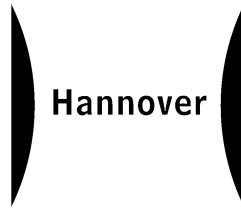


Landeshauptstadt



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. 1867/2015
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1798
- Sodenstraße 3 -**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1798 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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

Die Firma LENZ Häuser GmbH hat für das Grundstück Sodenstraße 3 im Stadtteil Oststadt einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1798 soll für das Grundstück Sodenstraße 3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnhauses mit 49 Wohneinheiten einschließlich Tiefgarage schaffen. Das Grundstück ist zurzeit fast vollständig mit

einem zweigeschossigen, gewerblich genutzten Gebäudekomplex überbaut. Es findet jedoch keine Nutzung mehr statt, die Gesamtsituation ist durch Leerstand geprägt.

Die vorhandene Bebauung stellt in ihrer Nutzung und Geschossigkeit an diesem Platz keine zeitgemäße städtebauliche Struktur dar. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung ist aufgrund der damit regelmäßig verbundenen Immissionskonflikte 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 16.12.2013 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Planungsziel war im Wesentlichen die Ausweisung eines fünfgeschossigen Wohnhauses mit Tiefgarage. Im Rahmen des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Mitte zwei vom Verwaltungsvorschlag abweichende Beschlüsse gefasst. Einer der Anträge sah die Pflicht zur Dachbegrünung vor. Dieses Planungsziel wurde in die Ziele und Zwecke der Planung eingearbeitet. Der andere Antrag sah vor, den Vorhabenträger zu verpflichten, sechs der damals geplanten rund 32 Wohneinheiten als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anzubieten. Dieser Planungsvorschlag wurde mit dem 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. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden hinsichtlich dieses Beschlusses ebenfalls überarbeitet.

Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine entsprechende Regelung vorgesehen. Danach verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für mindestens 6 bis - abhängig von der Größe und dem Zuschnitt der betreffenden Wohnungen sowie vom Umfang der zur Verfügung stehenden Fördermittel - maximal 9 Mietwohneinheiten einen Antrag auf Förderung zu stellen

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 06.03.2014 bis zum 07.04.2014 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen die Stellungnahmen zweier Anlieger ein. Diese verwiesen auf die grundbuchlich gesicherte rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken Hamburger Allee 26, 32 und 34 sowie Sodenstraße 1 und stellten klar, dass durch die geplanten Baumaßnahmen die Durchfahrt sowie der Gemeinschaftshof zu den Anliegergrundstücken in keiner Weise beeinträchtigt werden dürfe. Weiterhin rücke nunmehr Wohnbebauung an die vorhandene gewerbliche Nutzung. Dies müsse planungsrechtlich geregelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorhandenen grundbuchlich gesicherten Rechte der Anlieger werden bei der vorgelegten Neuplanung vollumfänglich berücksichtigt. Die rückwärtige Erschließung wird ohne Einschränkungen auch weiterhin über eine Durchfahrt möglich sein. Der Gemeinschaftshof wird im Vorhaben- und Erschließungsplan auch für die angesprochenen Anliegergrundstücke gesichert. In Bezug auf die heranrückende Wohnbebauung sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu befürchten. Eine Wohnbebauung wäre auch bereits bisher zulässig gewesen, da das gesamte Gebiet planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt ist. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen sichergestellt. Dies wurde u.a. durch eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung bestätigt.

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 / 01.09.2015