

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2074/2008
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1704 , Üstra-Depot Sutelstraße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1704 für das Grundstück des ehemaligen Üstra-Depots in der Sutelstraße (siehe beigefügten Lageplan Anlage 1) mit der Fa. Michael Emmelmann GmbH & Co. KG 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. 1704 - Üstra-Depot Sutelstraße - abgeschlossen, zu dem die Drucksache für den Satzungsbeschluss gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden ist. Die in dieser Drucksache dargestellten Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Hierauf wird daher verwiesen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die Fa. Emmelmann betreibt das "Einkaufszentrum Klein-Buchholz" an der Sutelstraße/Ecke Adolf-Emmelmann-Straße. Nach der teilweisen Aufgabe des südlich davon gelegenen Straßenbahndepots der Üstra hat die Fa. Emmelmann einen Teilbereich der ehemaligen Depotfläche von der Üstra bzw. der Versorgungseinrichtung der Üstra erworben. Die Erwerbsfläche ist in Anlage 1 mit "A", "B" und "E" bezeichnet. Die in Anlage 1 mit "C" und "D" bezeichneten Teilflächen sind im Eigentum der Üstra bzw. der Versorgungseinrichtung der Üstra verblieben.

Die Fa. Emmelmann beabsichtigt, auf der Teilfläche „A“ ein Einzelhandelszentrum zu errichten. Das Bauvorhaben wird entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1704 - Üstra-Depot Sutelstraße - durchgeführt. Die näheren Einzelheiten des Bauvorhabens ergeben sich aus den Anlagen (insbesondere aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Vorhabenbeschreibung) zur gleichzeitig ins Verfahren gegebenen Bebauungsplandrucksache. Im Zuge des Vorhabens soll der westliche Teil der früheren Üstra-Depot-Halle erhalten bleiben. In einem 2. Bauabschnitt soll innerhalb von 10 Jahren der zunächst nur zweigeschossig geplante Bauteil entlang der Ostseite des Grundstückes um ein drittes Geschoss aufgestockt werden.

Die Teilfläche „B“ soll zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche der Adolf-Emmelmann-Str. dienen.

Auf der Teilfläche „E“ sind zunächst Stellplätze vorgesehen. Langfristig ist jedoch an dieser Stelle zur Herstellung einer optischen Anbindung des Einzelhandelszentrums an das "Einkaufszentrum Klein-Buchholz" aus städtebaulichen Gründen als gestalterisches Element ein ellipsenförmiger, transparenter Pavillon geplant.

Die Teilflächen "C" und "D" werden wie bisher weiter genutzt.

Das Grundstück des Üstra-Depots liegt zzt. nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Bauvorhaben der Fa. Emmelmann auf der Teilfläche „A“ planungsrechtlich nicht zulässig und erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Fa. Emmelmann hat hierzu bei der Verwaltung beantragt, das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen.

Dem entsprechend hat die Stadt für die Teilflächen „A“ und „B“ das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1704 eingeleitet. In den Bebauungsplan werden die Teilflächen „C“ und „E“ gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen.

Die Verwaltung hat mit der Fa. Emmelmann Einigung über die Inhalte des im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1704 notwendigen Durchführungsvertrags erzielt. Der Vertrag regelt im Wesentlichen Folgendes:

- Verpflichtung der Fa. Emmelmann zur Durchführung des Bauvorhabens auf der Teilfläche "A"; nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bauantrag für den 1. Bauabschnitt innerhalb von 6 Monaten und für den 2. Bauabschnitt innerhalb von 10 Jahren vorzulegen; in beiden Fällen ist dann innerhalb von 6 Monaten nach der Bekanntgabe der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und die Fertigstellung hat innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn zu erfolgen;

- Verpflichtung zu Maßnahmen zur effektiven Energienutzung (Anschluss an das Fernwärmenetz, Erzeugung der Klimakälte mittels Absorptionskältemaschinen aus der Fernwärme, Verhandlungen bezüglich Contracting, Unterschreitung der Standards der aktuellen Energieeinsparungsverordnung bei den Wärmeverlusten des Bauvorhabens, effiziente Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung - soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll -, Ausführung unverschatteter Dächer der Neubauten mit geeigneter solarer Ausrichtung in der Weise, dass sie zur Aufstellung von thermischen und/oder Photovoltaikanlagen (PV) geeignet sind; Angebot der Dachflächen an PV-Betreiber zur Anmietung, falls eine aktive Solarnutzung für Fa. Emmelmann nicht in Frage kommt);
- Dachflächenbegrünung des Neubauteils;
- Erhaltung der Fassade der verbleibenden früheren Üstra-Depot-Halle in ihrer Optik in Abstimmung mit der Stadt sowie Rekonstruktion der zur Sutelstraße hin orientierten Giebel der zweischiffigen Halle in Anlehnung an den baulichen Zustand in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gemäß der Ansicht zum Vorhaben- und Erschließungsplan;
- Verpflichtung zur Erstellung eines bei der Baudurchführung verbindlichen Freiflächenplans;
- Installation von 20 Fahrradabstellbügeln auf der Teilfläche "A" durch Fa. Emmelmann auf deren Kosten;
- Verpflichtung, eine gutachtliche Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen (aus den durchgeführten Bodenuntersuchungen haben sich keine Anhaltspunkte für nutzungshinderliche Bodenbelastungen und kein Handlungsbedarf in diesem Zusammenhang ergeben) und sich bei allen Entscheidungen in diesem Zusammenhang mit den zuständigen Stellen der Stadt und der Region abzustimmen; Dokumentation der vorgenommenen Maßnahmen;
- Regenwasserversickerung entsprechend den hydraulischen Gegebenheiten;
- Verpflichtung zur Herstellung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1704 festgesetzten südlich Nebenanlagen der Adolf-Emmelmann-Str. auf der Teilfläche „B“ entsprechend dem zum Durchführungsvertrag gehörenden Erschließungsvertrag nach städtischen Standards auf Kosten von Fa. Emmelmann; Absicherung der Verpflichtung durch Bürgschaft; Verpflichtung zur unentgeltlichen, lasten- und hypotheckenfreien sowie kostenlosen Übertragung der Teilfläche „B“ an die Stadt in einem gesonderten Übertragungsvertrag; die v.g. Verpflichtungen bezüglich der Nebenanlagen entlang der Teilflächen "C", "D" und "E", sind weder Folge noch Voraussetzung des Bauvorhabens auf der Teilfläche "A"; um eine zeitnahe, einheitliche und endgültige Herstellung der Nebenanlagen zu gewährleisten, übernimmt Fa. Emmelmann diese Verpflichtungen aus eigenem Anlass; ein Ausgleich hierfür ist Gegenstand des Innenverhältnisses zwischen Fa. Emmelmann und der Üstra/Üstra Versorgungseinrichtung;
- zur Anbindung des Einzelhandelszentrums auf der Teilfläche "A" an das nördlich des Vertragsgebiets errichtete "Einkaufszentrum Klein-Buchholz": Herstellung einer Querungshilfe über die Adolf-Emmelmann-Str. im Bereich der Teilfläche „A“ durch die Fa. Emmelmann auf deren Kosten in Abstimmung mit der Stadt;
- Voraussetzung für die Durchführung des Bauvorhabens auf der Teilfläche "A" ist, dass die Anlieferzone auf der Südseite über die bei der Üstra verbleibende Teilfläche „D“

angefahren wird; dies wird durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt.

- Fa. Emmelmann wird, soweit dies wirtschaftlich ist, nach Abbruch des zweigeschossigen Anbaus an der Ostseite des auf der Teilfläche "C" befindlichen Gebäudes innerhalb von 10 Jahren auf der Teilfläche „E“ den o.g. städtebaulich anspruchsvollen ellipsenförmigen transparenten Pavillon nach einem noch vorzulegenden, mit der Stadt abzustimmenden Entwurf errichten.

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. 1704 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit Fa. Emmelmann 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 Fa. Emmelmann sich zu deren Übernahme verpflichtet.

61.16
Hannover / 02.09.2008