

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

| | |
|--------------------|-----------|
| Nr. | 1865/2020 |
| Anzahl der Anlagen | 1 |
| Zu TOP | |

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1802 - Tiestestraße 14 c

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1802 – Tiestestraße 14 c - mit der Tiestestrasse Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Albert-Einstein-Straße 4, 30926 Seelze zu den in der nachfolgenden Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1802 eingehend geprüft. Sie 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, der Vorhabenträgerin vollumfänglich aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem bislang überwiegend gewerblich genutzten Grundstück Tiestestraße 14 c (im beigefügten Lageplan - Anlage 1 - umrandet) die Nutzung aufzugeben, die Bestandsgebäude abzubauen und ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Das künftige Gebäude soll sich von Süden nach Norden mit drei Vollgeschossen bzw. vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss erstrecken. Im Norden befindet sich zusätzlich ein eingeschossiger Anbau, der als Grenzbebauung errichtet wird. Die Zuwegung, die durch Baulast gesichert ist, erfolgt von der Tiestestraße. Mit dem Vorhaben werden 10 Wohnungen, mehrere Gewerbeeinheiten sowie Dienstleistungen und Einzelhandel entstehen.

Das vorgenannte Vorhaben ist mit dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 620) nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das

Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1802 – Tiestestraße 14 c - 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 der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des oben näher beschriebenen Bauvorhabens gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1802 mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlicher Bauvorschrift, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags. Soweit nicht abweichend geregelt, trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1802 einen vollständigen Bauantrag für das genannte Bauvorhaben vorzulegen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Das Bauvorhaben ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den entsprechenden Ausführungen aus der Vorhabenbeschreibung zu gestalten. Über die endgültige Klinkerfarbe und -qualität der Fassade des Gebäudes wird im Einvernehmen mit der Stadt nach Rohbaufertigstellung und vor Beginn der Klinkerarbeiten im Rahmen einer Bemusterung entschieden.
- Die Gestaltung der Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück erfolgt auf Grundlage des Freiflächenplans. Die Umsetzung der Stellplatzanlage und des Kleinkinderspielfeldes hat rechtzeitig mit Bezugfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen lädt die Vorhabenträgerin die Stadt zu einem gemeinsamen Abnahmetermin ein.
- Im Zuge des Bauvorhabens sind Bäume und Gehölze in den angrenzenden Bereichen des Vorhabengrundstücks nach den einschlägigen DIN-Vorschriften und städtischen Richtlinien zu schützen. Sollte es trotz Schutzmaßnahmen zu Beschädigung kommen, ist die Stadt unverzüglich zu informieren. Durch die Stadt werden die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung festgelegt, die von der Vorhabenträgerin umgehend auf eigene Kosten umzusetzen sind.
- Das Grundstück liegt im Bereich von Verdachtsflächen sowie im Bereich eines weiträumigen Grundwasserschadens. Bei Wasserhaltungen kann daher mit chloriertem Kohlenwasserstoffen belastetes Grundwasser auftreten. Bodenuntersuchungen haben bestätigt, dass sich auch im Planbereich wie in der Umgebung großflächige Auffüllungen von Bauschutt und sonstigen Materialien mit Gemengebestandteilen wie Schlacke, Asche, Glas u.a. befinden. Im nördlichen und westlichen Bereich des Vorhabengrundstücks wurden Überschreitungen der Referenzwerte (Bodenwerte Bauleitplanung LHH) hinsichtlich der Nutzungsart 'Wohnbebauung' festgestellt. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet den Boden in

diesen Bereichen bis 1,3 m unter Geländeoberkante auszutauschen.

Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens sind fachgutachterlich zu begleiten. Eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub ist verpflichtend. Anzulegende Haufwerke sind fachgerecht beproben zu lassen. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials muss auf Grundlage der Deklarationsanalysen erfolgen. Die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Entsorgung des Auffüllmaterials sind zu beachten und mit der Region Hannover als Untere Abfallbehörde abzustimmen. Sämtliche Bodenbewegungen sind von einem begleitenden Fachbüro zu dokumentieren. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Dokumentation sowohl der Stadt als auch der Region unaufgefordert vorzulegen.

- Vor der Errichtung des Bauvorhabens ist eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen erforderlich.
- Die Vorhabenträgerin hat sich bei der Klimaschutzleitstelle hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen und ist zu Folgendem verpflichtet:
 - Das Gebäude ist mindestens in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus) zu errichten, d.h. der Wert der sogenannten Transmissionswärmeverluste (HAT⁺) muss wenigstens um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 24. Oktober 2015 (EnEV 2015) liegen. Die Berechnung ist nach den Bilanzierungsvorschriften der EnEV durchzuführen. Sofern zur Einhaltung der Anforderungen des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) eine Ersatzmaßnahme zur Einsparung von Energie nach §7 Abs.1 Nr. 2 EEWärmeG umgesetzt wird, ist der Mindestwärmeschutz NEH-Plus zusätzlich zu erfüllen. Sollte zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung ein höherer gesetzlicher Standard gefordert werden, so ist dieser einzuhalten.
 - Es dürfen nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen. Ausgenommen hiervon sind automatisch beschickte Biomasse-Heizkessel (z.B. Pelletkessel), welche durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle nach geltender Förderrichtlinie als förderfähig eingestuft und gelistet sind. Beim Einbau von elektrisch betriebenen Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 einzuhalten. Die Jahresarbeitszahl ist nach der geltenden Fassung der VDI 4650 zu bestimmen.
 - Die Dachflächen des Gebäudes sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarthermie möglich ist. Leerrohre sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. Keller/ Tiefgarage) vorzusehen. Eine entsprechende Voreinrichtung für eine bestimmte Art von Solarmodulen und die Belegung solcher ist jedoch nicht geschuldet.

Die Einhaltung der Vorgaben ist von der Vorhabenträgerin 6 Monate nach Gebäudebezug nachzuweisen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 10 % der konkret zur Errichtung vorgesehenen PKW - Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Die verbleibenden Stellplätze sind für eine spätere Nachrüstung mindestens mit Leerrohren auszustatten. 15 % der konkret zu errichtenden

Fahrradabstellplätze sind mit Lademöglichkeiten zum Aufladen von Elektrofahrrädern auszurüsten. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass für die Stromversorgung der Lade-Infrastruktur eine ausreichende Kapazität an elektrischer Energie vorhanden ist.

- Die Vorhabenträgerin ist weiter verpflichtet auf dem Vorhangrundstück mindestens 80 Fahrradabstellplätze zu schaffen. Die Fahrradabstellplätze müssen in Anlehnung an die üblichen städtischen Standards folgende Vorgaben erfüllen:
 - a) 90 % der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet, vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, gebäudenah als ebenerdige, überdachte Stellplätze oder entsprechend in Tiefgaragen unterzubringen;
 - b) 10 % der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradabwehrbügeln herzustellen;
 - c) alle Fahrradabstellplätze müssen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern ermöglichen.

Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens bei Fertigstellung des Vorhabens hergestellt sein.

- Das Bauvorhaben mit 10 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzept einen zusätzlichen Bedarf von einem Kindergartenplatz für Kinder über 3 Jahre und einen für Kinder unter 3 Jahren aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Nach dem Infrastrukturkostenkonzept sind die der Stadt hierfür anfallenden Kosten zu ersetzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1802 eine Ablösezahlung in Höhe von 51.291,81 € zu leisten, wobei der dem Infrastrukturkostenkonzept entsprechende zehnpromtente Nachlass bei Ablösung berücksichtigt wurde. Die Zahlungsverpflichtung wird durch Bürgschaft gesichert.
- Das Bauvorhaben löst einen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre von 58 m² Spielfläche mit dazugehörigen Geräten aus. Der zusätzliche Spielplatzbedarf wird durch qualitative Aufwertung des naheliegenden Spielplatzes am „Bertha-von-Suttner Platz“ kompensiert. Die Stadt erhält hierfür vor Vertragsabschluss einen Ablösebetrag in Höhe von 8.798,- € von der Vorhabenträgerin.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 30 % der Wohneinheiten einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum bei der zuständigen Wohnraumförderstelle einzureichen. Für 50 % davon soll, für mindestens für 30 % der Wohnungen muss dabei verpflichtend ein Antrag nach Programmteil B (Förderung für Mieter mit niedrigen Einkommen und mit städtischen Belegrechten) des am 19.09.2013 (Beschlussdrucksache Nr. 1724/2013) vom Rat beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramm für Mietwohnungen gestellt werden. Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung. Im Falle einer Förderzusage besteht die Verpflichtung, die geförderten Wohnungen jeweils zu errichten und zu vermieten. Soweit trotz vertragsgemäßer Antragstellung für alle zu

fördernden Wohnungen keine Förderung oder keine durch das Land Niedersachsen gewährt wird, gilt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin als erfüllt. Anträge auf Förderung sind längstens vier Monate nach Einreichung des Bauantrages vorzulegen. Soweit die Vorhabenträgerin dem nicht nachkommt, ist die Stadt zur Festsetzung einer Vertragsstrafe berechtigt.

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

Die mit der Tiestestrasse Projektentwicklungs GmbH & Co. KG vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 01.09.2020