

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 0318/2022

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1889 – Kronsberger Höfe - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Aufstellung des Bebauungsplans für den erweiterten Geltungsbereich zu beschließen,
2. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1889 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Genderspezifische Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### **Kostentabelle**

Für die Stadt entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Der Bebauungsplan Nr. 1889 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohn- und Lebensprojektes für Menschen unterschiedlicher Herkunft, Kultur, Religion, Alter, sozialer, gesundheitlicher oder wirtschaftlicher Situation schaffen.

Es soll eine Gebäudegruppe entstehen mit 55 Wohnungen, einer Kindertagesbetreuung mit je einer Kindergartengruppe und Krippengruppe sowie einer ausgelagerten Waldkindergartengruppe am Fuß des Kronsbergs, sowie mit Bistro und Gemeinschaftsräumen.

Nach Aufgabe des Hotels Kronsberger Hof wurde das Gelände von der Stadt Hannover erworben und zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Die Stadt hat die Liegenschaft inzwischen konzeptgebunden verkauft. Das Nutzungskonzept der Planungsgemeinschaft "Wohn- und Lebensprojekt Kronsberger Höfe GbR" (Vorhabenträger) hat die in der Grundstücksausschreibung genannten Kriterien am besten erfüllt und deshalb den Vorzug

erhalten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit Schreiben vom 27.03.2020 hat der Vorhabenträger den Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB eingereicht.

In der Sitzung am 10.06.2020 hat der Stadtbezirksrat Kirchrode, Bemerode, Wülferode die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Drs. 1187/2020) beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 23.07.2020 bis 04.09.2020 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Zur Abrundung des Geländes soll das östlich benachbarte Grundstück, auf dem ein nicht mehr benötigtes Pumpenhaus der Stadtwerke vorhanden ist, in das Plangebiet integriert werden. Dazu ist die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

In der Zeit vom 13.09.2021 bis 11.10.2021 sowie verkürzt und eingeschränkt nochmals vom 12.11.2021 bis 26.11.2021 wurden die **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange** zu dem Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. In diesem Rahmen ist folgende Stellungnahme eingegangen:

Die **Region Hannover** weist mit ihrem Schreiben vom 11.10.2021 darauf hin, dass im Verfahren nach § 13a BauGB das Vermeidungsgebot und die artenschutzrechtlichen Zugriffsgebote auf besonders und streng geschützte Arten zu prüfen seien. Gehölze und Gebäude hätten vor Beginn der Abrissmaßnahmen auf Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln untersucht werden müssen. Für die zu erhaltenden Bäume hätten Schutzmaßnahmen erfolgen müssen.

Das Gutachten zu Natur und Landschaft benenne zwar Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, diese werden aber nicht in den B-Plan übernommen. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Bäume seien anzuführen. Verbliebene Bäume dürfen nur zu bestimmten Fällzeiten und nach Prüfung von Höhlen und Spalten auf Besatz gefällt werden. Bei Dauerbesatz ist eine vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensation zu erbringen.

Unter § 7 sollte ergänzt werden, dass Bäume nach Abgang zu ersetzen sind.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zwischen der Stadt als bisheriger Eigentümerin und dem Vorhabenträger besteht die Vereinbarung, dass ein Abriss der aufstehenden Gebäude vor dem Verkauf an den Vorhabenträger erfolgt. Die Maßnahme des Abrisses ist somit nicht Gegenstand des Vorhabens, sie ist dem Bebauungsplanverfahren vorgelagert. Insofern betreffen die Untersuchung der Gebäude und der Schutz des Grünbestandes im Zuge des zwischenzeitlich bereits erfolgten Abrisses dieses Verfahren nicht.

Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umfassen zum einen Maßnahmen wie Dachbegrünung und die Festsetzung von Einzelbäumen. Diese wurden in dem Planwerk aufgenommen. Zum anderen geht es um den Artenschutz und daraus resultierende zulässige Fällzeiten, den Schutz der verbleibenden Bäume und die Befahrbarkeit bestimmter Bodenbereiche. Diese Maßnahmen sind durch die jeweiligen Fachgesetze bzw. Normen geregelt und unabhängig von der Bauleitplanung immer zu beachten. Sie werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens im Bauprozess zu berücksichtigen sein, sind jedoch auf der Grundlage des Baugesetzbuches planungsrechtlich nicht festsetzungsfähig.

Es liegt eine Baumampel vor, in der die zu erhaltenden Bäume festgelegt sind, die in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden sind. Der Baumschutz und ggf. erforderliche Gutachten werden in Bezug auf das Vorhaben entsprechend durchgeführt. Dies regelt u.a. der Durchführungsvertrag. Hinsichtlich des Baumersatzes für gefällte

Bäume wird § 7 der Satzung ergänzt.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB (siehe Anlage 2: 2.1 Aufstellungsverfahren).

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 4 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren fortführen zu können.

61.13  
Hannover / 27.01.2022