

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr.	1652/2020
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

---

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 - Hildesheimer Straße 451 -

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 - Hildesheimer Straße 451 - mit der Volkswagen Group Real Estate GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Poststraße 28, 38440 Wolfsburg (nachfolgend "Vorhabenträgerin") zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1877 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 möchte auf der brachliegenden Fläche Hildesheimer Straße 451 ein Ausstellungs- und Verkaufsbauwerk mit einer Verkaufsfläche bis 2.500 m<sup>2</sup> für den großflächigen Kfz-Einzelhandel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Kfz-Ersatzteilen, Kfz-Zubehör sowie Rädern und Reifen errichten. Als weitere Nutzungen sind ein Werkstattbetrieb, Servicedienstleistungen und ein Parkhaus geplant. Hinzu kommen neuartige Mobilitätsdienste nach dem Stand ihrer jeweiligen aktuellen Entwicklung.

Das bestehende Planungsrecht schließt die geplanten Nutzungen aus.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 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 zur Verwirklichung des oben näher beschriebenen Bauvorhabens auf dem in ihrem Eigentum stehenden und in Anlage 1 gekennzeichneten Vorhabengrundstück gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 in seiner endgültigen Fassung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, einem zum Vertrag genommenen Freiflächenplan sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags. Soweit in Vorhaben- und Erschließungsplan und Vorhabenbeschreibung sowie den ergänzenden vertraglichen Unterlagen für das Bauvorhaben optionale Ausführungen benannt oder dargestellt sind (z. B. Aufstockung des Parkhauses oder Anbringung eines Sichtschutzes im Bereich über dem Schauraum des Autohauses), so ist deren Umsetzung seitens der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt nicht geschuldet. 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 12 Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 vorzulegen, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Neben den üblichen städtischen Standards einer Hemmung der vorstehenden Fristen im Falle von Klage- bzw. Widerspruchsverfahren Dritter, sind hier ergänzend Fristenhemmungen vorgesehen, falls gegenwärtig nicht gänzlich auszuschließende archäologische Funde, zu bergende Kampfmittel oder artenschutzrechtliche Belange zu behördlich angeordneten Maßnahmen führen, die die Bautätigkeiten für das Bauvorhaben vollständig unterbrechen oder jedenfalls ganz überwiegend unterbinden. Die Hemmung endet mit dem Abschluss der angeordneten Maßnahmen. Im Durchführungsvertrag sind hierzu detaillierte Unterrichtungspflichten der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt vorgesehen.
- 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 im KfW-Effizienzhaus-55-Standard gemäß der Definition und den Berechnungsvorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt (KfW), zu errichten. Es gelten die Vorgaben des Energieeffizienzprogramms – Energieeffizient Bauen und Sanieren (Programm-Nr. 276/277/278) gemäß Merkblatt (Stand 06/2019) und zugehöriger Anlage „Technische Mindestanforderungen“ (Stand 04/2018).
  - b) Das Bauvorhaben ist mit einer Heizungsanlage zu betreiben, die nicht mehr Emissionen (Treibhausgase und Luftschadstoffe) erzeugt als die Gasbrennwerttechnik. Für die Wärmepumpenanlage ist eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5 nachzuweisen. Die Jahresarbeitszahl ist nach der geltenden Fassung der VDI 4650 (2016) zu bestimmen.

- c) Auf dem Dach des Bauvorhabens ist eine Photovoltaikanlage mit fest installierten Photovoltaikmodulen in einer Größe von mindestens 65 Kilowatt-peak (kWpeak) zu installieren. Der Strom ist für einen Zeitraum von 15 Jahren im oder am Gebäude und/oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz zu nutzen. Die Pflicht zur Errichtung und Nutzung einer Photovoltaikanlage kann auch durch Dritte z. B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächen des Vorhabengrundstücks (Anlage 1) entsprechend einem dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügten Freiflächenplan herzustellen. Der Freiflächenplan beinhaltet auch die aufgrund bereits ergangener Fällgenehmigungen vorzunehmenden Ersatzpflanzungen von 7 gebietstypischen und standortgerechten Laubbäumen, I.–II. Ordnung, Stammumfang mindestens 16–18 cm, gemäß der Liste „Bäume und Sträucher für Hannover“. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Freiflächen bis zum Abschluss des Bauvorhabens herzustellen und die entsprechenden Anpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abweichungen vom Freiflächenplan sind nur nach vorherigem Einvernehmen mit der Stadt möglich.
  - Nach der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) Fahrradabstellplätze für insgesamt mindestens 30 Fahrräder herzustellen. Diese müssen bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens hergestellt sein und die Vorgaben der Drucksache Nr. 1909/2010 N1 erfüllen:
    - a) mindestens die Hälfte der benötigten Fahrradabstellplätze sind als Fahrradabstellbügel in überdachten Fahrradabstellanlagen unterzubringen;
    - b) diese müssen in der Nähe der Eingänge liegen und
    - c) gut einsehbar sein;
    - d) die Fahrradabstellbügel müssen einen ausreichenden Seitenabstand aufweisen; sie dienen dann jeweils als Fahrradabstellplatz für zwei Fahrräder.
  - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens sieben der im Rahmen des Bauvorhabens konkret zur Errichtung vorgesehenen Pkw-Stellplätze mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge auszustatten. Mindestens 20 % der im Rahmen des Bauvorhabens errichteten Pkw-Stellplätze sind mit Ladeinfrastruktur oder für eine spätere Nachrüstung mit entsprechenden Stromzuleitungen und Netzkabeln, mindestens aber mit Leerrohren auszurüsten. Mindestens 15 % der im Rahmen des Bauvorhabens vorgesehenen Fahrradabstellplätze für Beschäftigte sind mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahräder auszurüsten.
  - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nicht über das im Vorhaben- und Erschließungsplan und 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.
  - Im Zuge der Baumaßnahmen für das Bauvorhaben sind Bäume und Gehölze auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 1) und in angrenzenden Bereichen, die nicht für das Bauvorhaben beseitigt werden müssen, in Abstimmung mit der Stadt gemäß DIN 18920 sowie den entsprechenden Richtlinien der Stadt gegen Beschädigungen zu schützen.

Dies gilt auch für Bäume, die unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzen und deren Wurzel / Kronen das Vorhabengrundstück unter- bzw. überragen. 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.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag durch die Glasfassaden des Bauvorhabens wird die Vorhabenträgerin durch geeignete bauliche Maßnahmen bzw. die Verwendung entsprechenden Materials, z. B. durch speziell beschichtetes, mattiertes oder mit Laser bearbeitetes Glas, UV-reflektierende Folien pp., entgegenwirken.
- Das Vorhabengrundstück (Anlage 1) wurde seit 1961 gewerblich genutzt. Laut einer „Orientierenden Untersuchung“ aus dem Jahr 2017, basierend auf Untersuchungen aus dem Jahre 2014 sind flächendeckend standortfremde Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,82 m und 1,63 m verbreitet. Ferner lagern auf der Fläche mehrere Aufschüttungen von Fremdmaterial wie Sand oder recycelter Bauschutt bis zu einer Höhe von 15 – 20 Metern, die für die Realisierung des Bauvorhabens ordnungsgemäß durch die Vorhabenträgerin beseitigt werden müssen. Kleinere Teilflächen sind versiegelt bzw. mit Verbundpflaster belegt. Weiter gibt es Hinweise darauf, dass sich im nordöstlichen Bereich des Vorhabengrundstücks eine Altablagerung in Form eines verfüllten ehemaligen Teichs befindet. In einem weiteren Gutachten von 2012 wurden zudem im Bereich der ehemaligen Werkstatt im Süden des heutigen Vorhabengrundstücks Bodenluftwerte festgestellt, die den Bodenluftwert in den „Bodenwerten für die Bauleitplanung in Hannover“ übersteigen. Hierzu sind in Abhängigkeit der Bebauung Maßnahmen zur Sicherung vorzusehen. Da es sich bezüglich der Bodenluft voraussichtlich um einen begrenzten Schaden handelt, sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine fachgutachterlich begleitete Detailerkundung und ggf. Sanierung durchzuführen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Erd- und Aushubarbeiten spätestens 2 Wochen vor dem geplanten Beginn den zuständigen Stellen von Stadt und Region Hannover anzuzeigen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem, zeitgleich die Ergebnisse der o. a. Detailerkundungen und eine Darlegung der darauf aufbauenden Maßnahmen vorzulegen. Vor einer Freigabe durch den zuständigen städtischen Fachbereich darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

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.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Nachweis über die durchgeführten baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen die Belastungen in der Bodenluft der Stadt vorzulegen bzw. nachzuweisen, dass bauliche Sicherungsmaßnahmen nach Untersuchung und Sanierung nicht mehr erforderlich sind (Einhaltung der Werte nach Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover).

- 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. Für die Beseitigung vorhandener Kampfmittel gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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, Ausschluss von Schadenersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1877 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 / 07.08.2020