

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1417/2009  
Anzahl der Anlagen 3  
Zu TOP

---

## **Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung - Center am Kröpcke**

### **Antrag,**

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 522, 3. Änderung - Center am Kröpcke - mit der Mars Propco 3 S.à r.l.in Luxemburg zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

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

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 522, 3. Änderung (siehe Beschluss-Drs. 1053/2009) eingehend geprüft. Die dort angestellten Überlegungen gelten für den im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Es ist davon auszugehen, dass durch die Überplanung des Centers am Kröpcke keine Bevorzugung oder Benachteiligung bzgl. des Geschlechtes bzw. des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten ist.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

## **Begründung des Antrages**

Die Mars Propco 3 S.à r.l. (nachfolgend "Mars" genannt) beabsichtigt, das „Center am Kröpcke“ zu modernisieren, umzubauen und zu erweitern. Dabei soll der Gebäudekomplex nach Norden und Westen hin auf die Grundstücke der öffentlichen Verkehrsflächen „Kröpcke“ und „Karmarschstraße“ erweitert und das so genannte „Passerellenauge“ am Kröpcke über der Minus-1-Ebene geschlossen werden. Zudem sollen die nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 522, 2. Änderung festgesetzten und in der bestehenden, nach wie vor geltenden Baugenehmigung vom 25.09.1998 enthaltenen Kolonnaden rund um den Gebäudekomplex im Erdgeschoss zum großen Teil geschlossen errichtet werden. Weiterhin soll der so genannte "Turm" oberhalb des 5. Obergeschosses in gestaffelter Bauweise umgebaut werden. Die Fläche und äußere Gestaltung des Bauvorhabens ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan und den Ansichten (Anlagen 1 und 2).

Die von Mars geplante teilweise Schließung der Kolonnaden rund um den Gebäudekomplex im Erdgeschoss sowie der so genannte „Turm“ erfordern die Änderung des geltenden Bebauungsplans Nr. 522, 2. Änderung.

Mars hat für die Änderung des geltenden Planungsrechts bei der Verwaltung beantragt, das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen. Der Verwaltungsausschuss hat am 27.11.2008 zu Beschluss-Drs. Nr. 2482/2008 die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan (Beschluss-Drs. Nr. 1053/2009) steht auf der Tagesordnung der Ratssitzung am 11.06.09.

Die Grundzüge des Bauvorhabens ergeben sich bereits aus

- a. der Über- und Unterbauungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Rechtsvorgängerin von Mars vom 12./29.01.1988, in die Mars als Rechtsnachfolgerin eingetreten ist, sowie ergänzend hierzu
- b. der Nutzungs- und Überbauungsvereinbarung vom 03.12.2008/06.03.2009 zwischen der Stadt und Mars mit gleichzeitiger Erweiterung der Nutzungs-, Über- und Unterbaurechte auf die öffentlichen Verkehrsflächen Kröpcke und Karmarschstraße - Flurstücke 183/32 und 211/71 - siehe Anlage 3 - (Beschluss des Rates zu Drs. Nr. 2891/2008 vom 26.02.2009).

In Ergänzung zu diesen Vereinbarungen regelt der zwischen Mars und der Verwaltung abgestimmte, nach § 12 BauGB erforderliche Durchführungsvertrag im Wesentlichen Folgendes:

- Mars verpflichtet sich zur Durchführung des o.g. Bauvorhabens nach den Regelungen des Durchführungsvertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung (einschließlich der hierin festgelegten Fassadengestaltung; siehe Beschlussdrucksache 1053/2009 zur Bebauungsplanauslegung) bis zum 31.12.2013.
- Wird die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung erst nach dem 31.12.2009 bekannt gemacht, verlängert sich die Fertigstellungsfrist um den entsprechenden Zeitraum. Gleiches gilt bei Rechtsbehelfen Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder die Baugenehmigung für die Dauer des Rechtsbehelfsverfahrens.

- Die energetische Ausgestaltung des Bauvorhabens wie u.a. der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Unterschreitung der Anforderungen der EnEV 2007 zum Primärenergiebedarf um 30 % und zur energetischen Qualität der Gebäudehülle (Wärmedurchgangskoeffizient) um 50 % wird verpflichtend aus der Nutzungs- und Überbauungsvereinbarung vom 03.12.2008/06.03.2009 übernommen.
- Umfang und Gestaltung der Werbeanlagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind in einem zum Vertrag gehörenden Werbekonzept verbindlich festgelegt. Dies regelt - abgestimmt auf die Fassadengestaltung des gesamten Baukörpers - die genaue Ausgestaltung (z.B. Materialität und Abmessungen) sowie die Anzahl der Werbeanlagen. Die Regelungen beziehen sich mit einer Positiv- und Negativliste vornehmlich auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Ab Oberkante des ersten Obergeschosses sind Werbeanlagen mit Ausnahme von 3 Werbeauslegern in Höhe des 2. und 3. Obergeschosses und zwei Schriftzügen unter der Traufkante des obersten Geschosses nicht vorgesehen.
- Die Baustellenzu- und -abfahrt erfolgt von Osten von der Ecke Ständehausstraße/Georgstr. aus. Der Baustellenverkehr ist nur in der Zeit von 21.00 Uhr bis 10.00 Uhr zulässig.

Neben den inhaltlichen Festlegungen zu dem Bauvorhaben enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 522, 3. Änderung im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

61.16  
Hannover / 09.06.2009