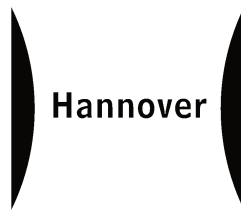


Landeshauptstadt



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. 0967/2022

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1882 - Dieterichsstraße / ehem. Sophienklinik, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1882 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben auf dem Grundstück Dieterichsstraße 33-35 entstehen u.a. Kosten für Umbaumaßnahmen in der Dieterichsstraße an den öffentlichen Fahr- und Gehwegen zur Sicherstellung der Feuerwehrezufahrten und für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Spielplätze.

Auf der Grundlage von § 11 BauGB wurde mit Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co.KG als Eigentümerin des Grundstücks eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geschlossen.

Es verbleiben daher keine Kosten bei der Stadt.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Mitte zwischen Marienstraße und Berliner Allee im sogenannten Warmbüchenviertel und wurde bis Ende 2017 als Klinik genutzt. Zum gesamten Areal der Sophienklinik gehörten ursprünglich drei Gebäude: Zwei dieser Gebäude (Dieterichsstr. 31+35B) befinden sich auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks und sollen erhalten bleiben. Das Grundstück Dieterichsstraße 33-35 ist mittlerweile von einem Wohnungsbauträger erworben worden, das leerstehende

Klinikgebäude wurde bereits abgebrochen.

Nach Aufgabe der Kliniknutzung soll nun das gesamte Gelände einer neuen Nutzung zugeführt und als innerstädtische Wohnbaufläche entwickelt werden. Mit der neuen Planung eröffnet sich die Chance, ein zentrumsnahes Wohnen mit guter Verkehrsanbindung, schnell erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und gut erreichbarer sozialer Infrastruktur zu schaffen.

Dieses Planungsziel widerspricht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 589 und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 30 (1) BauGB und zur Umsetzung der städtischen Ziele ist daher die Änderung des Planungsrechtes notwendig.

Der Stadtbezirksrat Mitte hat am 06.07.2020 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Am 10.09.2020 fasste der Verwaltungsausschuss den zugehörigen Aufstellungsbeschluss. Planungsziel war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Zusätzlich wurde mehrheitlich ein Änderungsantrag der SPD-Bezirksratsfraktion beschlossen:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers, mindestens 30% der Wohneinheiten des gesamten Bauvorhabens dauerhaft zu den Eingangsmieten des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus anzubieten
- Verpflichtung des Vorhabenträgers, auf dem Gelände eine Krippe / einen Kindergarten zu errichten

Die vom Stadtbezirksrat Mitte o.g. beschlossenen planerischen Ergänzungen wurden von der Verwaltung im weiteren Verfahren aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Die von der Verwaltung vorgesehenen 25% an öffentlich geförderten Wohnungen entsprechen der politischen Beschlusslage, die zu Beginn der Projektplanung vorgegeben war. Auf dieser Grundlage wurde das Projekt geplant und auch das Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Im Sinne einer Planungssicherheit für den Vorhabenträger wäre eine nachträgliche Erhöhung nicht redlich (vgl. DS 0931 / 2020 E1).

Eine Verpflichtung zum Bau einer Krippe bzw. eines Kindergartens auf dem Gelände des Bauvorhabens entspricht nicht dem vom Rat beschlossenen Infrastrukturkostenkonzept (DS-Nr. 1928/2016). Hiernach ist es dem Vorhabenträger freigestellt, ob die investiven Folgekosten für Kindertagesstättenplätze durch Zahlung geleistet werden oder ob ein entsprechendes Betreuungsangebot in das geplante Bauvorhaben integriert wird. Der Vorhabenträger hat in Gesprächen hierzu mit der Verwaltung deutlich gemacht, dass er bei diesem Projekt nicht den Bau einer Krippe oder eines Kindergartens wünscht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08. Oktober bis 13. November 2020 durchgeführt. Zu dem dargestellten Bebauungsvorschlag wurde von einem Grundstückseigentümer (vertreten durch seinen Rechtsanwalt) eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird die Zustimmung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgebracht und um den erweiterten Bestandsschutz des rückwärtigen Gebäudes 35B mit seinen Arztpraxen und medizinischen Einrichtungen gebeten. Wichtig ist dem Grundstückseigentümer die zukünftige Absicherung der bisherigen freiberuflichen und gewerblichen Nutzung im medizinischen Bereich, wenn sich im verbleibenden Plangebiet Wohnen entwickelt. Die Verwaltung hat bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes diese Stellungnahme berücksichtigt und die bestehende gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich durch die Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Teil des Plangebietes abgesichert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.05.2020 bis 24.06.2020 durchgeführt. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

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.

Die Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

61.11
Hannover / 11.04.2022