

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr.	1867/2017
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1711 – Philipsbornstraße/Vahrenwalder Straße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1711 - Philipsbornstraße/Vahrenwalder Straße - mit der LRD Hannover GmbH & Co. KG, Kleine Kirchenstraße 9 in 26122 Oldenburg (nachfolgend "LRD" genannt), zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte sind im Zusammenhang mit der Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1711, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet, eingehend geprüft worden. Sie gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag 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 LRD hat von der Stadt das in Anlage 1 umrandete Eckgrundstück Philipsbornstraße/Vahrenwalder Straße erworben und beabsichtigt, ein fünfgeschossiges Büro- und Geschäftshaus mit zwei Tiefgaragenebenen mit insgesamt 190 Einstellplätzen zu errichten. In dem Gebäude sollen kerngebietstypische Nutzungen wie Einzelhandel (beschränkt auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss), Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke (Fitnessstudio), Dienstleister, Büros, Freiberufler, einzelhandelsnahe Dienstleister und Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesiedelt werden.

Das Gebäude besteht aus einem Baukörper in Blockrandbebauung entlang der Vahrenwalder Straße und der Philipsbornstraße. In Richtung Norden zum angrenzenden Kfz-Betrieb ist eine offene Bauweise vorgesehen. Durch eine entsprechende Fassadengestaltung wird die markante städtebauliche Lage des Vorhabens hervorgehoben und gleichzeitig ein Bezug zu den denkmalgeschützten Gebäuden der Continental AG ermöglicht.

Das Vorhaben ist auf der Grundlage des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 149 nicht umsetzbar und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der LRD das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1711 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1711 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der LRD auf den erforderlichen Durchführungsvertrag geeinigt. Mit Ausnahme der Altlastenentsorgung, die vollumfänglich im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt geregelt ist, enthält dieser die nachfolgend aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen:

- Die LRD verpflichtet sich zur Verwirklichung des oben genannten Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages. Die LRD verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1711 einen vollständigen Bauantrag vorzulegen, innerhalb von 15 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Das Bauvorhaben muss folgende energetische Vorgaben einhalten:
 - a) Die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser hat über eine dezentrale Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (Blockheizkraftwerk – BHKW) zu erfolgen.
 - b) Falls dies nachweislich unwirtschaftlich ist, verpflichtet sich die LRD, zur Versorgung des Bauvorhabens mit Heizwärme und Warmwasser als Mindeststandard Gasbrennwerttechnik oder eine Anlage mit geringerem CO²-Ausstoß zu installieren und zu betreiben.
 - c) Das Bauvorhaben ist im Standard "Niedrigenergiehaus-Plus" (NEH-Plus) zu errichten. Das EEWärmeG muss zuvor erfüllt sein. Hinsichtlich des Primärenergiebedarfs gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige EnEV bzw. die dann geltenden einschlägigen Bestimmungen. Die

LRD strebt allerdings an, das Bauvorhaben nach § 4 Abs. 1 im Passivhausstandard zu errichten.

- d) Die Dachflächen des Bauvorhabens sind extensiv zu begrünen. Unabhängig davon verpflichtet sich die LRD, die Dachfläche statisch und durch Vorbereitung für entsprechende Leitungsdurchführungen so auszugestalten, dass die Installation einer Photovoltaikanlage möglich ist.
- Auf dem Vorhabengrundstück sind 13 Bäume und ein Großstrauch vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen. Für die Errichtung des Bauvorhabens müssen diese gefällt werden. Vor Erteilung der erforderlichen Fällgenehmigung darf mit der Fällung nicht begonnen werden. Die Ersatzpflanzungen können aufgrund der Ausgestaltung des Bauvorhabens (Blockrandbebauung) nicht auf dem Vorhabengrundstück erfolgen. Die LRD verpflichtet sich deshalb, stattdessen nach Maßgabe der noch zu erteilenden Fällgenehmigung eine Ersatzzahlung nach der Baumschutzsatzung an die Stadt zu leisten. Hierauf wird die Anzahl der im Rahmen der verkehrlichen Maßnahmen neu zu pflanzenden Straßenbäume angerechnet, wodurch sich die Ersatzzahlung entsprechend verringert.
 - Durch das Bauvorhaben entfallen die bislang auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen 5 Stellplätze für Car-Sharing. Als Ersatz hierfür wird die Stadt in der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks mindestens 4 neue Standorte einrichten bzw. für deren Einrichtung Sorge tragen. Die LRD verpflichtet sich ergänzend, in der Tiefgarage des Bauvorhabens 2 Stellplätze für eine Anmietung durch die in Hannover tätigen Anbieter von kommerziellen Car-Sharing zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten, wobei gewährleistet werden muss, dass die entsprechenden Stellplätze für die jeweiligen Car-Sharing-Nutzer jederzeit frei zugänglich und erreichbar sind. Soweit innerhalb von 3 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben trotz eines entsprechenden Angebots der LRD an die in Hannover tätigen Anbieter von kommerziellen Car-Sharing aus nicht von ihr zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.
 - Auf der Grundlage der Nds. Bauordnung und dem im Rahmen des Projekts erstellten Verkehrsgutachten sind für das Bauvorhaben insgesamt 45 Fahrradabstellplätze erforderlich. Die LRD wird diese auf eigene Kosten zum größten Teil in der geplanten Tiefgarage unterbringen. Die Fahrradabstellplätze müssen den Kriterien des Ratsbeschlusses im Rahmen des Leitbildes „Radverkehr“ vom 16.12.2010 (Drs. 1909/2010 N1) entsprechen und spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein. Es sind nur Fahrradbügel „Modell Hannover“ oder in Abstimmung mit der Stadt adäquate Fabrikate in hochwertiger Qualität zu verwenden.

Um für die Besucher des Bauvorhabens einen ungehinderten, leicht erreichbaren Zugang zu den Fahrradabstellplätzen zu gewährleisten, soll der darüber hinausgehende Teil der notwendigen Fahrradabstellplätze möglichst im Bereich der Hauptzugänge zu dem Bauvorhaben untergebracht werden. Auf Grund der geplanten "Blockrandbebauung" ist dies jedoch auf dem Grundstück selbst nicht möglich. Die Stadt errichtet die Fahrradstellplätze daher im Zuge der weiter unten beschriebenen, verkehrlichen Maßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Vahrenwalder Straße auf Kosten der LRD. Die LRD hat sicherzustellen, dass die Besucher bei Belegung der Fahrradstellplätze an der Vahrenwalder Straße auch auf die Tiefgaragenstellplätze zurückgreifen können.

- An seiner Südostecke ragt das Bauvorhaben ab dem 1. Obergeschoss in einer Höhe von 3,50 m über das Vorhabengrundstück hinaus in die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche über den Fuß- und Radweg der Vahrenwalder Straße und den Eingang zur U-Bahn-Haltestelle „Werderstraße“. Die näheren Einzelheiten dieser Überbauung regelt der inzwischen abgeschlossene Gestattungsvertrag zwischen der LRD und der Stadt. Die lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m muss jederzeit und dauerhaft gewährleistet werden.
- Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind verschiedene verkehrliche Maßnahmen notwendig. Hierzu gehören im Wesentlichen der Neuausbau der Nebenanlagen an der Vahrenwalder Straße einschließlich Verkürzung der Rechtsabbiegespur von der Vahrenwalder Straße, die Verlegung des Radwegs dort, die Herstellung der erforderlichen Bordsteinabsenkungen in der Philipsbornstraße, die erforderlichen Straßenmarkierungsarbeiten, die Neupflanzung von 6 Straßenbäumen und die Aufstellung der oben erwähnten Fahrradabwehrbügel an der Vahrenwalder Straße.

Die LRD liefert hierzu auf eigene Kosten die Planungen der Leistungsphasen 1 - 4 HOAI. Die Stadt übernimmt die Planung der Leistungsphasen 5 - 9 HOAI und die Herstellung der o.g. verkehrlichen Maßnahmen. Die Kosten hierfür in Höhe von 164.000,- € trägt die LRD. Hierzu zahlt sie an die Stadt einen Ablösebetrag in der v.g. Höhe innerhalb von einem Monat nach Baubeginn der Verkehrsmaßnahmen. Bis zur Zahlung werden die Kosten durch Bürgschaft gesichert.

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. 1711 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 LRD vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 04.08.2017