

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr.	1091/2018
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1832 - Wiesenstraße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1832 - Wiesenstraße - mit der WGH-Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen e.G., Königsworther Platz 2, 30162 Hannover zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind in Zusammenhang mit der Beschluss-Drs. zur Auslegung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1832 (Drs.-Nr.0366/2018) geprüft worden. Die Ausführungen dort gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Dem Wesen des Durchführungsvertrages entsprechend werden sämtliche in kausalem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden Kosten von der WGH-Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen e.G. getragen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1832 entstehen der Stadt Kosten bei Ankauf des Geländestreifens an der Ostseite des Vorhabengrundstücks, der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist. Diese dienen der von der Stadt gewünschten, nicht durch das Bauvorhaben verursachten Verbreiterung der Wiesenstraße. Weiterhin entstehen der Stadt Kosten von ca. 24.600,- € für diejenigen Arbeiten zur Verbreiterung der Wiesenstraße, die nicht im kausalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen.

Begründung des Antrages

Die WGH-Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen e.G. - im Folgenden "WGH" genannt - beabsichtigt, auf dem Grundstück Wiesenstraße 40 (in Anlage 1 grau umrandet) nach Abbruch der dort vorhandenen Gebäude zwei 3-geschossige Wohnhäuser an der Nordostseite und ein 2-geschossiges Wohnhaus an der Südwestseite mit insgesamt 34 Wohneinheiten und darunterliegender Tiefgarage zu errichten. Alle drei Gebäude verfügen jeweils über ein Staffelgeschoss.

Die v.g. Bebauung ist nach dem derzeit hier geltenden Planungsrecht nicht zulässig. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 189. Dieser lässt zwar bereits jetzt eine Wohnbebauung zu, aber nicht in dem von der WGH geplanten Umfang. Das Bauvorhaben erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1832 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1832 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte haben die WGH und die Verwaltung sich auf den erforderlichen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu folgenden Konditionen geeinigt:

- Die WGH ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1832 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 30 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Das Bauvorhaben ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen. Dieser gibt die Planung des Büros pk nord wieder, die aus einer vorgenommenen Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist. Eine Bemusterung der Fassadengestaltung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt anhand eines Modells im Maßstab 1 : 1 unter erneuter Beteiligung der Stadt. Über die endgültige Klinkerfarbe und -qualität wird im Einvernehmen mit der Stadt entschieden.
- Die Freiflächen sind entsprechend der Freiflächenplanung des Büros Grün plan herzustellen. Gestalterische Anpassungen im Detail sind jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung und im Einvernehmen mit der Stadt möglich. Die nach dem Freiflächenplan nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume sind in Abstimmung mit der Stadt nach den Empfehlungen eines begleitend erstellten baumpflegerischen Gutachtens des Büros Pius Strotkötter gegen Beschädigungen bei den Bauarbeiten zu schützen.

- Mit dem Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 a BauGB verbunden. Diese sollen teilweise durch Maßnahmen auf dem Vorhabengrundstück und teilweise durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengrundstücks kompensiert werden.

Die Kompensierung der Eingriffe auf dem Vorhabengrundstück erfolgt nach dem o.g. Freiflächenplan. Dieser ist hinsichtlich der Anzahl, der Standorte, der Qualität und der Art der dort dargestellten Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen verbindlich. Die Kosten hierfür trägt die WGH.

Für die darüber hinaus erforderlichen "externen" Ausgleichsmaßnahmen wird dem Bauvorhaben als Teil „B“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1832 eine Fläche von ca. 1630 m² auf einem städtischen Grundstück mit der Lagebezeichnung „Hinter dem Holze“ am Mira-Lobe-Weg in Wülfel zugeordnet. Dort wird eine ehemalige Wiesenfläche durch natürliche Sukzession und durch Neupflanzungen in Wald umgewandelt. Die WGH verpflichtet sich, die Kosten für diese Maßnahmen (einschließlich Grunderwerbsanteil) in Höhe von rd. 7.500,- € durch Zahlung eines Ablösebetrages in dieser Höhe zu tragen.

Von den auf dem Grundstück vorhandenen 30 Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, muss zur Durchführung des Bauvorhabens ein Teil gefällt werden. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind mit den v.g. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgegolten.

- Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens hat sich herausgestellt, dass der Boden des Vorhabengrundstücks durch die frühere Nutzung des Grundstückes als Druckerei und für Baubetriebe kontaminiert sein kann. Weiterhin liegen trümmerschuttartige Auffüllungen vor, die mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet und im Bereich verfüllter Bombentrichter bis zu 4,20 m mächtig sind. Die WGH verpflichtet sich deshalb, nach Abschluss der Auskofferungsarbeiten zum Bau der Tiefgarage auf ihre Kosten in Abstimmung mit der Stadt eine fachgutachterlich begleitete Untersuchung der Freiflächen des Geländes durchzuführen, um mögliche Folgen der Schadstoffbelastung für die geplante Nutzung, die Entsorgung von Bodenaushub, die Versickerung von Regenwasser oder sonstige nachteilige Umweltauswirkungen zu klären. Eine Dokumentation des Fachgutachters ist nach Abschluss der Arbeiten der Stadt und der Region Hannover unaufgefordert vorzulegen.

Sollte sich nach den o.g. Freiflächenuntersuchungen weitergehende Anforderungen an das Bauvorhaben ergeben, ist die WGH verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens umzusetzen.

Vor der Errichtung des Bauvorhabens ist eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erforderlich. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

- Die WGH hat sich zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die WGH verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und dies nachzuweisen:
 - a) Die Gebäude sind im Niedrigenergiehausstandard Plus zu errichten, d.h. die sogenannten Transmissionswärmeverluste (Wärmeverluste über die Gebäudehülle) fallen um 15% geringer aus als die des Referenzgebäudes gemäß EnEV. Das EEWärmeG muss zuvor erfüllt sein. Hinsichtlich des

Primärenergiebedarfs gilt die EnEV.

- b) Der überwiegende Heiz- und Warmwasserwärmebedarf wird über Fernwärme gedeckt.
 - c) Die WGH verpflichtet sich, die für Stromgewinnung aus Photovoltaik (PV) geeigneten Dachflächen der Gebäude statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre bzw. Dach- und Deckendurchführungen sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. im Keller/in der Tiefgarage) vorzusehen.
- Das Bauvorhaben mit 34 Wohneinheiten löst unter Berücksichtigung des nach den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen möglichen Umfangs einer Wohnbebauung (17 Wohneinheiten) rechnerisch bereits jetzt zulässigen 17 Wohneinheiten hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkonzept einen zusätzlichen Bedarf von 2 Kindergartenplätzen für über 3-jährige (Ü3) und 1 Krippenplätzen für unter 3-jährige (U3) aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Nach dem Infrastrukturkonzept sind die der Stadt hierfür anfallenden Kosten von der WGH zu ersetzen.

Die WGH verpflichtet sich demgemäß, spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1832 eine Ablösezahlung in Höhe von 78.661,19 € zu leisten (entsprechend dem Infrastrukturkostenkonzept sind das die Kosten der Kitaplätze abzüglich derzeitiger Förderung und vorgesehener Rabatt von 10 %). Die Zahlungsverpflichtung wird bis dahin durch Bürgschaft gesichert.

- Die WGH ist verpflichtet, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 25 % der Wohneinheiten im Vertragsgebiet einen Antrag auf Förderung nach dem Programmteil B (niedrige Einkommen; gegenwärtige Eingangsmiete 5,60 €) des Kommunalen Wohnraumförderprogramms der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen in der dann aktuellen Fassung zu stellen. Im Falle einer Förderzusage ist die WGH verpflichtet die geförderten Wohnungen der/den Fördervereinbarungen entsprechend zu errichten und zu vermieten.

Die WGH verpflichtet sich weiter, mindestens die Hälfte der geförderten Wohnungen im Rahmen des Bauvorhabens auf dem Vorhabengrundstück selbst zu realisieren. Die übrigen Wohnungen sollen im Wege der mittelbaren Belegung im Wohnungsbestand der WGH im Stadtteil Südstadt geschaffen werden. Bei einer mittelbaren Belegung sind je geförderter Neubauwohnung mindestens 1,5 bindungsfreie und nicht vermietete Bestandswohnungen als Ersatz zur Verfügung zu stellen. Demgemäß sind für das Vorhaben nach § 4 Abs. 1 mindestens vier Wohnungen im Vorhaben selbst und sechs bindungsfreie und nicht vermietete Ersatzwohnungen im Stadtteil Südstadt vorzusehen.

Der Förderantrag muss spätestens mit Einreichung des Bauantrags für das Bauvorhaben bei der Stadt eingehen. Die Nichteinhaltung der Vorlagefrist ist mit einer Vertragsstrafe bewehrt.

- Das Bauvorhaben löst unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts (analog zu den Wohneinheiten bei der Kindertagesstättenversorgung) einen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre von 100 m² mit dazugehörigen Geräten aus. Kompensiert wird dies durch Aufwertung des ca. 280 m entfernten vorhandenen Spielplatzes Torstraße/Ecke Alte Döhrener Straße. Unter Zugrundelegung der üblichen städtischen Kostenansätze ergeben sich Kosten hierfür in Höhe von 15.000,- €. Die WGH zahlt einen entsprechenden Ablösebetrag an die Stadt. Dieser ist von der Stadt für Aufwertungsmaßnahmen am o.g. Spielplatz zu verwenden.

- Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben werden 2 Car-Sharing-Stellplätze zur Anmietung durch die in Hannover tätigen kommerziellen Car-Sharing-Betreiber vorgehalten. Die Verwaltung hält es im Interesse der Akzeptanz der Stellplätze an dieser Stelle für sinnvoller, die Car-Sharing-Stellplätze nicht auf dem Vorhabengrundstück, sondern davor in der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen. Daher werden von den nach der Straßenausbauplanung vorgesehenen "halbhohen" Parkplätzen vor dem Vorhabengrundstück die zwei südlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt gelegenen Stellplätze als Car-Sharing-Stellplätze reserviert. Sie werden im Rahmen der nachfolgend noch näher beschriebenen Erschließungsmaßnahmen angelegt und von der Stadt den kommerziellen Betreibern von Car-Sharing in Hannover zur Anmietung angeboten. Die Kosten für die Anlegung dieser Stellplätze trägt die WGH. Die WGH wird zudem dafür Sorge tragen, dass die für diese Car-Sharing-Plätze geplante E-Lade-Säule vom Vorhabengrundstück aus an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden kann und wird hierfür entsprechende Leerrohre verlegen.
- Für die Erschließung des Vorhabengrundstücks sind folgende Aus- und Umbaumaßnahmen der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich:
 - a) Rückbau der vorhandenen Zufahrt an der Südostecke des Vorhabengrundstücks;
 - b) Herstellung einer Aufstell-/Zufahrtsfläche für die Feuerwehr;
 - c) Herstellung einer Zufahrt zur Tiefgarage;
 - d) Herstellung des Fußwegs vor der nach Westen zu verschiebenden und auszutauschenden Trafostation an der Nordostecke des Vorhabengrundstücks;
 - e) Wiederherstellung des im Rahmen der Bauarbeiten in Anspruch genommenen derzeit vorhandenen Gehwegs auf ganzer Länge;
 - f) Markierung der beiden "halbhohen" Car-Sharing-Stellplätze (siehe oben).

Die Maßnahmen werden von der Stadt auf Kosten der WGH durchgeführt. Die voraussichtlichen Kosten hierfür betragen ca. 25.900,- €. Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens der WGH endgültig herzustellen. Die WGH zahlt den v.g. Betrag als Ablösebetrag an die Stadt.

Zusammen mit den vorgenannten Erschließungsmaßnahmen wird die Stadt auf eigene Kosten in Höhe von ca. 24.600,- € noch folgende Aus- und Umbaumaßnahmen durchführen, die nicht Folge oder Voraussetzung für das Bauvorhaben der WHG sind:

- a) Verbreiterung des Gehwegs auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Grundstückstreifen an der Ostseite des Vorhabengrundstücks (mit Ausnahme der oben unter Buchstaben b) bis d) genannten Bereiche);
- b) Markierung der "halbhohen" Stellplätze mit Ausnahme der oben unter Buchstabe f) genannten Car-Sharing-Stellplätzen.

Die WGH ist weiterhin verpflichtet, vor Beginn der o.g. Erschließungsmaßnahmen die derzeit in weiten Bereichen der Ostseite des Vorhabengrundstücks vorhandene Einfriedung auf ihre Kosten zu beseitigen. Weiterhin ist die WGH verpflichtet, bis zum v.g. Zeitpunkt auf ihre Kosten eine Wurzelbrücke für die zu erhaltenden beiden Bäume an der Südostecke des Vorhabengrundstücks (Ulme und Rotbuche) im Bereich des Fußwegs einschließlich des Bereichs der von der WGH geplanten neuen Einfriedung entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks herzustellen.

- Die dauerhafte Inanspruchnahme der vorstehend unter a) genannten

Gehwegverbreiterung wird gesondert geregelt.

- Von den 33 Pkw-Einstellplätzen in der Tiefgarage des Bauvorhabens der WGH sind 4 mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Alle anderen Stellplätze sind so zu errichten, dass sie mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge kostengünstig nachgerüstet werden können. Die 4 v.g. Ladepunkte müssen in ein Lastmanagement integrierbar sein. Dazu ist die Tiefgarage mit geeigneten Stromzuleitungen und Netzkabeln oder Leerrohren vorab auszurüsten. Die Ladepunkte müssen für eine Leistung von 3,5 kW pro Ladepunkt („Normal-Laden“) ausgelegt sein. Bei der Auslegung der elektrischen Leistung für die Hausanschlüsse hat die WGH vorerst von einer Elektrifizierung von mindestens 25% der Stellplätze auszugehen. Die WGH muss den Bewohnern/Mieter die Nutzung anbieten.
- Im Rahmen des Bauvorhabens sind auf dem Vorhabengrundstück nach § 1 Abs. 1 insgesamt mindestens 60 Fahrradabstellplätze zu errichten. Von diesen sind mindestens 10 % mit einer Lademöglichkeit für E-Bikes, Pedelecs etc. auszurüsten.
- Die WGH ist verpflichtet, vor Abschluss des Durchführungsvertrages die für ihr Bauvorhaben notwendigen Baulasten zu bestellen.
- Im Eckbereich des Vorhabengrundstücks nördlich des "Hauses 2" ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eine ca. 10,5 m x 4 m große Teilfläche als „befestigte Fläche nur für Notfallfahrzeuge befahrbar“ dargestellt. Diese Fläche hat die WGH nicht von der früheren Eigentümerin miterworben. Die WGH ist verpflichtet, vor Abschluss des Durchführungsvertrags nachzuweisen, dass zulasten dieser Fläche und zugunsten des Vorhabengrundstücks eine Dienstbarkeit dergestalt eingetragen ist, dass die Fläche zum Befahren mit Notfallfahrzeugen und zum Begehen dauerhaft zur Verfügung gestellt wird, wobei eine Löschung dieser Dienstbarkeit nur mit Zustimmung der Stadt möglich sein darf.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch den Investor, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1832 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 WGH vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 02.05.2018