

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0852/2014

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Wasserstadt Limmer - Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Errichtung einer Ersatzerschließungsstraße

Antrag,

dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Errichtung einer Ersatzerschließungsstraße im privaten Eigentum innerhalb der Wasserstadt Limmer als Ersatz für die verkehrliche Funktion des heutigen Stockhardtweges mit der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG, zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der vorgesehene Vertrag berührt die Belange von Frauen und Männern bzw. von allen gesellschaftlichen Gruppierungen im gleichen Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Das ehemals von der Continental AG im Wesentlichen industriell genutzte Areal der Wasserstadt Limmer befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG (nachfolgend als WLK bezeichnet).

Aufgrund der Vornutzung ist u. a. die Herrichtung der Fläche insbesondere in Bezug auf die Verunreinigung des Bodens erforderlich.

Hierzu haben die WLG und die Stadt mit Datum vom 01.07.2008 einen Bodensanierungsvertrag abgeschlossen, der auch weiterhin Bestand hat. Vertragsbestandteil ist ein im Jahre 2007 für die WLG durch die Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft (BIG) erstellter Sanierungsplan.

Ergänzt wird der Bodensanierungsvertrag durch einen im Oktober 2009 geschlossenen sog. Stadtbauvertrag. Der weiteren Konkretisierung dienen begleitende Ordnungsmaßnahmenverträge.

Erst mit der Erledigung der vorgenannten Verträge ist das Sanierungsziel gemäß § 136 BauGB erreicht.

Die Umsetzung erfolgt dabei bauabschnittsweise und die weitere Entwicklung bleibt gesonderten Bebauungsplanverfahren und flankierenden städtebaulichen Verträgen vorbehalten, die ebenfalls der kommunalrechtlichen Zustimmung der zuständigen Gremien bedürfen.

Auf dieser Grundlage soll nunmehr für einen 1. Bauabschnitt die Sanierung zum Abschluss gebracht werden. Das Sanierungsziel hierfür ist erst mit der Erledigung des Bodensanierungsvertrages gemäß § 136 BauGB erreicht.

Dies ist nur möglich, wenn nach Maßgabe des Bodensanierungsvertrages u. a. eine Sanierung im Bereich des heutigen Stockhardtweges innerhalb des Areals der Wasserstadt Limmer vorgenommen wurde.

Voraussetzung hierfür wiederum ist nach den Bestimmungen des Bodensanierungsvertrages, „dass die verkehrliche Funktion des Stockhardtweges durch andere Maßnahmen sichergestellt wird.“

Ferner ist in den betroffenen Abschnitten des Stockhardtweges die Aufhebung als öffentliche Verkehrsfläche durch Einziehung nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) erforderlich (siehe ankündigend auch Drucksache Nr. 15-2456/2013 zur tlw. Umbenennung des Stockhardtweges).

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Ausbauplanung und –standard, sowie Erstellung, Betrieb und Unterhaltung einer Ersatzerschließungsstraße zwischen Stadt und WLG abzustimmen und festzuschreiben.

Nach der zwischen der Stadt und der WLG abgestimmten Planung (siehe Anlage 1 – Blatt 1 bis 5), verläuft die vorgesehene Ersatzerschließungsstraße über Flächen im Eigentum der WLG, über städtische Flächen und teilweise über Flächen, die noch im Eigentum Dritter (Projektgesellschaft der Hannover Region Grundstücksgesellschaft, nachfolgend "HRG" genannt) stehen.

Zur Umsetzung ist mit der WLG der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vorgesehen.

Dessen Wirksamkeit steht dabei unter den aufschiebenden Bedingungen,

a.) dass eine gesonderte vertragliche Vereinbarung zwischen der WLG und der HRG rechtswirksam zustande gekommen und darin sichergestellt ist, dass die WLG zur Durchführung ihrer mit der Stadt vereinbarten Verpflichtungen auch in Bezug auf die Flächen der HRG berechtigt ist und die erforderliche Verfügungsgewalt innehat,

und

b.) dass der Stadt dies nachgewiesen und bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß a.) der WLG durch die Stadt bestätigt wurde.

Hinsichtlich der vom Bodensanierungsvertrag umfassten städtischen Flächen des Stockhardtweges trifft dieser bereits Regelungen zu Inanspruchnahme und Verkehrssicherungspflicht.

Deren Inhalt wird analog auch für Inanspruchnahme und Ausbau im Bereich der Wunstorfer Straße vereinbart.

Im Übrigen beinhaltet der abzuschließende Vertrag die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Bedingungen:

- Die WLG verpflichtet sich, die in Anlage 1 – Blatt 1 bis 5 dargestellte Ausführungsplanung innerhalb von drei Monaten nach Wirksamwerden des Vertrages im Ausbauzustand einer Baustraße zu realisieren.
- Die Ersatzerschließungsstraße wird eine Gesamtbreite von ca. 12,00 m aufweisen. Die Fahrbahn (in Anlage 1 hellgrau dargestellt) ist dabei durchgängig mit einer Breite von 5,50 m auszubauen.
Um einen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw zu ermöglichen, ist an einer Stelle über eine nutzbare Länge von mind. 30,0 m eine 1,50 m breite Ausweibucht herzustellen. Auf der Ostseite ist ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m vorzusehen und daran anschließend eine Nebenanlage mit 2,50 m Breite für einen Fuß- und Radweg (dunkelgrau in Anlage 1 dargestellt), ergänzt um ein 1,50 m breites Bankett mit Böschung. Auf der Westseite schließen sich an die Fahrbahnkante ein jeweils 1,0 m breites befahrbares Bankett und eine Böschung an.
Die nach einschlägigen Straßenbaurichtlinien vereinbarten Belastungswerte sind einzuhalten und nachzuweisen.
- Der Anschluss der Ersatzerschließungsstraße an die Wunstorfer Straße erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Der Umbau des Rampenbereichs ist Teil der Ausbauplanung. Durch die vorgesehene Ausführung des Ausbaus ist eine Signalisierung des Einmündungsbereichs der Ersatzerschließungsstraße entbehrlich.
- Für das im Eigentum der HRG stehende Gebäude westlich der Ersatzerschließungsstraße (sog. Gebäude 1, Wunstorfer Str. 130) wird bis auf eine Fuß- und Radwegeanbindung die verkehrliche Erschließung aufgehoben. Als Ersatz ist eine rückwärtige Erschließung mit Anschluss an die Ersatzerschließungsstraße vor Umbau des Rampenbereichs der Wunstorfer Straße sicher zu stellen. Etwa erforderliche grundbuchliche Absicherungen und/oder Sicherungen per Baulast wird die WLG direkt und gesondert mit dem Eigentümer des Gebäudes vereinbaren.
- Soweit die weitere Entwicklung ergibt, dass die Ersatzerschließungsstraße im Einmündungsbereich der Wunstorfer Straße in der Trasse einer dann endgültigen Erschließungsstraße verläuft, muss die Ersatzerschließungsstraße für den dann notwendigen Leitungsbau in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal aufgenommen werden. Die WLG wird dann sicherstellen, dass die von der Ersatzerschließungsstraße zu erfüllende verkehrliche Funktion jederzeit vorhanden ist. Hierzu sind ggf. Umfahungsstrecken mit Anschluss an die Wunstorfer Straße mit entsprechendem Ausbaustandard herzustellen. Eine Erschließung des Baugebietes über den verbleibenden südlichen Teil des Stockhardtweges (neue Bezeichnung Sackmannstraße) wird dabei ausgeschlossen.
- Die WLG wird sicherstellen, dass der Baustellenverkehr im Zusammenhang mit der Wasserstadt Limmer über die Wunstorfer Straße/Wunstorfer Landstraße von und in Richtung Westen abgewickelt wird.

- Der Anschluss der Ersatzerschließungsstraße im Norden an den vorhandenen Stockhardtweg hat so zu erfolgen, dass die Erreichbarkeit der nördlich zu erschließenden Grundstücke jederzeit und unabhängig davon, ob es sich um Fußgänger-, Radfahrer, Pkw- oder Lkw-Verkehr handelt, gewährleistet ist. Die Verkehrsführung während der Baumaßnahmen ist rechtzeitig vorher mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.
- Für die Ersatzerschließungsstraße ist eine Beleuchtungsanlage vorzusehen, die von Art und Umfang sowie den Betriebszeiten denen der öffentlichen Straßen im Stadtgebiet entspricht. Die Beleuchtungsanlagen werden der WLG aus Beständen des Fachbereichs Tiefbau zur Verfügung gestellt und bei Rückbau der Ersatzerschließungsstraße wieder an die Stadt zurückgegeben. So ist eine adäquate Beleuchtungsausstattung sichergestellt.
Die Kosten für Transport, Erstellung, Betrieb und Unterhaltung der Beleuchtungsanlagen trägt die WLG. Erforderliche Beschilderungen wird die WLG in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde auf eigene Kosten erstellen.
- Die Aufrechterhaltung der verkehrlichen Funktion der Ersatzerschließungsstraße, insbesondere die damit verbundene Unterhaltung, Instandhaltung und die Verkehrssicherungspflicht, einschließlich der Zuständigkeit für die Straßenreinigung und den Räum- und Streudienst, obliegt der WLG.
Sie trägt sämtliche hierfür anfallenden Kosten.
Erfüllt die WLG ihre Unterhaltungsverpflichtungen nicht oder mangelhaft, kann die Stadt diese ersatzweise gegen Kostenerstattung vornehmen.
Dies wird mittels Bürgschaft abgesichert.
- Die Nutzung der Ersatzerschließungsstraße durch die Allgemeinheit ist über eine mit der Stadt abzustimmende Dienstbarkeit im Grundbuch und mittels Baulast auf allen in Anspruch zu nehmenden Flächen zu sichern. Anfallende Kosten trägt die WLG.
- Voraussetzung für die Errichtung der Ersatzerschließungsstraße sind eine Dokumentation der ordnungsgemäßen Sanierung und die behördliche Abnahme aller der für ihre Erstellung in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen. Soweit die Bestimmungen des Bodensanierungsvertrages nicht automatisch gelten sollten, wird deren Anwendung verbindlich zwischen WLG und Stadt vereinbart. Ergänzend wird für den seitens der WLG von der HRG in Anspruch zu nehmenden Bereich bestimmt, dass zusätzlich zum Bodensanierungsplan von 2007 für diesen Teil ein Ausführungsplan vom März 2014 zur Anwendung gelangt, der von der BIG für alle noch im Eigentum der HRG befindlichen Flächen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erstellt wurde.
- Es ist Sache der WLG, alle etwa erforderlichen Genehmigungen für Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen und im Zusammenhang mit der Errichtung der Ersatzerschließungsstraße rechtzeitig im Vorfeld einzuholen.
- Die Benutzbarkeit der Ersatzerschließungsstraße ist Voraussetzung für die Einziehung des Stockhardtweges nach dem NStrG. Die Ersatzerschließungsstraße gilt erst als benutzbar, wenn sie von der Stadt mängelfrei abgenommen wurde, die vorbenannte Dienstbarkeit und die Baulasten eingetragen wurden, sowie die o. a. Bürgschaft bei der Stadt vorliegt. Für die straßenrechtliche Einziehung des Stockhardtweges wird parallel zu dieser Drucksache eine gesonderte Drucksache ins Verfahren gegeben.

- Der Stockhardtweg darf erst zurück gebaut werden, wenn die Ersatzerschließungsstraße im vorgenannten Sinne benutzbar ist. Hier vorhandene Leitungen dürfen erst zurück gebaut bzw. außer Betrieb genommen werden, wenn hierfür Ersatz vorhanden und nutzbar ist. Zum ausdrücklichen Beleg einer vertragskonformen Umsetzung ist die WLG bereit, sich einer Vertragsstrafenregelung in Höhe von bis zu max. 300.000,- € (abhängig von der Dauer des Verstoßes) zu unterwerfen.

Die bautechnisch notwendigen Eingriffe in den Stockhardtweg zur Erstellung des erforderlichen Anschlusses der Ersatzerschließungsstraße stellen bei Einhaltung der vereinbarten Vorgehensweise keinen Verstoß im obigen Sinne dar.
- Erst nach mängelfreier Abnahme einer endgültigen öffentlichen Erschließungsstraße dürfen die Ersatzerschließungsstraße entfernt und die zu deren Sicherung einzutragenden Baulasten und die Dienstbarkeit zur Löschung gebracht werden.
- Gemäß § 155 BauGB sind der WLG die für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen entstehenden Kosten auf den nach § 154 BauGB von ihr zu entrichtenden Ausgleichsbetrag anzurechnen. Eine Erstattung über den Ausgleichsbetrag nach §§ 154 und 155 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 155 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen. Die zur Erstellung der Ersatzerschließungsstraße vorgesehenen Maßnahmen sind dabei Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB, deren Durchführung die Stadt der WLG gemäß § 146 Abs. 3 BauGB überlässt.

Neben den o. g. inhaltlichen Punkten enthält der Vertrag noch die üblichen, allgemeinen Regelungen (insbesondere Verwendung von Planunterlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/ Rechtsnachfolge, Tragen der Kosten des Vertrages).

61.16
Hannover / 29.04.2014