

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte zur Entscheidung zu 4.
ansonsten zur Anhörung
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2123/2016

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1787 - Adolfstraße,
Auslegungs- und Einleitungsbeschluss;
Erstellung einer ausgebauten Nebenanlage in der Molthanstraße**

Antrag,

1. die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1787 gemäß § 12 BauGB zu beschließen
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1787 mit Begründung zuzustimmen
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen
4. der Erstellung einer ausgebauten Nebenanlage (ausgenommen Gehweg) in der Molthanstraße, wie in Anlage 5 dargestellt, mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 125.000 € zuzustimmen
5. die Anwendung der Straßenausbaubeitragssatzung für die genannte Maßnahme zur Kenntnis zu nehmen und
6. der Erstellung eines Gehweges in der Molthanstraße, wie ebenfalls in Anlage 5 dargestellt, zu Lasten des Vorhabenträgers zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 66 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme 54101903 Gemeindestraßen / Molthanstraße

Einzahlungen		Auszahlungen	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00
Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	24.500,00	Baumaßnahmen	125.000,00
Veräußerung von Sachvermögen	0,00	Erwerb von bewegl. Sachvermögen	0,00
Veräußerung von Finanzvermögensanlagen	0,00	Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00
Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00
		Sonstige Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Investitionstätigkeit	-100.500,00

Saldo Sonderfelder 0,00

Teilergebnishaushalt 66

Angaben pro Jahr

Produkt 54101 Gemeindestraßen

Ordentliche Erträge		Ordentliche Aufwendungen	
Zuwendungen und allg. Umlagen	0,00	Personalaufwendungen	0,00
Sonstige Transfererträge	0,00	Sach- und Dienstleistungen	0,00
Öffentlichrechtl. Entgelte	0,00	Abschreibungen	3.125,00
Privatrechtl. Entgelte	0,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	2.513,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	0,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	613,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		Saldo ordentliches Ergebnis	-5.025,00
Außerordentliche Erträge	7.940,00	Außerordentliche Aufwendungen	12.265,00
		Saldo außerordentliches Ergebnis	-4.325,00
Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00
		Saldo aus internen Leistungsbeziehungen	0,00
		Saldo gesamt	-9.350,00

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, grundsätzlich alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen.

Im Zuge des geplanten Umbaus der Molthanstraße (Antragspunkte 4 bis 6) stehen jedoch Investitionen an, die – soweit es sich nicht um unmittelbar projektbezogene Kosten handelt – von der Stadt zu tragen bzw. als beitragspflichtige Maßnahmen umzulegen sind. Nach dem derzeitigen Stand der Kostenermittlung wird von voraussichtlichen Kosten in Höhe von ca. 125.000 € für die Straßeninstandsetzung der Molthanstraße (ausgenommen Gehweg) ausgegangen. Davon entfallen voraussichtlich ca. 10.000 € auf den notwendigen Baumschutz, dessen Kosten nicht umlagefähig sind. Die Kosten für den Ausbau des Gehweges von voraussichtlich 70.000 € trägt der Vorhabenträger.

Begründung des Antrages Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 85 vom 26.06.1953 und ist dort als Fläche für öffentliche Zwecke (Schule) festgesetzt. Die Fläche liegt bereits länger brach. Derzeit wird sie als private Parkplatzfläche genutzt. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21. Mai 2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Das Grundstück soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Diese Fläche ist im städtischen Wohnbauflächenkonzept bereits aufgeführt.

Hier soll zentrumsnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung, schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur geschaffen werden. Für neuen Wohnungsbau in zentraler Lage sind im Stadtbezirk Mitte nur wenige Flächen verfügbar.

Neben der Schaffung von neuem, zentrumsnahem Wohnraum verfolgt die Landeshauptstadt Hannover im Rahmen ihres Wohnraumförderungsprogramms das Ziel, preisgünstigen Mietwohnraum in allen Stadtbezirken gleichermaßen zu fördern und zu entwickeln. Daher soll für dieses Grundstück ein Anteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau eingeplant werden.

Auf dem Grundstück ist eine IV- bis max. VII-geschossigen Wohnbebauung mit einer wohnverträglichen Gewerbeeinheit an der Kommandanturstraße vorgesehen, die der umgebenden Wohnbebauung in der Calenberger Neustadt im Maß und Charakter entspricht. Die Calenberger Neustadt ist in ihren Wohnquartieren von Blockrandbebauung bzw. straßenbegleitender Bebauung geprägt. Das Grundstück liegt am südlichsten Rand der Wohnbebauung in der Calenberger Neustadt und bildet den baulichen Abschluss zum Regierungsviertel mit seinen großen solitären Verwaltungsbauten.

Hierfür hat der Stadtbezirksrat Mitte in seiner Sitzung am 16. März 2015 die Ziele und Zwecke für den Bebauungsplan beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Mitte einen vom Verwaltungsvorschlag abweichenden Änderungsantrag beschlossen. Darin wird die Verwaltung beauftragt sicherzustellen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Anfertigung des Durchführungsvertrages mindestens 25 % der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen zu Netto-Kaltnieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten werden und mindestens 25 % der geplanten Wohneinheiten familienfreundlich mit 3 bis 5 Zimmern realisiert werden. Weiterhin wird eine Krippe/Kindertagesstätte in dem Gebäudekomplex eingerichtet zur Schaffung bedarfsentsprechender Plätze.

Die Umsetzung des Änderungsantrages ist erfolgt. Die Begründung enthält entsprechende Aussagen. Die Absicherung erfolgt über den mit dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 04.06.2015 bis zum 03.07.2015 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger, die Projektgesellschaft Adolfstraße GmbH & Co KG, am 30. November 2015 einen Antrag gemäß § 12 BauGB eingereicht, um das Verfahren nunmehr als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter zu führen (s. Anlage 4). Die Verwaltung empfiehlt, diesem Antrag zu folgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen vorhabenbezogenen Planteil, der den vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB beinhaltet, sowie die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigelegt.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren muss auch der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover angepaßt werden, weil das Plangebiet selber, sowie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Regierungsviertel dargestellt sind. Das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen sollen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Erstellung einer ausgebauten Nebenanlage in der Molthanstraße

1. Ausgangslage

Durch das beabsichtigte Bauvorhaben muss die südliche Nebenanlage der Molthanstraße als Verkehrsfläche nutzbar gemacht werden.

Die Molthanstraße verbindet die Mittel- und Kommandanturstraße und ist in beide Richtungen befahrbar. Die Fahrbahn ist circa 7,00 m breit und mit einer Asphaltdecke versehen. Der nördliche Fahrbahnrand ist durch längsparkende Kraftfahrzeuge geprägt. Die nördliche Nebenanlage ist mit Betongehwegplatten ausgelegt und grenzt an die vorhandene Wohnbebauung.

Die südliche Nebenanlage grenzt sich durch einen Bord von der Fahrbahn ab und wird vor allem durch senkrecht zur Fahrbahn parkende Kraftfahrzeuge genutzt. Ein Gehweg existiert nicht. Die gesamte Nebenanlage besteht aus einer wassergebundenen Decke. Entlang der Molthanstraße befinden sich vier Bäume auf der Nebenanlage. Diese sind so ausgewachsen, dass die Wurzeln die Borde gelöst haben und die Fahrbahn hochgedrückt und beschädigt wurde.

Es ist daher erforderlich, den Bäumen einen größeren Entwicklungsspielraum zu geben und einen Gehweg zur Erschließung der Neubebauung zu schaffen. Weiterhin sollte das Parken auf der südlichen Nebenanlage geordnet und mit baulich hergestellten Parkflächen eingerichtet werden.

2. Beschreibung des Vorhabens

Vor dem geplanten Hochbau ist ein ca. zwei Meter breiter, gepflasterter Gehweg vorgesehen, welcher einerseits zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung dient und andererseits eine fußläufige Verbindung auf der südlichen Nebenanlage der Molthanstraße zwischen Kammandantur- und Mittelstraße darstellt.

Die Kosten für den Gehweg, erforderliche höhenteknische Anpassungen sowie die Ausstattung trägt der Vorhabenträger der Hochbaumaßnahme.

Damit sich die Bäume in der Molthanstraße entwickeln können und das Wurzelwerk ausreichend Platz zur Verfügung hat, werden anforderungsgerechte Baumscheiben vorgesehen. Die Fläche zwischen den Bäumen und der Einfassung der Bäume wird mit Rasen angesät.

Zwischen den Bäumen werden rechtmäßige und geordnete Parkflächen erstellt. Bei den Stellplätzen wird es sich um Stellplätze mit Schrägaufstellung handeln. Diese werden in Pflasterbauweise erstellt. Die Tiefe der Stellplätze ab Fahrbahnrand beträgt ca. 5,00 m. Die Breite des Parkstands beläuft sich auf 2,50 m.

Um die erforderliche Tiefe der Stellplätze und den notwendigen Platzbedarf des Baumbestandes zu berücksichtigen, wird die aktuelle Bordlage verändert und um ca. 1,50 m Richtung Fahrbahnmitte verschoben. Die Fahrbahnbreite wird von ca. 7,00 m auf 5,50 m verringert. Die Molthanstraße soll daher zukünftig als Einbahnstraße in Richtung Kommandanturstraße ausgewiesen werden. Das Parken am nördlichen Fahrbahnrand der Molthanstraße soll weiterhin möglich sein. Folglich bleibt auch bei Parken am Fahrbahnrand eine Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m.

Die Fahrbahn selbst bleibt unberührt. Fahrbahnbereiche, welche im Zuge der Veränderung der Bordlage entfernt werden sowie Anarbeitungsflächen vor der zukünftigen Bordlage sind davon ausgenommen.

Aufgrund der in § 11 (2) BauGB festgelegten Angemessenheit der vereinbarten Leistungen sowie des Grundsatzes der Kausalität zum Vorhaben gemäß § 11 (1) Nr. 3 BauGB können nicht alle genannten Kosten des Umbaus der Molthanstraße im abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbart und ausschließlich dem Vorhabenträger zugeordnet werden. D.h. es verbleibt voraussichtlich ein Anteil von ca. 115.000 € der anfallenden Kosten für die Erstellung der Nebenanlage (ausgenommen Gehweg), die über die Straßenausbaubeitragssatzung abgerechnet werden müssen. Hiervon entfällt ein Teil der entstehenden Kosten wiederum auf den Vorhabenträger. Die Summe von voraussichtlich ca. 10.000 € für den notwendigen Baumschutz ist nicht umlagefähig.

3. UVP

Durch die Erstellung einer ausgebauten, südlichen Nebenanlage in der Molthanstraße wird die städtebauliche Qualität der Straße gesteigert.

Negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gehen von der Maßnahme nicht aus.

61.11
Hannover / 04.10.2016