

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0575/2020

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1823 Jöhrenshof

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1823 - Jöhrenshof - mit der Vorhabenträgerin, der Von der Mark Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, ansässig Tiergartenstraße 126 A, 30559 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. 1823 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 die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss auf dem Grundstück Brabeckstraße 6 in dem als Anlage 1 gekennzeichneten Vertragsgebiet.

Das Vorhaben ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 306 nicht zulässig und fordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1823 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, den Vorgaben des Freiflächenplanes sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1823 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhabens zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün beraten lassen. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, folgende Vorgaben zu erfüllen und dies gegenüber der Stadt spätestens 6 Monate nach Gebäudebezug nachzuweisen:
  - a) Die Werte für die sogenannten Transmissionswärmeverluste (HAT<sup>1</sup>) müssen wenigstens um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) liegen. Sollte zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauantragsstellung ein höherer Standard gefordert werden, so ist dieser einzuhalten.
  - b) 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 Wärmepumpen ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 einzuhalten. Die Jahresarbeitszahl ist nach der geltenden Fassung der VDI 4650 zu bestimmen.
  - c) Die Dachflächen des Gebäudes sind statisch so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist. Leerrohre sind zu einem geeigneten Ort für die Wechselrichter (z.B. Keller/ Tiefgarage) vorzusehen. Eine entsprechende Voreinrichtung für eine bestimmte Art von Photovoltaikmodulen und die Belegung mit Photovoltaikmodulen sind jedoch nicht geschuldet.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der Freiflächenplanung nach Maßgabe des Freiflächenplanes. 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.
- Bäume und Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen für das Bauvorhaben nicht beseitigt werden, sind von der Vorhabenträgerin 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.

- Das Bauvorhaben mit 5 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkonzept einen zusätzlichen Bedarf von einem Kindergartenplatz für Kinder über 3 Jahre aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Nach dem Infrastrukturkostenkonzept sind die der Stadt hierfür anfallenden Kosten von der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich demgemäß, spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1823 eine Ablösezahlung in Höhe von 24.570,-€ zu leisten, wobei der dem Infrastrukturkostenkonzept entsprechende zehnprozentige Nachlass bei Ablösung berücksichtigt wurde. Die Zahlungsverpflichtung wird durch Bürgschaft gesichert.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens einen der konkret zur Errichtung vorgesehenen PKW-Stellplätzen mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Die verbleibenden Stellplätze sind 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.
- Von denen im Rahmen des Bauvorhabens errichteten Fahrradabstellplätzen sind 15% mit Lademöglichkeiten zum Aufladen von Elektrofahrrädern auszurüsten.

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. 1823 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 / 27.02.2020