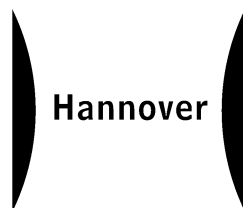


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss

	1. Neufassung
Nr.	1706/2008 N1
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

---

### **Städtebaulicher Vertrag Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung - Schulenburger Landstr. (ehem. Sorst-Gelände)**

#### **Antrag,**

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der MEVACO Nord Gesellschaft für Metallverarbeitung mbH + Co. sowie der Erwin Mutschler GmbH für das ehemalige Sorst-Gelände an der Schulenburger Landstr. zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 696, 2. Änderung eingehend geprüft und gelten für den mit dem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Vertrag gleichermaßen. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzung für eine Revitalisierung der ehemaligen Produktionsstätte der Fa. Sorst. Mit der geplanten Bebauung kann die Fläche wieder genutzt und für die Bevölkerung und den Stadtteil erschlossen werden. Es entsteht eine geordnete, städtebaulich erwünschte Situation. Dies führt zu einer deutlichen Belebung des bisher größtenteils brach liegenden Grundstücks. Das Problem der fehlenden sozialen Kontrolle durch den jahrelangen Leerstand kann hierdurch behoben werden. Durch die gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr haben auch Personen ohne eigenen Pkw die Möglichkeit den Standort problemlos zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Frauen, Männern oder anderen Personengruppen zu erwarten sind.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

### **Begründung des Antrages**

MEVACO ist Eigentümerin des in Anlage 1 umrandeten und schraffierten ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Sorst an der Schulenburger Landstraße.

Die Grundstücke sollen auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Konzeptes einer Nachnutzung zugeführt werden. Im Norden (in Anlage 1 mit "Sondergebiet I" bezeichnet) soll ein Sondergebiet **Einkaufszentrum** (für Fachmarkt und Gewerbe), im östlichen Bereich (in Anlage I mit "Sondergebiet III" bezeichnet) ein Sondergebiet Kunst, Kultur und Gewerbe und im südlichen Bereich (in Anlage I mit "Sondergebiet II" bezeichnet) ein Sondergebiet Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe entstehen.

Die Boden-, Boden/Luft- und Grundwasserbelastungen, die infolge der früheren Nutzung vorhanden waren, sind nach dem Sanierungsbericht der Fa. Krauss & Partner weitestgehend saniert worden. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Vertragsgebiets sind gegebenenfalls zusätzliche Sanierungsmaßnahmen (insbesondere eine hydraulische Sanierung) erforderlich, die im Rahmen des Sanierungsvertrags von MEVACO und Fa. Mutschler mit der Region Hannover geregelt werden.

Die v.g. Nutzungen können nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 696 beziehungsweise dessen 1. Änderung nicht verwirklicht werden. Die Stadt hat daher das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 eingeleitet, mit dem die geplanten Nutzungen ermöglicht werden sollen.

Die in Anlage 1 mit "Sondergebiet I" bezeichnete nördliche Teilfläche des Vertragsgebietes hat MEVACO inzwischen an Fa. Mutschler zur Realisierung der o.g. Fachmarkt- und Gewerbenutzung verkauft. Die Vertragspartnerschaft von Fa. Mutschler im städtebaulichen Vertrag ist an den Vollzug des Kaufvertrags gebunden. Andernfalls ist MEVACO allein Vertragspartner der Stadt im städtebaulichen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten.

Zur Regelung der mit der Nachnutzung des Vertragsgebietes verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat die Verwaltung mit MEVACO und Fa. Mutschler Einigung über einen städtebaulichen Vertrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen erzielt:

- Im "Sondergebiet I" wird ein **Einkaufszentrum** (Fachmarktstandort für flächenextensive Sortimente mit Gastronomienutzung) errichtet. Die Verkaufsfläche beträgt maximal 6.000 qm, von denen wiederum höchstens 10 % auf die Sortimentsbereiche Textilien und Schuhe entfallen dürfen. Die Bebauung einschließlich der Fassadengestaltung erfolgt aufgrund einer mit der Stadt abgestimmten Entwurfsplanung und bezieht eine verbliebene Halle aus dem früheren Gebäudebestand der Fa. Sorst mit ein. Die Anzahl der Einstellplätze für den Fachmarkt ist auf 180 begrenzt. Im Vertragsgebiet ist unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ein Werbeträger für eine gemeinsame Nutzung durch die im Fachmarktbereich ansässigen Firmen.zulässig.
- Im "Sondergebiet II" wird von MEVACO eine Altenpflegeeinrichtung errichtet, falls hierfür

innerhalb von 5 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 696, 2. Änderung ein Betreiber gefunden werden kann. Andernfalls verpflichtet sich MEVACO, den betreffenden Grundstücksbereich in Abstimmung mit der Stadt innerhalb von weiteren 5 Jahren nach den dann geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu bebauen.

- Der vorhandene ehemalige sogenannte "Marinebau" im "Sondergebiet III" wird von MEVACO im Rahmen des Denkmalschutzes erhalten. Es wird angestrebt, die bestehende Nutzung im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu künstlerischen und kulturellen Zwecken durch eine Ateliergemeinschaft längerfristig fortzuführen.
- MEVACO und Fa. Mutschler haben sich von der Leitstelle für Energie und Klimaschutz des städtischen Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün bzw. von proKlima zum Thema effektive Energienutzungstechnik und Energieverbrauch beraten lassen. Das Protokoll dieses Beratungsgesprächs ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Es berücksichtigt, dass aufgrund der wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen keine erhöhten ökologischen Anforderungen an das Fachmarktzentrum gestellt werden können. Sobald ein Betreiber bzw. Investor für die Altenpflegeeinrichtung im "Sondergebiet II" feststehen sollte, wird MEVACO diesen zu einer projektbezogenen Beratung bei der Klimaleitstelle der Stadt verpflichten. Darüber hinaus werden MEVACO und Fa. Mutschler im Falle einer Veräußerung ihrer Grundstücke die Erwerber dazu verpflichten, sich ebenfalls von der Klimaleitstelle der Stadt über die Möglichkeiten der Energieeinsparung unter Berücksichtigung von Fördergeldern beraten zu lassen.
- Nach einer vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 696 ein Aus- und Umbau der Kreuzung Sorststr./Schulenburger Landstr. erforderlich. Die Stadt beabsichtigt über diese projektbedingten verkehrlichen Maßnahmen hinaus unter Einbeziehung von GVFG-Mitteln einen generellen Aus- und Umbau der Schulenburger Landstr., der auch den v.g. Kreuzungsbereich umfasst. MEVACO und Fa. Mutschler beteiligen sich an den Kosten dieses Aus- und Umbaus durch Zahlung eines Ablösebetrags in Höhe des durch ihre Bauvorhaben verursachten Kostenanteils. Die Kosten betragen nach der Kostenermittlung des Fachbereichs Tiefbau ca. 200.000,- €. Hinzu kommen möglicherweise Aushubkosten infolge von eventuell im Ausbaubereich vorhandenen Bodenkontaminationen. Diese werden im Rahmen der kostenlosen und unentgeltlichen Übertragung der im Bebauungsplan innerhalb des Vertragsgebietes festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche abgegolten, die nur zum Teil Folge und Voraussetzung der Bauvorhaben im Vertragsgebiet sind. Im Gegenzug hierfür verzichtet die Stadt auf eine Beteiligung der Vertragspartner an den Aushubkosten.
- Die Kosten für die vier geplanten Zufahrten von der Voltmerstr. werden nach Landesstraßengesetz abgerechnet.
- MEVACO wird südlich der Grenze des an Fa. Mutschler verkauften Bereiches des Vertragsgebietes ("Sondergebiet I") ein Leitungsrecht für die Stadtwerke im Grundbuch eintragen lassen.
- Weiterhin stellen MEVACO und Fa. Mutschler sicher, dass südlich der Bebauung des Fachmarktgebietes jederzeit - auch außerhalb der Öffnungszeiten - eine fußläufige Durchquerbarkeit des "Sondergebiet I" zwischen Schulenburger Landstr. und Voltmerstr. möglich ist. Der Zugang von der Voltmerstr. ist hierbei an der Nordseite des "Marinebau"-Grundstückes festgelegt.

- MEVACO und Fa. Mutschler werden für die einzelnen Bauabschnitte im Vertragsgebiet jeweils einen vor Durchführung der Baumaßnahmen mit der Stadt abzustimmenden qualifizierten Freiflächenplan erstellen lassen, der dann verbindlich ist und wesentlicher Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung wird.
- Für Gehölze, die unter die Baumschutzsatzung fallen und entfernt werden sollen, werden MEVACO und Fa. Mutschler auf ihre Kosten Ersatzpflanzungen vornehmen. Hierbei können die nach den Freiflächenplänen neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (Vertragsgebiet; Anlagen; städtebauliche Grundlagen; Verwendung der durch MEVACO und Fa. Mutschler zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen; Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 696, 2. Änderung von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -; salvatorische Klausel; allgemeine Bestimmungen zu Vertragsänderung, Kündigung, Beurkundungserfordernis, Modalitäten des Vertragsabschlusses, Wirksamwerden des Vertrages, Erfüllungs- und Gerichtsort).

**Infolge einer Entscheidung des BVerwG vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - ist die textliche Festsetzung zu § 1 des Bebauungsplanes durch eine redaktionelle Änderung verdeutlicht worden (s. Drs. 1668/2008 N1). Damit ist auch im städtebaulichen Vertrag textlich klarzustellen, dass es sich bei dem geplanten Fachmarktzentrum um ein Einkaufszentrum i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO handeln soll. Gegenstand der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist daher ein Einkaufszentrum mit einer Größe von 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.**

61.16  
Hannover / 01.10.2008