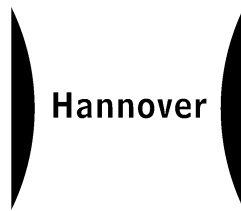


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0816/2010

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1720 - Erweiterung Bauhaus -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1720 - Erweiterung Bauhaus - mit der "COSMOS" Grundstück- und Vermögensverwaltung GmbH "Handelscenter Hannover" zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Beschluss-Drs. für den gleichzeitig ins Verfahren gegebenen Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1720 eingehend geprüft. Die in der Drucksache aufgeführten Gesichtspunkte gelten im gleichen Maße für den Durchführungsvertrag. Auf die Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss wird daher Bezug genommen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die "COSMOS" Grundstück- und Vermögensverwaltung GmbH "Handelscenter Hannover" (nachfolgend "Cosmos" genannt) ist Eigentümerin der Grundstücke Schulenburger Landstr. 123, 125 in Hainholz. Sie hat diese Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden an die Bauhaus Gesellschaft für Bau- und Hausbedarf mbH und Co. KG Mitte vermietet, die dort ein "Bauhaus"-Fachzentrum (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) betreibt.

Dieses "Bauhaus"-Fachzentrum mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 9700 qm soll nach Süden hin um eine offen überdachte Verkaufshalle und einen zusätzlichen, nicht überdachten Bereich erweitert werden. Der Erweiterungsbereich soll als so genannte „Drive-In-Arena“ für den Verkauf sperriger Güter mit Fahrzeugen befahrbar sein. Durch die Erweiterung erhöht sich die Verkaufsfläche um ca. 5.300 qm auf ca. 15.000 qm. Auch die Erweiterung soll der Bauhaus Gesellschaft für Bau- und Hausbedarf mbH und Co. KG vermietet und zusammen mit dem bestehenden "Bauhaus"-Fachzentrum betrieben werden.

Die Erweiterung ist auf einer Teilfläche des Grundstücks Schulenburger Landstr. 119 A und auf dem Grundstück Schulenburger Landstr. 121 geplant. Diese Flächen hat Cosmos inzwischen erworben (Schulenburger Landstr. 121 als Erbbaurecht bis 2065). In den betreffenden Grundbüchern sind Auflassungsvormerkungen eingetragen.

Das aus dem Bestandsgrundstück und den Erweiterungsflächen bestehende Vertragsgrundstück (in Anlage 1 umrandet gekennzeichnet) liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 301 in der Fassung der 1. Änderung und Nr. 545 in der Fassung der 2. Änderung. Danach ist an dieser Stelle Einzelhandel ausgeschlossen. Die Stadt hat auf Antrag von Cosmos gemäß § 12 BauGB das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1720 eingeleitet. Die Drucksache zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gleichzeitig ins kommunale Beschlussfassungsverfahren gegeben.

Die Stadt hat mit Cosmos eine Einigung über den nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag für die Sicherung des Bestandes und die Erweiterung des "Bauhaus"-Fachzentrums im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1720 zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen erzielt:

- Cosmos verpflichtet sich, die Erweiterung nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1720, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bau- und Vorhabenbeschreibung entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrags herzustellen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung, die der Drucksache zum Satzungsbeschluss als Anlage beigelegt sind, sind auch wesentlicher Bestandteil des Durchführungsvertrags. Danach wird verbindlich festgelegt:
 - zulässige Kern- und Randsortimente des bestehenden "Bauhaus"-Fachzentrums sowie der Erweiterung
 - Begrenzung der Fläche für Randsortimente auf 800 m²
 - Reduzierung der Parkplatzzufahrten auf nur noch drei (zwei an der Schulenburger Landstr. und eine an der Mogelkenstr.) und Festlegung ihrer Lage; Durchführung der dafür erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung der bestehenden und Anlegung der neuen Gehwegüberfahrten durch die Stadt auf Kosten von Cosmos
 - Neugestaltung des Parkplatzes mit nach Abschluss des Vorhabens insgesamt 205 Stellplätzen (davon 8 Behinderten-Stellplätze); zusätzlich 53 Stellplätze innerhalb

- o der Erweiterung
 - o Schaffung von 20 Fahrradeinstellplätzen ("Modell Hannover") im überdachten Haupteingangsbereich des Bestandsgebäudes
 - o Anpflanzung von 32 Bäumen auf dem zukünftigen Parkplatz als Ersatz für den zu beseitigenden Bestand, 9 zusätzlichen Bäumen im Pflanzstreifen an der Schulenburger Landstr. (sodass sich dort ein gleichmäßiger Pflanzabstand von 8 - 9 m ergibt) und insgesamt 13 Bäumen an der Sokelantstr. und an der Meelbaumstr. (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm)
 - o Pflanzung von ca. 50 Sträuchern im Grünstreifen an der Mogelkenstr.
 - o Durchführung der vorgenannten Freiflächenmaßnahmen bis zur Fertigstellung der Erweiterung
 - o Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Erweiterung zur Eigennutzung oder zur Vermietung an Fremdnutzer
 - o extensive Begrünung der nicht durch die Photovoltaik-Anlage und die vorgesehenen Lichtbänder in Anspruch genommenen Flächen der Erweiterungsdachfläche; darüber hinaus in Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle keine energetischen Festlegungen im Hinblick darauf, dass es sich bei der Erweiterung nicht um ein geschlossenes Gebäude und bei dem vorhandenen "Bauhaus"-Fachzentrum um einen langjährigen Bestand handelt
 - o Fassadengestaltung (Details in Abstimmung mit der Stadt)
 - o Art und Umfang der neu zu errichtenden Werbeanlagen
- Ein vollständiger Bauantrag für die Erweiterung ist innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1720 zu stellen, mit ihrem Bau ist innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung zu beginnen und sie ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen. Insgesamt ergibt sich ein maximaler Realisierungszeitraum von etwa 3 Jahren.
 - Nach Fertigstellung der Erweiterung verpflichtet sich Cosmos, diese zusammen mit dem bereits bestehenden "Bauhaus"-Fachzentrum zu betreiben/betreiben zu lassen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch Festlegungen über im Baugenehmigungsverfahren einzutragende Baulasten (Anbaubaulast und Vereinigungsbaulast) und 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. 1720 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -, Verfahrensbestimmungen).

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

61.16
Hannover / 14.04.2010