

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 2549/2013

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

### **Wohnbauflächeninitiative**

### **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1781 - Zweibrückener Straße**

#### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1781 - Zweibrückener Straße - (Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative) mit der Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover zu den in der Begründung genannten wesentliche Vertragsbedingungen zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Das Ziel des Bebauungsplans, eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Seniorenzentrums zu ermöglichen, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

## Begründung des Antrages

Die Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger - nachfolgend "Gundlach" genannt - ist Eigentümer des Grundstücks Zweibrückener Straße 72 (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet). Sie beabsichtigt, unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Jury-Entscheidung vom 17.07.12 zum Architektenwettbewerb "Zweibrückener Straße" auf dem Grundstück nach Abbruch des dort vorhandenen Altenheims zwei drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen und Tiefgarage zu errichten. Das vorhandene Gebäude wird zurzeit noch von der Stadt als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Der Mietvertrag hierfür läuft bis zum 31.01.2014 und kann danach mit einer Vorlauffrist von 2 Monaten gekündigt werden.

Die von Gundlach geplante Bebauung ist nach dem hier derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 227 nicht möglich und erfordert daher eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Hierzu hat die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1781 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 Gundlach auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags geeinigt:

- Gundlach verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1781 einen vollständigen Bauantrag für das oben genannte Bauvorhaben vorzulegen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Bei der Erstellung des Bauvorhabens eventuelle entstehende Schäden an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Stadt auf Kosten von Gundlach beseitigt.
- Zur Durchführung des Bauvorhabens müssen 14 der 20 auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Bäume gefällt werden. Hierfür sind nach der Baumschutzsatzung 42 Bäume als Ersatzpflanzungen erforderlich. Davon werden 21 Bäume entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vertragsgrundstück selbst gepflanzt. Für die danach noch fehlenden 21 Bäume zahlt Gundlach vor Abschluss des Durchführungsvertrags einen Ablösebetrag in Höhe von 19.950,- € (950,- €/Baum). Dafür realisiert die Stadt die Ersatzpflanzungen auf einem hierfür vorgesehenen Grundstück innerhalb des Stadtgebiets oder forstet ersatzweise eine angemessen große städtische Waldfläche innerhalb des Stadtgebiets auf.
- Gundlach muss die Vorgaben des Schallschutzgutachtens für das Bauvorhaben einhalten. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überwacht.
- Die Ergebnisse des zu dem Bauvorhaben durchgeführten Architektenwettbewerbs "Zweibrückener Straße" (Jury-Entscheidung vom 17.07.12) sind bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten.
- Das Ergebnis des zu dem Bauvorhaben durchgeführten energetischen Beratungsgesprächs bei der Klimaschutzleitstelle ist in die Bau- und Vorhabenbeschreibung eingeflossen. Die hierin enthaltenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Insbesondere

ist der Vorhabenträger verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen:

- a. Die Gebäude werden so errichtet, dass gegenüber den errechneten Werten des Referenzgebäudes der EnEV 2009 ein mindestens 15 % geringerer Transmissionswärmeverlust und ein mindestens um 15 % geringerer Jahresprimärenergiebedarf erreicht werden ("Niedrigenergiehaus" gemäß den ökologischen Standards der Stadt).
- b. Der Wärmebedarf des Gebäudes wird durch Anschluss an das Fernwärmenetz gedeckt.
- c. Die Flachdächer der Wohngebäude werden extensiv begrünt.

Die Einhaltung der v.g. Vorgaben ist der Klimaschutzleitstelle gegenüber zu dokumentieren.

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 1781 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1781 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -)

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

61.16  
Hannover / 02.12.2013