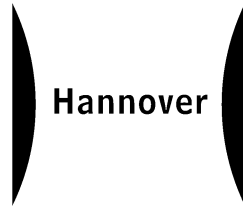


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

In den Stadtbezirksrat  
Vahrenwald-List  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0404/2008

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1696, Mengendamm**

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1696 mit der Supermarkt Projektentwicklung GmbH & Co. KG in Verl für das Eckgrundstück Mengendamm/Lister Kirchweg (in dem als Anlage A beigefügten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes umrandet) zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

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

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1696 (zuletzt im Rahmen des Auslagebeschlusses zu Drs. 2692/2007) eingehend geprüft und gelten für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Durchführungsvertrag gleichermaßen. Es gibt keine Hinweise auf unterschiedliche Auswirkungen des Durchführungsvertrages bzw. des geplanten Bauvorhabens für Frauen und Männer. Die Qualität von Wohngebieten wird u. a. durch die Versorgung von Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. Durch das Vorhaben wird das wohnungsnahes Angebot in der List verbessert, wovon auch mobilitätseingeschränkte Einwohner und Einwohnerinnen profitieren. Einzelläden, Ladengruppen und Marktplätze dienen allen Menschen als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

### **Begründung des Antrages**

Die Supermarkt Projektentwicklung GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Eckgrundstücks Mengendamm/Lister Kirchweg 79 (ehemaliges Autohaus Mente). Weiterhin beabsichtigt sie, von der Stadt die nördlich daran anschließende, in der Anlage A schraffierte Teilfläche aus dem Grundstück Mengendamm 5 (zurzeit noch für einen Tischlerei- und Zimmereibetrieb genutzt) zu erwerben.

Auf den v.g. in der Anlage A umrandeten Flächen will sie einen Nahversorger - bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.244 qm - und einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 378 qm - errichten.

Dieses Bauvorhaben ist aufgrund seiner Größe nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 165 bzw. 165, 4. Änderung nicht zulässig und erfordert daher die Änderung des Bauplanungsrechts. Die Vorhabenträgerin hat hierzu bei der Verwaltung beantragt, das erforderliche Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen. Dem entsprechend hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1696 eingeleitet. Die Auslage dieses Bebauungsplans wurde vom Rat am 06.12.07 (Drs. 2692/2007) beschlossen. Nach dem Beschluss soll die Auslage jedoch erst erfolgen, wenn der Durchführungsvertrag hierzu rechtswirksam abgeschlossen ist.

Die Verwaltung hat mit der o.g. Vorhabenträgerin inzwischen Einigung über die Inhalte des im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1696 notwendigen Durchführungsvertrags erzielt. Ein entsprechendes notarielles Angebot der Vorhabenträgerin zum Abschluss dieses Durchführungsvertrages liegt vor. Der Vertrag regelt im Wesentlichen Folgendes:

- Wesentliche Voraussetzung für den Durchführungsvertrag ist der Abschluss des Kaufvertrages über die in der Anlage A schraffierte Teilfläche aus dem derzeit noch städtischen Grundstück Mengendamm 5. Erst mit Abschluss dieses Vertrages wird der Durchführungsvertrag wirksam.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des o.g. Bauvorhabens. nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den dazugehörigen Ansichten und der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, dem noch vorzulegenden Freiflächenplan sowie den Festlegungen des Durchführungsvertrages.
- Ein vollständiger Bauantrag für das Bauvorhaben ist innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1696 vorzulegen, mit dem Bauvorhaben ist innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung zu beginnen und es ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.
- Falls die Vorhabenträgerin das Vorhaben nicht fristgemäß verwirklichen sollte, besteht für die Stadt die gesetzlich vorgegebene Möglichkeit, den Bebauungsplan entschädigungslos aufzuheben.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zur Eröffnung des Bauvorhabens auf ihre Kosten die westlichen Nebenanlagen des Mengendamms (Gehweg, Radweg,

Parknischen sowie Straßenabläufe bzw. deren Umsetzung) entlang des Vertragsgrundstückes nach der Straßenausbauplanung der Stadt unter Beachtung der städtischen Qualitätsstandards herzustellen und der Stadt mängelfrei zu übergeben.

- Die Vorhabenträgerin wird mit der Stadt eine Ablösungsvereinbarung über den Erschließungsbeitrag der noch nicht endgültig hergestellten und noch nicht abrechneten Erschließungsanlage Mengendamm schließen. Hierbei werden die belegten Aufwendungen der Vorhabenträgerin für die v.g. Nebenanlagen angerechnet, ohne dass allerdings den Ablösungsbetrag übersteigende Aufwendungen erstattet werden.
- Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten kann durch die Inbetriebnahme des Bauvorhabens unter Umständen die Anpassung der Schaltung der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Mengendamm/Lister Kirchweg erforderlich werden. Die Vorhabenträgerin übernimmt gegebenenfalls die Kosten hierfür. Die Kostenübernahmeverpflichtung endet, wenn die Stadt ihr die Notwendigkeit der Anpassung nicht innerhalb von 2 Jahren nach Betriebseröffnung des Lebensmittelmarktes anzeigt.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Gestaltung der Freiflächen des Bauvorhabens nach einem noch vorzulegenden, mit der Stadt abzustimmenden Freiflächenplan.
- An der Westseite des Bauvorhabens werden keine Öffnungen für Lüftungstechnische Anlagen eingebaut.
- Der Anlieferverkehr des Bauvorhabens ist in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr unzulässig.
- Die Vorhabenträgerin wird die in der Vorhabenbeschreibung enthaltenen, mit der Leitstelle für Energie und Klimaschutz abgestimmten energetischen Maßnahmen durchführen. Sie wird insbesondere auf dem Dach des Bauvorhabens eine Photovoltaikanlage mit ca. 1.200 qm Fläche betreiben (dies gilt auch, wenn das Dach als Gründach errichtet wird). Das Ergebnis eines durchgeführten Beratungsgesprächs bei proKlima ist als wesentlicher Vertragsbestandteil für die Vorhabenträgerin verbindlich.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (Vertragsgebiet; Anlagen; städtebauliche Grundlagen; Verwendung der durch die Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen; Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1696 vom dem Durchführungsvertrag zugrundeliegenden Entwurf; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1696 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -; salvatorische Klausel; allgemeine Bestimmungen zu Vertragsänderung, Kündigung, Beurkundungserfordernis, Modalitäten des Vertragsabschlusses, Wirksamwerden des Vertrages, Erfüllungs- und Gerichtsart).

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

Kosten für den Abschluss und die Durchführung des Vertrags entstehen der Stadt nicht, da die Vorhabenträgerin sich in dem Vertrag zu deren Übernahme verpflichtet.

61.16  
Hannover / 11.02.2008