

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0672/2019

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1833 - Böhmerstraße 8

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1833 - Böhmerstraße 8 - mit der Vorhabenträgerin, der Dr. Meinhof und Felsmann GBS GmbH & Co. KG, ansässig Gehägestr. 22 b, 30655 Hannover (nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt), zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1833 eingehend geprüft und gelten für den Durchführungsvertrag im gleichen Maße.

Kostentabelle

Der Durchführungsvertrag dient unter anderem dazu, Aufwendungen die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, dem Vorhabenträger aufzuerlegen. Der Stadt entstehen insofern keine finanziellen Aufwendungen.

Begründung des Antrages

Die Vorhabenträgerin hat das in Anlage 1 gekennzeichnete Vertragsgebiet erworben und beabsichtigt, das darauf befindliche Kirchengebäude der Athanasiuskirche einer Um- und Nachnutzung zuzuführen. Ziele sind der Erhalt und die Erweiterung der in großen Teilen des Gebäudes bereits vorhandenen Büroräumen und kulturellen, religiösen und sozialen Einrichtungen sowie einer vorhandenen Wohnung im Anbau. Zusätzlich werden fünf bis acht neue Wohneinheiten in dem ehemaligen Kirchensaal des Gebäudes geschaffen.

Das Vorhaben ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 607 nicht zulässig und fordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt auf Antrag der Vorhabenträgerin das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1833

eingeleitet. Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit der Vorhabenträgerin auf folgende wesentliche Inhalte des nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrags geeinigt:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Verwirklichung des vorgenannten Bauvorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung, den ergänzenden Vorgaben zum Baumschutz sowie entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1833 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 18 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Die Vorhabenträgerin hat sich von der Klimaschutzleitstelle zur energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens beraten lassen. Die bei dem Beratungsgespräch getroffenen energetischen Festlegungen sind bei der Durchführung des Bauvorhabens verbindlich. Danach ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die folgenden Vorgaben zu erfüllen und dies durch eine qualifizierte Eigenerklärung nachzuweisen:
 - a) Kraft-Wärme-Kopplung/ Energiebezug: Die gewählte Technik darf keine höheren Emissionen erzeugen als die aktuelle Gasbrennwerttechnik. Ausnahmsweise käme auch eine Pelletheizung in Betracht.
 - b) Energieeffizientes Bauen, effiziente Energienutzung: Für den Wohnbereich müssen die Gebäude über die Außenbauteile (Wert H`T) wenigstens 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) liegen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den nach Baumschutzsatzung erhaltenswerten Baum im Innenhof des Vertragsgebietes (Anlage 1) im Zuge der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen zum Baumschutz, insbesondere durch einen ortsfesten Zaun zur Absicherung des Kronen- und Wurzelbereiches, gegen Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten fertig zu stellen. Sollten trotz Schutzmaßnahmen Beschädigungen an dem zur Erhaltung vorgesehenen Baum auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu benachrichtigen, um Maßnahmen zur Schadensbeseitigung zu treffen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung dieser Maßnahmen auf eigene Kosten.
- Das Bauvorhaben löst einen Bedarf an Spielplatzfläche für größere Kinder über 6 Jahre von 46 m² Spielfläche mit dazugehörigen Geräten aus. Der zusätzliche Spielplatzbedarf wird durch qualitative Aufwertung des fußläufig vom Vertragsgebiet (Anlage 1) entfernten, vorhandenen Spielplatzes „Mendelssohnstraße“ kompensiert. Die Stadt erhält hierfür vor Vertragsabschluss einen Ablösebetrag in Höhe von 6.900,- € von der Vorhabenträgerin.
- Das Bauvorhaben mit bis zu 8 Wohneinheiten löst hinsichtlich der Kindertagesstättenversorgung nach dem vom Rat zu Drs.-Nr. 1928/2016 am 26.01.17 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzept einen zusätzlichen Bedarf für einen Kindergartenplatz für Kinder über 3 Jahre aus. Nach dem Infrastrukturkostenkonzept sind die der Stadt hierfür anfallenden Kosten von der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich demgemäß,

spätestens 6 Monate nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1833 eine Ablösezahlung in Höhe von 22.203,77 € zu leisten, wobei der Zahlbetrag auf Grund einer rückwirkenden Erhöhung der Förderrichtlinien durch die Region Hannover eventuell noch einmal angepasst werden muss. Die Zahlungsverpflichtung der Vorhabenträgerin wird durch Bürgschaft gesichert.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen von zwei herzustellenden PKW-Stellplätze westlich des ehemaligen Kirchturms mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Der verbleibende Stellplatz ist so zu errichten, dass er mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge kostengünstig nachgerüstet werden kann. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass für die Stromversorgung der Ladepunkte eine ausreichende Kapazität an elektrischer Energie vorhanden ist.
- Ebenfalls verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen der zwei PKW-Stellplätze für eine Anmietung durch Car-Sharing-Betreiber zu marktüblichen Konditionen vorzuhalten und der Stadt nachzuweisen, dass die im Stadtgebiet Hannover tätigen Anbieter von Carsharing innerhalb von 2 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung hierüber informiert wurden. Innerhalb von 6 Monaten nach erfolgter Fertigstellung des Bauvorhabens ist den Carsharing-Betreibern ein verbindliches Mietvertragsangebot für den Carsharing-Stellplatz zu unterbreiten. Sollte innerhalb von 3 Monaten nach Unterbreitung des Angebots kein entsprechender Mietvertrag zustande kommen, entfällt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin.
- Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, im straßenseitigen Vorbereich des Bauvorhabens mindestens 30 gebäudenahe, ebenerdige und möglichst überdachte Fahrradabstellplätze herzustellen.

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. 1833 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 / 04.03.2019