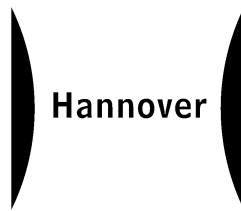


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0245/2016

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1798 - Sodenstraße 3 -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1798 - Sodenstraße 3 - mit der lenzhäuser GmbH, Ulmenallee 20, 31675 Bückeburg zu den in der Begründung näher aufgeführten Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind in Zusammenhang mit der Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1798, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft worden. Sie gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient u.a. dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten.

Begründung des Antrages

Die lenzhäuser GmbH – nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt - plant, auf dem im beigefügten Lageplan (Anlage 1) umrandeten Grundstück Sodenstraße 3 nach Abbruch des dort vorhandenen zweigeschossigen, ehemals gewerblich genutzten und nun leer stehenden Gebäudekomplexes in Ergänzung der benachbarten Blockrandbebauung ein fünfgeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus mit 49 Wohneinheiten und Tiefgarage zu errichten.

Der hier derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 68, 6. Änderung setzt für das Grundstück ein „Wohngebiet M (WM)“ mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise fest. Die Errichtung einer 5-geschossigen Wohnbebauung erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1798 eingeleitet.

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

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des oben genannten Bauvorhabens gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1798, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1798 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben vorzulegen, innerhalb von 6 Monaten nach der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Freiflächen entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.
- Nach einer orientierenden Bodenuntersuchung durch das Ing.-Büro M&P Geonova liegt eine Überschreitung der Bodenwerte für die Bauleitplanung der Stadt Hannover für Wohngebiete in Hannover in Bezug auf Polyzyklische Kohlenwasserstoffe (PAK) und den Einzelparameter Benzo(a)pyren vor. Zusätzlich wurden in einer Probe Überschreitungen der Blei und Zink-Konzentration nachgewiesen. Zur Gewährleistung sicherer Wohnverhältnisse ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grün- und Hofflächen einen Bodenaustausch bis zu 1 m unter Geländeoberkante vorzunehmen. Das einzubringende Material muss die chemische Qualität gemäß den Bodenwerten für die Bauleitplanung für Wohngebiete aufweisen und frei von Fremdbestandteilen sein. Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens müssen von einem Fachgutachter begleitet werden. Eine Dokumentation sämtlicher Bodenbewegungen ist nach Abschluss der Arbeiten der Stadt und der Region Hannover vorzulegen.

- Die Erdarbeiten müssen kampfmitteltechnisch begleitet werden.
- Zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens hat das beim Bauen im städtischen Einflussbereich übliche Beratungsgespräch bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt stattgefunden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Einhaltung der hierbei getroffenen Vereinbarungen, insbesondere zu Folgendem:
 - a. Die Versorgung des Bauvorhabens mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz.
 - b. Das Bauvorhaben wird als KfW-70-Haus erstellt, Dies bedeutet, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle um mindestens 15 % und der Primärenergiebedarf um mindestens 30% unter den Werten des Referenzgebäudes nach der zur Zeit der Bauantragstellung gültigen EnEV liegen.
 - c. Das Dach des Bauvorhabens ist so auszugestalten (insbesondere in statischer Hinsicht und durch Verlegung von Leerrohren) dass es zur Aufnahme einer Photovoltaik-Anlage geeignet ist.
- Unter Berücksichtigung
 - a. der nach dem bestehenden Planungsrecht bereits zulässigen und
 - b. der geplanten Anzahl von regelmäßig nicht zur Unterbringung von Familien/Alleinerziehenden mit Kindern geeigneten kleinen Wohneinheiten

lösen die im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen einen zusätzlichen Bedarf an drei Kindertagesstättenplätzen für Kinder über 3 Jahre und einem Kindertagesstättenplätzen für Kinder unter 3 Jahre aus. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die hierdurch entstehenden Kosten in Höhe von knapp 115.000,-€ im Vorgriff auf das in Aufstellung befindliche Infrastrukturkonzept und unter der Voraussetzung, dass dieses bis zum 30.09.2017 vom Rat beschlossen worden ist, abzulösen. Die Zahlung wird durch Bürgschaft gesichert. Falls die dem Vertrag zugrunde liegende Anzahl von kleinen Wohnungen nach den bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen nicht erreicht wird, ist die Bedarfsberechnung entsprechend anzupassen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in diesem Fall, die sich ergebende Differenz nachzuzahlen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 6 bzw. abhängig von der Größe und dem Zuschnitt der betreffenden Wohnungen sowie vom Umfang der zur Verfügung stehenden Fördermittel bis maximal 9 Miet-Wohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem aktuellen Wohnraumförderprogramm der Stadt zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen dem Förderbescheid beziehungsweise der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. Diese Regelung folgt dem Beschluss des Rates vom 03.12.15 zu Drs. Nr. 1867/2015 E1, mit dem über die abweichenden Forderungen des Stadtbezirksrates Mitte vom 12.10.15 zu Drs. Nr. 15-2038/2015 entschieden wurde.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zu den bestehenden Grunddienstbarkeiten und zu der eingetragenen Baulast für die gemeinschaftliche Nutzung des Innenhofs zusammen mit den Grundstücken Hamburger Allee 26, 32 und 34 nicht die Löschung zu beantragen bzw. zu veranlassen.
- Durch eine entsprechende Verpflichtungserklärung des im Grundbuch eingetragenen Miteigentümers im Vertrag ist sichergestellt, dass dieser die

Erfüllung des Vertrages durch die Vorhabenträgerin nicht durch Ausübung seiner Eigentumsrechte be- oder verhindert.

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 1798 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1798 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 02.02.2016