

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1073/2016
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1791 - REWE Heisterbergallee

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1791 - REWE Heisterbergallee - mit der Firma HELIOS Wirtschaftsberatungsgesellschaft & Co. Grundstücks KG (nachfolgend "Helios" genannt), 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. 1791 - REWE Heisterbergallee - abgeschlossen. Die in der Drucksache zum Auslegungsbeschluss dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. Insoweit entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Helios beabsichtigt auf dem Eckgrundstück Heisterbergallee 99/Am Asphaltberge 2 (in der Anlage 1 fett umrandet) einen sanierungsbedürftigen REWE-Markt abzureißen und durch einen neuen Lebensmittelhahversorger zu ersetzen. An das neue Marktgebäude soll ein Backshop angrenzen, weitere Flächen sind für Läden und Dienstleister vorgesehen. Der bestehende Getränkemarkt bleibt als eigenständiges Gebäude erhalten. Zusätzlich ist eine Neuordnung des Kundenparkplatzes geplant.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich, für den bislang kein Planungsrecht besteht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau und die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt zu sichern. Daher hat die Stadt auf Antrag von Helios das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1791 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1791 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit Helios als Vorhabenträgerin auf die folgenden wesentlichen Inhalte des erforderlichen Durchführungsvertrages geeinigt:

- Helios verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1791, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung und entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Helios verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1791 einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben einzureichen, innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Für das Bauvorhaben ist das Fällen von Bäumen erforderlich, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Helios wird die entsprechenden Anträge stellen. Mit der verbindlichen Umsetzung der Freiflächenplanung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan nimmt Helios durch Pflanzung von 24 Laubbäumen die erforderliche Ersatzpflanzung vor. Helios ist weiterhin verpflichtet, die Ersatzpflanzungen spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode auf eigene Kosten durchzuführen. Die vertraglichen Verpflichtungen zur Ersatzpflanzung sowie zur Anwuchs- und Entwicklungspflege werden durch Bürgschaft gesichert. Die Stadt kann diese ggf. verwenden, um entsprechende Pflanzungen auf städtischen Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes durchzuführen.
- Helios verpflichtet sich, die Baumstandorte durch Hochborde und ggf. Poller gegen Befahrung zu schützen. Der im Süden und Westen des Vertragsgebietes vorhandene Gehölzbestand im Bereich der bestehenden Böschung wird durch eine teilweise Neuanlage von Stützmauern gesichert. Die im Vertragsgebiet befindlichen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

- Helios hat sich entsprechend den Ratsbeschlüssen zum Klimaschutz von der städtischen Klimaschutzleitstelle hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dieser Beratung getroffenen Festlegungen sind auch in die Vorhabenbeschreibung eingeflossen und bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Insbesondere ist Helios zur Erfüllung folgender Vorgaben verpflichtet:
 - a) das geplante Bauvorhaben muss die gemittelten U-Werte der EnEV 2016 um mindestens 15 % unterschreiten;
 - b) der Heizwärmebedarf des Bauvorhabens erfolgt im Verbund mit der Kälteerzeugungsanlage und der Rückgewinnung der inneren Wärmelasten, eine Feuerstätte für fossile Brennstoffe ist ausgeschlossen;
 - c) die Dachflächen des Bauvorhabens werden teilweise mit Photovoltaikmodulen bestückt;
 - d) der Klimaschutzleitstelle ist spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens ein Nachweistestat vorzulegen, dass die vorgenannten Verpflichtungen eingehalten sind.

- Helios verpflichtet sich bis zum Abschluss des v.g. Bauvorhabens zur Realisierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen 32 Fahrradabstellplätze, die unter Beachtung der Kriterien des Leitbildes Radverkehr (Drs.-Nr. 1909/2010 N1) auf dem Parkplatz des Lebensmittelnahversorgers platziert werden. Die Standorte befinden sich unter einem Vordach westlich des Haupteingangs, gegenüber vom Markteingang beim Stellplatz für die Einkaufswagen sowie an den Eingängen zum Getränkemarkt, dem Backshop und einem Versicherungsbüro.

- Unter Beachtung der Kriterien des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 15.07.04 (Drs.-Nr. 1054/2004) weist Helios im westlichen Bereich des neuen Kundenparkplatzes eine Fläche für Wertstoffcontainer aus, stellt diese der Allgemeinheit unentgeltlich zur Verfügung und gewährleistet deren Erreichbarkeit und Sauberkeit. Die Fläche für die Wertstoffcontainer sowie der zum Befahren benötigte Wegebereich auf dem Parkplatz für die Entleerung der Container, werden über die Eintragung einer Dienstbarkeit dauerhaft für ihren Zweck gesichert.

- Helios 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. von den Mietern des v.g. Bauvorhabens eingehalten wird.

- Helios verpflichtet sich, die Anlieferzeiten des v.g. Bauvorhabens ausschließlich auf den Zeitraum zwischen 6 Uhr bis 21:30 Uhr und die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7 Uhr bis 21:30 Uhr zu beschränken. Um die Einhaltung dieser Zeiten zu gewährleisten, wird die Vorhabenträgerin mit Anlieferbetrieben und Mietern entsprechende vertragliche Vereinbarungen treffen.

Neben den vorgenannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1791 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1791 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 10.05.2016