

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0064/2014

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1779 - Lebensmittelnahversorger Eupener Straße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1779 - Lebensmittelnahversorger Eupener Straße - mit der Vorhabenträgerin, der Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, 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. 1779 - Lebensmittelnahversorger Eupener Straße - abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1779 dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Der Stadt entstehen durch den Abschluss des Durchführungsvertrages keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Die Maßnahmen an umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen, in die ein ca. 1 m breiter Streifen des in **Anlage 1** gekennzeichneten Vertragsgebietes mit einbezogen wird, ergeben sich aus der städtischen Straßenausbauplanung im Zuge der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 517. Hierauf findet die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Anwendung.

Begründung des Antrages

Die Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger - nachfolgend Vorhabenträgerin genannt - hat die Grundstücke des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) erworben und beabsichtigt, auf der ehemaligen Kleingartenfläche einen Nahversorgungsmarkt zu errichten, der neben einem Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Backshop und den dazugehörigen Betriebs-, Neben- und Lagerräumen ergänzende Shop- und Dienstleistungsflächen für zwei bis vier eigenständige kleine Läden (z.B. Friseur, Lotto-Toto, Blumenladen, Kiosk) umfasst.

Dies ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1779 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1779 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zu den nachfolgenden, wesentlichen Konditionen geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1779 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle der Stadt in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen. Das Ergebnis des Beratungsgespräches ist in die Bau- und Vorhabenbeschreibung eingeflossen, die bei der Errichtung des o.g. Bauvorhabens verbindlich ist. Hiernach wird das Bauvorhaben insbesondere die folgenden Vorgaben erfüllen:
 - a) Das Bauvorhaben wird mindestens im Standard NEH-Plus (Niedrigenergiehaus Plus) errichtet, d.h. der Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust über die Gebäudehülle müssen jeweils 15% geringer ausfallen als beim Referenzgebäude nach EnEV 2009 (nach Anwendung des EEWärmeG).
 - b) Für die Deckung des Wärmebedarfs werden die folgenden energetischen Maßnahmen umgesetzt:
 - Verstärkte Dämmung der Dach-, Boden- und Fassadenflächen,
 - Energieoptimierte Lebensmittelkühlung mit Marktbeleuchtung,
 - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung,
 - Kühllastreduzierung durch Sonnenschutzverglasung,
 - Einsatz einer Luft-/ Wasser-/ Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von mindestens 3,5.
 - c) Die Dachflächen des Bauvorhabens werden extensiv begrünt.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächen des o.g. Bauvorhabens entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Bau- und Vorhabenbeschreibung bis zum Abschluss des Bauvorhabens herzustellen und die erforderlichen Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen durchzuführen. Die Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind dauerhaft zu erhalten. Da die Freiflächenmaßnahmen im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht vollständig ausgleichen, sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer städtischen Fläche (Ökokonto) im Landschaftsraum Kronsberg erforderlich, die die Stadt auf Kosten der Vorhabenträgerin durchführt. Auf der Fläche wird zu 60% durch Pflanzung standortheimischer Gehölze und zu 40% durch Sukzession eine Waldentwicklung umgesetzt.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Böschung der Straße Am Schafbrinke mit dem dort vorhandenen Gehölzbestand auf der Westseite des Grundstücks sowie die Großbäume im Einmündungsbereich der Eupener Straße im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen, insbesondere einen ortsfesten Zaun, zu schützen. Die im Vertragsgebiet (**Anlage 1**) befindlichen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- Für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenaushubs wird die Vorhabenträgerin bei Eingriffen in den Untergrund die erforderlichen Analysen entsprechend der Vorgaben der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung M 20, TR Boden (2004), mit einer abfallrechtlichen Bewertung durchführen. Bei zusätzlichen Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen, z.B. Geruch oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen, wird die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover unverzüglich informiert.
- Das o.g. Bauvorhaben wird über eine Zufahrt für den KFZ-Verkehr sowie einen separaten Zugang für den Fußgänger- und Radverkehr erschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten bis zur Fertigstellung des Lebensmittelnahversorgers einen provisorischen Gehwegabschnitt in dem als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten, ca. 1 m breiten Streifen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1779 herzustellen. Der Bereich wird zu einem späteren Zeitpunkt in die Straßenausbauplanung für einen Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Eupener Straße einschließlich des Einmündungsbereichs der Straße Am Schafbrinke einbezogen, den die Stadt im Zuge der Umsetzung des an das Vertragsgebiet (**Anlage 1**) angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 517 realisiert. Der Einbezug des Bereiches ist erforderlich, um die Nebenanlagen in ausreichender Breite anlegen zu können
- Der beschriebene, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1779 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Grundstücksbereich wird von der Vorhabenträgerin unentgeltlich sowie lasten- und hypotheckenfrei an die Stadt übertragen. Die Kosten hierfür (insbesondere Vertragskosten, Gerichtsgebühren, Vermessungskosten und Grunderwerbssteuer) trägt die Vorhabenträgerin.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen bis zum Abschluss des o.g. Bauvorhabens auf dem Parkplatz des Lebensmittelnahversorgers zu realisieren. Hier entstehen auch die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Fahrradabstellplätze, die die Vorhabenträgerin unter Beachtung der Kriterien des Leitbildes Radverkehr (Drs.-Nr. 1909/2010 N1) neben dem Zugang für Fußgänger- und Radfahrer (sechs überdachte Fahrradbügel) sowie dem Stellplatz für Einkaufswagen (sechs weitere Fahrradbügel) platziert.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in der Bau- und Vorhabenbeschreibung definierte Werbekonzept vollinhaltlich umsetzen und über vertragliche Regelungen sicher zu stellen, dass das Werbekonzept dauerhaft von ihren Vertragspartnern bzw. Mietern des o.g. Bauvorhabens eingehalten wird.

- Unter Beachtung der Kriterien des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 15.07.04 (Drs.-Nr. 1054/2004) weist die Vorhabenträgerin auf dem Vertragsgrundstück nördlich des o.g. Bauvorhabens im Bereich der Anlieferung eine Fläche für Wertstoffcontainer aus, stellt diese der Allgemeinheit unentgeltlich zur Verfügung und gewährleistet deren Erreichbarkeit und Sauberkeit. Der im Vorhaben- und Erschließungsplan als "Trafobläche" dargestellte Bereich im südlichen Teil des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) wird von der Vorhabenträgerin für die Errichtung einer Netzstation durch die enercity Netzgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Flächen für Wertstoffcontainer und Trafo werden über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten dauerhaft für ihren Zweck gesichert.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Anlieferzeiten des o.g. Bauvorhabens ausschließlich auf den Zeitraum zwischen 6 Uhr bis 20 Uhr und die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7 Uhr bis 21 Uhr zu beschränken. Um die Einhaltung dieser Zeiten zu gewährleisten, wird die Vorhabenträgerin mit Anlieferbetrieben und Mietern entsprechende vertragliche Vereinbarungen treffen.
- Die in der Freiflächenplanung enthaltenen, naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert.

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 Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1779 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16
Hannover / 14.01.2014