

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1337/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1801 Alteneinrichtung Podbielskistraße / Pasteurallee Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1801 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Die Modernisierung und Erweiterung der Alteneinrichtung dient insbesondere alten und pflegebedürftigen Menschen. Für Angehörige und andere Besucherinnen und Besucher sowie für das Personal der Einrichtung ist der Standort wegen der guten Erreichbarkeit von Vorteil.

Kostentabelle

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1801 entstehen für die Stadt keine finanziellen Auswirkungen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der Fa. Landhaus Tilgner GmbH & Co. KG geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 8 Durchführungsvertrag und Abschnitt 9 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

An der Ecke Podbielskistraße / Pasteurallee befindet sich ein Alten- und Pflegeheim. Dies soll am Standort gesichert und durch einen dreigeschossigen Anbau ergänzt werden. Hierzu sollen die Grundstücke Pasteurallee 4, 4A, 6 und 6A neu überbaut und in das Seniorenheim mit einbezogen werden. Durch den Neubau wird das Heimangebot auf insgesamt 112 Bewohnerplätze erweitert.

Das Wohnkonzept, welches Wohngruppen mit eigener Küche und großzügigen Gemeinschaftsräumen vorsieht, stößt aufgrund der großen Nachfrage und dem zunehmenden Wunsch nach Einzelzimmern im Bestand an seine Grenzen.

Durch den Neubau und die Veränderungen in der gesamten Einrichtung soll der Betrieb nun zukunftssicher aufgestellt werden. Besonderes Augenmerk wird bei der Erweiterung auf die Gestaltung und Organisation der Einrichtung gelegt.

Eine Umsetzung der vorliegenden Planung für das Alten- und Pflegeheim ist auf der Grundlage des aktuellen Planungsrechts nicht möglich, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird, der die gesamte Senioreneinrichtung umfasst.

Der Vorhabenträger, die Landhaus Tilgner GmbH & Co. KG, hat am 17. Januar 2014 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens, zur Durchführung der Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur effektiven Energienutzung und Energieeinsparung, zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen sowie zur Festlegung und Sicherung von Schallschutzmaßnahmen.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde für das Plangebiet am 12.06.2014 vom Stadtbezirksrat Buchholz - Kleefeld gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes Landhaus an der Podbielskistraße / Ecke Pasteurallee –

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1801 wurde vom 31.07.2014 bis einschließlich 15.09.2014 durchgeführt.

Während dieser Zeit ist ein Schreiben eines direkten Nachbarn eingegangen. In diesem Schreiben wird zum Thema Höhenentwicklung Stellung genommen:

Die Firsthöhe seines Gebäudes betrage 12,50 m, das geplante Objekt habe eine Firsthöhe von 12,8 m. Er bitte um Aufklärung über die Differenz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben des Fluchtlinienplanes Nr. 845, mit dem der einzuhaltende Abstand der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt wird. Darüber hinaus existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so dass die Grundstücke dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zuzurechnen sind. Das bedeutet, dass künftige Bauvorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in seine Umgebung einfügen müssen.

Die vorgelegte Planung beinhaltet eine dreigeschossige Bebauung, die im Süden des Plangebietes -aufgrund des leicht nach Süden ansteigenden Geländes- eine Höhe von 12,7 m über Bürgersteig erhält. Durch den Vorhabenbezug wird eine absolute Höhenbegrenzung definiert. Im Vergleich zur tatsächlich vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücke wird zwar durch diese Planung eine z.T. höhere Bebauung zulässig. Die Erhöhung ist aber verträglich für die Bestandsgrundstücke. Eine moderate Verdichtung entspricht zudem dem Ziel einer dem Standort sowie seiner Lagegunst und optimalen Verkehrsanbindung angemessenen Entwicklung.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

Hannover / 04.06.2015