

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr.	1519/2018
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1857 - Dresdener Straße -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1857 - Dresdener Straße - mit der Hanseatic Wohnungsbau GmbH (nachfolgend Vorhabenträgerin genannt), zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1857 - Dresdener Straße - abgeschlossen. Die in der Drucksache zum Auslegungsbeschluss dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich der Vorhabenträgerin aufzugeben. Insofern entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt neben der bereits bestehenden Wohnanlage auf dem Grundstück Dresdener Str. 30 bis 38 (gerade) eine bauliche Nachverdichtung auf einer unbebauten Teilfläche (nachfolgend als Vorhabengrundstück bezeichnet und in der Anlage 1 fett umrandet). In dem neuen Mehrfamilienhaus sollen neun kleine Wohneinheiten in einer Größe zwischen ca. 50 - 60 m² entstehen. Die geplante Wohnbebauung ist nach den derzeit geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen nicht möglich, so dass das Bauvorhaben die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erfordert. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat dazu auf Antrag der Vorhabenträgerin am 15.06.17 mit Beschluss-Drs. Nr. 1195/2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1857 - Dresdener Straße - beschlossen.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1857 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf die folgenden wesentlichen Inhalte des erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des o.g. Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages. Das Bauvorhaben basiert auf der Planung des Büros agsta Architekten und Ingenieure. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1857 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, durch ein qualifiziertes Büro einen Freiflächenplan zu erstellen und vor der Bauantragstellung mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Abzustimmen sind die Gestaltungen und Standortfestlegungen der Abstellanlage für die Fahrräder, der Kleinkinderspielfläche und der Versickerungsmulde sowie die Pflanzqualitäten für Bäume und Gehölze. Im Zuge der Baumaßnahmen ist zudem der im südlichen Bereich auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes Dresdener Straße 34 vorhandene Baum gegen Baubeeinträchtigungen zu schützen und bei Beschädigung auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ersetzen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten lassen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und dies nachzuweisen:
 - a) Das Gebäude ist im Niedrigenergiehausstandard Plus zu errichten, d.h. die sogenannten Transmissionswärmeverluste (Wert H'_T - Wärmeverluste über die Gebäudehülle) fallen um 15% geringer aus als die des Referenzgebäudes gemäß EnEV 2014/2016.
 - b) Der Heizwärmebedarf ist über ein Heizsystem zu decken, dessen Emissionswerte nicht höher sind, als die von Gas-Brennwert-Anlagen (ausgenommen sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel, wie z.B. Pelletkessel).
 - c) Bei einem Einbau von Wärmepumpen dürfen die Emissionswerte des Heizsystems nicht höher sein, als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Grundlage für die Anforderungen ist die geltende Förderrichtlinie des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa), wonach derzeit Wärmepumpen mit einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 zulässig sind.
 - d) der Klimaschutzleitstelle ist spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens ein Nachweistestat vorzulegen, dass die vorgenannten Verpflichtungen eingehalten sind.

- Sofern im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbelastungen gefunden werden, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, diese auf eigene Kosten untersuchen zu lassen und nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt bzw. der Region Hannover - soweit erforderlich - beseitigen zu lassen. Die Vorhabenträgerin ist weiterhin verpflichtet, die Tiefbauarbeiten auf dem Vorhabengrundstück kampfmitteltechnisch begleiten und freigeben zu lassen. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- Das Bauvorhaben mit 9 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkonzept einen zusätzlichen Bedarf von einem Kindergartenplatz für über 3-jährige (Ü3) aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Nach dem Infrastrukturkonzept sind die der Stadt hierfür anfallenden Kosten von der Vorhabenträgerin zu ersetzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich demgemäß, spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1857 eine dem Infrastrukturkostenkonzept entsprechende Ablösezahlung in Höhe von 24.570,40 € zu leisten. Die Zahlungsverpflichtung wird bis dahin durch Bürgschaft gesichert.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt und berechtigten Dritten die Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 1857 als mit Leistungsrechten zu belastend ausgewiesen ist, dauerhaft zur Nutzung zu überlassen. In Abstimmung mit der Stadt verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten eine entsprechende Dienstbarkeit zu bestellen und im Grundbuch einzutragen. Die Eintragung muss innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplans Nr. 1857 erfolgt sein, wobei eine Löschung dieser Dienstbarkeit nur mit Zustimmung der Stadt möglich sein darf.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet wegen eines nicht eingehaltenen Grenzabstands zur benachbarten öffentlichen Grünfläche vor Abschluss des Durchführungsvertrages eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt zu schließen, in der die Modalitäten einer notwendigen Baulastenbestellung zu regeln sind.

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, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1857 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 vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 07.06.2018