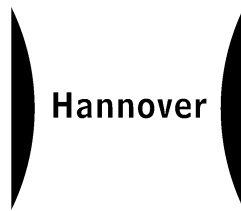


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

1. Neufassung
Nr. 1637/2015 N1
Anzahl der Anlagen 5
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1786
- Wohnbebauung Ohestraße -
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1786 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, ein städtisches Grundstück im Stadtteil Calenberger Neustadt einer Wohnnutzung zuzuführen, wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Durch den Verkauf der Baugrundstücke ist mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen. Die durch die Baureifmachung des Grundstücks anfallenden Kosten (u.a. archäologischen Untersuchungen, Altlastenentsorgung, Ertüchtigung der Ohestraße, Leitungsverlegungen) werden durch die Grundstückseinnahmen kompensiert. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 5. Kosten für die Stadt, verwiesen.

Begründung des Antrages

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines städtischen Grundstücks an der Ohestraße zu Wohnzwecken geschaffen werden. Die beabsichtigte Wohnnutzung ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht möglich. Der Bebauungsplan Nr. 280, 1. Änderung aus dem Jahr 1993 setzt auf der überwiegenden Fläche Kerngebiet (MK) fest mit einer sehr hohen Ausnutzungsmöglichkeit für eine Hochhausbebauung. Hier war die Ansiedlung der Verwaltung eines Versicherungskonzerns mit einem 20-geschossigen Bürogebäude beabsichtigt. Das Ansiedlungsvorhaben scheiterte und auch in den folgenden Jahren erwies sich die Entwicklung zu einem Bürostandort als nicht umsetzbar. Die derzeitige Nutzung der Fläche als bewirtschafteter Parkplatz entspricht nicht der Lagegunst des Standortes. Die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken entspricht der Nachfrage nach urbanen, gut integrierten und erschlossenen Wohnstandorten und ermöglicht damit eine standortgerechte und stadteilverträgliche Nachnutzung des Grundstückes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Stadtteil Linden. Die Beschlusszuständigkeit für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegt für einen Bebauungsplan von überbezirklicher Bedeutung beim Verwaltungsausschuss. Dieser fasste am 13.06.2013 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Planungsziel war die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Bebauung sollte III- VI Geschosse umfassen. Die Erschließung sollte von der Ohestraße aus erfolgen.

Im Rahmen der Anhörung zum Beschlussverfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Mitte am 11.03.2013 der Verwaltungsvorlage einstimmig zugestimmt. Auch der Stadtbezirksrat Linden/Limmer hat der Verwaltungsvorlage am 08.05.2013 zugestimmt. Zusätzlich wurde mehrheitlich ein Änderungsantrag der Bezirksratsfraktion von Bündnis90/Die Grünen als Stellungnahme beschlossen:

- Mindestens 1/3 der zu errichtenden Wohnungen sollen als Mietwohnungen den Beziehern niedriger Einkommen zugute kommen und nach Art und Ausstattung entsprechend errichtet werden, soweit sie die Mietobergrenze der Region Hannover (von 5,40 €/m²) nicht überschreiten.
- der Anteil der Eigentumswohnungen wird auf höchstens 1/3 des erstellten Wohnraumes begrenzt.
- Genossenschaftlichen Bauträgern bzw. Wohnungsunternehmen wird für das Baugebiet der Vorzug gewährt.
- Die aktuellen energetischen Standards sind einzuhalten.

Im Rahmen der Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf verwiesen, dass sich die genannten Antragspunkte auf die Grundstücksvergabe durch die Landeshauptstadt Hannover beziehen. Die Vergabe erfolgt im Schwerpunkt an Baugemeinschaften und Baugruppen. Im Rahmen des Vergabeverfahrens soll geprüft werden, inwieweit den genannten wohnungspolitischen Aspekten entsprochen werden kann. Zu den Vergabekriterien gehört u.a. die Erstellung von Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment bzw. die Erstellung von gefördertem Wohnraum. In Bezug auf die Einhaltung der energetischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich wurde auf die regelmäßige Vorgabe dieser Standards in den Grundstücksausschreibungsverfahren hingewiesen.

Konkret ist beabsichtigt, bei der Vergabe für einen Teil der Baufelder zu fördern diejenigen Bewerber berücksichtigen, die dort Mietwohnungsbau anbieten mit besonderer Priorisierung von preisgünstigem Wohnraum. Weiterhin werden bei der Vergabe aller Baufelder Vorgaben zum Passivhausstandard vorgesehen.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 27.06.2013 bis zum 16.08.2013 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Allerdings hat die Region Hannover im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in mehreren Gesprächen und Schreiben ihre Kritik an der Bebauung der derzeitigen Stellplatzfläche zum Ausdruck gebracht. Kritisch sieht die Region insbesondere den Wegfall der Stellplätze sowie den Nutzungskonflikt zwischen der Fachpraxishalle der Berufsbildenden Schule 3 und der geplanten Wohnbebauung. Beide Thematiken wurden durch die Landeshauptstadt Hannover in die Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan eingestellt und einer sorgfältigen Abwägung zugeführt. Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Nach wie vor hält die Landeshauptstadt Hannover daran fest, das städtische Grundstück als dringend benötigte Wohnbaufläche auszuweisen. Dies ist auch gegenüber der Schule vertretbar, da die Schule hervorragend durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen ist (s. Begründung, Abschnitt 2.4.2 Verkehr). Weiterhin ergab die veranlasste Schalltechnische Untersuchung, dass im Hinblick auf die Lärmentwicklung auf dem Gelände der Berufsbildenden Schule keine Nutzungskonflikte mit dem geplanten Wohnungsbau zu erwarten sind (s. Begründung, Abschnitt 3.1 Lärmschutz).

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.

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

Im Rahmen zur Anhörung zum Auslegungsbeschluss hat der Stadtbezirksrat Mitte in seiner Sitzung am 14.09.2015 den folgenden Änderungsantrag beschlossen. Der Änderungsantrag DS-Nr. 15-2035/2015 (Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion / SPD-Fraktion) ist als Anlage 4 beigefügt.

Wortlaut des Änderungsantrages DS-Nr. 15-2035/2015:

Der Antragstext der Anlage 2 wird wie folgt geändert:

1. "Stellplätze für Fahrräder sind innerhalb der Keller und gesichert in der Tiefgarage vorgesehen und auch außerhalb im Eingangsbereich der Gebäude angeordnet."

2. "Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 50% des jeweiligen Wertes. . . "

3. Entsprechend der umgebenden Bebauung, die geprägt ist von

großen Flachdachflächen, sind lediglich Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad zulässig. Die Qualität des neuen Wohnquartiers soll weiterhin durch die Einbeziehung von Grünelementen verstärkt werden. Hierzu gehört auch die Begrünung der Dachflächen oder deren Nutzung als Dachgärten (sofern sich dadurch die notwendigen Abstandsflächen nicht verändern).

4. Im Plangebiet sind mindestens 2, je nach rückgemeldetem Bedarf durch die Anbieter jedoch auch mehr ebenerdige Stellplätze für Carsharing zu errichten.

5. In den Ankergebäuden werden mindestens 1/3 der Wohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten und/oder zur Flüchtlingsunterbringung genutzt.

Ebenfalls im Rahmen der Anhörung zum Auslegungsbeschluss hat der Stadtbezirksrat Linden-Limmer in seiner Sitzung am 30.09.2015 den folgenden Änderungsantrag beschlossen. Der Änderungsantrag DS-Nr. 15-2219/2015 (gemeinsamer Antrag) ist als Anlage 5 beigefügt.

Die Punkte 1. bis 4. des Wortlauts des Änderungsantrages des Stadtbezirksrat Mitte werden übernommen.

Wortlaut des Änderungsantrages DS-Nr. 15-2219/2015 Punkt 5.:

5. In den Ankergebäuden werden mindestens 1/3 der Wohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag nicht zu folgen. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Keller, der Tiefgarage und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – auch außerhalb der Eingangsbereiche - ist mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 1786 möglich. Der Ausschluss von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt gemäß §8

der textlichen Festsetzung nicht für Fahrradstellplätze. Die Unterbringung von Fahrradstellplätzen innerhalb der Gebäude wird nicht im Bebauungsplan geregelt oder vorgegeben.

zu 2.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen und stimmt der Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 50 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in der gegenwärtigen Ausführungsbestimmung zu §47 NBau O zu. Das Plangebiet ist, wie bereits in der Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften dargelegt, zentral gelegen und hervorragend an den ÖPNV angebunden. Darüber hinaus ist der Stellplatzbedarf bei Baugruppen erfahrungsgemäß eher niedrig und die Bereitschaft zur Teilnahme am Carsharing relativ hoch.

zu 3.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag nicht zu folgen. Im Bebauungsplan werden Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 20% und die zwingende extensive Begrünung der Dächer festgelegt (textliche Festsetzung §§ 11 und 13). Damit soll ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet werden, zumal das Grundstück durch die Anlage einer Tiefgarage in weiten Teilen unterbaut wird. Gemäß § 11 der textlichen Festsetzung können Ausnahmen für technische Anlagen, Belichtungszwecke und auch für Dachterrassen zugelassen werden. Dabei ist maßgeblich, dass die Fläche untergeordnet ist und keine baulichen Aufbauten erstellt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Dachflächen von Nutzungen weitgehend freizuhalten, um die Regenwasserrückhaltefunktion zu sichern. Die Anlage eines großflächigen Dachgartens würde dieser Zielsetzung entgegenstehen.

Das städtebauliche Konzept bietet für die Bewohner ausreichenden Raum zur Aneignung von Freiflächen. Alle Wohnungen können mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet werden und jede Parzelle verfügt über einen eigenen Garten. Darüber hinaus sind in den Innenbereichen der Höfe Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen.

Zu 4.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zu folgen. In Anbetracht des reduzierten Stellplatzschlüssels und der Annahme, dass ein Nachfragepotenzial nach Carsharing bei den zukünftigen Bewohnern vorhanden ist, wurde bei dem städtebaulichen Konzept bereits die

Anordnung von zwei Carsharing Stellplätzen in der Ohestraße außerhalb des Baugrundstücks und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Grundsätzlich ist es den zukünftigen Erwerbern freigestellt auch in der Tiefgarage Carsharing Stellplätze anzubieten, soweit ein Anbieter gefunden wird.

zu 5.

Diese Änderung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen der Grundstücksvermarktung gesondert bearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung (Anlage 2) wurden entsprechend geändert.

61.11
Hannover / 23.10.2015