

Landeshauptstadt

Hannover

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. 1299/2006

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1564, 1. Änderung - Nachnutzung Herrmannsdorfer
Landwerkstätten
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1564, 1. Änderung zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1564, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Mit dem Verfahren werden ausschließlich Baurechte für die Umnutzung als Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen und einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung geschaffen. Die Ausstattung und Gestaltung der Fachklinik wird den spezifischen Bedürfnissen beiderlei Geschlechts sowohl für Patientinnen und Patienten, Bewohnerinnen und Bewohnern als auch für die Beschäftigten Rechnung tragen.

Das gleiche gilt für den landwirtschaftlichen Betrieb.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Als EXPO-Projekt waren zur Ansiedlung der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am südlichen Kronsberg mit der 136. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1564 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden. Dem besonderen Nutzungszweck entsprechend und hierauf beschränkt, wurde ein

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ökologische Landwerkstätten" festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1564 wurde am 27.05.1998 rechtsverbindlich.

Das Modellprojekt "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am Kronsberg konnte aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter aufrechterhalten werden, da vor allem die zugrunde gelegte regionale Vermarktung langfristig nicht gewinnbringend umgesetzt werden konnte, was zur Insolvenz führte.

An einer sinnvollen, der Besonderheit des Standortes gerecht werdenden Nachfolgenutzung besteht ein hohes städtebauliches Interesse. Neben der Aufrechterhaltung eines ökologisch geführten landwirtschaftlichen Betriebes mit einem ortsansässigen Landwirt, verspricht das Konzept der STEP gGmbH mit einer "Fachklinik am Kronsberg" für Abhängigkeitserkrankungen am ehesten den Anforderungen einer standortgerechten Nachnutzung. Danach übernimmt der Landwirt bis auf die vorhandenen Schaf- und Hühnerstallungen die landwirtschaftlich genutzten Gebäude und die STEP gGmbH die verbleibenden Gebäude. Diese werden entsprechend dem Nachnutzungskonzept umgenutzt.

Um diese Nachfolgenutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1564 erforderlich.

Dem künftigen, besonderen Nutzungszweck entsprechend soll die bisherige nähere Zweckbestimmung des dargestellten Sondergebietes (SO) von "Ökologischen Landwerkstätten" in „Fachklinik am Kronsberg“ und "Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung“ geändert werden. Eine Veränderung der Größe und Lage des Sondergebietes erfolgt nicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fand in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 17.05.2006 statt. Während dieser Zeit ist die Anregung von dem ortsansässigen und benachbarten Landwirt eingegangen, der Bedenken gegenüber der zukünftigen Einrichtung einer Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen dahingehend eingebracht hat, dass:

1. eine Vollzeitbetreuung der Patienten durch Aufsichtspersonal aus Sicherheitsgründen gewährleistet sein muss, da die Rechtsschutzversicherung durch die Nachbarschaft zur Fachklinik von einem erhöhten Schadenspotential ausgeht, was sich wiederum auf die Prämienkalkulation auswirkt. Aus dem Grund soll das zukünftige Klinikgelände funktional und räumlich durch eine Einzäunung gesichert werden.
2. die Abnahme der Wärmeenergie aus der Biogasanlage durch die benachbarte Fachklinik zu einem wirtschaftlichen Preis nicht gesichert ist. Dies ist aber Voraussetzung für die Weiterbetrieung der Biogasanlage.
3. wegen der bekannten Pläne keine Änderung des Bebauungsplans erfolgen sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu1: Es konnte zwischen dem Landwirt und dem Geschäftsführer der STEP gGmbH eine Einigung hergestellt werden, da vonseiten der STEP gGmbH zugesichert wurde, für ausreichendes Bereitschafts- und Aufsichtspersonal zu sorgen. Die zwingende Notwendigkeit einer Einzäunung wird nicht gesehen, da aus Sicht der STEP gGmbH keine unmittelbare Gefahr erkennbar ist und ausreichende Erfahrungen mit vergleichbaren Einrichtungen vorliegen, die ebenfalls nicht zusätzlich gesichert sind. Mit dem Geschäftsführer der STEP gGmbH wurde vereinbart, eine Klärung der Sachlage mit der Rechtsschutzversicherung des Landwirts kurzfristig herbeizuführen.

Darüber hinaus bleibt es dem Landwirt vorbehalten, seinerseits sein Grundstück zwischen dem inneren Erschließungsweg und den vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden einzuzäunen. Es wurde aber in dem Zusammenhang auch zum Ausdruck gebracht, dass der ausgewählte Standort für die Fachklinik am Kronsberg gerade wegen einer angestrebten Kooperation mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Vorteile hinsichtlich einer besseren Integration der Patienten in das gesellschaftliche Leben ermöglichen würde.

zu 2: Die Bedingungen für die Sicherstellung einer beiderseitigen wirtschaftlich vertretbaren Energieversorgung und einer möglichen Versorgung durch die Stadtwerke Hannover AG (Rückfallposition) wurden im Erbbaurechtsvertrag mit der STEP gGmbH, dem ortsansässigen Landwirt und der Stadt Hannover geregelt.

zu 3: Da ein hohes städtebauliches Interesse für eine Nachfolgenutzung der ehemaligen Herrmannsdorfer Landwerkstätten besteht und dies in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Fachklinik am Kronsberg ermöglicht wird, sprechen die Gründe dafür, für beide Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Da sich die Grundzüge der Planung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ändern, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Darüber hinausgehende fachliche Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Verfahren sind keine Anregungen eingegangen.

In der Anlage 3 zur Drucksache ist die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün und in der Anlage 4 zur Drucksache sind die umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wiedergegeben. Diese Stellungnahmen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung öffentlich ausgelegt.

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

61.17
Hannover / 31.05.2006