

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 0303/2014

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1757 - Nahversorger Business-Park Nord**

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1757 - Nahversorger Business-Park Nord - mit der Vorhabenträgerin, der Ratisbona Gradl & Co. KG, zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

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

Der Durchführungsvertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1757 - Nahversorger Business-Park Nord - abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1757 dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

### **Kostentabelle**

Der Stadt entstehen durch den Abschluss des Durchführungsvertrages keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Die Ratisbona Gradl & Co. KG - nachfolgend Vorhabenträgerin genannt - hat das Grundstück des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) erworben und beabsichtigt, einen Lebensmitteldiscounter mit Backshop und vorgelagertem Kundenparkplatz zu errichten. Dies ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nicht möglich und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1757 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1757 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zu den nachfolgenden, wesentlichen Konditionen geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1757 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle der Stadt in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen. Die Beratungsergebnisse wurden von der Vorhabenträgerin aus eigenem Anlass weiter optimiert und in einem mit der Stadt abgestimmten Energiekonzept festgelegt, das Bestandteil der Bau- und Vorhabenbeschreibung ist. Hiernach wird das Bauvorhaben insbesondere die folgenden Vorgaben erfüllen, deren Einhaltung der Stadt spätestens 6 Monate nach Inbetriebnahme über ein Testat nachzuweisen sind:
  - a) Der Heiz- und Kühlungsenergiebedarf wird jeweils max. 15 kWh pro m<sup>2</sup> im Jahr betragen. Hierzu wird die Gebäudehülle quasi wärmebrückenfrei und besonders luftdicht ausgeführt. Die Abwärme aus dem Kühlungsprozess wird über einen Wärmetauscher in das Heizungssystem übertragen. Die Heizanlage selbst ist als Pumpen-Warmwasser-Anlage aufgebaut und enthält keine umweltbelastenden Kältemittel. Zur Abdeckung der Spitzenlasten wird eine erdgasbetriebene Brennwerttherme zugeschaltet.
  - b) Die Lüftungsanlage wird mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet. Über Luftqualitätsfühler wird jederzeit eine bedarfsgerechte Lüftung sichergestellt. Der Eingangsbereich ist mit der neusten Generation von Türluftschleiern (PWW) ausgestattet.
  - c) Es werden ausschließlich LED-Beleuchtungen verwendet, um energetische Einspareffekte im Vergleich zu einer konventionellen Beleuchtung von über 44% zu erreichen.
  - d) Die Tiefkühlregale werden mit Glastüren versehen, um den Energiebedarf um ca. 30% zu senken. Energiesparende Ventilatoren sorgen für eine gleichmäßige Temperaturverteilung.
  - e) Die Hauptdachflächen des Bauvorhabens werden vollflächig extensiv begrünt und sind so auszurichten und statisch auszulegen, dass eine vollflächige Belegung mit Photovoltaik-Modulen möglich ist.
- Die verkehrliche Anbindung des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) erfolgt durch eine Zu- und Abfahrt im Süden über die in der Stadt Hannover liegende Reinhold-Schleese-Straße sowie eine Zu- und Abfahrt im Norden über die in der Stadt Langenhagen liegende Heinrich-Heine-Straße, die versetzt angeordnet werden. Um das in Langenhagen liegende Wohngebiet nicht unnötig zu belasten, wird die nördliche Zu- und Abfahrt durch die Eintragung einer Baulast ausschließlich auf den Kundenverkehr zum Lebensmittelmarkt beschränkt und darf ausdrücklich nicht zu Anlieferzwecken oder den Baustellenverkehr genutzt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Zu- und Abfahrten außerhalb der Anliefer- und Öffnungszeiten durch eine Schrankenanlage für den Durchgangsverkehr zu sperren.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zum Abschluss des o.g. Bauvorhabens eine 3 m breite Zuwegung zu dem öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der Ostseite des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) herzustellen, um die fußläufige Anbindung des Lebensmittelmarktes zu gewährleisten. Die Zuwegung wird über die Eintragung einer Dienstbarkeit dauerhaft für die Allgemeinheit gesichert.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächen des o.g. Bauvorhabens entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Bau- und Vorhabenbeschreibung bis zum Abschluss des Bauvorhabens herzustellen und die erforderlichen Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen durchzuführen. Die Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen einschließlich des vorhandenen Grünstreifens mit Gehölzbestand an der Nordseite des Bauvorhabens südlich der Heinrich-Heine-Straße (mit Ausnahme des Bereiches der Zu- und Abfahrt) sind dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit ist der Grünstreifen mit Gehölzbestand durch einen ortsfesten Zaun abzusichern.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl von Fahrradabstellplätzen unter Beachtung der Kriterien des Leitbildes Radverkehr (Drs.-Nr. 1909/2010 N1) bis zum Abschluss des o.g. Bauvorhabens auf dem Parkplatz des Lebensmitteldiscounters direkt gegenüber des Kundeneingangs zu errichten. Hierbei entstehen fünf überdachte Fahrradbügel, die unter einer Glaseinhausung platziert werden.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Anlieferzeiten des o.g. Bauvorhabens ausschließlich auf den Zeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr und die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7 Uhr bis 22 Uhr zu beschränken. Um die Einhaltung dieser Zeiten zu gewährleisten, wird die Vorhabenträgerin mit Anlieferbetrieben und Mietern entsprechende vertragliche Vereinbarungen treffen.
- Unter Beachtung der Kriterien des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 15.07.04 (Drs.-Nr. 1054/2004) weist die Vorhabenträgerin auf dem Vertragsgrundstück an der südlichen Grundstücksgrenze zur Reinhold-Schleese-Straße hin eine Fläche für Wertstoffcontainer aus, stellt diese der Allgemeinheit unentgeltlich zur Verfügung und gewährleistet deren Erreichbarkeit und Sauberkeit. Die Fläche wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit dauerhaft für ihren Zweck gesichert.
- Die erforderlichen Neuanpflanzungen von Bäumen und Gehölzen werden durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert.

Neben den 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1757 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16  
Hannover / 10.02.2014