

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0458/2016

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1803

- Wohnbebauung Große Pfahlstraße -

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1803 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
3. dem Wechsel des Vorhabenträgers gem. §12 Abs. 5 BauGB zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das Unternehmen Projekt DECIMA GmbH hat für die Grundstücke Große Pfahlstraße 20 und 21 im Stadtteil Oststadt einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gestellt. Ein entsprechender Beschluss wurde am 23.10.2014 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Im Frühjahr 2015 hat der Vorhabenträger gewechselt. Vorhabenträger sind nunmehr die Legacis Projekte GmbH und die TAURUS Bau & Projektmanagement GmbH (siehe Anlage 4). Sämtliche Verpflichtungen der DECIMA GmbH sind im Zusammenhang mit dem Verfahren auf die Legacis Projekte GmbH und die TAURUS Bau & Projektmanagement GmbH übergegangen. Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde. Diese darf nur versagt werden, wenn Tatsachen die Annahme

rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist gefährdet ist. Der Verwaltung sind keine Tatsachen bekannt, die die Annahme rechtfertigen, dass der Durchführungsvertrag nicht erfüllt werden kann. Mit Abschluss der Bauarbeiten übernimmt die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr e.G. das Grundstück und die Wohnhäuser. Ein Kaufvertrag zwischen den Eigentümern und der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr ist bereits geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1803 soll für die Grundstücke Große Pfahlstraße 20 und 21 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau zweier Wohngebäude mit insgesamt 37 Wohneinheiten und einer Tiefgarage schaffen. Entlang der Großen Pfahlstraße ist eine Blockrandbebauung mit 23 Wohneinheiten und im Innenhof ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen vorgesehen. Der Planbereich ist im übergeleiteten rechtsverbindlichen Durchführungsplan Nr. 142 als eingeschossig bebaubares Garagengrundstück festgesetzt. Zurzeit ist das Grundstück im Planbereich fast vollständig versiegelt und mit überwiegend leerstehenden Garagen bebaut.

Die vorhandene Bebauung stellt in ihrer Nutzung an diesem Platz keine zeitgemäße städtebauliche Struktur dar. Eine weitere Nutzung der Fläche als Garagenhof ist an dieser Stelle nicht mehr erwünscht und steht der städtebaulichen Zielsetzung der Deckung des auf die Innenstadt bezogenen Wohnbedarfes sowie der Aufwertung des Quartiers entgegen. Zur Steuerung der städtebaulich erwünschten Entwicklung ist daher der vorliegende Bebauungsplan erforderlich.

Der Stadtbezirksrat Mitte fasste am 20.10.2014 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Planungsziel war im Wesentlichen die Schließung der Baulücke und die Ausweisung der Wohnhäuser mit Tiefgarage. Im Rahmen des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Mitte einen vom Verwaltungsvorschlag abweichenden Beschluss gefasst. Der Antrag sah vor, den Vorhabenträger zu verpflichten, sechs der damals geplanten rund 31 Wohneinheiten als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anzubieten. Dieser Planungsvorschlag wurde mit dem damaligen Vorhabenträger erörtert. Dieser hat sich bereit erklärt, unter Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln, den genannten Anteil von preisgünstigen Wohnungen für Bezieher von niedrigen bis mittleren Einkommen zu realisieren.

Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine entsprechende Regelung vorgesehen. Danach verpflichten sich die jetzigen Vorhabenträger 7 der nunmehr 37 Wohneinheiten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anzubieten.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 13.11.2014 bis zum 12.12.2014 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen die Stellungnahmen dreier Anlieger ein. Es wurden folgende Punkte vorgebracht:

1. Es wurden Bedenken bezüglich der Schadstoffbelastung der benachbarten Grundstücke durch die Entlüftung der Tiefgarage geäußert.
2. Befürchtungen bzgl. der Verdunklung der Wohnungen des Hauses Nr. 19 sowie der Störung des Ausblickes wurden vorgebracht.
3. Das Fundament des Neubaus würde sich direkt an der Grundstücksgrenze zu Haus Nr. 19 befinden. Unter diesem befinden sich jedoch Erdanker. Der Neubau könnte somit die Standsicherheit des Hauses gefährden.
4. Auf dem Nachbargrundstück Rambergstraße Nr. 36a befinden sich zum Plangebiet hin zwei große Bäume, die mit ihren Wurzeln und der Krone in das Gebiet hineinreichen.

Aufgrund der Nähe zur geplanten Tiefgarage, könnten beide Bäume gefährdet sein.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Entlüftung der Tiefgarage geregelt, insbesondere auch unter der Berücksichtigung der benachbarten Bebauung. Eine erhöhte Belastung durch Immissionen wird nicht erwartet, zumal das Grundstück bisher mit einem Garagenhof bebaut ist.
2. Die Bebauung im Hinterhof sieht eine III-IV Geschossigkeit vor, VI Geschosse sind für das Vorderhaus geplant. Die Schutzziele des Abstandserfordernisses hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung werden gewahrt. Einschränkungen hinsichtlich des Ausblicks im Vergleich zur vorherigen Situation sind gegeben. Im Hinblick auf die jetzige Situation eines Garagenhofes wird durch die Gestaltung der Freiflächen im Innenhof der Großen Pfahlstraße 20 und 21 sowie die Errichtung des Neubaus die nähere Umgebung jedoch deutlich aufgewertet.
3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Fragen der Standsicherheit der Bebauung des Nachbargrundstücks zu überprüfen. Hierdurch wird sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbarbebauung kommt. Die Vorhabenträger wurden zudem gebeten, mit dem Nachbarn Kontakt aufzunehmen, um frühzeitig mögliche Probleme und Lösungen zu erörtern.
4. Die geplante Tiefgarage hält ausreichenden Abstand zu dem benachbarten Grundstück Rambergstraße Nr. 36A und den betroffenen Bäumen. Da die Bäume jedoch nah an der Grundstücksgrenze stehen, sind Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme nicht auszuschließen. Um Beschädigungen zu vermeiden, sind im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zum Schutz der Bäume festzulegen.

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 / 26.02.2016