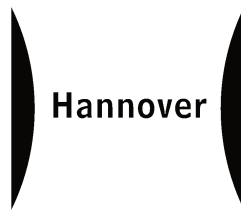


Landeshauptstadt



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.	1795/2021
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 - Bürohaus Hildesheimer Straße 114 -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 - Bürohaus Hildesheimer Straße 114 - mit der KSG Hannover GmbH, geschäftsansässig Auf der Dehne 2 C, 30880 Laatzen (nachfolgend "Vorhabenträgerin") zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1879 eingehend geprüft. Sie gelten entsprechend für den Durchführungsvertrag.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans entstehen, der Vorhabenträgerin aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 114 nach Abbruch der dort vorhandenen, brachliegenden Tankstelle ein drei- bis fünfgeschossiges Bürohaus zu errichten. Das Gebäude soll als neue Hauptverwaltung der Vorhabenträgerin genutzt werden. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

Der in diesem Bereich bislang geltende Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung, lässt ein derartiges Vorhaben nicht zu. Es ist notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch ein Bebauungsplanverfahren zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 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, auf dem in Anlage 1 schwarz umrandet gekennzeichneten Vorhabengrundstück, das oben näher bezeichnete Bauvorhaben zu realisieren und zwar entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 in seiner endgültigen Fassung, entsprechend dem zum Vertrag genommenen Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, dem gesonderten Freiflächenplan und gemäß den im Durchführungsvertrag getroffenen Vereinbarungen. Sofern nicht abweichend geregelt, trägt die Vorhabenträgerin alle Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens.
- Die Vorhabenträgerin hat den vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 vorzulegen, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Nach den üblichen städtischen Vertragsstandards werden die vorgenannten Fristen im Falle von Widerspruchs- oder Klageverfahren Dritter gegen Baugenehmigung oder Bebauungsplan gehemmt.
- Auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) lastet eine Baulast, nach der eine Teilfläche (diese ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 nachrichtlich gekennzeichnet) zugunsten des südöstlich angrenzenden Grundstücks Mozartstraße 15 - gegenwärtig genutzt durch einen Aldi-Markt - so dauernd zur Verfügung zu stellen ist, dass die Zufahrt für Lieferfahrzeuge und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgerät jederzeit und ungehindert möglich sind. Im Hinblick auf das sich aus § 12 Abs. 1 BauGB ergebende Erfordernis, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung des von ihr vorgesehenen Vorhabens in der Lage sein muss, wird die Vorhabenträgerin vor Abschluss des Durchführungsvertrags gegenüber der Stadt nachweisen, wie die Umsetzung der Inhalte dieser Baulast während der Realisierung ihres Vorhabens sichergestellt ist. Nach Fertigstellung des Vorhabens ist die Ausübung der Baulast wieder möglich.
- Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1879 sehen vor, dass die Fassaden in Ziegelbauweise mit Vollklinker (mindestens 9 cm) im Farbspektrum rot-braun auszuführen sind. Für die an das Grundstück Mozartstraße 15 angrenzende Fassade ist die Verwendung von Riemchen zulässig. Über die endgültige Klinkerfarbe und -qualität ist spätestens nach Rohbaufertigstellung und vor Beginn von Klinkerarbeiten im Zuge einer Bemusterung im Einvernehmen mit der Stadt zu entscheiden.
- Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind technische Aufbauten gestalterisch zu integrieren. Die Vorhabenträgerin wird hierzu vor Einreichung des Bauantrages für das Bauvorhaben eine einvernehmliche Abstimmung mit der Stadt vornehmen.

- Sofern Metallabdeckungen am Gebäude eingesetzt werden, müssen diese beschichtet sein. Bei Fassadenbaustoffen (Putz- und Dämmstoffe) ist die Verwendung von pestizidhaltigen Produkten aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes nicht zugelassen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nicht über das in der Vorhabenbeschreibung, die Anlage des Durchführungsvertrages ist, näher beschriebene Werbekonzept bzw. die dort in Anzahl und Dimensionierung beschriebenen Werbeanlagen hinauszugehen. Fremdwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die Vorhabenträgerin hat vertraglich sicherzustellen, dass auch etwaige Mieter etc. das Werbekonzept einhalten, was gegenüber der Stadt nachzuweisen ist.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, bei der Umsetzung des Bauvorhabens folgende Vorgaben zur Bauweise und zur Wärmeversorgung zu erfüllen und anschließend gegenüber der Stadt zu belegen:
 - a) Das Gebäude ist an die vorhandene Fernwärmeversorgung anzuschließen, der Wärmebedarf ist überwiegend aus der Fernwärme zu decken.
 - b) Die Pflicht zur Umsetzung eines Fernwärmeanschlusses im Sinne von Buchstabe a) gilt dann nicht, wenn die Vorhabenträgerin vor Installation der Wärmeversorgung der Stadt durch Vorlage einer Vollkostenbetrachtung die Unwirtschaftlichkeit nachweist. In einem solchen Fall wäre zunächst eine Wärmeversorgung aus dezentraler Kraft-Wärme-Kopplung (d. h. einem Blockheizkraftwerk/BHKW) zu prüfen. Sollte auch dies nachweislich nicht wirtschaftlich zu betreiben sein, dürfen Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte (Treibhausgase und Luftschadstoffe) nicht höher als die von Gas-Brennwert-Anlagen sind. 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 (2016) zu bestimmen.
 - c) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, das Bauvorhaben mindestens im Standard eines Effizienzgebäudes 55 gemäß der Bundeförderung für effiziente Gebäude zu errichten.
 - d) Gemäß der von der Ratsversammlung der Stadt mit Beschluss-Drucksache Nr. 2457/2020 am 17.12.2020 beschlossenen Solar-Leitlinie verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, Solaranlagen mit fest installierten Photovoltaikmodulen mit einer gesamten Mindestgröße von 35 Kilowatt-peak (kWpeak) auf den Flachdächern der Gebäude des Bauvorhabens auszustatten (geplant sind 40 kWpeak). Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z. B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderungen können auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme (z. B. Solarthermie-Anlagen) mit mindestens gleichen Mengen solar erzeugter Wärme, Kälte und/oder Strom erfüllt werden.
- Die Vorhabenträgerin wird entsprechend der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 mindestens 26 Fahrradabstellplätze auf dem Vorhanggrundstück (Anlage 1) schaffen. Die vorzusehenden Fahrradabstellplätze müssen den Anforderungen des Gremienbeschlusses Nr. 1909/2010 N1 entsprechen:
 - a) mindestens die Hälfte der benötigten Fahrradabstellplätze sind als Fahrradabstellplätze in überdachten Fahrradabstellanlagen unterzubringen;

- b) diese müssen in der Nähe der Eingänge liegen und
- c) gut einsehbar sein und einen ausreichenden Seitenabstand aufweisen.
- Die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 vorzusehenden mindestens 34 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nach den Vorschriften des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) für Nichtwohngebäude auszustatten. Danach ist mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt zu errichten.
15% der Fahrradabstellplätze für Beschäftigte sind mit Lademöglichkeiten für Elektrofahräder auszurüsten. Es ist kaufmännisch zu runden.
 - Hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen ist ein zum Vertrag genommener Freiflächenplan verbindlich. Dieser greift die sich aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1879 ergebenden Verpflichtungen auf. Die Gestaltung der Freiflächen ist bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens umzusetzen. Erforderliche Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Hinsichtlich der Anwuchs- und Entwicklungspflege sieht der Vertrag Regelungen zur Abnahme durch die Stadt und zur etwaigen Mängelbeseitigung durch die Vorhabenträgerin, einschließlich der Verpflichtung zu etwa erforderlichen Nachpflanzungen, vor.
 - Die städtische Baumschutzsatzung ist obligatorisch einzuhalten. Soweit Bäume und Gehölze auf dem Vorhabengrundstück und in angrenzenden Bereichen im Zuge des Bauvorhabens nicht beseitigt werden müssen, sind sie in Abstimmung mit der Stadt gemäß DIN 18920 sowie den entsprechenden Richtlinien der Stadt gegen Beschädigungen zu schützen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sowie vor Beginn der eigentlichen Baustelleneinrichtung im Einvernehmen mit der Stadt fertig zu stellen. Der Beginn von Baumaßnahmen ist der Stadt spätestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sollte es trotz Schutzmaßnahmen zu einer Beschädigung kommen, ist die Stadt umgehend zu benachrichtigen, damit von ihr in einem gemeinsamen Ortstermin die Maßnahmen zur Schadensbeseitigung und erforderlichenfalls Ersatz festgelegt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die festgelegten Maßnahmen umgehend umzusetzen und die hierfür anfallenden Kosten zu tragen.
 - Im Hinblick auf die Vornutzung des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) u. a. durch eine Tankstelle und vor dem Hintergrund aus vorangegangenen Untersuchungen bekannter künstlicher Auffüllungen, wurde durch die Vorhabenträgerin ein Konzept zur Altlastensanierung erarbeitet. Dementsprechend verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den kontaminierten Boden im Zuge des Baus der für das Bauvorhaben vorgesehenen Tiefgarage vollständig auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Vorhabenträgerin wird in diesem Zusammenhang Umfang und Zeitpunkt der für eine Grundwasserabsenkung im Zuge der Errichtung der Tiefgarage ggf. erforderlichen Vorabuntersuchungen mit der Region Hannover als Untere Wasserbehörde rechtzeitig abstimmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Erd- und Aushubarbeiten spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Beginn den zuständigen Stellen von Stadt und Region Hannover anzuzeigen.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, Erdarbeiten im Rahmen des Bauvorhabens fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub und den vorhandenen Aufschüttungen aus Fremdmaterial vornehmen zu können. Für die Deklaration sind Haufwerke anzulegen, die fachgerecht zu beproben sind. 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 dem

begleitenden Fachbüro zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Arbeiten den in zuständigen Stellen bei Stadt und Region Hannover unaufgefordert vorzulegen.

- Auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Tiefbauarbeiten auf dem Vorhabengrundstück kampfmitteltechnisch begleiten zu lassen. Vor der Errichtung des Bauvorhabens ist eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) erforderlich.
- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt in die/aus der Tiefgarage des Bauvorhabens werden Schranken ausschließlich im Untergeschoss vorgesehen. Darüber hinaus werden durch die Vorhabenträgerin im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage sowie im Ausfahrtsbereich des Innenhofs Schilder angebracht, die auf kreuzenden/querenden Fußgänger-/Radverkehr hinweisen. Soweit erforderlich, werden von der Vorhabenträgerin im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage Spiegel errichtet, die die Ausfahrt in den öffentlichen Straßenraum erleichtern.
- Aufgrund des Bauvorhabens werden im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Siemensstraße die dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze und Baumstandorte neu strukturiert werden. Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich aus dem zur Anlage des Vertrages genommenen Freiflächenplan. In der Siemensstraße entfallen ein Stellplatz und eine bisherige Baumscheibe. Unter Berücksichtigung der vor Ort vorhandenen Leitungssituation werden zwei neue Stellplätze angelegt. Ob es darüber hinaus im Bereich des Bauvorhabens einer weiteren Neustrukturierung der öffentlichen Verkehrsfläche der Hildesheimer Straße bedarf, wird vor Fertigstellung des Bauvorhabens einvernehmlich zwischen Vorhabenträgerin und Stadt geklärt. In jedem Fall werden im Bereich der Hildesheimer Straße mindestens sieben neue Fahrradanhängbügel geschaffen. Über die vorgenannten Umgestaltungsmaßnahmen hinaus erfolgt nach Fertigstellung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin eine Schadensaufnahme an den das Vorhabengrundstück umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen. Hierbei werden durch die Stadt die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung und/oder Ersatz festgelegt. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen und die Maßnahmen zur Wiederherstellung im öffentlichen Straßenraum führt die Stadt nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch. Die anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin, was mittels Sicherheitsleistung abgesichert wird.

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, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1879 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadenersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1879 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit der Vorhabenträgerin vereinbarten Konditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 13.08.2021