

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1862/2011
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1740 - Herrenhäuser Markt

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1740 - Herrenhäuser Markt - mit der WGH-Herrenhausen e.G. zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Drucksache zu dem sich gleichzeitig im Verfahren befindlichen Auslagebeschluss umfassend geprüft und berücksichtigt. Sie gelten in gleichem Maße für diesen Durchführungsvertrag.

Kostentabelle

Durch den Durchführungsvertrag entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die WGH-Herrenhausen e.G. (nachfolgend "WGH" genannt) beabsichtigt, auf dem in Anlage 1 gestrichelt umrandeten Grundstück nach Abriss der vorhandenen eingeschossigen Nachkriegsbebauung ein Nahversorgungszentrum mit Büro- und Praxisräumen sowie Wohnungen (teilweise mit betreutem Wohnen für ältere Menschen)

und Tiefgarage zu errichten. Hierbei sollen Teilflächen aus den Straßenflächen "An Mußmanns Haube", "Münterstraße" und "Herrenhäuser Markt" mit einbezogen werden, über die die WGH einen Kaufvertrag mit der Stadt geschlossen hat.

Da für das Vorhabensgrundstück kein Bebauungsplan existiert und nach der Eigenart der näheren Umgebung die geplante Bebauung nicht möglich ist, erfordert diese die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf Antrag der WGH gemäß § 12 BauGB hat die Stadt daher das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1740 eingeleitet. Der Auslagebeschluss für diesen Bebauungsplan befindet sich gleichzeitig im Beschlussfassungsverfahren.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 1 BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Die Verwaltung hat sich mit der WGH auf einen Durchführungsvertrag zu folgenden wesentlichen Konditionen geeinigt:

- Die WGH verpflichtet sich zur Durchführung des o.g. Bauvorhabens bestehend aus
 - a. einem Nahversorgungszentrum (Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Back-Shop und Getränkemarkt sowie einem Drogerie-Fachmarkt) im Erdgeschoss mit einer darunterliegenden Tiefgarage und
 - b. darüber aus jeweils 3 Obergeschossen in drei Gebäuderiegeln mit Büro- und Praxisräumen sowie Wohnungen (teilweise mit betreutem Wohnen für ältere Menschen im westlichen Gebäuderiegel).
- Ein vollständiger Bauantrag für das Bauvorhaben ist spätestens 3 Monate nach Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung ist mit dem Bauvorhaben zu beginnen und innerhalb von 28 Monaten nach Baubeginn ist das Bauvorhaben fertig zu stellen.
- Da das Bauvorhaben im Westen, Norden und Osten unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzt, haftet die WGH für Schäden an diesen Flächen infolge der Bauarbeiten.
- Die Außen- und Grünflächen sowie die beiden "Innenhöfe" über dem Erdgeschoss zwischen den drei Gebäuderiegeln sind nach einem qualifizierten Freiflächenplan, der Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, auf Kosten der WGH herzustellen. Soweit über Neupflanzungen und Bestandsbäume im Vorhabengebiet hinaus Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung erforderlich werden sollten, werden diese von der Stadt außerhalb des Vertragsgebietes vorgenommen. Die WGH übernimmt hierfür gegebenenfalls die Kosten in Höhe von 1.100,- € je Baum.
- Nach der Beratung durch die Klimaschutzleitstelle werden bei der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens folgende Vorgaben beachtet:
 - a. die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt überwiegend über das Fernwärmenetz;
 - b. das Bauvorhaben wird in Niedrigenergiebauweise-Plus - 2009 - (Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile und Primärenergiebedarf jeweils um mindestens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der EnEV 2009) errichtet;
 - c. Statik und Aufbau der oberen Dachflächen werden photovoltaikgeeignet ausgestaltet.

- Die Dachflächen der o.g. drei Gebäuderiegel mit Büro- und Praxisräumen sowie Wohnungen werden dauerhaft extensiv begrünt.
- Regenwassermengen über 60 Liter pro Sekunde und ha sind auf dem Grundstück zurückzuhalten. Weitere Einzelheiten der Entwässerung werden im Rahmen des erforderlichen entwässerungstechnischen Genehmigungsverfahrens geregelt.
- Die für das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich notwendigen Fahrradabstellplätze werden von der WGH auf ihre Kosten auf dem Vorhabengrundstück errichtet. Es werden nur Fahrradbügel "Modell Hannover" oder adäquate Fabrikate in hochwertiger Qualität verwendet. Die Stadt errichtet in Abstimmung mit der WGH auf deren auf Kosten zusätzliche Fahrradbügel ("Modell Hannover") in der Nähe des Bauvorhabens in der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Ein Altlastenverdacht besteht für das Vorhabengrundstück nicht. Falls bei den Bauarbeiten dennoch Grundwasser- oder Bodenbelastungen festgestellt werden sollten, hat die WGH die Stadt unverzüglich zu informieren.
- Der bauordnungsrechtlich erforderliche Fluchtweg aus dem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss über das südlich benachbarte Bunkergrundstück der Stadt ist durch Eintragung einer Baulast und einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Neben den oben 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 Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1740 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 19.09.2011