in Höhe der neuen privaten Zufahrtsstraße, in südlicher Fahrtrichtung eine Linksabbiegespur. Die Vorhabenträgerin hat für die Aus- und Umbaumaßnahmen an der Laatzener Straße eine Ausführungsplanung mit der Stadt abzustimmen und diese auf eigene Kosten umzusetzen. Die Linksabbiegespur muss bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens hergestellt sein. Die Kosten werden durch Bürgschaft gesichert.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist ein Tempolimit von 30 km/h auf der neuanzulegenden Zufahrtsstraße einzuhalten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich entsprechende Hinweisschilder aufzustellen und ggf. darüberhinausgehende Maßnahmen für die Sicherung der Einhaltung des Tempolimits zu ergreifen.

In Folge der neuen Zufahrtsstraße sind Regelungen mit der Stadt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Pflege des angrenzend vorhandenen Regenrückhaltebeckens stehen, in einem gesonderten Vertrag getroffen worden.

- Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass im Vertragsgebiet eine ökologische Baubegleitung durch ein fachkundiges, zertifiziertes Büro durchgeführt wird. Die Stadt ist über die Ergebnisse zu informieren und zur Abstimmung mit einzubeziehen. Folgendes ist von der Vorhabenträgerin umzusetzen:

§ vorhandene Sumpf-Schwertlilie ist vor Beginn der Baumaßnahmen an einen geeigneten Ort im südwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken umzusetzen.

§ An der östlichen Grundstücksgrenze und im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Amphibienzäune aufzustellen. Die Zäune müssen 50 cm hoch und aus blickdichten sowie unüberwindbarem (glatten) Material, untergrabungssicher angebracht und während der gesamten Bauphase funktionstüchtig gehalten werden. Vor Baubeginn sind die Amphibien aus dem nordöstlichen Vertragsgebiet in die Umgebung des Regenrückhaltebeckens umzusetzen.

§ Für den Wiesen-Grashüpfer und drei besonders geschützte Falterarten, sind geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen. Hierzu ist vor Beginn der Baumaßnahmen im nördlichen Teil des Vertragsgebietes eine Fläche mit

entsprechendem Saatgut („Hannovermischung“) herzustellen und einzuzäunen. Die Fläche ist die gesamte Bauzeit über zu sichern und zu schützen. Entsprechende Maßnahmen sind mit der Stadt abzustimmen.

- § Neben der neuen Zufahrtsstraße ist das Biotop „Rohrkolbenröhricht nährstoffreicher Stillgewässer“ vor möglichen Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge zu sichern und zu schützen. Die Maßnahmen sind mit der Stadt abzustimmen.

Baumfällungen, Mäharbeiten und Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September durchzuführen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich auch im Winter geschützte Arten auf dem Vertragsgebiet aufhalten können und die artenschutzrechtlichen Regelungen nach § 44 BNatSchG uneingeschränkt Anwendung finden.

Bei Baumfällungen ist eine gezielte Nachsuche nach potentiellen Fledermausquartieren, einschließlich endoskopischer Überprüfung durchzuführen. Sofern Fledermausquartiere oder andere geschützte Lebensstätten festgestellt werden, muss die Vorhabenträgerin vor Fällung der Bäume Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umsetzen.

Als Beitrag zum Insektenschutz hat die Vorhabenträgerin ergänzend zur Festsetzung zur Beleuchtung im Bebauungsplan ein Konzept zur Beschränkung der Leuchtdauer für die Leuchten der Freiflächen der Stadt einzureichen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich einen Eingriff in ca. 200 m² nicht gesetzlich geschütztes Grünland, das dem Artenschutz dient, durch Neuanlage in selbiger Größe auf dem nördlichen Teil des Vertragsgrundstücks auszugleichen.

Für die Gestaltung der Freiflächen (inkl. Bepflanzung) ist der Freiflächenplan verbindlich, der von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten umzusetzen ist. Die vereinbarten Maßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Seniorenanlage herzustellen. Pflanzungen, die nicht angegangen sind, sind auf Kosten der Vorhabenträgerin nochmals anzupflanzen. Die Pflanzmaßnahmen gelten erst dann als erfüllt, wenn die Anpflanzungen endgültig angewachsen sind. Entsprechende Abnahmeregulungen werden vertraglich vereinbart.

Die Stellplatzanlage ist mit einem Baumraster zu gliedern. Lage, Anzahl und Qualität der Bäume ergeben sich aus einem dem Vertrag anliegenden Bepflanzungsplan.

- Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass für eine Fällung von Bäumen und Gehölzen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, eine Fällgenehmigung der Stadt erforderlich ist. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden.

Bäume und Gehölze im Vertragsgebiet, die nicht gefällt werden, sind durch geeignete Maßnahmen zum Baumschutz gegen Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Dies betrifft insbesondere Straßenbäume entlang der Straße Am Katzenwinkel. Sollte es dennoch zu einer Beschädigung kommen, hat die Vorhabenträgerin die Stadt zu informieren und die Kosten der Maßnahmen zu Schadensbehebung und ggf. Ersatz zu tragen,

- Die Vorhabenträgerin 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 Vorhabenträgerin verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen:

- a. das geplante Bauvorhaben ist mindestens im Effizienzhaus-55-Standard zu errichten. Dabei sind die Gebäude gemäß der Definition und der Berechnungsvorgabe der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu errichten. Für Wohngebäude gilt die BEG WG, für Nichtwohngebäude gilt die BEG NWG jeweils vom 26.09.2021. Werden zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gesetzlich höhere Standards gefordert, sind diese einzuhalten;
- b. für die Wärmeversorgung ist ein Primärenergiefaktor von 0,5 einzuhalten. Die Ermittlung erfolgt unter der Berücksichtigung der Maßgabe nach § 22 Gebäudeenergiegesetz;
- c. auf den Dächern des Bauvorhabens sind Solaranlagen mit einer gesamten Mindestgröße von 128 kW_{peak} zu errichten. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z.B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderungen können auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme mit mindestens gleichen Mengen aus erneuerbarer Energie erzeugter Wärme, Kälte und/oder Strom erfüllt werden.

Die Einhaltung der Vorgaben ist von der Vorhabenträgerin 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens nachzuweisen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Leitungsinfrastruktur für die Kfz-Stellplätze entsprechend des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes herzustellen. Den Bewohner*innen/Mieter*innen ist die Ladeinfrastruktur aktiv anzubieten. Zudem verpflichtet sie sich mindestens 15 % der vorgesehenen Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder auszurüsten.
- Unbeschadet etwaiger bauordnungsrechtlicher Vorgaben, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin 98 Fahrradabstellplätze zu schaffen. Die Fahrradabstellplätze müssen zudem folgende Bedingungen erfüllen:
 - I. 50 der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, als überdachte Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen;
 - II. 48 ebenerdige Fahrradabstellplätze sind gebäudenah, verteilt am nördlichen und südlichen Eingang des Bauvorhabens herzustellen;
 - III. 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 mit der Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein und ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

- Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich in der Nachbarschaft das Kulturdenkmal Kapellenplatz 4 befindet und dieses dem Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz unterliegt, ihr Umgebungsschutz ist entsprechend zu berücksichtigen. Sollten bei Erdarbeiten mögliche archäologische Funde zu Tage treten, sind diese unverzüglich der Stadt oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen

allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Verwendung von Planunterlagen, Salvatorische Klausel, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1876 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 - und Sicherheitsleistungen).

Die mit der der GGH Grundstücksgesellschaft Hannover mbH vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 28.09.2022