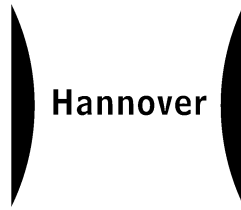


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0889/2013

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Wohnbauflächeninitiative

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1775 - Neuapostolische Kirche / Thurnithistraße -

Antrag,

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1775 - Neuapostolische Kirche / Thurnithistraße - mit der Neuapostolischen Kirche Niedersachsen, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Kirchhorster Str. 39 in 30659 Hannover zu den in der Begründung genannten wesentlichen Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Auswirkungen auf Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Auslegungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1775 (Drs.-Nr. 0481/2013) geprüft. Wie durch die Planaufstellung sind auch durch den Durchführungsvertrag keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Auch besondere Vor- oder Nachteile für andere Bevölkerungsgruppen sind nicht ersichtlich.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die Neuapostolische Kirche Niedersachsen, Körperschaft des öffentlichen Rechts - im Folgenden "NAK" genannt - beabsichtigt, auf dem durch den Zuerwerb eines Geländestreifens von der Stadt an der Südostseite arrondierten Vorhabengrundstück Thurnithstr. 20 (im als Anlage 1 beigefügten Lageplan insgesamt umrandet) nach Abbruch des vorhandenen Kirchengebäudes ein neues Bauvorhaben zu errichten - bestehend aus einem zweigeschossigen Kirchengebäude/Gemeindezentrum und Lichtturm als westlichen Baukörper sowie östlich davon zwei sechsgeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 42 - 48 überwiegend seniorengerechten, barrierefreien und zum Teil behindertengerechten Wohnungen -. In einem der Wohngebäude wird eine Großtagespflege untergebracht. Die Erdgeschosse der Wohngebäude können auch in Büros und einen Pflegedienst mit engem Zusammenhang zur kirchlichen Nutzung umgewandelt werden. Die erforderlichen Kfz-Einstellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. An der Westecke des Grundstücks soll ein so genannter "Pavillon der Stille" entstehen.

Dies ist nach dem hier bestehenden Planungsrecht nicht möglich und die Stadt hat daher auf Antrag der NAK das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1775 eingeleitet.

Über den für eine Arrondierung entlang der Südostseite des Vorhabengrundstücks erforderlichen Zuerwerb mit einer Breite von ca. 5,50 m hat die NAK inzwischen einen Kaufvertrag mit der Stadt abgeschlossen und den Kaufpreis gezahlt.

Die Verwaltung hat mit der NAK Einigkeit über den in diesem Zusammenhang erforderlichen Durchführungsvertrag zu folgenden wesentlichen Bedingungen erzielt:

- Die NAK verpflichtet sich, innerhalb von 3 Monaten nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1775 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen und innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen.
- Die NAK verpflichtet sich zur Fertigstellung des Kirchengebäudes/Gemeindezentrums, des Lichtturms und des "Pavillons der Stille" innerhalb von 24 Monaten und der beiden Wohnhäuser sowie der Tiefgarage innerhalb von 36 Monaten jeweils nach Baubeginn der betreffenden Baukörper.
- Das Bauvorhaben macht die teilweise Anhebung und Ertüchtigung sowie eine damit verbundene Neupflasterung des vorhandenen Gehwegs entlang der o.g. Zuerwerbsfläche erforderlich. Zu diesen Erschließungsmaßnahmen gehören auch die Anpassung der im Gehweg vorhandenen beiden Schachtbauwerke der Stadtentwässerung, die eventuell erforderliche Verlegung der Gehwegbeleuchtung sowie die gegebenenfalls notwendige Beseitigung von Bodenbelastungen i.S.d. BBodSchG unter der Gehwegfläche. Weiterhin sind bei den Bauarbeiten die unter dem Weg liegenden Leitungen der Stadtentwässerung vor Beschädigungen zu schützen. Die v.g. Maßnahmen führt die NAK auf ihre Kosten und nach städtischen Standards durch.
- Der für Arbeiten der Stadtentwässerung an den v.g. Entwässerungsleitungen und den Schachtbauwerken erforderliche Arbeitsraum reicht teilweise bis auf das Vorhabengrundstück. Die NAK ist verpflichtet entsprechende Dienstbarkeiten zu

bestellen.

- Für die Gestaltung der Freiflächen sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans insbesondere hinsichtlich Anzahl, Art und Qualität der auf dem Vorhabengrundstück neu zu pflanzenden Bäume und Gehölze verbindlich. Die Standorte der Bäume und Gehölze sind mit der Stadt abzustimmen.
- Für das Vorhaben müssen diverse Bäume und Gehölze auf dem Vorhabengrundstück beseitigt werden. Nach der Baumschutzsatzung erfordert dies die Ersatzpflanzung von 51 Bäumen, von denen auf dem Vorhabengrundstück selbst nur 6 gepflanzt werden können. Die übrigen 45 Bäume werden vorrangig auf anderen Grundstücken der NAK im Stadtgebiet Hannover gepflanzt, die übrigen auf Grundstücken Dritter (mit deren nachgewiesenem Einverständnis). Bäume, die nach Ablauf der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode nicht von der NAK nachgewiesen werden, pflanzt die Stadt auf Kosten der NAK auf städtischen Grundstücken.
- Die auf dem Grundstück verbleibenden Bäume sind während der Bauarbeiten nach den einschlägigen DIN-Normen gegen Beschädigungen zu sichern.
- Die NAK hat sich von der Klimaschutzleitstelle in Zusammenarbeit mit proKlima hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Danach verpflichtet sich die NAK insbesondere zu Folgendem:
 - a) Die neu zu errichtenden Gebäude werden so errichtet, dass sie – nach Anwendung des EEWärmeG – einen um 15 % geringeren Primärenergiebedarf und 15 % weniger Transmissionswärmeverluste über ihre Gebäudehülle aufweisen als nach der EnEV 2009 vorgegeben.
 - b) Der Wärmebedarf der drei Gebäude wird entweder
 - über ein bzw. mehrere Blockheizkraftwerke (BHKW) oder
 - über eine bzw. mehrere mit Geothermie betriebene, den Förderbedingungen des BAfA entsprechende Wärmepumpe(n) gedeckt. Sofern für die Spitzenlast eine zusätzliche Heizung erforderlich wird, ist diese als Gasbrennwertkessel auszuführen.
 - c) Die Dachflächen der beiden Wohngebäude sind – soweit sie nicht durch technische Aufbauten (wie z.B. Überläufe, Fahrstühle, Lichtkuppeln o.ä.) in Anspruch genommen werden - extensiv zu begrünen. Sie sollen statisch und baulich so erstellt werden, dass die spätere Installation einer flächendeckenden Photovoltaikanlage möglich ist.
- Für die kirchliche Nutzung sind Abstellplätze für 24 Fahrräder (Anlehnbügel "Modell Hannover" oder vergleichbare Qualität) zu errichten, die dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 16.12.2010 (Drs. 1909/2010 N1) zur Stärkung des Radverkehrs entsprechen müssen.
- Auf dem Grundstück sind zum Teil altlastenrelevante Bodenaufschüttungen vorhanden. Diese werden im Bereich des Aushubs der Gebäude und des vorgesehenen Spielplatzes entfernt und dem Abfallrecht entsprechend entsorgt. Die Flächen der Außenanlagen mit Ausnahme der Bereiche mit Baumbestand sind mit unbedenklichem Material zu überdecken.
- Die o.g. Erschließungsleistungen werden durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft gesichert.

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, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1775 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1775 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 09.04.2013