Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

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

Nr. 1543/2013
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Wohnbauflächeninitiative
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1747 - Sodenstraße 10 -

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1747 - Sodenstr. 10 - mit der E. Paulin Wohnungsbau GmbH, Burgwedeler Str. 9 in 30657 Hannover mit den in der Begründung genannten wesentlichen Vertragsinhalten zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingehend geprüft (siehe Auslegungsbeschluss zu Beschluss-Drs. 1954/2012, der vom Rat am 18.10.2012 gefasst worden ist, sowie Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss, die sich gleichzeitig im Verfahren befindet). Durch die Neuplanung ist keine Bevorzugung oder Benachteiligung bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die E. Paulin Wohnungsbau GmbH - nachfolgend "Paulin Wohnungsbau" genannt - hat das Vertragsgrundstück Sodenstraße 10 (in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet)

erworben und beabsichtigt, das zurzeit gewerblich genutzte Grundstück mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 19 Wohneinheiten und Tiefgarage zu bebauen. Dies ist nach dem derzeit hier geltenden Bebauungsplan Nr. 61 nicht möglich und erfordert die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Stadt das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1747 eingeleitet.

Zur Regelung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB und der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1747 verbundenen planungsrechtlichen Aspekte hat sich die Verwaltung mit Paulin Wohnungsbau auf den erforderlichen Durchführungsvertrag mit folgenden wesentlichen Inhalten geeinigt:

- Paulin Wohnungsbau verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1747 einen vollständigen Bauantrag für das o.g. Bauvorhaben zu stellen, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und das Bauvorhaben innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

- Paulin Wohnungsbau hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung des Bauvorhabens von der Klimaschutzleitstelle der Stadt in Zusammenarbeit mit proKlima beraten lassen. Das Ergebnis des Beratungsgespräches ist in die Bau- und Vorhabenbeschreibung eingeflossen, die bei der Errichtung des Bauvorhabens verbindlich ist. Insbesondere wird das Bauvorhaben folgende Vorgaben erfüllen:

    a) Das Bauvorhaben wird so erstellt, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle und der Primärenergiebedarf des Gebäudes jeweils um mindestens 15% unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der zur Zeit der Bauantragstellung gültigen EnEV liegen.

    b) Leitungen des Fernwärmenetzes sind in der Sodenstr. derzeit nicht vorhanden und müssten erst auf Kosten von Paulin Wohnungsbau an das Vertragsgebiet herangeführt werden. Dies ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Bauvorhabens erfolgt über eine Brennwertanlage.

    c) Auf dem Dach des Bauvorhabens wird eine solarthermische Anlage zur Unterstützung der v.g. Heizungsanlage errichtet.

    d) Die Dachfläche des Bauvorhabens wird extensiv begrünt.

- Die Freiflächen auf dem Vertragsgrundstück werden entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan hergestellt. Die dort dargestellten Bäume und Gehölze werden in der angegebenen Größe und Qualität spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode gepflanzt.

- Nach einem Bodengutachten besteht auf dem Vertragsgrundstück ein begründeter Altlastenverdacht (Vorhandensein von trümmerschutthaltigen Auffüllungen, Altlastenverdachtsfläche auf Grund der bisherigen gewerblichen Nutzung). Paulin Wohnungsbau ist verpflichtet, die in dem Gutachten dargestellten Maßnahmen bei den Abbrucharbeiten des auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Gebäudes in Abstimmung mit der Stadt durchzuführen. Die eigentlichen Bodensanierungsmaßnahmen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

- Die Zufahrt zu den Garagen im südöstlichen Bereich der Grundstücke Sodenstr. 12, Celler Str. 34, 36 und 38 wird durch eine Grunddienstbarkeit und - falls erforderlich - auch durch eine Baulast gesichert. Paulin Wohnungsbau stellt die Stadt in diesem

Zusammenhang von jeglichen Kostenerstattungsansprüchen frei.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Vertragsregelungen wie sie bei allen Durchführungsverträgen zur Anwendung kommen.

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

61.16
Hannover / 16.06.2013