

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0261/2018
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1836 - Alemannstraße, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1836 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Infrastrukturkosten für Kindertagesstätten (Krippen- und Kindergartenplätze). Gemäß Ratsbeschluss vom 26.01.2017 (Drucksache Nr. 1928/2016) sind die Planungsbegünstigten im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten regelmäßig über städtebauliche Verträge an diesen Kosten zu beteiligen.

In diesem Fall soll hiervon abgewichen werden, da es aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet - es gibt eine Vielzahl von Grundstücken mit teilweise mehreren Eigentümern - unrealistisch ist, mit allen Planbegünstigten einen städtebaulichen Vertrag schließen zu können. Der Abschluss städtebaulicher Verträge mit nur einem Teil der Planbegünstigten ist aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes unzulässig.

Für ein derartig kleinteiliges Plangebiet ist es zudem völlig ungewiss, wann und in welchem Umfang die Baurechte ausgeschöpft werden und somit die entsprechenden Infrastrukturkosten anfallen würden.

Die Abweichung vom bestehenden Ratsbeschluss ist an dieser Stelle gerechtfertigt, um die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Begründung des Antrages

Der ca. 5.600 m² große Planbereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (übergeleiteter Durchführungsplan) Nr. 149 aus dem Jahre 1959. Demnach ist das Areal als Gewerbegebiet nach § 7 der Bauordnung der Hauptstadt Hannover von 1953 festgesetzt.

Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht sind im Plangebiet ausschließlich ein- bis zweigeschossige gewerbliche Nutzungen möglich. Hinsichtlich ihres Störungsgrades müssen die Gewerbenutzungen mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sein. Durch die bisherige Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes kann es dennoch zu Konflikten mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung kommen. Zudem führen die vorgenannten Festsetzungen aus heutiger Sicht zu einer Unternutzung der Grundstücke in dieser innenstadtnahen Lage. In Hannover besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund soll im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Mischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe die vorhandene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden.

Direkt an der Alemannstraße ist eine vier- bis fünfgeschossige geschlossene Bauweise mit Satteldach und einer maximalen Gebäudehöhe von 20,0 Metern vorgesehen. Für den Innenhof ist eine geschlossene Bauweise, eine Geschosszahl von bis zu drei Geschossen und als Dachform ein begrüntes Flachdach geplant. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 11,0 Meter begrenzt.

Der Stadtbezirksrat Vahrenwald-List hat am 06.06.2016 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes. Am 16.06.2016 fasste der Verwaltungsausschuss den zugehörigen Aufstellungsbeschluss.

Dieses Planungsziel beinhaltet auch den Neubau eines fünf- und eines dreigeschossigen Wohngebäudes auf dem Grundstück Alemannstraße 17 und 19.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30. Juni bis 12. August 2016 durchgeführt. Zu dem dargestellten Bebauungsvorschlag wurde von einem der Grundstückseigentümer eine Stellungnahme abgegeben.

Darin wird vorgebracht, dass durch die Änderung des Baurechtes ein nach den Festsetzungen des bestehenden Durchführungsplanes Nr. 149 bebauter Teil der Grundstücke zukünftig nicht mehr bebaut werden könne und auch eine Nutzungsänderung der betroffenen Gebäude nicht mehr baugenehmigungsfähig sei. Die Verwaltung hat bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes diese Stellungnahme berücksichtigt und die ursprüngliche Überbaubarkeit der Grundstücke nicht verändert.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nach Abwägung aller vorgebrachten Belange nunmehr weitergeführt und der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt dieser Drucksache als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

61.11
Hannover / 01.02.2018