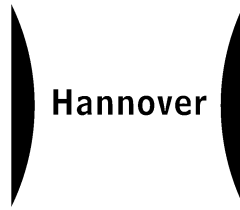


Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte  
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1637/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1786  
- Wohnbebauung Ohestraße -  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

### **Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1786 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, ein städtisches Grundstück im Stadtteil Calenberger Neustadt einer Wohnnutzung zuzuführen, wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Durch den Verkauf der Baugrundstücke ist mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen. Die durch die Baureifmachung des Grundstücks anfallenden Kosten (u.a. archäologischen Untersuchungen, Altlastenentsorgung, Ertüchtigung der Ohestraße, Leitungsverlegungen) werden durch die Grundstückseinnahmen kompensiert. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 5. Kosten für die Stadt, verwiesen.

### **Begründung des Antrages**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines städtischen Grundstücks an der Ohestraße zu Wohnzwecken geschaffen werden. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 280, 1. Änderung aus dem Jahr 1993 setzt auf der überwiegenden Fläche Kerngebiet (MK) fest mit einer sehr hohen Ausnutzungsmöglichkeit für eine Hochhausbebauung. Hier war die Ansiedlung der Verwaltung eines Versicherungskonzerns mit einem 20-geschossigen Bürogebäude beabsichtigt. Das Ansiedlungsvorhaben scheiterte und auch in den folgenden Jahren erwies sich die Entwicklung zu einem Bürostandort als nicht umsetzbar. Die derzeitige Nutzung der Fläche als bewirtschafteter Parkplatz entspricht nicht der Lagegunst des Standortes. Die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken entspricht der Nachfrage nach urbanen, gut integrierten und erschlossenen Wohnstandorten und ermöglicht damit eine standortgerechte und stadteilverträgliche Nachnutzung des Grundstückes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Stadtteil Linden. Die Beschlusszuständigkeit für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegt für einen Bebauungsplan von überbezirklicher Bedeutung beim Verwaltungsausschuss. Dieser fasste am 13.06.2013 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Planungsziel war die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Bebauung sollte III- VI Geschosse umfassen. Die Erschließung sollte von der Ohestraße aus erfolgen.

Im Rahmen der Anhörung zum Beschlussverfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Mitte am 11.03.2013 der Verwaltungsvorlage einstimmig zugestimmt. Auch der Stadtbezirksrat Linden/Limmer hat der Verwaltungsvorlage am 08.05.2013 zugestimmt. Zusätzlich wurde mehrheitlich ein Änderungsantrag der Bezirksratsfraktion von Bündnis90/Die Grünen als Stellungnahme beschlossen:

- Mindestens 1/3 der zu errichtenden Wohnungen sollen als Mietwohnungen den Beziehern niedriger Einkommen zugute kommen und nach Art und Ausstattung entsprechend errichtet werden, soweit sie die Mietobergrenze der Region Hannover (von 5,40 €/m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.
- der Anteil der Eigentumswohnungen wird auf höchstens 1/3 des erstellten Wohnraumes begrenzt.
- Genossenschaftlichen Bauträgern bzw. Wohnungsunternehmen wird für das Baugebiet der Vorzug gewährt.
- Die aktuellen energetischen Standards sind einzuhalten.

Im Rahmen der Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf verwiesen, dass sich die genannten Antragspunkte auf die Grundstücksvergabe durch die Landeshauptstadt Hannover beziehen. Die Vergabe erfolgt im Schwerpunkt an Baugemeinschaften und Baugruppen. Im Rahmen des Vergabeverfahrens soll geprüft werden, inwieweit den genannten wohnungspolitischen Aspekten entsprochen werden kann. Zu den Vergabekriterien gehört u.a. die Erstellung von Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment bzw. die Erstellung von gefördertem Wohnraum. In Bezug auf die Einhaltung der energetischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich wurde auf die regelmäßige Vorgabe dieser Standards in den Grundstücksausschreibungsverfahren hingewiesen.

Konkret ist beabsichtigt, bei der Vergabe für einen Teil der Baufelder zu fördern diejenigen Bewerber berücksichtigen, die dort Mietwohnungsbau anbieten mit besonderer Priorisierung von preisgünstigem Wohnraum. Weiterhin werden bei der Vergabe aller Baufelder Vorgaben zum Passivhausstandard vorgesehen.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 27.06.2013 bis zum 16.08.2013 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Allerdings hat die Region Hannover im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in mehreren Gesprächen und Schreiben ihre Kritik an der Bebauung der derzeitigen Stellplatzfläche zum Ausdruck gebracht. Kritisch sieht die Region insbesondere den Wegfall der Stellplätze sowie den Nutzungskonflikt zwischen der Fachpraxishalle der Berufsbildenden Schule 3 und der geplanten Wohnbebauung. Beide Thematiken wurden durch die Landeshauptstadt Hannover in die Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan eingestellt und einer sorgfältigen Abwägung zugeführt. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Nach wie vor hält die Landeshauptstadt Hannover daran fest, das städtische Grundstück als dringend benötigte Wohnbaufläche auszuweisen. Dies ist auch gegenüber der Schule vertretbar, da die Schule hervorragend durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen ist (s. Begründung, Abschnitt 2.4.2 Verkehr). Weiterhin ergab die veranlasste Schalltechnische Untersuchung, dass im Hinblick auf die Lärmentwicklung auf dem Gelände der Berufsbildenden Schule keine Nutzungskonflikte mit dem geplanten Wohnungsbau zu erwarten sind (s. Begründung, Abschnitt 3.1 Lärmschutz).

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

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

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

61.11  
Hannover / 01.07.2015