

Änderungsantrag

zur Drucksache Nr. 2038/2014 Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1815, Wohn- und Parkhaus Velberstraße
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

- Einleitungsbeschluss
- Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses

TOP 6.4. der Sitzung des Stadtbezirksrats Linden-Limmer am 26. November 2014

Velberstraße 4 – Wohnhaus mit Stadtteilparken

Abweichend vom Antrag der Stadtverwaltung in der DS Nr. 2038/2014 beschließt der Stadtbezirksrat den Antrag mit folgender Ziffer 1:

Antrag,

1. gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1815 zu beschließen. Der Bebauungsplan wird für das Vorhaben der Ostland eG aufgestellt, das sie in ihrem Antrag vom 26.08.2014 kurz beschrieben hat und das in dem „Kurzkonzept zur Bebauung an der Velberstraße 4, Hannover-Linden“ (Anlage 4 der DS 2535/2014) ausführlicher dargestellt ist. Geplant ist ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit 15 Wohnungen, einer Kinderkrippe im Erdgeschoss und einer Tiefgarage mit 31 Stellplätzen und einer Zufahrt zur Tiefgarage Velberstraße 2 mit 8 weiteren Stellplätzen.

Begründung:

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird für ein bestimmtes Vorhaben aufgestellt, dessen Beschreibung Bestandteil des Bebauungsplans wird. Er wird nicht abstrakt aufgestellt für „irgendein“ Vorhaben. Deshalb ist es notwendig, bereits im Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Vorhaben eindeutig zu benennen. Das ist der Inhalt des Änderungsantrags.

Noch einmal zur Erinnerung:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1815 führt die Stadtverwaltung **teilweise** den Beschluss des Stadtbezirksrats vom 25.09.2013 aus. Aber soweit es um die Nutzung der Erdgeschosszone geht, entspricht das Vorhaben, für das der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, nicht dem Beschluss des Stadtbezirksrats. Der Stadtbezirksrat hatte beschlossen:

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, für die künftige Nutzung des Grundstücks Velberstraße 4 einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ (§ 12 Baugesetzbuch) aufzustellen für ein Vorhaben, das folgende Anforderungen erfüllt:

1. Wohnungen im 1. – 5. Obergeschoss
2. Öffentliche Parkplätze im Erdgeschoss, die tagsüber nur stundenweise genutzt werden dürfen.
3. Die notwendigen Einstellplätze für die Wohnungen in einer Tiefgarage.

Das geplante Vorhaben enthält im Erdgeschoss keine Stellplätze sondern ein Kinderkrippe. Dafür sollen aber in der Tiefgarage 31 Stellplätze geschaffen werden, von denen nur 15 für die geplanten Wohnungen erforderlich sind. Außerdem sollen 8 weitere Stellplätze im

Nachbargebäude Velberstraße 2 erschlossen werden, so dass 24 Stellplätze für Benutzer aus dem Stadtteil entstünden.

Für das Grundstück Velberstraße 4 hat die Stadtverwaltung bisher das Aufstellungsverfahren für den „Bebauungsplan Nr. 1247, 1. Änderung, Velberstraße“ betrieben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 13.02.2014 bis 12.03.2014, nachdem der Verwaltungsausschuss am 23.01.2014 die notwendigen Beschlüsse gefasst hatte.

Für die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren, gab es zwei Versionen, eine der Stadtverwaltung und eine, die den Beschluss des Stadtbezirksrats vom 25.09.2013 berücksichtigte.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hatte die Stadtverwaltung zunächst abgelehnt mit der Begründung, es gäbe keinen Vorhabenträger (vgl. DS 1632/2013 E1). Der Stadtbezirksrat hatte daraufhin auf Antrag der SPD am 26.02.2014 einstimmig beschlossen:

Die Verwaltung wird aufgefordert, für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Velberstraße 4, das im Beschluss des Stadtbezirksrats vom 25.09.2013 beschrieben ist, einen Vorhabenträger zu finden. Dazu ist das Grundstück umgehend zum Verkauf an einen Investor auszuschreiben, der bereit ist, das Vorhaben zu verwirklichen, und der bereit ist, dafür einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen (§ 12 Baugesetzbuch).

Die Stadtverwaltung hat daraufhin im März 2014 das Grundstück Velberstraße 4 zum Preis von 167.620,- Euro (= 170,- Euro/m²) zum Verkauf angeboten. Der Verkaufsprospekt steht im Internet. Das Grundstück soll für die Durchführung eines bestimmten Bauvorhabens verkauft werden. Im 1. – 5. Obergeschoss ist eine Wohnnutzung geplant. Für die Erdgeschossnutzung werden bei gleichem Verkaufspreis zwei Varianten angeboten:

1. Variante: wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen.
2. Variante: ebenerdig Flächen für öffentliche, stundenweise nutzbare Stellplätze.

Es sind nur Angebote für die 1. Variante abgegeben worden, was bei gleichem Kaufpreis nicht überrascht. Von den 7 Bewerbungen war eine unzulässig. Aus den verbleibenden 6 hat die Stadtverwaltung die Bewerbung der **Ostland Wohnungsgenossenschaft** ausgewählt, weil sie nach Auffassung der Stadtverwaltung am besten die in der Ausschreibung genannten Kriterien erfüllt (vgl. die Informationsdrucksache Nr. 2535/2014).

Bei der Vergabe haben der Stadtbezirksrat und der Stadtrat keine Mitwirkungsrechte. Nach § 5 Nr. 2 der Hauptsatzung bedarf erst die Veräußerung eines Grundstücks mit einem Wert von mehr als 183.000 Euro der Beschlussfassung des Rates. Bei einem geringeren Wert handelt es sich um ein **Geschäft der laufenden Verwaltung**. Nach § 85 Abs. 1 Nr. 7 NKomVG führt der OB die Geschäfte der laufenden Verwaltung. Das gilt offensichtlich auch für das Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats bei der Veräußerung von Grundvermögen gem. § 10 Abs. 1 Nr. 5 der Hauptsatzung.

Die Stadtverwaltung hat nach dem Ergebnis der Ausschreibung der Ostland das Grundstück „anhandgegeben“. Das geplante Vorhaben ist bekanntlich nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1247 nicht zulässig. Die Ostland hat daher mit Schreiben vom 26.8.2014 für das von ihr geplante Vorhaben die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gem. § 12 BauGB beantragt. Mit dem Bebauungsplan kann die LHH die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens bestimmen, wenn sich die Ostland als Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zu Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

Die LHH muss nun „über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen“ entscheiden (so § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das ist der eigentliche Inhalt des Antrags der DS 2038/2014: Statt einer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1247 soll nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1815 aufgestellt werden.

Der sog. Vorhaben- und Erschließungsplan, für den die Ostland als Vorhabenträger mit ihrem Antrag vom 26.08.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt hat, wird, wie erwähnt, Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die Pläne, die vorgelegt wurden, beschreiben das geplante Vorhaben noch nicht ausreichend. Sie enthalten nur einen Lageplan für das Erdgeschoss und für die Fassade an der Velberstraße. Aus unserer Sicht sollte in den Bebauungsplan auf jeden Fall ein Plan mit der Tiefgarage, wie er dem Kurzkonzept am Ende beigefügt ist (vgl. Anlage 4 der erwähnten Informationsdrucksache 2535/2014), aufgenommen werden. Nur so lässt sich sicherstellen, dass die angekündigten Stellplätze auch tatsächlich gebaut werden. Das ist Sache des nächsten Verfahrensschritts.

Eike Geffers
Fraktionsvorsitzender