

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1509/2018
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 696, 3. Änderung - nördlich Chamissostraße Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 696, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf alle Geschlechter gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Hainholz. Es ist Teil der mehr als 100 Jahre von dem Metallbetrieb Sorst genutzten Fläche. Der Betrieb wurde 1998 geschlossen, der Nachfolgebetrieb (Mevaco) 1999. Mit Blick auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Süden wurde die Industrienutzung dieses Gebietes aufgegeben und planungsrechtlich neu geordnet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung wurden in 2008 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Fachmarktzentums (mit begrenztem und klar definiertem Warensortiment) sowie verschiedener Altenpflegeeinrichtungen geschaffen. Gleichzeitig sollte über diese Änderung eine Nachnutzung des denkmalgeschützten sogenannten „Marinebaus“ ermöglicht werden.

Während sowohl das Fachmarktzentrum als auch der Marinebau zwischenzeitlich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 696 - 2. Änderung errichtet bzw.

saniert und umgenutzt wurden, konnte der Teilbereich, in dem die Altenpflegeeinrichtungen entstehen sollten, lange Zeit nicht entwickelt werden. Erst im Jahr 2017 ließen sich zwei Grundstücke im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes mit diesem Nutzungskonzept entwickeln (Baubeginn 2017 / Baufertigstellung avisiert für Ende 2018). Zwei verschiedene Investoren realisieren hier zwei zum Teil unterschiedliche Konzepte für altengerechtes, betreutes Wohnen mit zielgruppenorientierten Dienstleistungen. Mit diesem Angebot ist der aktuelle Bedarf an Altenpflegeeinrichtungen am Standort gedeckt. Mit Blick auf die angespannte Situation am Wohnungsmarkt, insbesondere auch in Hainholz und für Studenten, wurde deshalb das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung erneut auf den Prüfstand gestellt.

Auf den noch freien Flächen des Plangebietes ist jetzt über die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 696 die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzungen geplant, die sich in das gesamte Nutzungskonzept gut einfügen und dieses sinnvoll ergänzen. Diese Wohnnutzung soll auf den verbliebenden Flächen des bisherigen Sondergebietes (SO II-Gebiet) stattfinden, die bisher nur für Altenpflegeeinrichtungen und nicht störendes Gewerbe vorgesehen waren.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes soll, analog der beidseitig der Chamissostraße vorhandenen Wohngebäude, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Diese Fläche ist aktuell über den Bebauungsplan Nr. 696 noch als Gewerbegebiet festgesetzt und befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes Hainholz. Tatsächlich wird diese Teilfläche des Plangebietes jedoch als private Freifläche (Außenbereich der angrenzenden Wohnnutzung) und Stellplatzanlage genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist mit Blick auf die tatsächlich vorhandene, unmittelbar angrenzende, Wohnnutzung und die im Bau befindlichen Wohnnutzungen (Altenpflege) städtebaulich an dieser Stelle nicht mehr erwünscht.

Die Bekanntgabe der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand vom 29. Juni bis zum 11. August 2017 statt. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Die eingegangene Stellungnahme wird in der Anlage 4 abgearbeitet. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 22. März bis zum 24. April durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden soweit möglich und nötig eingearbeitet.

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, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 07.06.2018