Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2156/2016
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1778 - Bothfelder Kirchweg

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1778 - Bothfelder Kirchweg - mit der Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen unter Einbeziehung der zur Gundlach-Unternehmensgruppe gehörenden Bothfelder Kamp GmbH & Co. KG, beide ansässig Am Holzgraben 1 in 30161 Hannover, zu den sich aus der Begründung ergebenden wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1778, zu dem sich der Satzungsbeschluss parallel im Beschlussfassungsverfahren befindet, 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 Bebauungsplans und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, dem Investor aufzuerlegen. Insoweit entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover. Umsetzung und Kostentragung hinsichtlich der einbezogenen Grundstücksflächen im Bebauungsplan Nr. 1778 obliegen der Stadt. Die Höhe der Kosten wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Begründung des Antrages

Die Gundlach GmbH & Co. KG Wohnungsunternehmen (nachfolgend "Gundlach Wohnen" bzw. "Vorhabenträgerin" genannt) beabsichtigt, die aufgegebene Hofanlage Bothfelder Kirchweg 6 und die daran angrenzenden unbebauten Flächen (Vorhabengrundstück; im beigefügten Lageplan Anlage 1 schraffiert) unter Einbeziehung eines Teils des vorhandenen Gebäudebestandes einer Wohnbebauung zuzuführen. Da nur der bereits bebaute Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist, für den überwiegenden, noch nicht bebauten Teil des Vorhabengrundstücks jedoch noch kein Baurecht besteht, erfordert die Bebauung die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1778 eingeleitet.

Da der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen sowie an "externen" Ausgleichsmaßnahmen, der sich aus der Schaffung des Baurechtes für Wohnen im Vorhabengebiet ergibt, im Baugebiet „Hilligenwöhren“ (Bebauungsplan Nr. 1784) von der zur Unternehmensgruppe von Gundlach gehörenden Bothfelder Kamp GmbH & Co. KG (nachfolgend "Bothfelder Kamp" genannt) gedeckt werden soll, ist diese hierfür an dem Durchführungsvertrag beteiligt.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen planungsrechtlichen Aspekte haben sich die o. a. Beteiligten mit der Stadt auf den erforderlichen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB mit nachfolgenden wesentlichen Vertragsbedingungen geeinigt:

- Gundlach Wohnen beabsichtigt, auf dem im beigefügten Lageplan Anlage 1 schraffierten Vorhabengrundstück unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung, also der ehemaligen Hofanlage Bothfelder Kirchweg 6, eine Wohnbebauung zu realisieren. Auf dem bisher im Wesentlichen unbebauten südwestlichen Teil des Grundstücks werden fünf Hausgruppen („Höfe“) bestehend jeweils aus zwei rechtwinklig zu einander angeordneten Mehrfamilienhäusern mit dazwischen liegendem gemeinsamem Treppenhaus neu errichtet. Insgesamt entstehen dort 42 Wohneinheiten mit 1 – 4 Zimmern. Das Bestandswohnhaus soll zu einer Nutzung für eine Wohngruppe mit rd. 12 Personen umgebaut werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.

- Gundlach Wohnen ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1778 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben vorzulegen, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

- Die o.g. Verpflichtung für das Bestandswohnhaus entfällt, wenn dieser Teil des Vorhabens den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Vorhabenbeschreibung entsprechend mit einer bauaufsichtlichen Genehmigung im Rahmen von § 34 BauGB innerhalb der v.g. Fristen umgebaut bzw. einer neuen Nutzung zugeführt worden ist.

- Die innere Erschließung des Vorhabengrundstücks wird von Gundlach Wohnen entsprechend dem zum Vertrag gehörenden Strukturplan Freiflächen auf eigene Kosten hergestellt. Sie muss bei Bezug von 50 % der geplanten Wohneinheiten fertig sein.

- Die Fahrbahn und die südlichen Nebenanlagen des Bothfelder Kirchwegs im Bereich des Baugebietes einschließlich der Anschlussarbeiten an die vorhandene Fahrbahn werden in dem erforderlichen Umfang von der Stadt gemäß den städtischen Standards hergestellt. Die Kosten hierfür in Höhe von ca. 100.000,- € trägt Gundlach Wohnen. Die Planung und die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Baumaßnahme erfolgt durch die Gundlach Wohnen in Abstimmung mit der Stadt. Die Kostenübernahme durch Gundlach Wohnen wird mittels Bürgschaft gesichert.

- Im Bereich des Bauvorhabens östlich des Rahlfskamp ist der Bothfelder Kirchweg bereits endgültig hergestellt. Ausbaumaßnahmen in diesem Bereich sind daher nicht erforderlich. Für Gehwegüberfahrten/Zufahrten in diesem Bereich, sind die Kosten von Gundlach Wohnen nach den Bestimmungen des Landesstraßenrechts zu übernehmen

- Für die Gestaltung der Freiflächen sind der o.g. Strukturplan Freiflächen und die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans verbindlich. Diese sind auf dem Vorhabengrundstück von der Vorhabenträgerin im Zuge der Verwirklichung des o. a. Bauvorhabens auf eigene Kosten umzusetzen.

- Durch die Schaffung des Baurechts für 42 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Infrastrukturbedarf von 5 Kindergartenplätzen für über 3-jährige (Ü3) und 2 Krippenplätzen für unter 3-jährige (U3). Dieser Bedarf soll im Neubaugebiet Hilligenwöhren (Bebauungsplan Nr. 1784) von Bothfelder Kamp in der dort geplanten Kindertagesstätte sichergestellt bzw. abgedeckt werden. Diese ist sowohl von ihrer Lage her als auch aufgrund ihrer Kapazität zur Deckung des Bedarfs des Vorhabens "Bothfelder Kirchweg" geeignet. Zusätzlich zu den Verpflichtungen zur Schaffung von Kindertagesstättenplätzen für das Wohngebiet "Hilligenwöhren" übernimmt die Bothfelder Kamp daher gleichzeitig die Verpflichtung zur Deckung des o.g. Bedarfs für das Vorhaben "Bothfelder Kirchweg" entsprechend den Bestimmungen des im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1784 - Hilligenwöhren - abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags. Eine Bürgschaft zur Sicherung dieser Verpflichtung ist von Gundlach Wohnen vorzulegen.

- Die für das Bauvorhaben notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil auf dem Vorhabengrundstück und zum Teil außerhalb davon durchgeführt. Für die "internen" Ausgleichsmaßnahmen ist der zum Vertrag gehörende Strukturplan Freiflächen verbindlich, den Gundlach Wohnen auf eigene Kosten umsetzt. Die "externen" Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 1784 - Hilligenwöhren - durch die Bothfelder Kamp hergestellt. Die dort vorgesehenen Grünmaßnahmen sind nur zum Teil als Ausgleichsmaßnahem für das Baugebiet Hilligenwöhren selbst erforderlich.

  Daher steht mit den für das Bebauungsplangebiet Hilligenwöhren im Bebauungsplan

Nr. 1784 festgesetzten öffentliche Grünflächen, die nach dem zugehörigen Städtebaulichen Vertrag von der Bothfelder Kamp auf eigene Kosten herzustellen und an die Stadt zu übertragen sind, hinreichend Kompensationspotential für die Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung auch für das Bauvorhaben "Bothfelder Kirchweg" zur Verfügung.

Die Bothfelder Kamp verpflichtet sich daher, die Ausgleichsmaßnahmen für das Vorhaben Bothfelder Kirchweg dem Städtebaulichen Vertrag Hilligenwöhren entsprechend innerhalb der dortigen öffentlichen Grünmaßnahmen herzustellen. Gundlach Wohnen sichert diese Verpflichtung durch eine Bürgschaft ab. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht erforderlich, da die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen der öffentlichen Grünmaßnahmen liegen, die ohnehin ins Eigentum der Stadt übergehen.

- Im Auftrag der Stadt wurde eine orientierende Untersuchung des Vorhabengrundstücks durchgeführt, deren Ergebnisse in einem entsprechenden Bericht dokumentiert sind. Auf Grundlage dieses Berichts wird im Rahmen der Umnutzung des Vorhabengrundstücks zu „Wohnen“ kein weiterer Untersuchungsbedarf mehr gesehen. Jedoch ist Gundlach Wohnen verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig vorher anzuzeigen und sämtliche Erd- und Aushubarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen. Aushubmaterial ist baubegleitend von einem Fachgutachter zu separieren, abfallrechtlich zu untersuchen und bewerten zu lassen. Weiterhin ist festgelegt, unter welchen Bedingungen Boden aus dem Vorhabengebiet wieder eingebaut werden und/oder ortsfremdes Bodenmaterial verwendet werden darf. Anfallende Kosten trägt Gundlach Wohnen.

- Gundlach Wohnen hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung der Gebäude des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle beraten lassen. Im Ergebnis hat sich Gundlach Wohnen zu Folgendem verpflichtet:

  a) Die geplanten Gebäude werden so errichtet, dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile wenigstens 30 % und der Primärenergiebedarf wenigstens 45 % unter den Werten des Referenzgebäudes nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur Energieeinsparverordnung 2014/16 (EnEV 2014/16) liegen.

  b) Die Gebäude werden mit oberflächennaher Geothermie kombiniert mit solartechnischen Anlagen beheizt. Für den Einsatz von Wärmepumpen sind die Mindestanforderungen der Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien am Wärmemarkt einzuhalten. Es sind ausschließlich Wärmepumpen mit Prüfzertifikat des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zu verwenden. Für innovative Heizsysteme (z. B. mittels Brennstoffzellen) sind Ausnahmen nach einvernehmlicher Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle der Stadt möglich.

  c) Die Dachflächen werden statisch und mit Leerrohren so ausgelegt, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.

- Gundlach Wohnen ist verpflichtet, für mindestens 14 der 42 Wohneinheiten innerhalb der Neubebauung einen Antrag auf Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

- Gundlach Wohnen ist verpflichtet, im Vertragsgebiet zwei offene Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten.

Soweit nach verbindlichem Angebot innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens aus nicht von Gundlach Wohnen zu vertretenden Gründen kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung für den jeweiligen Stellplatz.

- Gundlach Wohnen ist verpflichtet, zulasten der im Vorhaben- und Erschließungsplan als mit „befestigte Flächen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ dargestellten Bereichen, entsprechende Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch eintragen zu lassen.

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/Wechsel der Vorhabenträgerschaft einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1778 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 -).

61.16
Hannover / 18.10.2016