

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1102/2008

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683,
Tiergartenstr./Kronsberger Str.**

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 mit den Herren Dirk Kolfhaus und Rolf Beele, Melle für das Eckgrundstück Tiergartenstr./Kronsberger Str. (in dem als Anlage beigefügten Lageplan umrandet) zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Prüfung der Gender-Aspekte hat ergeben, dass unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer durch die Bebauungsplanung und den damit verbundenen Durchführungsvertrag nicht erkennbar sind. Für ältere Menschen aus dem Stadtbezirk Kirchrode erweitert das Vorhaben das Betreuungsangebot. Aufgrund der barrierefreien Bauweise des Vorhabens ist es auch für Seniorinnen und Senioren mit körperlichen Behinderungen interessant.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die Herren Dirk Kolfhaus und Rolf Beele sind Eigentümer des Eckgrundstücks Tiergartenstraße/Kronsberger Straße. Sie betreiben ein Architekturbüro, das sich auf die Errichtung von Servicewohneinrichtungen für ältere Menschen spezialisiert hat. Entsprechende Objekte hat das Büro Kolfhaus + Beele in den letzten Jahren in Rinteln, Bad Rothenfelde, Bad Bentheim, Melle, Herford, Bad Oeynhausen und Lemgo errichtet. Sie verfügen daher über die notwendigen Erfahrungen in der Durchführung eines solchen Projektes. Die v.g. Altenwohneinrichtungen werden seit ihrer Herstellung von institutionellen Trägern wie DRK, Diakonie oder Caritas betrieben.

Das Vertragsgrundstück ist derzeit überwiegend mit einem halbgeschossigen Bunkergebäude bebaut, das von der Deutschen Telekom als Fernsprechvermittlungsstelle genutzt wird. An der Nordseite des Grundstückes befindet sich im Anschluss an das Bunkergebäude das 2 1/2-geschossige Gebäude Tiergartenstr. 132, in dem mit einem noch bis ins Jahr 2023 laufenden Mietvertrag eine Behindertenwohneinrichtung des Annastifts untergebracht ist.

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Grundstück eine Anlage für betreutes Wohnen für ältere Menschen in 2 Bauabschnitten unter Berücksichtigung des bestehenden Mietvertrages für das Annastift zu errichten. Als Trägerin und Betreiberin der Einrichtung ist vorbehaltlich der hierfür noch abzuschließenden Verträge ebenfalls das Annastift vorgesehen. Die Tiefbunkeranlage bleibt zum größten Teil erhalten und soll auch weiterhin von der Telekom als Telekommunikationseinrichtung genutzt werden.

Das Vertragsgrundstück mit dem Bunker der Telekom und dem Gebäude Tiergartenstr. 132 liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist das v.g. Bauvorhaben planungsrechtlich nicht zulässig und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Vorhabenträger haben bei der Stadt beantragt, das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen. Dem entsprechend hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 eingeleitet. Der Auslagebeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird parallel mit diesem Beschlussantrag ins Verfahren gegeben.

Die Verwaltung hat mit den Vorhabenträgern inzwischen Einigung über die Inhalte des im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 notwendigen Durchführungsvertrags erzielt. Der Vertrag regelt im Wesentlichen Folgendes:

- Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Durchführung des Vorhabens in 2 Bauabschnitten:
 - Im 1. Bauabschnitt werden nach Abbruch eines Teils des Bunkers im südlichen Grundstücksbereich anstelle des beseitigten Bunkerteils eine zweigeschossige Tiefgarage und auf dieser sowie dem verbleibenden Teil des Bunkers wiederum 4 zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss mit insgesamt 41 Wohnungen für Servicewohnen (betreutes Wohnen) gem. DIN 18025 Teil 2 für ältere Menschen über 60 sowie dazugehörige Gemeinschafts- und Serviceräume errichtet. Der Bauantrag für diesen Bauabschnitt ist innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung ist mit den Bauarbeiten zu beginnen und das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
 - Im 2. Bauabschnitt wird das im nördlichen Grundstücksbereich gelegene Gebäude

an der Tiergartenstr. nach Auslaufen des Mietvertrags mit dem Annastift im Jahre 2023 abgebrochen und stattdessen ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet. In diesem werden ab dem 1. Obergeschoss weitere 14 Wohnungen im v.g. Sinne und im Erdgeschoss Verwaltungsräume des Betreibers, ein Gemeinschaftsraum, ein Servicestützpunkt sowie eine Fläche für Dienstleistungsbetriebe oder als Einzelhandelsfläche für die Nahversorgung untergebracht. Der Bauantrag für diesen Bauabschnitt ist spätestens bis zum Ablauf des Mietvertrages zu stellen. Die Fristen für den Baubeginn und die Fertigstellung dieses Bauabschnitts sind identisch mit denen für den 1. Bauabschnitt. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses, der Aufgabe der damit verbundenen Nutzung oder bei einer in Abstimmung mit der Stadt möglichen Verlängerung des Mietvertrages enthält der Durchführungsvertrag entsprechende Anpassungsklauseln.

- Für den Fall von Rechtsmitteln Dritter gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigungen verlängern sich die v.g. Fristen um die Dauer des betreffenden Rechtsbehelfsverfahrens.
- Sollten die Vorhabenträger die v.g. Fristen nicht einhalten, besteht für die Stadt die gesetzlich vorgegebene Möglichkeit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Falle des 1. Bauabschnitts ganz und im Falle des 2. Bauabschnitts für diesen Teil entschädigungslos aufzuheben.
- Die Vorhabenträger dürfen die Wohnungen ausschließlich zum betreuten Servicewohnen im o.g. Sinne vermieten. Bei Ehepaaren muss mindestens eine Person über 60 sein. Dies gilt auch bei Aufteilung des Objekts in Wohnungs- bzw. Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
- Nach Beratung hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Vorhabens durch die Klimaschutzagentur der Stadtwerke proKlima und den städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (Leitstelle Energie und Umweltschutz) werden beide Bauabschnitte im KfW-40-Standard errichtet, es wird eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage installiert, die Wärmeversorgung erfolgt durch einen Pellet-Heizkessel und die Dachflächen werden teilweise für Solarthermie genutzt.
- Der mit dem städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün abgestimmte Freiflächenplan ist verbindlich. Die an der Kronsberger Str. vorgesehenen zusätzlichen Baumpflanzungen werden von der Stadt auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt. Unabhängig davon gilt die Baumschutzsatzung der Stadt. Die im Rahmen des Bauvorhabens im Vertragsgebiet neu zu pflanzenden Bäume werden auf die gemäß Fällgenehmigung(en) erforderlichen Ersatzpflanzungen angerechnet.
- Die für den 1. Bauabschnitt erforderliche Gehwegüberfahrt an der Kronsberger Str. wird von der Stadt hergestellt. Die Vorhabenträger tragen gemäß § 16 des Niedersächsischen Straßengesetzes die Kosten hierfür.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (Vertragsgebiet; Anlagen; städtebauliche Grundlagen; Verwendung der durch die Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; gesamtschuldnerische Haftung der Vorhabenträger; Bestimmungen für den Fall eines Wechsels des Vorhabenträgers bzw. der Veräußerung des Grundstücks/der Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 1683 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -; Ausschluss von Schadensersatzansprüchen bei Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans in dem Fall, dass das Bauvorhaben nicht verwirklicht wird; salvatorische Klausel; allgemeine Bestimmungen zu Vertragsänderung, Kündigung, Wirksamwerden des Vertrages, Übernahme eventueller Vertragskosten, Erfüllungs- und Gerichtsort).

61.16
Hannover / 30.04.2008