

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2690/2014

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1741 –Bemeroder Höfe – Einleitungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1741 zu beschließen (Einleitungsbeschluss gemäß §§ 2 und 12 BauGB),
2. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1741 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender Aspekte wurden geprüft. Durch das Ziel des Bebauungsplanes, die baulichen Strukturen innerhalb des Planbereiches weitgehend zu erhalten und baulich zu ergänzen, sind keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechts, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten .

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle Wülfeler Straße 9.

Für den Planbereich, der anfänglich neben dem Grundstück Wülfeler Straße Nr. 9 auch die südlich angrenzende Hofstelle Kapellenplatz Nr. 4 umfasste, wurde bereits seinerzeit planerischer Steuerungsbedarf angeführt, der aus den Veränderungsprozessen im alten Dorf Bemerode resultiert. Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird das Verfahren nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan für den auf das Grundstück Wülfeler Straße 9 reduzierten Bereich fortgesetzt.

Die Vorhabenträgerin und Eigentümerin, die Gundlach GmbH & Co. KG – Bauträger, plant die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und möchte hier insgesamt 19 Wohneinheiten errichten sowie einen ehemaligen Ziegenstall gewerblich nutzen. Mit dieser Planung werden die vorhandenen historischen und ortsbildprägenden baulichen Strukturen der landwirtschaftlichen Nutzung im alten Dorf Bemerode erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt. Dies entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen.

Derzeit gelten für das jetzt in Aussicht genommene Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 698 vom 01.11.1978 sowie zusätzlich die Bebauungspläne Nr. 1445 vom 03.08.1994 und Nr. 1669 vom 18.07.2005. Das geplante Vorhaben ist mit den geltenden Festsetzungen jedoch nicht vereinbar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Änderung des Baurechtes erforderlich. Mit Schreiben vom 17.03.2014 beantragt die Vorhabenträgerin die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Am 11.11.2010 wurde durch den Verwaltungsausschuss der **Aufstellungsbeschluss** gefasst. Damit sollte die Möglichkeit geschaffen werden, die Entscheidung über Baugesuche, die die zuvor formulierten Planungsziele gefährden können, vorübergehend zurückstellen zu können.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 11.05.2011 vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

– Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes –.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1741, die in der Zeit vom 26.05.2011 bis zum 27.06.2011 durchgeführt wurde, ist ein Schreiben eines Rechtsanwalts vom 24.06.2011 eingegangen, der im Namen der Firma, die seinerzeit das Grundstück erworben hatte, Anregungen bezüglich der Planung geäußert hat.

Die Firma sei Käuferin der aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstelle Wülferoder Straße 9. Wegen des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der baulichen Umgebung ergebe sich die Notwendigkeit, das Grundstück funktionell zu revitalisieren. Zum Zeitpunkt des Kaufes gäbe es einen positiven Bauvorbescheid für eine Bebauung mit Wohnhäusern. Im Vertrauen auf den Bebauungsplan Nr. 698 und auf den Bauvorbescheid sei davon ausgegangen worden, dass denkmalschutzrechtliche Vorgaben nur für die ehemalige Fachwerkscheune an der Wülfeler Straße bestünden.

Auch im Verwaltungsstreitverfahren um die Zulassung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück hätten denkmalschutzrechtliche Fragen mit Ausnahme der Scheune niemals eine Rolle gespielt. Bei Gesprächen mit der Stadt hätte Einvernehmen über das Bauungskonzept vom 12.01.2011, das den Abriss des Haupthauses vorsah, bestanden. Am 14.01.2011 hätten sie dann eine Mitteilung von der Stadt erhalten, dass das ganze Grundstück unter Denkmalschutz stehe. Ein danach gestellter Abrissantrag sei negativ beschieden worden.

An dem vorgenannten Bauungskonzept werde festgehalten. Es gehe nicht an, dass auf der einen Seite monatelang gemeinsam ein Bauungskonzept entwickelt werde und auf der anderen Seite insgeheim Planvorstellungen zu entwickeln, die einen Strich durch das Konzept machen.

Die beiden im Plangebiet liegenden Hofstellen seien durch moderne Wohnbebauung umzingelt und sollten nun die Opferanode der langjährigen Entwicklung des Dorfes durch Fortsetzung der historischen dörflichen Struktur bilden. Dies liefe darauf hinaus, diese Grundstücke freilichtmusealen Zwecken zu unterwerfen und damit unter Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes als unangemessen anzusehen.

Die Landeshauptstadt Hannover hätte sich in einen argumentativen Widerspruch begeben. Entweder sei der Erhalt der Gebäude unwirtschaftlich, dann entfalle der Ensembleschutz oder es werde im Rahmen der Mischkalkulation eine Verwertung von Teilen des Grundstücks zugelassen, so dass in Folge dessen die denkmalensemble-konstitutive Baustruktur verloren gehe. Nur auf der Basis eines sich rechnenden Konzeptes könne eine Neubebauung oder Neunutzung erfolgen.

Weiter könnten auch entschädigungsrechtliche Fragen eine Rolle spielen, wenn die bislang großzügig überbaubare Fläche auf kleinteilige Flächen reduziert werde.

Es solle umgehend das Bauen nach dem Konzept vom 12.01.2011 ermöglicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Firma hat am 10.03.2010 das seit langem angebotene Grundstück Wülfeler Str. 9 erworben.

Die Ehefrau des damaligen Geschäftsführers der Firma hat die Stadtplanung am 05.02.2010 in anderer Sache aufgesucht und en passant das Interesse an dem Erwerb des Objektes Wülfeler Str. 9 artikuliert. Ihr wurde die Einsicht in die Bauakte und die frühzeitige Abstimmung ihrer baulichen Entwicklungsvorstellungen mit Bauordnung, Stadtplanung und Denkmalschutzbehörde nahegelegt.

Der Bauvorbescheid des vorherigen Kaufinteressenten war ohne Verlängerungsantrag am 26.01.2010 abgelaufen, eine Einsichtnahme der Bauakte Wülfeler Str. 9 erfolgte weder durch die Firma noch durch Bevollmächtigte.

Eine neue Bauvoranfrage mit dem gewünschten Baukonzept ging am 31.08.2010 im Bereich Bauordnung ein und wurde mit Schreiben vom 28.09.2010 zurückgewiesen. In diesem Verfahren war die Untere Denkmalbehörde eingebunden, da ein Einzeldenkmal von den Veränderungen genauso tangiert wurde wie der in der Nachbarschaft bereits bestehende Ensembleschutz. Dies führte wiederum zur Einschaltung des Landesamtes für Denkmalschutz.

Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung ist Landesaufgabe und entzieht sich der städtischen Einflussnahme. Mit Schreiben vom 14.01.2011 informierte das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege über die denkmalrechtliche Neubewertung mit einer faktischen Erweiterung des in der Nachbarschaft bereits geschützten Ensembles. Die Landeshauptstadt Hannover hat daraufhin als Untere Denkmalschutzbehörde den betroffenen Eigentümer unverzüglich über den neuen Sachverhalt informiert. Diese Erweiterung des denkmalrechtlich geschützten Ensembles betrifft neben der Wülfeler Str. 9 die Grundstücke Wülfeler Str. 7, 8 (teilweise) sowie Kapellenplatz 4, 5 und 6.

Die denkmalfachliche Auseinandersetzung wurde seitens der Firma durch einen Antrag auf Abriss gesucht, der mit Bescheid vom 12.05.2011 abgelehnt wurde.

Mittlerweile hat das Grundstück einen neuen Eigentümer.

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.

61.13
Hannover / 27.11.2014