

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Verwaltungsausschuss
An die Kommission Sanierung Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
(zur Kenntnis)
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)
An den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
(zur Kenntnis)

1. Neufassung
Nr. 1017/2016 N1
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer Ost

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer Ost - mit der Wasserstadt-Limmer GmbH & Co. KG sowie der Wasserstadt-Limmer Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, beide vertreten durch die Wasserstadt-Limmer Verwaltungs-GmbH, geschäftsansässig Anderter Straße 99 D, 30559 Hannover, zu den in der Begründung **dieser Neufassung** aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Mit der vorliegenden Drucksache Nr. 1017/2016 N1 werden die in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses sowie des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen am 17.08.2016 beschlossenen Anträge Nr. 1490/2016 und 1699/2016 aufgegriffen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1535, für das sich der Auslegungsbeschluss parallel im Verfahren befindet, eingehend geprüft. Sie gelten entsprechend für den städtebaulichen Vertrag.

Kostentabelle

Ein Ziel und damit wesentlicher Inhalt städtebaulicher Verträge ist es, die Stadt von mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten zu entlasten und diese weitestgehend auf den/die Planbegünstigten zu übertragen. Im vorliegenden Fall ist eine Kostenübertragung nicht vollumfänglich möglich. So können aus Gründen der gesetzlich normierten Kausalität gemäß § 11 Abs. 1 BauGB nur solche Kosten oder sonstige Aufwendungen auf den/die Planungsbegünstigten übertragen werden, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens sind. Es verbleiben mithin die nachfolgenden Kosten für die Stadt, die über den städtischen Haushalt zu tragen sind und für die gesonderte Drucksachen vorgelegt werden:

- a) Teilausbau Wunstorfer Straße: ca. 260.000,- €
- b) Ausbau der Sackmannstraße: ca. 140.000,- €
- c) Gestaltung des Gedenkortes: Die Kostenhöhe lässt sich gegenwärtig noch nicht beziffern.

Näheres hierzu wird in der Antragsbegründung erläutert.

Begründung des Antrages

Die a) Wasserstadt-Limmer GmbH & Co. KG und b) die Wasserstadt-Limmer Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, beide vertreten durch die Wasserstadt-Limmer Verwaltungs-GmbH, sind zu a) Eigentümer im Bereich des früheren Betriebsgeländes der Continental Gummiwerke und angrenzender Flächen und zu b) Eigentümer der früheren Grundstücke der Hannover-Region-Grundstücksgesellschaft (HRG), die zusammen das Areal der Wasserstadt Limmer bilden.

Dieses Areal soll abschnittsweise einer Nachnutzung durch überwiegende Wohnbebauung eröffnet werden. Dies ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich. Für den ersten Bauabschnitt wurde hierzu das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer Ost - eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer Ost - ergebenden städtebaulichen Fragen erfolgte mit den o. a. Eigentümern, die für die zu übernehmenden vertraglichen Verpflichtungen gesamtschuldnerisch haften und die nachfolgend gemeinsam als "WLG" bezeichnet werden, eine Einigung auf die nachfolgenden wesentlichen Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 1535 – Wasserstadt Limmer Ost – lediglich der erste Bauabschnitt (I. BA) überplant wird. Die gesetzlich vorgegebenen Grenzen der Angemessenheit gemäß § 11 ff. BauGB der mit der WLG im städtebaulichen Vertrag zu vereinbarenden Leistungen sind insofern vor dem Hintergrund des „Ausrichtens“ an den gesamten Umständen und im Lichte der umfänglichen Bodensanierung sowie der Gesamtentwicklung des Areals (einschließlich der Folgeabschnitte) des früheren Werksgeländes der Continental AG zu betrachten. In diesem Gesamtkontext stellen die in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen die für den 1. Bauabschnitt insoweit noch angemessene Obergrenze vertraglicher Vereinbarungen dar.

Bauland und Bauvorhaben / Städtebauliche Grundlagen / Realisierungszeitraum / Umsetzung der städtebaulichen und architektonischen Qualität

- Die WLG beabsichtigt, das Areal der Wasserstadt zu einer Wohnbaufläche mit einer Mischung aus Stadt-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern einschließlich der hierfür erforderlichen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen zu entwickeln.

Im Rahmen des in Anlage 1 dieser Drucksache gekennzeichneten Vertragsgebietes, das den ersten Bauabschnitt innerhalb der Wasserstadt repräsentiert und für das sich der Bebauungsplan Nr. 1535 im Verfahren befindet, strebt die WLG an, ca. 515 Wohneinheiten (WE) sowie einen Lebensmittelvollversorger an der Wunstorfer Straße zu realisieren. Sie strebt dabei eine Umsetzung der Bebauung innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung an. Voraussichtlich wird die Entwicklung der einzelnen Baublöcke im Vertragsgebiet (Anlage 1) nicht von der WLG selbst sondern nach Vermarktung durch entsprechende Bauherren (Bauträger, Baugruppen, Genossenschaften pp.) verwirklicht.

- Bei der Vermarktung und Vergabe der im Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer Ost – gekennzeichneten Baublöcke 5.1 und 5.2 wird die WLG Baugruppen im Falle von gleichwertigen Kaufangeboten bevorzugt bei der Vergabe und dem Abschluss von Kaufverträgen behandeln und dies auf Verlangen gegenüber der Stadt nachweisen. Eine Baugruppe wird dabei so definiert, wie es die Stadt bei eigenen Verkäufen an diese Zielgruppe praktiziert. ***Im Übrigen ist die Bewerbung von Baugruppen bei allen anderen Baublöcken ebenso möglich. Zur entsprechenden Bekräftigung wird an die WLG und künftige Investoren aus der Wohnungswirtschaft appelliert, dass sie bei ihren Wohnungsbauprojekten im 1. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer eine Beteiligung von Baugruppen an ihren Projekten prüfen.***

Damit wird dem in der gemeinsamen Sitzung von Stadtentwicklungs- und Bauausschuss sowie des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen am 17.08.2016 mit 10 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen und 0 Enthaltungen beschlossenen Antrag Nr. 1490/2016 entsprochen und der verstärkten Nachfrage gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie deren erwünschtem zivilgesellschaftlichen Engagement Rechnung getragen.

- Es besteht die Verpflichtung für jeweils ***mindestens*** 20% der WE im Geschosswohnungsbau ~~in den in der Anlage 2 zu dieser Drucksache gekennzeichneten Baufeldern~~ ***im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1535 (Vertragsgebiet, Anlage 1)*** einen Antrag auf Förderung nach dem städtischen Wohnraumförderprogramm (siehe Ursprungsdrucksache Nr. 1724/2013 zum Förderprogramm und die entsprechenden Fortschreibungen) zu stellen und im Falle der Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten. ***Die Umsetzung dieser Verpflichtung durch die WLG kann dann in den in Anlage 2 zu dieser Drucksache gekennzeichneten Baufeldern erfolgen. Dabei kann der Anteil an gefördertem Wohnraum innerhalb dieser Baufelder zwischen 10% und max. 35% liegen, wenn im Übrigen die Gesamtzahl der***

geförderten Wohnungen eingehalten wird.

Der Antrag auf Förderung ist spätestens mit der jeweiligen Bauantragstellung einzureichen.

Dem in der gemeinsamen Sitzung von Stadtentwicklungs- und Bauausschuss sowie des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen am 17.08.2016 beschlossenen Antrag Nr. 1699/2016 (10 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 0 Enthaltungen) wird in Abstimmung mit der WLG somit vollumfänglich entsprochen. Die Veränderung der Berechnungsbasis für den geförderten Wohnungsbau auf den Geschosswohnungsbau im Vertragsgebiet (Anlage 1) trägt dem gesamtstädtisch erhöhten Bedarf Rechnung. In Bezug auf die Umsetzung wird den Interessen der WLG nach einer flexibleren Handhabung entgegengekommen.

- Entwicklung und Bebauung des Vertragsgebietes (Anlage 1) erfolgen nach einem einheitlichen städtebaulichen Konzept, das für die WLG verbindlich ist.
- Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität ist ein sog. Qualitätsteam einzurichten, das aus jeweils einem Vertreter/einer Vertreterin der WLG, der Stadt und eines Architekturbüros besteht. Beauftragung und Kostentragung des Architekturbüros obliegen der WLG. Eigene Kosten tragen Stadt und WLG selbst. Die Beauftragung des beteiligten Architekturbüros ist auf die Dauer von drei Jahren befristet. Anschließend erfolgen eine einvernehmliche Wiederwahl oder die einvernehmliche Bestimmung eines neuen Büros. Im Verhinderungsfall der Vertreterin/des Vertreters des Architekturbüros, insbesondere, wenn er/sie selbst als Entwurfsverfasser tätig wird, bestimmen Stadt und WLG einvernehmlich eine qualifizierte Vertretung.

Für die erstmalige Einrichtung des Qualitätsteams haben sich die Vertragsparteien auf das Architekturbüro Spengler Wiescholak Architekten und Stadtplaner, Hamburg, dort Frau Ingrid Spengler, verständigt, da sie bereits maßgeblich an der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts beteiligt war und profunde Kennerin der Gesamthematik ist.

Dem Qualitätsteam, das mit einfacher Mehrheit entscheidet, sind vor Stellung des jeweiligen Bauantrages vom jeweiligen Bauherren nach einem im städtebaulichen Vertrag festgelegten Verfahren die hochbaulichen Entwürfe und die jeweils zugehörige qualifizierte Freiflächenplanung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Auswahl vorzustellen.

Erforderlichenfalls ist als letzte Stufe, wenn trotz vorangegangener Überarbeitungshinweise des Qualitätsteams noch immer kein Konsens über den Entwurf erzielt werden konnte, der jeweilige Bauherr verpflichtet, eine Entwurfskonkurrenz mit mindestens drei im Einvernehmen mit dem Qualitätsteam auszuwählenden Architekturbüros durchzuführen. Über dessen Ergebnis entscheidet ebenfalls das Qualitätsteam.

Sämtliche in Bezug auf das Qualitätsteam übernommenen Verpflichtungen sind von der WLG ausdrücklich an etwaige Rechtsnachfolger bzw. Bauherren weiterzugegeben.

- Zur flankierenden Sicherung der o. a. Qualitätsanforderungen wird vertraglich vereinbart, dass für bauordnungsrechtlich ansonsten genehmigungsfreie Bauvorhaben, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren umzusetzen ist.

- Hinsichtlich des im Bebauungsplan Nr. 1535 vorgesehenen Sondergebietes "Verwaltung, Wohnen und Einzelhandel" (dort ergänzend als Baublock 6.1 bezeichnet) ist verpflichtend vereinbart, vor Errichtung des Gebäudekomplexes mit dem Lebensmittelvollversorger und dem benachbarten Solitärgebäude an der Wunstorfer Straße von und auf Kosten der WLG im Einvernehmen mit der Stadt ein Verfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) mit fünf Architekturbüros durchzuführen. Die dabei mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit ist dann verbindlich auszuführen. Änderungen sind mit der Stadt abzustimmen und zulässig, soweit sie das Wettbewerbsergebnis nicht wesentlich beeinträchtigen.

Öffentliche Freiflächen / Uferpark

- Grundlage auch der Freiflächengestaltung ist das verbindliche städtebauliche Konzept. Hierauf aufsetzend verpflichtet sich die WLG, spätestens nach Fertigstellung von 200 WE im Vertragsgebiet (Anlage 1) durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten auf eigene Kosten und im Einvernehmen mit der Stadt sowie nach den üblichen städtischen Standards eine Ausführungsplanung für die öffentlichen Grünflächen im Vertragsgebiet erstellen zu lassen. Die WLG ist verpflichtet, diese Ausführungsplanung dann auf eigene Kosten verbindlich umzusetzen bzw. umsetzen zu lassen. Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 1535 innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehenen öffentlichen Spielplätze sowie des Bolzplatzes sind bei Planung und Bau zusätzlich die entsprechenden weiteren städtischen Standards einzuhalten. Eine Kinderbeteiligung ist obligatorisch.
- Sämtliche im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) sind, soweit im Vertrag nicht abweichend geregelt, spätestens in der auf die Fertigstellung der Hochbauten in den nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Basisstraße gelegenen Baublöcken Nr. 1.1, 2.1, 3.1, 3.2 und 5.2 folgenden Pflanzperiode herzustellen.
- Die Umsetzung der Freiflächengestaltung umfasst regelmäßig auch sämtliche Maßnahmen im Bereich des sog. Uferparks entlang des Leineverbindungskanals. Soweit die hierfür erforderlichen Flächen im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) stehen, setzt dies voraus, dass die Stadt diese zuvor erwirbt, mindestens aber eine vertragliche Vereinbarung zur dauerhaften Inanspruchnahme abgeschlossen wird. Die Verpflichtung zur Fertigstellung dieser Maßnahmen durch die WLG ist daher entsprechend aufschiebend bedingt. Verhandlungen zwischen Stadt und WSV werden geführt. Gelingt es der Stadt bis zur Fertigstellung von 200 Wohneinheiten im Vertragsgebiet (Anlage 1) nicht, die Verfügungsbefugnis über die Flächen zu erhalten, entfällt die Verpflichtung der WLG für die betreffenden Grundstücke.
- Die Umsetzung aller Verpflichtungen zu öffentlichen Freiflächen erfolgt auf Kosten der WLG bis zu einem maximal zu übernehmenden Betrag in Höhe von 1.857.470,- € und wird mittels Sicherheitsleistung in entsprechender Höhe besichert. Die Verpflichtungen sind erst dann erfüllt, wenn vorgesehene Anpflanzungen und/oder Einsaaten endgültig angewachsen sind. Entsprechende Regelungen zur Abnahme der Leistungen durch die Stadt sind vertraglich vorgesehen.
- Hinsichtlich des im Bebauungsplan Nr. 1535 innerhalb einer öffentlichen Grünfläche am Standort des ehemaligen Frauen-KZ festgesetzten Gedenkortes kann aus Gründen der gesetzlich erforderlichen Kausalität (siehe Kostentabelle) eine finanzielle Beteiligung bzw. eine besondere bauliche Ausgestaltung durch und auf Kosten der WLG nicht

eingefordert werden. Die Schaffung eines solchen Gedenkortes ist mit Blick auf die Authentizität des Ortes und die Würdigung der Opfer begrüßenswert und wird auch von der WLG unterstützt, eine vertragliche finanzielle Verpflichtung kann aber nicht vereinbart werden, da kein kausaler Bezug (Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens) besteht. Kosten im Zusammenhang mit dem Frauen-KZ-Gedenkort, die demgemäß über die Herstellungskosten einer öffentlichen Grünfläche entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Ausbauplanung hinausgehen, sind von der Stadt zu tragen. Deren Höhe kann gegenwärtig noch nicht beziffert werden.

Infrastruktur / Einzelhandel

- Kindertagesstättenversorgung
Nach Maßgabe des in Aufstellung befindlichen städtischen Infrastrukturkostenkonzepts lösen die geplanten rd. 515 WE einen zusätzlichen Bedarf an 67 Kindergartenplätzen für Kinder über drei Jahren und 26 Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren aus. Die WLG hat sich entschlossen, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung im Vertragsgebiet (Anlage 1) vorzuhalten und die der Stadt ansonsten zur Deckung des Bedarfs entstehenden Folgekosten nicht durch Geldleistung abzulösen. Die WLG verpflichtet sich daher, eine den vorbenannten Bedarf deckende, im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen genügende Einrichtung im Vertragsgebiet (Anlage 1) betriebsfertig herzustellen und anschließend für die Dauer von mindestens 25 Jahren zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Der Nutzungszweck wird durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch gesichert. Darüber hinaus wird die Verpflichtung zur betriebsfertigen und dem vorbenannten Bedarf entsprechende Errichtung der Einrichtung durch eine Sicherheitsleistung in hinreichender Höhe abgesichert. So wird der Stadt finanziell die Schaffung der erforderlichen Plätze ermöglicht, wenn die WLG nicht spätestens mit der Bezugsfertigkeit von 200 WE im Vertragsgebiet (Anlage 1) die Einrichtung vertragsgemäß in Betrieb nehmen sollte. Die Verpflichtung der WLG steht unter dem Vorbehalt des Inkrafttretens des o. a. Infrastrukturkostenkonzeptes innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages. In einem solchen Fall sind Ansprüche gegen die Stadt für ggf. bereits geschaffene Plätze ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Schließung der Einrichtung bzw. eine Reduzierung der Kapazität bedarf der Zustimmung der Stadt.

Die Einrichtung ist verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zur Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden.

Es besteht die ausdrückliche vertragliche Verpflichtung, die Vertragsregelungen zur Kinderbetreuungseinrichtung an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben.

- Einzelhandel
In Bezug auf den im ersten Bauabschnitt vorgesehenen Lebensmittelvollversorger sind neben den bereits o. a. Vorgaben zur architektonischen Ausgestaltung die üblichen städtischen Regelungen vereinbart:
Die WLG hat auf eigene Kosten bis zur Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl an Fahrradbügeln zu errichten. Regelmäßig ist das Modell Hannover bzw. ein gleichwertiges Fabrikat zu verwenden. Die Fahrradbügel müssen gut einsehbar sein, ausreichenden Seitenabstand haben und die Hälfte ist zu überdachen.
Weiter ist die WLG verpflichtet, den im Bebauungsplan vorgesehenen Standort zur Aufstellung von Wertstoffcontainern auf eigene Kosten herzustellen, kostenlos vorzuhalten, seine Sauberkeit und Erreichbarkeit sicherzustellen, sowie die Entsorgung

durch die Abfallwirtschaft bzw. deren Beauftragte zu ermöglichen.
Die Verpflichtungen zu den Wertstoffcontainern werden über Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zugunsten der Stadt im Grundbuch gesichert.

Denkmalschutz

- Innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) befindet sich der authentische Ort des Konzentrations-Außenlagers Limmer (siehe oben). Nach Abstimmung mit dem für die Archäologie zuständigen Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ist vorgesehen, dass eventuell noch vorhandene Überreste der ehemaligen Frauen-KZ-Lagerflächen nur so weit zurück gebaut werden, wie es bautechnisch erforderlich ist. Der Rückbau ist archäologisch zu koordinieren und zu betreuen. Die Regelungen des NDSchG bleiben unberührt.

Verkehr und Erschließung

- Erschließung
Die Stadt überträgt der WLG im Rahmen eines Erschließungsvertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB, der wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist, die Erschließung einschließlich der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie der Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung. Die WLG verpflichtet sich dabei zur Umsetzung der städtischen Standards. Sie trägt, soweit vertraglich nicht abweichend geregelt, sämtliche Kosten.

Die Haupteerschließung des Vertragsgebietes (Anlage 1) erfolgt über den direkten Anschluss an die Wunstorfer Straße sowie über die Sackmannstraße. Diese Knotenpunkte sind dem zukünftigen Verkehrsaufkommen entsprechend auszubauen sowie die vorhandene Wunstorfer Straße zwischen den Knotenpunkten Sackmannstraße und Rampe Kanalbrücke anzupassen. Weiterhin sind die Knotenpunkte zukünftig mit Lichtsignalanlagen zu versehen. Die Planungen erfolgen durch die WLG in Abstimmung mit der Stadt. Nicht alle in diesem Rahmen vorgesehenen Maßnahmen können ursächlich als Voraussetzung oder Folge der Entwicklung der Wasserstadt zugerechnet werden, für die in der Kostentabelle unter a) genannte Ausbaumaßnahme besteht kein kausaler Bezug (Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens), so dass Kosten in Höhe von ca. 260.000,- € von der Stadt zu tragen sind.

Auch der Ausbau der Sackmannstraße (siehe Kostentabelle Ziffer b.) einschließlich des Anschlusses an die Wunstorfer Straße erfolgt durch die Stadt. Nach Fertigstellung wird die Stadt den für den Straßenausbau entstandenen Aufwand entsprechend der zum Zeitpunkt des Entstehens der Beitragspflicht gültigen rechtlichen Regelungen (Straßenausbaubeitragssatzung) auf die anliegenden Grundstücke verteilen und die Grundstückseigentümer zu Straßenausbaubeiträgen heranziehen. Der nicht zu übertragende Anteil in Höhe von ca. 140.000,- € (siehe Kostentabelle Ziff. b.) verbleibt bei der Stadt. Vor Entstehen der Beitragspflicht ist eine Ablösung per Vertrag möglich. Unabhängig davon werden die Kosten für die am Knotenpunkt Wunstorfer Straße / Sackmannstraße notwendige Lichtsignalanlage von der WLG in voller Höhe getragen.

Die WLG ist verpflichtet, sämtliche im Vertragsgebiet (Anlage 1) liegenden Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1535 für öffentliche Zwecke vorgesehen sind (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Spielplätze), soweit diese noch nicht im Eigentum der Stadt stehen, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1535 unentgeltlich, lasten- und hypotheckenfrei sowie kostenlos auf die Stadt zu übertragen.

Die Erfüllung der mit dem Erschließungsvertrag übernommenen Verpflichtungen wird durch gesonderte Sicherheitsleistung abgesichert.

- Radverkehr

Es besteht die Verpflichtung für die WLG, im Zuge der Ausarbeitung hochbaulicher Entwürfe (siehe oben zum sog. Qualitätsteam), private Fahrradabstellplätze auch für Wohngebäude vorzusehen. Diese müssen ausreichende Aufnahmekapazitäten erwarten lassen und eine komfortable Unterbringung sowie eine barrierefreie Zugänglichkeit auch bei Pedelecs und E-Bikes ermöglichen. Für 25% der jeweils vorgesehenen Fahrradabstellplätze muss eine Möglichkeit zum Aufladen mit elektrischer Energie vorbereitet werden.

Die WLG wird sich ferner bemühen, innerhalb der Gesamtrealisierungszeit des ersten Bauabschnittes, einen Betrieb zum Verleih von Lastenfahrrädern durch Abschluss eines entsprechenden Kauf- oder Mietvertrages anzusiedeln und so dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziel zur Schaffung alternativer Mobilitätsangebote Rechnung zu tragen. Der Abschluss eines entsprechenden Vertrages bzw. ein Nachweis der vorgenommenen Bemühungen unter Darlegung der Verzichtsründe bei Nichtzustandekommen, sind der Stadt mitzuteilen.

Über den Erschließungsvertrag ist die WLG weiter verpflichtet, mindestens 100 Abstellplätze für Fahrräder im öffentlichen Straßenraum zu schaffen.

- Car-Sharing und E-Mobilität

Die WLG ist verpflichtet, in der im Bereich des Lebensmittelvollversorgers (siehe den Baublock 6.1 im Bebauungsplan Nr. 1535) vorgesehene Stellplatzanlage mindestens fünf Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten. Zwei weitere Plätze sind zudem auf öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Soweit innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung aller Wohneinheiten im Vertragsgebiet aus nicht von der WLG zu vertretenden Gründen kein entsprechender Vertrag zustande kommen sollte, entfällt die Verpflichtung der WLG für den jeweiligen Stellplatz. Das Nichtzustandekommen eines Mietvertrages ist der Stadt unter Darlegung der Verzichtsründe der Car-Sharing-Betreiber mitzuteilen.

Für alle Car-Sharing-Stellplätze sind die Voraussetzungen für ein späteres Nachrüsten mit sog. E-Tank-Säulen zu schaffen (z. B. Leerrohre, Elt.-Anschluss).

Darüber hinaus verpflichtet sich die WLG zusätzlich im öffentlichen Straßenraum einen Stellplatz mit einer E-Tank-Säule auszurüsten bzw. falls sich kein Betreiber findet, auch hier mindestens die Voraussetzungen für ein späteres Nachrüsten zu schaffen.

Umweltbelange

- Lärmschutz

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1535 einer notwendigen Lärmschutzwand entlang der westlich der Wasserstadt verlaufenden Güterumgebungsbahn aufgreifend, wird vertraglich deren Herstellung innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, erforderlichenfalls auch durch die Stadt unter Inanspruchnahme einer von der WLG zu stellenden Sicherheitsleistung, abgesichert. Die erforderliche Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes wurde seitens der WLG bereits beantragt. Da der fragliche Abschnitt der Güterumgebungsbahn und damit auch die zu errichtende Lärmschutzwand im Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt liegen, erhält der

zuständige Stadtbezirksrat diese Drucksache zur Kenntnis.

Eine weitere Lärmschutzwand ist nach Maßgabe des Bebauungsplanes bis zur Fertigstellung des Lebensmittelvollversorger verpflichtend im Zufahrtbereich durch die WLG herzustellen. Ihre Gestaltung ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

- Wärmeversorgung und allgemeiner Klimaschutz

Die WLG ist verpflichtet, bei der Umsetzung der Bauvorhaben mindestens folgende Vorgaben zur Bauweise und zur Wärmeversorgung der Gebäude zu erfüllen und anschließend gegenüber der Stadt durch Testat nachzuweisen:

- a) Die geplanten Gebäude müssen jeweils mindestens den Standard - Niedrigenergie-Bauweise-Plus (NEH-Plus) einhalten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert HT') müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes nach Tabelle 1 der Anlage 1 zur Energieeinsparverordnung 2014/16 (EnEV 2014/16) liegen.
- b) Die zu errichtenden Gebäude sind vorwiegend über Kraft-Wärme-Koppelung mit Wärmenetzen zu beheizen. Hierfür nachzuweisen sind ein zertifizierter Primärenergiefaktor $f_p < 0,7$ sowie die maximalen Verteilungsverluste aller anschließbaren Gebäude von jährlich 15 kWh je Quadratmeter beheizter Nutzfläche.
- c) Vorstehender Buchstabe b) gilt nicht, wenn die WLG vor Installation der Wärmeversorgung gegenüber der Stadt durch Vorlage einer Vollkostenbetrachtung nachweist, dass eine andere Wärmeversorgung wirtschaftlicher ist. In diesem Fall darf mit der Installation der Wärmeversorgung erst mit schriftlicher Zustimmung der Stadt begonnen werden. Es ist sicherzustellen, dass die Wärmekosten der Mieter nicht höher sind, als für Fernwärmekunden im Stadtgebiet von Hannover zum Kalkulationszeitpunkt üblich.
- d) Bei Einbau und Nutzung von Wärmepumpen sind die Anforderung der BAFA zu erfüllen, gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine hochwertige Gebäudehülle einen effizienten Einsatz von Wärmepumpen ermöglicht.
- e) Die Dachflächen von Gebäuden sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1535 entsprechend extensiv zu begrünen, und sie sind statisch und mit Leerrohren so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.

Im Falle der Veräußerung von Bauflächen im Vertragsgebiet (Anlage 1) sind die Erwerber von der WLG zu verpflichten, sich individuell durch die städtische Klimaschutzleitstelle beraten zu lassen. Eine solche Beratungsverpflichtung unter Einbeziehung des Betreibers besteht auch vor Durchführung des Wettbewerbsverfahrens für den Lebensmittelvollversorger (s. o.).

- Abfallrechtliche und Bodenschutzrechtliche Belange in Bezug auf Bodenaushub und Bauschutt

Die zuständigen Stellen von Stadt und Region haben umfangreiche Vorgaben zur Vorgehensweise beim Aufgraben des tieferen Untergrundes, d. h. beim Durchdringen der aus der vorangegangenen Bodensanierung resultierenden sog. Basisschicht (z. B. beim Bau von Tiefgaragen) gemacht, die vollständig in den städtebaulichen Vertrag übernommen wurden und verpflichtend von der WLG und künftigen Grundstückskäufern einzuhalten sind. Obligatorisch für Erdarbeiten unterhalb der Basisschicht sind u. a. eine behördliche Genehmigung, die Begleitung durch Fachgutachter, schichtweiser

Bodenaushub, die chemische Analytik zur Deklaration der Abfälle durch akkreditierte Labore, Vorgaben zu den Entsorgungswegen und zur fachgutachterlichen Dokumentation der durchgeführten Arbeiten. Der endgültige Bodenaufbau gemäß Höhenmodell des vorhandenen Sanierungsplans vom Juli 2007 ist innerhalb von einem Monat nach Fertigstellung der einzelnen Hochbauten in deren direktem Umfeld herzustellen.

Auf den Freiflächen für Kindertagesstätten und Spielplätze sind die besonderen Anforderungen an die ökologischen Standards der Stadt zu beachten. Nach Herstellung der erforderlichen Geländehöhen ist vor Einrichtung von Kinderspielflächen vorsorglich das städtische Mindestuntersuchungsprogramm (MUP) durchzuführen.

Eine Nutzung des Grundwassers für den Eigenbedarf, z. B. zur Bewässerung ist nicht zulässig. Dies ist im Wege einer Weitergabeverpflichtung durch die WLG auch Erwerbem aufzuerlegen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sie schadstofffrei erfolgen kann.

Neben den vorstehend aufgeführten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Kosten für die Konkretisierung des Projektes durch die WLG, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung von Grundstücken/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1535 vom Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v. g. Bebauungsplans im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit der WLG vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 22.08.2016