

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

	1. Neufassung
Nr.	0055/2013 N1
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

---

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 536, 1. Änderung - Nahversorgungszentrum Tempelhofweg

### Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 536, 1. Änderung - Nahversorgungszentrum Tempelhofweg - mit ~~Herrn Erhard Großmann, Tempelhofweg 17, 30179 Hannover~~ und Herrn Kai-Uwe Großmann, Hannoversche Str. 71, 30916 Isernhagen ~~als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)~~ zu den in der Begründung genannten Vertragsbedingungen zuzustimmen.

### Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan (Drs. 1822/2012) eingehend geprüft. Sie gelten in gleichem Maße für den Durchführungsvertrag. 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 wohnungsnaher 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 Herren Großmann jun. und sen. – nachfolgend "GbR Großmann" genannt – beabsichtigen, auf ihrem Grundstück Tempelhofweg 4, Lankwitzweg 50, 50A, 52~~ **Herr Großmann ist Miteigentümer des Grundstücks Tempelhofweg 4, Lankwitzweg 50, 50A, 52 und hat die restlichen Miteigentumsanteile von seinem Vater hinzuerworben. Er beabsichtigt, als Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB** nach Abriss der Gebäude Lankwitzweg 50, 50A und 52 einen 2-geschossigen Gebäudekomplex für ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Es sollen ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere Läden bzw. Räume für sonstige Dienstleistungen und Handwerksbetriebe, die der Gebietsversorgung dienen, mit einer Gesamtnutzfläche von 300 m<sup>2</sup> errichtet werden. Im zukünftigen Obergeschoss des Neubaubereiches sollen weitere Räume für Büros, Verwaltung bzw. freie Berufe (z.B. Arztpraxen) oder Wohnungen entstehen. Das vorhandene, zurzeit als Polizei-Station genutzte Gebäude Tempelhofweg 4 bleibt in seiner bisherigen Form bestehen.

**Wenn im Folgenden von der "GbR Großmann" die Rede ist, so ist aufgrund der am Ende dieser N1-Drucksache geschilderten Umstände Herr Großmann jun. als Vorhabenträger gemeint.**

Das Bauvorhaben der GbR Großmann ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 536 nicht realisierbar. Die GbR Großmann hat daher bei der Stadt die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beantragt. Daraufhin hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 536, 1. Änderung eingeleitet.

Gleichzeitig mit dieser Drs. zum Durchführungsvertrag befindet sich der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan im Verfahren.

Die Verwaltung hat sich mit der GbR Großmann auf den im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 536, 1. Änderung nach § 12 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag zu den nachfolgenden wesentlichen Bedingungen geeinigt:

- Die GbR Großmann verpflichtet sich zur Errichtung des v.g. Bauvorhabens und wird innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss einen vollständigen Bauantrag für das Bauvorhaben vorlegen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau beginnen und das Vorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertig stellen.
- Zur Arrondierung des Vorhabengrundstücks hat Herr Großmann jun. von der Stadt inzwischen einen Grundstücksstreifen des Regenwasserrückhaltebeckens an der Ostseite des ursprünglichen Grundstücks hinzu erworben.
- Die GbR Großmann erneuert auf ihre Kosten in wesentlichen Teilen die Nebenanlagen des Tempelhofweges entlang des Bauvorhabens. Im Zuge dessen werden senkrecht zum Tempelhofweg 9 uneingeschränkt nutzbare Stellplätze, 3 Stellplätze bzw. Überfahrten für die Polizei vor den 3 Garagen der Polizeistation und eine

Gehwegüberfahrt zum Vorhabengrundstück erstellt. Eine weitere Gehwegüberfahrt zum Vorhabengrundstück errichtet die GbR Großmann auf ihre Kosten an der Kugelfangtrift. Weiterhin beseitigt die GbR Großmann auf ihre Kosten alle durch das Bauvorhaben anfallenden Schäden an den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und sonstigen städtischen Flächen. Die Einzelheiten der v.g. Baumaßnahmen werden in einer gesonderten Vereinbarung mit dem Fachbereich Tiefbau festgelegt.

- Für das Bauvorhaben sind nach der NBauO bis zu 41 Kfz-Einstellplätze erforderlich, von denen 33 auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden. Für die restlichen 8 Einstellplätze schließt die GbR Großmann mit der Stadt eine Ablösevereinbarung nach der Satzung über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Einstellplätze von Kraftfahrzeugen in Hannover. Die nachgewiesenen Kosten für die v.g. Stellplätze am Tempelhofweg werden auf den Ablösebetrag angerechnet. Sind die nachgewiesenen Aufwendungen für die Stellplätze geringer als der Ablösebetrag, ist der Differenzbetrag nachzuzahlen; bei Überschreitung des Ablösebetrags erfolgt allerdings keine Erstattung der Mehraufwendungen an die GbR Großmann.
- Auf dem Vorhabengrundstück errichtet die GbR Großmann unter dem Vordach des Nahversorgers mindestens 10 Fahrradabstellplätze, die dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 16.12.10 (Drs. Nr. 1909/2010 N1) im Rahmen des Leitbildes "Radverkehr" entsprechen.
- Die GbR Großmann hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle der Stadt in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen. Danach wird das Bauvorhaben folgende Vorgaben erfüllen:
  - a. Unter Berücksichtigung des EEWärmeG liegen die Wärmeverluste über die Gebäudehülle und der Primärenergiebedarf um mindestens 15% unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der zur Zeit der Bauantragstellung gültigen EnEV (zurzeit EnEV 2009, nach Anlage 2, Tabelle 1). Hiervon ausgenommen ist der Lebensmittelmarkt.
  - b. Auf dem Obergeschoss ist eine Photovoltaikanlage von mindestens 300 m<sup>2</sup> zu errichten und zu betreiben. Falls nach Fertigstellung des Bauvorhabens nach § 3 Abs. 1 nicht innerhalb von 12 Monaten der Betrieb der Photovoltaikanlage vertraglich gesichert ist und die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage nicht innerhalb von 24 Monaten erfolgt, ist die Dachfläche des Obergeschosses mit einer Dachflächenbegrünung auszustatten. Die Dachflächen sind entsprechend herzustellen.
- Nach einem vorliegenden Bodenluftgutachten liegen im Vertragsgebiet Belastungen mit leicht flüchtigen Kohlenwasserstoffen (LHKW) durch eine frühere Nutzung vor, die eine uneingeschränkte Nutzung als Wohngebiet bzw. für gewerbliche Zwecke nicht zulassen. Nach Abriss der bestehenden Gebäude werden daher im Vertragsgebiet weiterführende Untersuchungen durchgeführt. Sollten sich hiernach Überschreitungen der Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover und/oder der wasserschutzrechtlichen Grenzwerte ergeben, verpflichtet sich die GbR Großmann, den Schaden in Abstimmung mit der Stadt und der Region Hannover nach Maßgabe eines Sanierungsplanes zu beseitigen und die dazu erforderlichen Maßnahmen begleitend dokumentieren zu lassen.
- Die Verpflichtungen der GbR Großmann hinsichtlich der Ablösung von Stellplätzen bzw. die tiefbautechnischen Maßnahmen am Tempelhofweg und an der Kugelfangtrift werden durch Bürgschaft abgesichert.

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, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen, insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 536, 1. Änderung im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

***Die Vertragsänderung und damit die N1-Drucksache wurden erforderlich, weil der Vater des Vorhabenträgers, Herr Erhard Großmann, der mit seinem Sohn ursprünglich das Nahversorgungszentrum als Vorhabenträger in GbR errichten wollte, am 16.01.2013 verstorben ist.***

61.16  
Hannover / 12.02.2013