

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 0847/2012

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

---

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße - mit den gemeinsamen Vorhabenträgern, der "Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG" sowie der "Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR" 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. 1745 - Färberstraße - abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße - dargestellten und geprüften Gender - Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

### **Kostentabelle**

Es entstehen durch den Durchführungsvertrag keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Sollte sich für ein städtisches Grundstück am Fösseufer nach der Vornahme weiterführender Boden- und Grundwasseruntersuchungen ein Sanierungserfordernis ergeben, könnten Kosten für die Stadt ausgelöst werden. Sofern dieser Fall eintritt, sind etwaige Kostenübernahmen allerdings keine Folge des Abschlusses dieses Durchführungsvertrages und der Umsetzung des Bauvorhabens, sondern entstehen aus generellen Gründen der Gefahrenabwehr. Näheres hierzu wird in der Antragsbegründung erläutert.

### **Begründung des Antrages**

Die Vorhabenträger sind Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte der Grundstücke des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) und beabsichtigen, die Flächen im Rahmen des Gesamtvorhabens „Stichweh Leinepark“ baulich zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße - schafft in diesem Zusammenhang die Voraussetzungen für die Fortsetzung der mit der Errichtung des Neubaus an der Wunstorfer Straße (Standort des Landeskriminalamtes) begonnenen Entwicklung.

Im südlichen Teil des Vertragsgebietes soll nach Abriss des Altbestandes ein neues, viergeschossiges Eckgebäude an der Wunstorfer Straße/ Färberstraße entstehen, im nördlichen Bereich werden die alten Produktionsgebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die Neubauten erhalten im Untergeschoss Keller- und Parkplatzflächen, im Erdgeschoss Ladenflächen mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt und weiteren kleinen Ladenflächen. In den Obergeschossen entstehen Büro- und Praxisflächen bzw. Schulungsräume. Im westlichen Teil wird der bestehende Gebäudebestand Färberstraße 10-14 für eine Nutzmischung aus Büros- und Praxisflächen sowie Kleingewerbe saniert.

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. 1745 - Färberstraße - 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 bis spätestens zum 01.08.2015 realisiert werden.

#### Altlasten:

- An Hand der Nutzungshistorie und den bisherigen gutachterlichen Untersuchungen des Büros Altlasten und Planung wurden innerhalb des Vertragsgebietes Belastungen mit Altlasten erkannt. So weist eine städtische Grünfläche am Fösseufer, die im Rahmen des Bauvorhabens teilweise als Wendepalte und Stellplatzstandort ausgebaut wird, eine Altablagerung auf, die aus gefahrenrechtlicher Sicht ggfs. das Erfordernis zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auslöst. Die Feststellung etwaiger Sanierungsmaßnahmen, dessen Art und Umfang sowie des Verursachers der Belastung (Stadt oder Vorhabenträger) ist erst nach der Durchführung längerfristiger Boden – und Grundwasseruntersuchungen möglich. Um bereits zuvor eine Nutzung der Fläche zu ermöglichen, vereinbaren die Vorhabenträger mit der Stadt einen Gestattungsvertrag und sind verpflichtet, den unbefestigten Bereich der Altablagerung auf eigene Kosten mit einer Mächtigkeit von 30 cm durch sauberen Boden abzudecken, ggfs. nach Entfernung der vorhandenen Oberfläche. Im Anschluss an die Untersuchung wird entschieden, ob der Gestattungsvertrag weiterhin Bestand haben soll oder das Grundstück an die Vorhabenträger veräußert wird. Sofern aus gefahrenabwehrrechtlicher Sicht zusätzliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind die Maßnahmen vom jeweiligen Verursacher der Belastung durchzuführen. Hierdurch könnten (unabhängig von der Umsetzung des Bauvorhabens) Sanierungskosten für die Stadt entstehen.

Abgesehen hiervon müssen die Vorhabenträger auf Grund der Belastungssituation des Vertragsgebietes die folgenden Ordnungsmaßnahmen durchführen und dokumentieren:

- (a) Nach Abbruch der Gebäude ist auf Grund der festgestellten Bodenluftgehalte durch Tetrachlorethen der Bodenaushub für die Tiefgarage/Keller zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. An der Sohle der Baugrube sind beweissichernd Bodenluftproben zu entnehmen. Werden dabei CKW-Konzentrationen von mindestens 10 mg/m<sup>3</sup> festgestellt, sind als bauliche Maßnahmen die Herstellung einer Gasdrainage unterhalb des geplanten Gebäudes mittels grobkörnigen Kieses und ggfs. eine aktive Belüftung der geplanten Tiefgarage erforderlich.
- (b) Bei sämtlichen Erdarbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung sicher zu stellen.
- (c) Eine gezielte Niederschlagsversickerung darf nur in den Bereichen stattfinden, in denen dies auf Grund des vorgefundenen Untergrundes schadlos stattfinden kann oder ein Bodenaustausch die schadlose Versickerung sicher stellt.

#### Grünmaßnahmen/ Baumpflanzungen:

- Die Vorhabenträger führen die erforderlichen Grünmaßnahmen sowie die Neupflanzungen von 10 Bäumen (**Anlage 2**) auf eigene Kosten bis zum Abschluss des Bauvorhabens durch. Sollte sich für das städtische Grundstück an der Fösse das Erfordernis zur Durchführung weitergehender Sanierungsmaßnahmen heraus stellen, dürfen die diesen Bereich betreffenden Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen solange zurück gestellt werden, bis die Sanierung beendet ist.
- Sowohl die erforderlichen Neupflanzungen von Bäumen als auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestand dargestellten Bäume müssen dauerhaft von den Vorhabenträgern erhalten werden.
- Sämtliche Dachflächen des Vorhabens sind von den Vorhabenträgern extensiv zu begrünen. Für das Dach des 4-geschossigen Neubaus entfällt diese Verpflichtung, falls dieses mit Photovoltaikanlagen belegt werden sollte.

#### Energetische Maßnahmen:

- Auf Basis der energetischen Beratung (**Anlage 3**) bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt gelten für das Bauvorhaben die folgenden energetischen Vorgaben, dessen Einhaltung der Stadt über ein Testat nachzuweisen sind:

(a) Alle Gebäude des Vertragsgebietes sowie die vorhandene Produktion werden an das Fernwärmenetz angeschlossen und damit betrieben.

(b) Alle Neubauten werden hinsichtlich des Primärenergiebedarfes sowie in Bezug auf die Gebäudehülle des Referenzgebäudes die Anforderungen der ENEC 2009 um mindestens 30% unterschreiten.

(c) An Bestandsgebäuden werden energetische Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz durchgeführt.

(d) Das Flachdach der viergeschossigen Bebauung an der Wunstorfer Straße oder die Sheddachflächen der unmittelbar westlich an das Vertragsgebiet angrenzenden Reinigungshalle der Firma Stichweh müssen bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu 650m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Der endgültige Standort der Photovoltaikanlagen wird im weiteren Verfahren mit der Stadt abgestimmt.

### Einstellplätze

- Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von PKW-Einstellplätzen wird von den Vorhabenträgern im Vertragsgebiet selbst im Untergeschoss des Neubaus und im Außenbereich zur Fösse sowie mittels Baulasteintragung auf dem Parkdeck des östlichen Nachbargrundstücks nachgewiesen.
- Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Fahrradabstellplätzen realisieren die Vorhabenträger im Vertragsgebiet selbst bzw. auf dem östlich an das Vertragsgebiet angrenzenden Nachbargrundstück. Die überdachten Fahrradabstellplätze entstehen unter Beachtung der Kriterien des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 16.12.2012 (Drs. 1909/2012 N1) im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes.

### Anlieferung/ Besucher- und Kundenverkehr:

- Der Anlieferverkehr für den Lebensmitteleinzelhandel erfolgt ausschließlich über die Färberstraße und das Betriebsgelände der Firma Stichweh im Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr. Die Belieferung der sonstigen kleinen Läden wird über das Parkdeck auf dem östlich an das Vertragsgebiet angrenzenden Nachbargrundstück abgewickelt. Die Vorhabenträger treffen hierzu vertragliche Regelungen mit Anlieferbetrieben und Mietern.
- Die Abwicklung des motorisierten Besucher- und Kundenverkehrs erfolgt ausschließlich von der Wunstorfer Straße aus über die Straße „Zur Schwanenburg“ auf das Parkdeckgrundstück. Eine weitere Anbindung an die Wunstorfer Straße besteht nicht. Über das Parkdeckgrundstück erreichen die Besucher- und Kunden fußläufig den Lebensmittelmarkt und die weiteren kleinen Läden.

### Wendefläche:

- Zur Verbesserung der Erschließungsfunktion der Färberstraße sowie der Anlieferung des Lebensmittelmarktes stellen die Vorhabenträger bis zum Abschluss des Bauvorhabens auf eigene Kosten im rückwärtigen Bereich des Vertragsgebietes eine Wendefläche her und übernehmen für diese die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Die dauerhafte Sicherung des Wendebereichs erfolgt über die Eintragung einer Baulast.

### Wertstoffcontainer:

- Unter Beachtung der Kriterien des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 15.07.2004 (Drs. Nr. 1054/2004) müssen Flächen für Wertstoffcontainer vorgehalten werden. Da das Vertragsgebiet lagebedingt nicht als Containerstandort geeignet ist, werden die Standplätze zentral für die nähere Umgebung auf einer privaten Fläche der Union Boden GmbH außerhalb des Vertragsgebietes an der Ecke Franz-Nause-Straße/ Wunstorfer Straße nachgewiesen. Die Vorhabenträger beteiligen sich über ein einmaliges Entgelt von 5.000,- € anteilig an den Kosten für die Herrichtung und Nutzung der Fläche.

### Grundstücksübertragung:

- Die Vorhabenträger veräußern eine ca. 2 m<sup>2</sup> große Teilfläche an die Stadt. Die Stadt richtet die Teilfläche zur Einbeziehung in die öffentliche Verkehrsfläche der Färberstraße her. Die Vorhabenträger übernehmen die hierfür anfallen Kosten von ca. 1.000,- €.

Baulasten:

- Die Vorhabenträger geben Baulastenerklärungen (Vereinigungsbaulast, Stellplatzbaulast, Baulast zur Sicherung einer Wendefläche) für in ihrem Eigentum bzw. Erbbaurecht befindliche Grundstücke (bzw. Teilflächen davon) ab.

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. 1745 - Färberstraße - 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 / 11.04.2012