

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr.	1126/2014
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

---

## Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1793 - Esperantostraße

### Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1793 - Esperantostraße - mit der Vorhabenträgerin, der Firma Seichter GmbH, 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. 1793 - Esperantostraße - abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1793 - Esperantostraße - dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

### Kostentabelle

Durch den Abschluss des Durchführungsvertrages entstehen der Stadt keine finanziellen Auswirkungen.

### Begründung des Antrages

Die vorhandene Bebauung der Firma Seichter GmbH - nachfolgend Seichter genannt - in der Esperantostraße 8 soll in südöstlicher Richtung durch zwei gleichgeartete Montagehallen erweitert werden, die in getrennten Bauabschnitten realisiert werden. Die jeweils etwa 48,5 m langen und etwa 18,4 m breiten Baukörper untergliedern sich in einen zweigeschossigen Hallenteil mit einer Höhe von 8,5 m sowie einen parallel dazu angeordneten, eingeschossigen, etwa 4,1 m hohen Gebäudeteil mit Personal- und Funktionsräumen. Das Gebäudeensemble ergibt zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine H-förmige Anordnung. Der sich daraus ergebende Innenbereich dient als Erholungs- und Grünzone. Um die Planung innerhalb des Vertragsgebietes (**Anlage 1**) umzusetzen, wurden Flächen von der Deutschen Messe AG angekauft.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1793 verbundenen, planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Stadt mit Seichter auf den Abschluss eines Durchführungsvertrages zu den nachfolgenden, wesentlichen Konditionen geeinigt:

- Seichter verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1793 einen vollständigen Bauantrag für den *ersten Bauabschnitt* des o.g. Bauvorhabens 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.
- Seichter verpflichtet sich, innerhalb von weiteren 10 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1793 einen vollständigen Bauantrag für den *zweiten Bauabschnitt* des o.g. Bauvorhabens zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung hierfür mit dem Bau zu beginnen und diesen innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Seichter verpflichtet sich, bis zur Fertigstellung des *ersten Bauabschnittes* des o.g. Bauvorhabens eine private Erschließungsstraße zu errichten, die über eine Zufahrt von der Hermesallee aus angefahren wird. Die Zufahrt wird nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet und zum Ausschluss der Öffentlichkeit mit einer entsprechenden Beschilderung versehen. Seichter verpflichtet sich weiterhin, sämtlichen An- und Ablieferverkehr mit Groß-LKW (ab 7,5 t) ausschließlich über die neue Erschließungsstraße abzuwickeln und wird hierzu mit ihren Zulieferbetrieben entsprechende Vereinbarungen treffen.
- Seichter hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen. Das Ergebnis des Beratungsgesprächs ist in die Bau- und Vorhabenbeschreibung eingeflossen, die bei der Errichtung des Bauvorhabens verbindlich ist. Hiernach verpflichtet sich Seichter, die folgenden Vorgaben zu erfüllen, die gemeinsam mit der Fertigstellung des *jeweiligen Bauabschnittes* des o.g. Bauvorhabens umzusetzen sind:
  - a) Die beheizten Teile der Erweiterungsbauten müssen mindestens im Standard NEH-Plus (Niedrigenergiehaus Plus) errichtet werden, d.h. der Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust über die Gebäudehülle müssen - nach Anwendung des EEWärmeG - jeweils 15% geringer ausfallen als beim Referenzgebäude nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. der sie ersetzenden Vorschrift. Für die nicht oder bis höchstens 12 °C beheizten Teile der Erweiterungsbauten ist es ausreichend, die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten; die bessere Gebäudehülle benachbarter NEH-Plus-Räume ist auch in diesen Bereichen hin auszuführen.

Soweit bei später geltenden Versionen als der EnEV 2009 die Anwendung der vorbenannten Regelungen zu einem wirtschaftlich unzumutbaren Aufwand führen würde (gemessen an der erreichbaren Energieeffizienz), kann die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin eine Ausnahme vom NEH-Plus-Standard für die betroffenen Gebäudeteile zulassen.
  - b) Die Deckung des Wärme- und Warmwasserbedarfs erfolgt über eine Gas-Brennwert-Heizanlage oder eine Heizanlage mit noch geringeren CO<sub>2</sub>-Emissionen, die im Bereich des heutigen Betriebsgebäudes eingebaut wird und

sowohl den vorhandenen Gebäudebestand als auch die Neubauten versorgt.

- c) Die Dachflächen der Neubauten werden, soweit sie nicht durch die Installation technischer Anlagen und Oberlichter in Anspruch genommen werden, vollflächig extensiv begrünt. Zur Nutzung regenerativer Energien werden jeweils auf dem flach geneigten Pultdach der Montagehallen Photovoltaikanlagen installiert.
- Seichter verpflichtet sich, die Freiflächen des Bauvorhabens entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bau- und Vorhabenbeschreibung und des Freiflächenplanes auf eigene Kosten herzustellen. Die Maßnahmen müssen bis zum Abschluss des *ersten Bauabschnittes* des o.g. Bauvorhabens umgesetzt werden.
  - Die in der Freiflächenplanung enthaltenen Baumersatzpflanzungen sind jeweils mit der Fertigstellung des Bauabschnittes durchzuführen, durch dessen Umsetzung die Ersatzverpflichtung ausgelöst wird. Im Zuge des *ersten Bauabschnittes* verpflichtet sich Seichter zur Neuanpflanzung von neun Bäumen, im Zuge der Umsetzung des *zweiten Bauabschnittes* wird die Vornahme weiterer fünf Baumpflanzungen erforderlich. Sollte sich während der Baumaßnahmen heraus stellen, dass fünf zusätzliche, nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume gefällt werden müssen, ist auch dieser Abgang 1:1 durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für Seichter ergibt sich somit eine Ersatzverpflichtung von maximal 19 Bäumen. Die Ersatzpflanzungen werden sowohl im Vertragsgebiet (**Anlage 1**), als auch auf dem heutigen Betriebsgrundstück der Firma Seichter realisiert, sie sind dauerhaft zu erhalten und werden über 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. 1793 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

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

61.16  
Hannover / 21.05.2014