Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
zur Entscheidung zu den Antragspunkten 1. und 2.
zur Anhörung zum Antragspunkt 3.
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0147/2012
Anzahl der Anlagen 5
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1763 - Studentisches Wohnen Am Kläperberg, Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1763 - Studentisches Wohnen Am Kläperberg - **Ausweisung einer 3-7-geschossigen Wohnanlage für studentisches Wohnen mit Gemeinschafts-, Dienstleistungs- und Serviceflächen im Erdgeschoss** entsprechend der Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,

2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen,

3. die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1763 gemäß § 12 BauGB und die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a entsprechend Anlage 4 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Mit der angestrebten Nutzung von Studentenwohnen, Gemeinschaftsräumen sowie Dienstleistungs- und Serviceflächen wird eine besondere urbane Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner in geringer fußläufiger Entfernung zum ÖPNV geschaffen. Genderaspekte werden hierdurch nicht berührt. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Planung eine Bevorzugung oder Benachteiligung bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderen Gruppen nicht zu erwarten ist.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks werden entsprechende Einnahmen erzielt.

Begründung des Antrages
Die Quartier Am Kläperberg-Hannover-GmbH & Co KG als Vorhabenträgerin hat am 22.11.2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines studentischen Wohnkomplexes mit rund 300 Appartements und Gemeinschaftsflächen sowie Bereichen für Dienstleistung und Service zu schaffen.

Das Grundstück ist im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Seit dem Abriss der Baulichkeiten ist das Grundstück eine Brachfläche und wurde während der Sanierungsmaßnahme als Neubaufläche zur Disposition gestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1410 vom 23.11.1994, der hier Kerngebiet festsetzt. Diese Festsetzung sollte gegenüber der Bahnstrecke und der als Entlastungstraße für den Engelbosteler Damm geplanten Straße Weidendamm zur Abschirmung für die westlich anschließenden Wohngebiete dienen. Zu diesem Zweck wurde das Maß der baulichen Nutzung im Baufeld an der Straße Weidendamm mit mindestens V- bis VII- Vollgeschossen festgesetzt. Zur Schöneworth hin ist die Geschosszahl abgestuft bis auf maximal III- Geschosse. Mit der Festsetzung Kerngebiet war u. a. die Möglichkeit des Baues eines Stadtteilparkhauses vorgesehen, welches zwischenzeitlich nördlich der Bodestraße realisiert wurde. Mit Rücksicht auf die Bebauung an der Hinteren Schöneworth sollten die im Kerngebiet generell zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nur entlang des Weidendammes in einer Tiefe von maximal 20 m zulässig sein.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1410 können die vorgenannten städtebaulichen Planungen nicht umgesetzt werden. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Die besondere Wohnfunktion stärkt das Quartier östlich des Engelbosteler Damms und die sozialen wie wirtschaftlichen Infrastrukturen im engeren Umgeld.
Durch das bauliche Konzept sollen die städtebaulichen Strukturen vervollständigt werden. Gegenüber der Bahnfläche am Weidendamm wird eine raumwirksame bauliche Kante entstehen, die geeignet ist, einen hoch wirksamen Schallschutz für das studentische Wohnen und den Bestand an der Hinteren Schöneworth zu bieten.

Die bauliche Nutzung als studentischer Wohnkomplex orientiert sich an den Höhenfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1410. Die drei III-, V- und VII-geschossigen Baukörper umschließen einen begrünten Innenhof. Zur Straße Am Kläperberg werden im Erdgeschoss Einheiten für Dienstleistung und Service sowie Gemeinschaftsräume angeordnet. In den übrigen Flächen des Erdgeschosses und oberen Geschossen werden über Laubengänge und einen Erschließungsflur im südlichen Bauteil insgesamt etwa 309 Wohnplätze erschlossen. Die Appartements orientieren sich sowohl in den Innenhof, wie auch in die Straßen Hintere Schöneworth und Am Kläperberg. Im Untergeschoss sind ein Fahrradkeller im südlichen Bauteil und Technikräume untergebracht.
Das Flachdach über dem III- geschossigen Bauteil an der Hinteren Schöneworth wird als begrüntes Flachdach ausgeführt. Diese Maßnahme unterstreicht die in Kombination mit dem Hof grünbestimmte Innenwirkung des Gebäudeensembles.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innentwicklung gemäß §13 a BauGB. Die nach §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss dazu weniger als 20.000 m² betragen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die zulässige Grundfläche oder die Größe der Grundfläche. Die durch den Baukörper versiegelbare Fläche beträgt maximal 2.200 m². Sie liegt damit unterhalb von 20.000 m². Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Da alle anderen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung und ohne förmlichen Umweltbericht durchzuführen.
Die Straffung oder der Verzicht auf einzelne Verfahrensschritte gemäß §13 Abs. 2 BauGB ist nicht vorgesehen.

Die Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

61.11
Hannover / 17.01.2012