Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

1. Neufassung
Nr. 1008/2016 N1
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 240, 2. Änderung - Ehemalige Gerhard-Uhlhorn-Kirche -

Antrag,
dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 240, 2. Änderung - Ehemalige Gerhard-Uhlhorn-Kirche - mit der Vorhabenträgerin, der Dr. Meinhof und Felsmann GBS GmbH & Co. KG (nachfolgend „GBS“ genannt), zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Der städtebauliche Vertrag wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240, 2. Änderung - Ehemalige Gerhard-Uhlhorn-Kirche - abgeschlossen. Die in der Drucksache für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 240, 2. Änderung - Ehemalige Gerhard-Uhlhorn-Kirche - dargestellten und geprüften Gender-Aspekte gelten für den städtebaulichen Vertrag im gleichen Maße. Auf sie wird daher verwiesen.

Kostentabelle
Der städtebauliche Vertrag dient u.a. dazu, Aufwendungen der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner Realisierung entstehen, vollumfänglich dem Investor aufzuerlegen. In Bezug auf Herstellungskosten entstehen daher keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages
Die GBS beabsichtigt, das in Anlage 1 gekennzeichnete Vertragsgrundstück der ehemaligen Gerhard-Uhlhorn-Kirche im Stadtteil Linden-Nord umzunutzen und einer Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist es, in dem Kirchengebäude 37 Wohneinheiten für ~~Studenten~~ ***Studierende*** einschließlich gemeinsam nutzbarer Flächen, Aufenthaltsräumen und zum Teil Gemeinschaftsküchen zu realisieren.

Das ehemalige Kirchengebäude ist gemeinsam mit dem freistehenden Glockenturm, der

Freitreppe und den umgebenden Freiflächen als Denkmalgruppe gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege im Denkmalverzeichnis der Stadt aufgenommen. Für alle Bestandteile der Denkmalgruppe gelten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes. Die Umnutzung der ehemaligen Kirche ist daher nur in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich.

Auf Grund des derzeit hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 240, der für das Plangebiet Fläche oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der näheren Bezeichnung „Evangelische Kirche“ festsetzt, ist die geplante Wohnnutzung nicht zulässig und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Die Stadt hat hierzu das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240, 2. Änderung, eingeleitet.

Zur Regelung der sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 240, 2. Änderung, ergebenden städtebaulichen Fragen, hat sich die Verwaltung mit der GBS auf folgende Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB geeinigt:

- Grundlage der Bebauung ist das mit der Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans abgestimmte Nutzungskonzept. Wesentliche Änderungen hieran bedürfen der Zustimmung der Stadt.

- Die GBS strebt eine Realisierung des Vorhabens innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan an.

- Die GBS hat sich obligatorisch von der städtischen Klimaschutzleitstelle zur energetischen Ausgestaltung der Gebäude im Vertragsgebiet beraten lassen. Sie verpflichtet sich, den Wärme- und Heizwasserbedarf im Gebäude überwiegend durch Fernwärme zu decken, an die das ehemalige Kirchengebäude bereits angeschlossen ist. Die Einhaltung der energetischen Vorgabe ist der Stadt gegenüber durch eine qualifizierte Eigenerklärung nachzuweisen.

- Die GBS verpflichtet sich, für mindestens 9 der geplanten Mietwohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt für Mietwohnungen zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

- Die im Untergeschoss des Bauvorhabens geplanten Wohneinheiten lösen hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattungsmerkmalen (eigene Küche) einen Bedarf von einem Kindertagesstättenplatz für Kinder über 3 Jahren (Ü3) aus, der in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Die anteilig ermittelten investiven Kosten nach den Standards für städtische Kitas betragen hierfür nach Abzug der Zuschüsse von Region Hannover und vom Land Niedersachsen rd. 27.300,- €. Die Vorhabenträgerin übernimmt diese Kosten als Ablösebetrag, die Zahlung ist fällig mit Fertigstellung des Bauvorhabens. Sie ist jedoch weiterhin abhängig von einem nach der aktuellen Rechtsprechung vom Rat zu beschließenden Infrastrukturkostenkonzept, das die Verwaltung derzeit für das kommunale Beschlussfassungsverfahren vorbereitet. Sollte dieses nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages zustande kommen, entfällt die Zahlungsverpflichtung. Soweit im endgültigen Infrastrukturkostenkonzept Rabatte für eine Ablösung vorgesehen sind, werden diese bei der Zahlung berücksichtigt. Sollte es in Abstimmung mit der Stadt zu Änderungen des Nutzungskonzepts kommen, wird die Berechnung, die dem Bedarf nach Satz 1 zugrunde liegt, von der Stadt angepasst. Die GBS verpflichtet sich in diesem Falle, den Betrag nach Neuberechnung zu zahlen.

- Die Leistungsverpflichtung der GBS zur Ablösung des ungedeckten Bedarfs an einem

Kindertagesstättenplatz (Ü3) wird über eine Vertragserfüllungsbürgschaft in entsprechender Höhe abgesichert. Statt einer Bürgschaft kann die GBS den Ablösebetrag auch vor Abschluss des Vertrages entrichten.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Planungskosten durch den Investor, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 240, 2. Änderung, von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v.g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

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

61.16
Hannover / 20.05.2016