Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1304/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße - mit den Gesellschaften Legacis Projekte GmbH und der TAURUS Bau- & Projektmanagement GmbH (nachfolgend gemeinsam "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. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße - 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 dem Investor aufzuerlegen. Insoweit entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Grundstück Große Pfahlstraße 20/21 (in der Anlage 1 fett umrandet) eine ehemalige KFZ-Werkstatt sowie einen angrenzenden Garagenhof abzubrechen und mit zwei Mehrfamilienhäusern zu bebauen, in denen insgesamt 37 Wohnungen entstehen. Im Einzelnen werden im Vorderhaus an der Großen Pfahlstraße 23 Wohnungen untergebracht, auf das Hinterhaus im Innenhof entfallen 14 Wohnungen. Beide Gebäude werden vollunterkellert; es entsteht eine Tiefgarage für 38 Einstellplätze.

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 des vorherigen Investors (Projekt Decima GmbH) am 23.10.14 zu Beschluss-Drs. Nr. 1795/2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1803 - Wohnbebauung Große Pfahlstraße - beschlossen. Die Vorhabenträgerin hat mit Zustimmung der Stadt die Verpflichtungen der Projekt Decima GmbH vollumfänglich übernommen und ist in die Vorhabenträgerschaft eingetreten.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1803 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf die folgenden wesentlichen Inhalte des erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1803 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben einzureichen, innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur verbindlichen Umsetzung der Freiflächenplanung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Statt der ursprünglich vorgesehenen Pflanzung von Zierbäumen werden - den Änderungsantrag Nr. 15-0878/2016 aufgreifend und entsprechend DS-Nr. 0458/2016 E1 - Obstbäume gepflanzt.

- Für das Bauvorhaben ist das Fällen eines Baumes erforderlich, der der Baumschutzsatzung unterliegt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den entsprechenden Antrag beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zu stellen und die Ersatzpflanzung entsprechend der Genehmigung vorzunehmen.

- Auf dem Vertragsgrundstück hat sich ehemals eine Tankstelle befunden. Es ist nicht abschließend geklärt, ob bzw. welche Teile hiervon sich noch im Boden befinden, die abfallrechtlich zu behandeln wären. Da auch von Trümmerschutt auszugehen ist, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Bodenaushubs beim Bau der Tiefgarage den belasteten Boden vollständig abzutragen und mit einem Boden- und Abfallmanagement fachgutachterlich zu begleiten. Vorzufindende tanktechnische Anlagen und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zurückzubauen und schadlos zu entsorgen. Eine Dokumentation sämtlicher Bodenbewegungen ist nach Abschluss der Arbeiten den zuständigen Stellen der Stadt und der Region Hannover vorzulegen.

- Die Vorhabenträgerin hat sich entsprechend den Ratsbeschlüssen zum Klimaschutz von der städtischen Klimaschutzleitstelle hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dieser Beratung getroffenen Festlegungen sind auch in die Vorhabenbeschreibung eingeflossen und bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Insbesondere ist die Vorhabenträgerin zur Erfüllung folgender Vorgaben verpflichtet:

  a) die Versorgung des Bauvorhabens mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt über eine elektrisch betriebene Indoor-Luftwärmepumpe mit Spitzenlast Gaskessel und einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5.;

  b) die Dachflächen des Gebäudes im Innenhof werden mit Photovoltaikmodulen bestückt, um damit die Heizanlage zu unterstützen; es erfolgt zudem eine extensive Dachbegrünung;

  c) 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 und damit die Anforderungen des städtischen NEH-Plus-Standards erfüllen;

  d) der Klimaschutzleitstelle ist spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens ein Nachweistestat vorzulegen, dass die vorgenannten Verpflichtungen eingehalten sind.

- Die durch das Bauvorhaben im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen lösen einen zusätzlichen Bedarf an fünf Kindertagesstättenplätzen für Kinder über 3 Jahre und zwei Kindertagesstättenplätzen für Kinder unter 3 Jahre aus. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die hierdurch unter Abzug derzeitiger Fördermittel entstehenden Kosten in Höhe von rd. 202.100,- € im Vorgriff auf das in Aufstellung befindliche Infrastrukturkostenkonzept und unter der Voraussetzung, dass dieses bis drei Jahre nach Abschluss des Durchführungsvertrages vom Rat beschlossen worden ist, abzulösen. Die Zahlung wird durch Bürgschaft gesichert.

- Die Vorhabenträgerin hat sich verpflichtet, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 7 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 90 m² einen Antrag auf Förderung nach dem aktuellen Wohnraumförderprogramm der Stadt zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. Die Wohnungen sollen im Vorderhaus entstehen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich - den Änderungsantrag Nr. 15-0878/2016 aufgreifend und entsprechend DS-Nr. 0458/2016 E1 - zur Schaffung von 74 Fahrradabstellplätzen, die auf dem Vertragsgrundstück sicher und witterungsgeschützt untergebracht werden.

- Durch die Vorhabenträgerin wird - den Änderungsantrag Nr. 15-0878/2016 aufgreifend und entsprechend DS-Nr. 0458/2016 E1 - geprüft, ob im Rahmen der Errichtung des Bauvorhabens die Möglichkeit zur Anbringung von Nisthilfen für Kleinvögel und Fledermäuse besteht. Sie verpflichtet sich im Bedarfsfall zur entsprechenden Umsetzung.

Neben den vorgenannten 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. 1803 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1803 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 / 27.05.2016