

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2431/2013

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 Nahversorgung Vinnhorst/BV-Werder

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 - Nahversorgung Vinnhorst/BV-Werder - mit der Vorhabenträgerin, der List+ Wilbers Projektentwicklung GmbH, 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. 1732 - Nahversorgung Vinnhorst/BV-Werder - abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 - NVZ Vinnhorst/BV-Werder - dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages entstehen der Stadt keine weiteren Kosten. Die Gegenfinanzierung der städtischen Maßnahmen auf den nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Verkehrsflächen erfolgt aus den Einnahmen des Verkaufs des städtischen Grundstücks (Drs. Nr. 1996/2012) und den bewilligten Städtebaufördermitteln aus dem Stadtumbaugebiet West.

Begründung des Antrages

Die List+Wibers Projektentwicklung GmbH – nachfolgend List+Wilbers genannt - hat das Flurstück **8/9** (Gemarkung Herrenhausen, Flur 1) des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) erworben und beabsichtigt, auf der Fläche ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem Lebensmittel-/Getränkemarkt, weiteren Einzelhandelsflächen (z.B. Drogerie,

Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Optiker) und einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten, Büros, Praxen, Schank- u. Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Fast Food Restaurants) sowie Einrichtungen der sozialen und kulturellen Nutzungen zu errichten. An das Nahversorgungszentrum angrenzende, städtische Flächen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen und als Verkehrsflächen festgesetzt, um den Ausbau der Straßen Kurländer Weg und Mecklenheidestraße (Drs.-Nr. 0374/2013), die Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Nahversorgungszentrum und den künftigen Sportflächen des BV-Werders (Drs.-Nr. 2143/2013), sowie den Bau und die Gestaltung eines Stadtplatzes durch die Stadt planungsrechtlich zu sichern.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1732 verbundenen, planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Stadt mit List+Wilbers auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zu den folgenden, wesentlichen Konditionen geeinigt:

- List+Wilbers verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- List+Wilbers hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle im Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen. Das Ergebnis des Beratungsgespräches ist in die Bau- und Vorhabenbeschreibung eingeflossen, die bei der Errichtung des Bauvorhabens verbindlich ist. Hiernach wird das Bauvorhaben insbesondere die folgenden Vorgaben erfüllen:
 - a) Das Bauvorhaben wird wenigstens in Standard NEH+ (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) Der Wärmebedarf des Bauvorhabens wird durch eine hocheffiziente Kälteerzeugung im Kühlverbundsystem gedeckt. Die Abwärme aus der Kälteerzeugung wird zur Beheizung des Marktes und zur Unterstützung der Beheizung und der Warmwasserbereitung des zweiten Gebäudetraktes genutzt.
 - c) Die Dachflächen des Bauvorhabens werden vollflächig extensiv begrünt und sind so auszurichten und statisch auszulegen, dass zusätzlich zur Dachflächenbegrünung eine vollflächige Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen möglich ist. Kommt eine aktive Nutzung der Dachflächen zu Photovoltaikzwecken durch List+Wilbers selbst nicht in Betracht, wird sie die Dachflächen schon in der Planungsphase interessierten Photovoltaik-Betreibern zu marktüblichen Konditionen zu Mietzwecken anbieten.
- List+Wilbers verpflichtet sich, die Freiflächen des Bauvorhabens entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Bau- und Vorhabenbeschreibung bis zum Abschluss des Bauvorhabens herzustellen. Die dortigen Pflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind dauerhaft zu erhalten.

- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Untergrund des Vertragsgebietes Bodenbelastungen befinden, verpflichtet sich List+Wilbers, vorsorglich in den künftig unversiegelten Teilbereichen mindestens 35 cm unbelasteten Boden auf die vorhandenen Geländeoberfläche aufzubringen und sämtliche Erdbauarbeiten sowie sonstige Eingriffe in Boden und Grundwasser durch einen qualifizierten Fachgutachter zu begleiten. Der Fachgutachter ist für die ordnungsgemäße Separierung, Analytik und Entsorgung des Bodenaushubs verantwortlich und belegt der Stadt im Vorfeld der Bodenmaßnahmen durch einen analytischen Nachweis, dass externer Boden, der im Vertragsgebiet eingebaut wird, frei von Fremdbestandteilen ist und die Z-0-Werte nach LAGA eingehalten werden. Nach Abschluss der Erdbauarbeiten werden die Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchungen sowohl der Stadt, als auch der Region in Form einer Dokumentation zur Stellungnahme vorgelegt. Sollte List+Wilbers eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser vorsehen, werden besondere Maßnahmen erforderlich, deren Art und Umfang im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen sind.
- Um die angrenzende Wohnbebauung vor Lärmmissionen zu schützen, verpflichtet sich List+Wilbers, bis zur Inbetriebnahme des Bauvorhabens eine 5,20 m hohe Schallschutzanlage in Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall (Schalldämm-Maß von > 25 dB) entlang der Grundstücksgrenze am Kurländer Weg zu errichten. Die Schallschutzanlage wird auf der dem Kurländer Weg zugewandten Seite dauerhaft und flächendeckend mit immergrünem Efeu begrünt, der Wall ist mit einer Kombination aus Gräsern und Gehölzen zu bepflanzen.
- Hinsichtlich der Anliefer- und Öffnungszeiten des Bauvorhabens gelten die verkaufsflächenspezifischen Festlegungen der Bau- und Vorhabenbeschreibung.
- Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen wird von List+Wilbers auf dem Parkplatz des Nahversorgungszentrums realisiert. Die nicht durch die Schallschutzanlage abgeschirmten Stellplätze im Bereich der Mecklenheidestraße werden aus Lärmschutzgründen ausschließlich als Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen.
- Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Fahrradabstellplätzen realisiert List+Wilbers unter Beachtung der Kriterien des Leitbildes Radverkehr (Drs. 1909/2010 N1) vor der Nordostfassade des Gebäudes unmittelbar am Fuß- u. Radweg und im Bereich der kleinteiligen Einzelhandelsflächen in Richtung Parkplatz. Es wird ein Fahrradbügel "Modell Hannover" bzw. in Abstimmung mit der Stadt adäquates Fabrikat in hochwertiger Qualität verwendet.
- Die Erschließungsmaßnahmen auf den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 einbezogenen, städtischen Flächen werden von der Stadt geplant, ausgeschrieben und gebaut. Die Stadt strebt an, die Erschließung des Nahversorgungszentrums über den Ausbau der Einmündung des Kurländer Weges bis zu dessen Eröffnung zu gewährleisten. Sollte ein Abschluss der Maßnahmen nicht rechtzeitig möglich sein, wird die Stadt die Erschließung über eine provisorische Zufahrt von der Mecklenheidestraße aus sicherstellen.
- Die Erschließung der künftigen Stellplatzflächen des Sportvereins BV-Werder, die auf das östlich angrenzende Grundstück verlagert werden, erfolgt über eine Zufahrt vom Grundstück des Nahversorgungszentrums über die neu zu errichtende Fuß- und Radwegeverbindung. Die Zufahrt wird über die Eintragung einer Dienstbarkeit dinglich für ihren Zweck gesichert und durch eine geeignete Beschilderung

ausgewiesen.

- Unter Beachtung der Kriterien des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 15.07.04 (Drs. Nr. 1054/2004) weist List+Wilbers auf dem Vertragsgrundstück im südlichen Bereich des Parkplatzes eine Fläche für Wertstoffcontainer aus, stellt diese der Allgemeinheit unentgeltlich zur Verfügung und gewährleistet deren Erreichbarkeit und Sauberkeit. Die Fläche wird über die Eintragung einer Dienstbarkeit dinglich für ihren Zweck gesichert.
- Die in der Freiflächenplanung enthaltenen, naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Begrünung der Lärmschutzwand werden durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft 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. 1732 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die mit List+Wilbers vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung und Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

61.16
Hannover / 22.11.2013