

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0679/2020
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1807 - Körnerplatz

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1807 - Körnerplatz - mit der Vorhabenträgerin, der hanova Wohnen mbH, ansässig Otto-Brenner-Str. 4, 30159 Hannover (nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt), zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1807 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. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in dem als Anlage 1 gekennzeichneten Vertragsgebiet zwischen der Körnerstraße und der Schloßwender Straße – dem sog. Körnerplatz - ein siebengeschossiges Gebäude mit einer Nutzung als 2-Gruppen-Kindertagesstätte sowie einer wohnverträglichen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 76 Wohnungen für Studierende und Auszubildende in den darüber liegenden Geschossen zu errichten.

Die Vorhabenträgerin hat das Vorhabengrundstück von der Stadt erworben. Ein Viertel der darauf entstehenden Wohnungen wird entsprechend des zugrundeliegenden Grundstückskaufvertrages vom 05.06.2018 (der u.a. auch abschließende Regelungen zu den Themen Architektur, Altlasten und Energie trifft) als öffentlich geförderter Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Das Vorhaben ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 288 nicht zulässig und fordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1807 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 Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1807 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Vornahme von Aus- und Umbaumaßnahmen an das Vorhaben umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens. Der vorhandene Gehweg der Körnerstraße (einschließlich Gehwegüberfahrten und Bordsteinabsenkungen) ist neu herzurichten. Ebenso muss der Anschluss an die Straßenoberfläche im Bereich der Straße Am Taubenfelde hergestellt werden, ferner der Anschluss an den Grünstreifen an der Ecke Verlängerung Am Taubenfelde/ Gehweg Schlosswender Straße. Die westlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzende, öffentliche Grünfläche, auf der Leitungsumverlegungen erforderlich werden, muss von der Vorhabenträgerin nach Abschluss der Arbeiten in ihren ursprünglichen Zustand wiederhergestellt werden. Baubedingte Schäden sind zu beseitigen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Freiflächenplanung nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode fertig zu stellen. Die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume und Gehölze innerhalb des Vertragsgebietes dürfen nur nach Vorliegen einer Fällgenehmigung gefällt werden. Diese regelt die Einzelheiten der Fällung und die erforderlichen Ersatzpflanzungen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, drei vorhandene Platanen durch geeignete Maßnahmen zum Baumschutz, insbesondere eines ortsfesten Zaunes zur Absicherung des Kronen- und Wurzelbereiches gegen Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Sollten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen an den zur Erhaltung vorgesehenen Bäumen auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu benachrichtigen, um Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu treffen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung dieser Maßnahmen auf eigene Kosten.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im straßenseitigen Vorbereich des Bauvorhabens mindestens 30 gebäudenahe, ebenerdige und möglichst überdachte Fahrradstellplätze „Modell Hannover“ herzustellen. Weitere 96 Fahrradstellplätze muss die Vorhabenträgerin im Erdgeschoss des Vorhabens zur Verfügung stellen. Von den im Rahmen des Bauvorhabens errichteten Fahrradstellplätzen sind 15% mit Lademöglichkeiten zum Aufladen von Elektrofahrrädern ausrüsten.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 10% der konkret zur Errichtung vorgesehenen PKW-Stellplätzen mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Der verbleibende Stellplatz ist so zu errichten, dass sie mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge kostengünstig nachgerüstet werden können. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass für die Stromversorgung der Ladepunkte eine ausreichende Kapazität an elektrischer Energie vorhanden ist.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vorhabengrundstück sechs Carsharing-Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten und der Stadt nachzuweisen, dass die im Stadtgebiet Hannover tätigen Anbieter von Carsharing innerhalb von 2 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierüber informiert wurden. Innerhalb von 6 Monaten nach erfolgter Fertigstellung des Bauvorhabens ist den Carsharing-Betreibern ein verbindliches Mietvertragsangebot für die Carsharing-Stellplätze zu unterbreiten. Sollte innerhalb von 3 Monaten nach Unterbreitung des Angebots kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen, entfällt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin.

Neben den 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, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1807 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16
Hannover / 16.03.2020