Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

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

Nr. 0983/2022
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1882 - Dieterichsstraße

Antrag,
dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Nr. 1882 – Dieterichsstraße - mit der Firma Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, Am Holzgraben 1, 30161 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. zum Auslagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1882, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft worden. Sie gelten für den städtebaulichen Vertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle
Der städtebauliche Vertrag dient u.a. dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. Der Stadt entstehen daher keine Kosten.

Begründung des Antrages
Die Firma Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger – nachfolgend „Fa. Gundlach“ genannt - beabsichtigt, auf dem ehemaligen Standort der Sophienklink an der Dieterichsstraße ein Wohngebäude mit 43 Wohneinheiten samt Tiefgarage für die privaten Pkw-Stellplätze zu errichten (Bauvorhaben). Das Grundstück (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet, nachfolgend als „Vertragsgebiet“ bezeichnet) steht im Eigentum der Fa. Gundlach und unterlag im Sommer 2019 einem hochbaulichen Wettbewerb. Das Wettbewerbsergebnis in seiner überarbeiteten Form mit einem Freianlageplan beabsichtigt Fa. Gundlach umzusetzen.

Das bestehende Planungsrecht lässt diesen Neubau nicht zu. Um die Bebauung zu ermöglichen hat die Stadt daher das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

1882 eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1882 ergebenden städtebaulichen Fragen hat sich die Verwaltung mit der Fa. Gundlach auf einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Fa. Gundlach wird das Grundstück gemäß des Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1882 in der endgültigen Fassung unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses sowie der Regelungen in diesem Vertrag entwickeln und strebt hierzu eine Realisierung innerhalb von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung an. Fa. Gundlach trägt dabei alle Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens im Zusammenhang stehen.
- Die vom öffentlichen Raum sichtbaren Fassaden des Bauvorhabens sind in Ziegelbauweise mit Vormauerziegeln in der Farbgebung beige zu realisieren. Über die endgültige Klinkerfarbe und -qualität der Fassade wird im Einvernehmen mit der Stadt nach Rohbaufertigstellung und vor Beginn der Klinkerarbeiten im Rahmen eines Bemusterungstermins entschieden. Das Ergebnis dieser Abstimmung ist von Fa. Gundlach im Zuge der Gebäudeerstellung verbindlich umzusetzen. Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes müssen am Bauvorhaben Metallabdeckungen beschichtet und Fassadenbaustoffe frei von pestizidhaltigen Produkten sein.

- Für die Gestaltung der privaten Freiflächen ist der dem städtebaulichen Vertrag beigefügte Freianlageplan verbindlich umzusetzen. Die Bepflanzung der Freiflächen orientiert sich an der dem Vertrag anliegenden Pflanzliste "Bäume und Sträucher für Hannover". Die Herstellung der Freiflächen muss mit Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgt sein. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

- Bäume und Gehölze an den Grenzen des Vertragsgebiets sind von Fa. Gundlach durch geeignete Maßnahmen zum Baumschutz gegen Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Sollte es dennoch zu einer Beschädigung eines Baumes kommen, hat Fa. Gundlach die Stadt zu informieren und die Kosten der Maßnahmen zur Schadensbehebung zu tragen. Für die drei Straßenbäume an der Dieterichsstraße gelten darüber hinaus besondere Schutzmaßnahmen. Hier sind vor der Baumaßnahme Suchschachtungen vorzunehmen, damit möglichst keine statisch relevanten Wurzeln der Bäume beschädigt werden. Auch dürfen nur Punktfundamente anstelle von Streifenfundamenten zum Stützen von Mauern verwendet werden. Ein ca. 10 cm starker Verbau erfolgt vom Baugrundstücke aus und auf Böschungen hat Fa. Gundlach zu verzichten. Fa. Gundlach ist verpflichtet während der Bauphase die Stadt einzubeziehen.

- Im Vertragsgebiet sind Bäume und Gehölze vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen. Für die Errichtung des Bauvorhabens müssen diese teilweise gefällt werden. Hierfür ist eine Fällgenehmigung des städtischen Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün erforderlich. Diese regelt die Einzelheiten der Fällung und die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Vor dem Vorliegen der Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden.

- Die Analyseergebnisse der Feinbodenproben wiesen Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen oder Wohngebiete auf. Die Ergebnisse stehen einer Nutzungsänderung zu einem Allgemeines Wohngebiet nicht im Wege. Fa. Gundlach ist verpflichtet, nur Bodenmaterial einzubringen, dessen chemische Qualität den städtischen Standards entsprechen. Die Nachweise hat Fa.

Gundlach der Stadt vor Anlieferung vorzulegen.

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.

- Zur Sicherung einer Feuerwehraufstellfläche im öffentlichen Straßenbereich der Dieterichsstraße hat Fa. Gundlach eine bestehende Parkbucht umzugestalten. Bestehende Baumscheiben dürfen bei dieser Umbaumaßnahme nicht verkleinert werden. Über die Notwendigkeit eines Anfahrschutzes für die Straßenbäume ist im Zuge der Umbaumaßnahme mit der Stadt zu entscheiden. Die erforderliche Ausführungsplanung und das zu verwendende Material für die Umgestaltung ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen. Die Umbaumaßnahme ist von und zu Lasten der Fa. Gundlach vorzunehmen. Die Kosten sind durch Bürgschaft gesichert.
- Fa. Gundlach 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 Fa. Gundlach verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und dies nachzuweisen:

    a. das geplante Gebäude ist mindestens nach Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition, den technischen Mindestanforderungen und den Berechnungsvorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) vom Stand 2021 zu errichten;

    b. das Gebäude wird aus dem Fernwärmenetz mit Wärme zur Gebäudeheizung und Trinkwarmwasserbereitstellung versorgt. Erfolgt die Wärmeversorgung nicht aus dem Fernwärmenetz, ist für das Wärmeversorgungssystem der Nachweis zu erbringen, das dieses gleiche oder niedrigere jährliche Treibhausgasemissionen verursacht als die Fernwärme. Die Ermittlung der Treibhausgasemmission erfolgt nach den Berechnungsregelungen und unter Anwendung der Emmissionsfaktoren der Anlage 9 des GEG in der jeweils gültigen Fassung;

    c. auf dem Dach des Gebäudes ist eine oder mehrere Solaranlagen vorzusehen mit festinstallierten Photovoltaikanlage(n) in einer Größe von mindestens 20 kWpeak. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z.B. über Pacht– oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderung kann auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme mit mindestens gleicher Menge solarer Wärme, Kälte und/oder Strom erfüllt werden;

    d wird das Gebäude mindestens im Effizienzhaus-40-EE-Standard gemäß der Definition BEG errichtet, entfällt die Anforderung unter b)

    Die Einhaltung der Vorgaben ist von Fa. Gundlach 6 Monate nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachzuweisen.

- Fa. Gundlach verpflichtet sich die Leitungsinfrastruktur für die Kfz-Stellplätze entsprechend des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zusätzlich 5 Lademöglichkeiten für den Fahrradverkehr herzustellen. Den Bewohner*innen/ Mieter*innen ist die Ladeinfrastruktur aktiv anzubieten.

- Fa. Gundlach wird mindestens 78 Fahrradabstellplätzen errichten, die folgende Bedingungen erfüllen müssen:

a. 44 der Fahrradabstellplätze sind gesichert und beleuchtet,vorzugsweise ebenerdig im Gebäude, ansonsten gebäudenah als ebenerdige und überdachte Stellplätze unterzubringen;
b. 8 der Fahrradabstellplätze sind in Hauseingangsnähe als gut einsehbare Besucherstellplätze mit Fahrradanlehnbügeln herzustellen;
c. 24 der Fahrradabstellplätze sind z.T. im Innenhof gebäudenah als ebenerdige Stellplätze herzustellen;
d. 2 Stellplätze sind geeignet für Lastenfahrräder zu erstellen.

Alle Fahrradabstellplätze müssen jeweils eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs und E-Bikes ermöglichen. Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein.

- Das Bauvorhaben mit 43 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.2017 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzept einen zusätzlichen Bedarf von 6 Kindergartenplätzen für Kinder über 3 Jahre und 2 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. Fa. Gundlach verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1882 einen Ablösebetrag in Höhe von 190.767,24 € zu leisten, wobei der dem Infrastrukturkostenkonzept entsprechende zehnprozentige Nachlass bei Ablösung berücksichtigt wurde. Die Zahlungsverpflichtung wird durch Bürgschaft gesichert.

- Das Bauvorhaben löst einen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre mit dazugehörigen Geräten aus. Der zusätzliche Spielplatzbedarf wird durch qualitative Aufwertung zweier vorhandener Spielplätze an den Straßen "Am Südbahnhof" und an der "Großen Barlinge" kompensiert. Die Stadt erhält von Fa. Gundlach hierfür 6 Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 1882 einen Ablösebetrag in Höhe von 69.352,25 €. Die Zahlungsverpflichtung wird durch Bürgschaft gesichert.

- Fa. Gundlach verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens für mindestens 25% 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 keine Förderung gewährt wird, gilt die jeweilige Verpflichtung als erfüllt. Anträge auf Förderung sind längstens vier Monate nach Einreichung des Bauantrages vorzulegen. Soweit Fa. Gundlach 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, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des

rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1882 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Sicherheitsleistungen, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16
Hannover / 12.04.2022