

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2658/2008

Anzahl der Anlagen | 1

Zu TOP |

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1699 - Schulenburger Landstr. 109/111 (Betten-Center Soltendieck) -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags mit Herrn Heinrich Soltendieck für das Grundstück Schulenburger Landstr. 109/111 (Bettencenter Soltendieck) zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1699 eingehend geprüft und gelten für den im Rahmen dieses Bebauungsplanes erforderlichen Durchführungsvertrag gleichermaßen. Durch die Planung zur Sicherung und Erweiterung des bereits vorhandenen Betten-Centers sind keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Herr Soltendieck ist Eigentümer des in Anlage 1 umrandeten Grundstücks Schulenburger Landstr. 109/111. Er beabsichtigt, an dem auf dem Grundstück vorhandenen Geschäftsgebäude des Betten-Centers Soltendieck nach Osten zur Schulenburger Landstr. zwei Anbauten zu errichten, die dann als Erweiterung der Einzelhandelsfläche im bestehenden Gebäude dienen sollen.

Für die Gebäudeteile, die der Laden-/Verkaufsflächenerweiterung dienen sollen, sind inzwischen in Übereinstimmung mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 545 in der Fassung der 2. Änderung Baugenehmigungen erteilt worden. Hierbei handelt es sich um

1. einen Anbau zur Schulenburger Landstraße hin mit einer Tiefe von 21,60 m über die gesamte Breite des bestehenden Gebäudes, der als offene Überdachung der Stellplätze vor dem Bettencenter genehmigt ist;
2. einen weiteren Anbau an der Südostecke des unter 1) genannten Gebäudes mit einer Breite von 10,20 m und einem Abstand zur Schulenburger Landstr. von 5,00 m, der als Lager- und Ausstellungsfläche genehmigt ist.

Die Erweiterung der Einzelhandelsflächen in diesen Gebäudeteilen ist jedoch nach dem geltenden Bebauungsplan nicht zulässig und erfordert daher eine Änderung dieses Bebauungsplanes.

Herr Soltendieck hat hierzu bei der Stadt beantragt, das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen. Dem entsprechend hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1699 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Herr Soltendieck und die Verwaltung haben hierzu eine Einigung zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen erzielt:

- Herr Soltendieck verpflichtet sich, die Laden-/Verkaufsfläche seines auf dem Vertragsgrundstück bestehenden Bettenfachgeschäfts nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Baubeschreibung und den Festlegungen des Durchführungsvertrags in die oben genannten bauaufsichtlich genehmigten Gebäudeteile hinein zu erweitern.
- Herr Soltendieck verpflichtet sich, innerhalb von 3 Monaten nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1699 einen vollständigen Bauantrag für die oben genannte Laden-/Verkaufsflächenerweiterung vorzulegen und innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau der Gebäude zu beginnen. Weiterhin verpflichtet er sich zur Fertigstellung der oben genannten Gebäude und zur Aufnahme der Nutzung als Laden-/Verkaufsfläche innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn.
- Herr Soltendieck verpflichtet sich zur Gestaltung der Außenanlagen nach dem Freiflächenentwurf im Vorhaben- und Erschließungsplan und dem entsprechenden Abschnitt der Bau- und Vorhabenbeschreibung. Hierin sind insgesamt 25 Baumstandorte ausgewiesen. Entlang der Schulenburger Landstraße ist eine Baumreihe bestehend aus *Tilia Intermedia* (Holländische Linde) anzupflanzen. In der angrenzenden Stellplatzanlage sind Baumpolster anzulegen. Die übrigen Bäume sind im rückwärtigen Grundstücksbereich anzupflanzen. Es sind standortheimische Bäume der II. Größe zu verwenden. Geeignete Baumarten sind u.a. für die Pflanzstreifen im rückwärtigen Bereich die Italienische Erle (*Alnus cordata*) und im

Bereich der Stellplätze die Blumenesche (*Fraxinus ornus* „Rotterdam“). Es können aber auch andere geeignete Baumarten verwendet werden. Alle gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Die Dachfläche des Anbaus im zweiten Bauabschnitt wird dauerhaft und flächendeckend extensiv begrünt.
- Zu den energetischen Fragen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben hat Herr Soltendieck sich in Abstimmung mit der Klimaleitstelle der Stadt von proKlima beraten lassen. Herr Soltendieck ist bereit, die Statik des Daches des oben unter 2) genannten Gebäudes mit einer Fläche von ca. 335 qm für die Installation einer Photovoltaikanlage zu verstärken, wenn ein Dritter die Anlage betreiben würde.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (Vertragsgebiet; Anlagen; städtebauliche Grundlagen; Verwendung der durch Herrn Soltendieck zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1699 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen bei –Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans in dem Fall, dass das Bauvorhaben nicht verwirklicht wird; salvatorische Klausel; allgemeine Bestimmungen zu Vertragsänderung, Kündigung, Wirksamwerden des Vertrages, Erfüllungs- und Gerichtsort).

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

61.16
Hannover / 10.11.2008