Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

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

Nr. 0877/2013
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1776 - Beekestraße -

Antrag,
dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1776 – Beekestraße – mit den Vorhabenträgern, den Eheleuten Jutta und Thorsten Grüschow, zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1776 – Beekestraße – abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1776 – Beekestraße – dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Die Vorhabenträger sind Eigentümer des Grundstücks Beekestr. 53 **(Anlage 1)** und beabsichtigen, das dort vorhandene Wohn- und Geschäftshaus durch einen viergeschossigen Neubau mit roter Klinkerfassade zu ersetzen. Die Geschossfläche nimmt nach oben hin gestaffelt ab. Das Nutzungskonzept sieht Büroräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie je eine Wohnung im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss vor, die über ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen werden. Der Eingang des Gebäudes wird an der Nordseite zur Steckerstraße hin angeordnet.

Eine Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens ist nach dem bisherigen Planungsrecht

nicht möglich, so dass die Stadt auf Antrag der Vorhabenträger das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1776 – Beekestraße – eingeleitet hat. Hierzu wird nach § 12 BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich, zu dem die Stadt mit den Vorhabenträgern eine Einigung zu den nachfolgenden, wesentlichen Konditionen erzielen konnte:

Realisierung:

- Das beschriebene Bauvorhaben muss innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig gestellt werden. Neben einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind dazu Einverständniserklärungen der betroffenen Nachbarn sowie eine baurechtliche, bestandskräftige Zulassung für die Unterschreitung der Grenzabstände zu den Liegenschaften der Gemarkung Ricklingen, Flur 1, Flurstücke 69/7, 72/1 u. 943/69 erforderlich.

Bodenmaßnahmen, Kampfmittel:

- Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück belastete Auffüllungen vorhanden sind. Die Vorhabenträger werden daher im Vorfeld der Baumaßnahmen Untersuchungen in Abstimmung mit der Stadt durchführen, um eventuelle Folgen für die geplante Nutzung, die Entsorgung des Bodenaushubs, die Versickerung des Regenwassers oder etwaige Arbeitsschutzmaßnahmen zu klären. Ein Öltank, der sich im Nordosten des Grundstücks befindet, wird im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung und TÜV-Abnahme ordnungsgemäß entsorgt.

- Sofern sich nach Abschluss der Untersuchungen weitergehende Anforderungen an das Bauvorhaben ergeben (z.B. Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen), sind die Vorhabenträger verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

- Mit den Baumaßnahmen darf erst nach Abschluss der städtischen Beteiligung begonnen werden. Die Baugenehmigung wird eine entsprechende Nebenbestimmung enthalten.

Freiflächen, Baumpflanzungen:

- Die Gestaltung der Freiflächen sowie die erforderlichen Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen/ Gehölzen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgeschrieben. Die Maßnahmen müssen bis zum Abschluss des Bauvorhabens umgesetzt sein. Da im Zuge der Baumaßnahmen drei Rotdorne gefällt werden, die der hannoverschen Baumschutzsatzung unterliegen, pflanzen die Vorhabenträger ersatzweise zwei Laubbäume der III. Ordnung im Bereich der Stellplätze und einen mittelgroßen Baum der II. Ordnung an der Stirnseite des Gebäudes an. Die Ersatzpflanzungen werden bürgschaftlich abgesichert.

- Die Vorhabenträger müssen die Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen/ Gehölzen dauerhaft erhalten.

Energetische Maßnahmen:

- Für das Bauvorhaben gelten auf Basis der energetischen Beratung bei der

Klimaschutzleitstelle der Stadt die nachfolgenden energetischen Vorgaben, dessen Einhaltung der Stadt über ein Testat nachzuweisen sind:

- Das Neubauvorhaben wird wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus – 2009 errichtet, d. h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile und der Primärenergiebedarf müssen jeweils um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) liegen. Daneben gelten die Anforderungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG).

- Bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens wird auf der Dachfläche des Neubaus eine solarthermische Anlage installiert bzw. eine dauerhafte, extensive Begrünung vorgenommen.

- Der Neubau wird durch einen Brennwertkessel, ggfs. mit Unterstützung der solarthermischen Anlage auf dem Dach, versorgt.

Einstellplätze:

- Die Vorhabenträger weisen die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von PKW-Einstellplätzen im Vertragsgebiet selbst auf dem Grundstück des Bauvorhabens sowie mittels Baulasteintragung auf dem unmittelbar gegenüber liegenden Grundstück Steckerstraße 3 nach. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Fahrradabstellplätzen wird an der Ostseite des Baukörpers realisiert . Es muss ein Fahrradbügel „Modell Hannover“ bzw. in Abstimmung mit der Stadt adäquates Fabrikat in hochwertiger Qualität verwendet werden.

Neben den genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/ Rechtsnachfolge, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen – insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1776 – Beekestraße – im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit den Vorhabenträgern vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 17.04.2013