Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur Kenntnis)

Nr. 0352/2013
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 - Roderbruchmarkt Süd -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Errichtung eines Vollsortimenters im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 mit der 1. Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG in Minden zu den in der nachfolgenden Begründung genannten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Auslegungsbeschlusse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 (Drs. Nr. 1850/2012) eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. Durch das Vorhaben wird die wohnungsnahe Versorgung in direkter Nähe einer Stadtbahnstation erweitert und verbessert. Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die 1. Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co KG, Wittelsbacherallee 61 in 32427 Minden - nachfolgend "Otto Reichelt" genannt - ist die Grundstücksverwaltung der Edeka Minden-Hannover. Otto Reichelt beabsichtigt, als Vorhabenträger auf einer bisher unbebauten Fläche südlich der Stadtbahnhaltestelle "Roderbruch" (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet und mit "Vollversorger" bezeichnet) einen Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone (Verkauf, Gastronomie und Dienstleistungen) mit einer Verkaufsfläche von 100 m² zu errichten. Dies ist nach dem derzeit hier geltenden Bebauungsplan Nr. 567 nicht möglich. Die Edeka-MIHA Immobilien Service GmbH hat daher am 07.04.2011 beantragt, das erforderliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen. Die Stadt hat daraufhin das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 eingeleitet. Otto Reichelt ist mit Schreiben vom 27.07.12 anstelle der Edeka MIHA Immobilien Service GmbH in die Funktion des Vorhabenträgers eingetreten.

Eine südlich gelegene Wohnbaufläche (in Anlage 1 mit "WA" bezeichnet) sowie die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen worden. Zu der einbezogenen Wohnbaufläche ist inzwischen ein städtebaulicher Vertrag (Drs. 1891/2012) abgeschlossen worden.

Die Eigentümer des Grundstückes haben nach Zukauf von erforderlichen Ergänzungsflächen von der Stadt (Drs. 2468/2012) mit Otto Reichelt an dem Vorhabengrundstück ein Erbbaurecht bestellt. Die Eintragung des Erbbaurechts auf Otto Reichelt im Grundbuch ist noch nicht erfolgt. Eine entsprechende Vormerkung zur Verschaffung des Erbbaurechts an dem Vorhabengrundstück ist jedoch eingetragen.

Die Verwaltung hat sich mit Otto Reichelt auf den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlichen Durchführungsvertrag zu folgenden Bedingungen geeinigt:

- Otto Reichelt ist verpflichtet, das o.g. Bauvorhaben nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725, dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung und dem Freiflächenplan zu errichten. Ein vollständiger Bauantrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 zu stellen, mit der Errichtung ist 6 Monate nach Bekanntgabe der Baugenehmigung zu beginnen und das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

- Das Bauvorhaben erfordert folgende Erschließungsmaßnahmen:

  a) Ausbau der bisher nicht ausgebauten westlichen Nebenanlagen der Winkelriede einschließlich Parkbuchten und Straßenbäumen;

b) Ausbau des bisher nicht ausgebauten Abschnittes des Nikolas-Tinbergen-Weges;

c) Neugestaltung der Fuß- u. Radwegverbindung nördlich des Bauvorhabens zwischen der Wendeanlage am Nordende der Winkelriede und der Stadtbahnquerung;

d) Verlegung der Entwässerungsleitungen, die nach den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen in Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung verlaufen und die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 in zukünftig privaten Flächen liegen würden;

e) Ausbau des bisher nicht ausgebauten Abschnittes der Gerhard-Lossin-Straße im Eckbereich zur Heisenbergstraße und zur Einfahrt an der Südwestecke des Bauvorhabens.

Die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt bzw. der Stadtentwässerung hergestellt. Die Maßnahmen zu Buchstaben a) - c) sind in dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan umrandet dargestellt.

Die Kosten der unter a) - d) genannten Maßnahmen (ca. 250.000,- € für die Straßenbaumaßnahmen und ca. 340.000,- € für die Verlegung der Entwässerungsleitungen) trägt Otto Reichelt. Die Kostenübernahmeverpflichtung wird durch eine Bürgschaft abgesichert. Für die unter e) genannte Erschließungsmaßnahme erhebt die Stadt zu gegebener Zeit Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge im Rahmen der Abrechnung der Gerhard-Lossin-Straße und der Heisenbergstraße.

- Die Anlieferung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich über die Gerhard-Lossin-Straße und die Einfahrt an der Südwestecke des Vorhabengrundstücks sowie nur werktags in der Zeit von 06.30 – 21.30 Uhr. Otto Reichelt ist verpflichtet, mit seinen Zulieferern entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

- Die Anlieferung des vorhandenen, auf der nördlichen Seite der Stadtbahngleise gelegenen Ladengeschäftes im westlichen Teil des Gebäudes Roderbruchmarkt 8 mit Lkw ab 18 to zulässigem Gesamtgewicht soll ebenfalls über die vorgenannte Einfahrt von der Gerhard-Lossin-Straße und über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 als "Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der Gebäude Roderbruchmarkt Nr. 8, 10 und 12 zu belastende Flächen" dargestellte Zufahrt erfolgen können. Die Geh- und Fahrrechte werden in den betreffenden Erbbau- und Eigentumsgrundbüchern grundbuchlich gesichert. Die Fortführung der Zufahrt über die Stadtbahngleise ist nicht Gegenstand des Durchführungsvertrags.

- Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück von der Winkelriede an der Südostecke des Vorhabengrundstücks darf nur mit Pkw und nur werktags während der Öffnungszeiten von 06.30 – 21.30 Uhr erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten wird die Zufahrt geschlossen.

- Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Freiflächenplan ist (insbesondere hinsichtlich der Standorte, der Art und der Größe der dargestellten Bäume und Gehölze) verbindlich.

- Das Bauvorhaben wird teilweise auf einer Fläche errichtet, auf der ein gesetzliches Biotop festgestellt wurde. Die deshalb für das Bauvorhaben erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt im Landschaftsraum Fuhrbleek in Isernhagen-Süd (Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1725) hergestellt. Die auf das o.g. Vorhaben dafür entfallenden Kostenanteile von 63.000,- € (97 % der Gesamtkosten von 65.000,- €; die Restsumme wird in dem städtebaulichen Vertrag zum einbezogenen Teil des Bebauungsplans geregelt) trägt Otto Reichelt. Die Kostenübernahmeverpflichtung wird durch eine Bürgschaft abgesichert.

- Die in Anlage 1 als "Pflanzstreifen mit Gabionen" bezeichnete Fläche an der Südseite des Vorhabengrundstücks ist in dem städtebaulichen Vertrag zu dem einbezogenen südlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem dort festgesetzten "WA"-Gebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Sie steht daher für das o.g. Bauvorhaben als Ausgleichsmaßnahme nicht mehr zur Verfügung. Die Fläche darf - abgesehen von den Gabionen - nicht eingefriedet werden.

- Die Gestaltung der Werbeanlagen auf dem Vorhabengrundstück ergibt sich aus der Vorhabenbeschreibung und aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Über die dort genannten bzw. dargestellten Werbeanlagen hinaus sind nur baugenehmigungsfreie Werbeanlagen zulässig. Ergänzend hierzu verpflichtet sich Otto Reichelt, die Fenster an der Ostseite des Bauvorhabens nicht zu bekleben, zu verhängen oder mit Waren zu verstellen.

- Das Bauvorhaben wird im Passivhausstandard errichtet. Das Dach wird so hergestellt, dass es zur Aufnahme einer Photovoltaikanlage (PV) geeignet ist. Kommt eine aktive Nutzung der Dachflächen zu PV-Zwecken durch den Vorhabenträger selbst nicht in Betracht, wird er die Dachflächen schon in der Planungsphase interessierten PV-Betreibern zu marktüblichen Konditionen zu Mietzwecken anbieten. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.

- Auf dem Vorhabengrundstück werden Abstellvorrichtungen für 12 Fahrräder errichtet, von denen die Hälfte den im Rahmen des Leitbildes "Radverkehr" durch den Verwaltungsausschuss der Stadt am 16.12.2010 (Drs. 1909/2010 N1) beschlossenen Kriterien entsprechen muss. Es werden nur Fahrradbügel "Modell Hannover“ bzw. in Abstimmung mit der Stadt adäquate Fabrikate in hochwertiger Qualität verwendet. Daneben werden im Rahmen des o.g. Ausbaus der westlichen Nebenanlagen der Winkelriede Abstellvorrichtungen für 12 weitere Fahrräder von der Stadt auf Kosten von Otto Reichelt hergestellt.

- Entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 15.07.04 (Drs. Nr. 1054/2004) stellt Otto Reichelt spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Bereich der Einfahrt von der Gehrhard-Lossin-Str. an der Südwestecke des Vorhabengrundstücks Flächen für Wertstoffcontainer (Altglas, Altkleider) unentgeltlich zur Verfügung, befestigt sie auf eigene Kosten und gewährleistet deren Erreichbarkeit und Sauberkeit. Diese Verpflichtung wird in den betreffenden Grundbüchern durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert.

Die Grundstückseigentümer geben eine mit dem Durchführungsvertrag verbundene Verpflichtungserklärung ab, dass sie nach Heimfall oder Ende des Erbbaurechts an dem Vorhabengrundstück die auf Dauer ausgerichteten Verpflichtungen des Vertrags erfüllen bzw. einhalten und diese Verpflichtungen an eventuelle Rechtsnachfolger oder neue Erbbauberechtigte weitergeben werden.

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, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1725 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 13.02.2013