

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. 2751/2009

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1710 - Seniorenwohnanlage Landwehrstraße

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1710 - Seniorenwohnanlage Landwehrstraße - mit der Franz-Kühnemann-Stiftung zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1710, für den die Drucksache zum Beschluss über Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung und zur erneuten Auslegung gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden ist, eingehend geprüft. Die Ausführungen in der vorgenannten Beschluss-Drs. gelten für den erforderlichen Durchführungsvertrag zu dem Bebauungsplan in gleichem Maße.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die Franz-Kühnemann-Stiftung (FKS) ist Eigentümerin des Grundstücks Landwehrstr. 80/82. Auf dem westlichen, an der Landwehrstr. liegenden Teil dieses Grundstücks ist eine Altenwohneinrichtung mit zzt. 33 Altenwohnungen vorhanden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem östlichen, in Anlage 1 gestrichelt umrandeten Teil des Grundstücks, das das Vertragsgebiet bildet, die vorgenannte Altenwohneinrichtung um 15 Wohneinheiten zu erweitern.

Die Errichtung der zusätzlichen 15 Altenwohnungen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadt hat auf Antrag der FKS das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB eingeleitet. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1710 wird der westliche, an der Landwehrstr. liegende Teil des Grundstücks der FKS mit dem vorhandenen Altbestand nach § 12 Abs. 4 BauGB mit einbezogen.

Die Stadt hat mit der FKS eine Einigung über den erforderlichen Durchführungsvertrag zur Errichtung der zusätzlichen 15 Altenwohnungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1710 zu folgenden wesentlichen Vertragsbedingungen erzielt:

- Die FKS verpflichtet sich zur Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes mit 15 behindertenfreundlichen und barrierefreien Altenwohnungen/Seniorenwohnungen für ältere Menschen über 60.
- Ein vollständiger Bauantrag für das Bauvorhaben ist spätestens 6 Monate nach Bekanntmachung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1710 zu stellen. Mit dem Bau ist innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung zu beginnen und das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen. Bei von Dritten angestregten Klageverfahren gegen den Bebauungsplan oder Widersprüchen gegen die Baugenehmigung verlängern sich diese Fristen für die Dauer des Rechtsbehelfsverfahrens. Bei Nichteinhaltung der Fristen bestehen im Falle der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1710 keine Entschädigungsansprüche der FKS.
- Die FKS darf die Wohnungen nur als Altenwohnungen/Seniorenwohnungen vermieten. Eine abweichende Nutzung - insbesondere zu allgemeinen Wohnzwecken ist ausgeschlossen. Bei Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum muss die vorgenannte Zweckbestimmung erhalten bleiben.
- Die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen teilweise auf dem Vertragsgrundstück selbst bzw. unmittelbar angrenzend nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (Neupflanzung von 3 Bäumen). Die auf dem Grundstück selbst nicht zu verwirklichenden Ausgleichsmaßnahmen führt die FKS auf ihre Kosten spätestens bis zur Inbetriebnahme der Altenwohnungen auf einem eigenen Grundstück in Wüfel (Späte Holzweiden) in Abstimmung mit der Stadt durch. Dabei handelt es sich um die Anlegung einer extensiven Begrünung (Ruderafläche) von ca. 1.500 qm in Ergänzung eines vorhandenen Grünstreifens. Die Verpflichtung der FKS wird durch eine Bürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Kosten abgesichert. Zudem wird für die Nutzung der Fläche als Ausgleichsmaßnahme eine Dienstbarkeit im Grundbuch oder eine entsprechende Baulast ins Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Im Rahmen des Bauvorhabens müssen 7 Bäume auf dem Vertragsgrundstück gefällt werden. Hierfür ist nach der Baumschutzsatzung eine Fällgenehmigung mit der

Festlegung der Ersatzpflanzungen erforderlich.

- Die FKS hat sich im Rahmen des Bauvorhabens von der städtischen Klimaschutzleitstelle bzw. vom kommunalen Klimaschutzfonds proKlima in energetischen Fragen beraten lassen mit dem Ziel, ihr Bauvorhaben unter Berücksichtigung von etwaigen Fördergeldern in energetisch hocheffizienter Bauweise und Technik zu errichten. Sie ist verpflichtet, das Bauvorhaben so zu errichten, dass der Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste über die Gebäudehülle jeweils mindestens 30 % unter den Werten des Referenzgebäudes nach EnEV 2009 liegen.

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. 1710 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -, salvatorische Klausel, Schriftform und Vertragsabwicklung).

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

61.16
Hannover / 03.12.2009