

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

	1. Neufassung
Nr.	1432/2021 N1
Anzahl der Anlagen	3
Zu TOP	

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1890 - Östlicher Auftakt Limmerstraße -
"Grüner Hügel"**

**Fortführung des begonnenen B-Plan-Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan
Einleitungsbeschluss**

Antrag,

1. das nach Beschluss des Stadtbezirksrates Linden-Limmer zu **den** allgemeinen Zielen und Zwecken (**Drucksache Nr. 15-0302/2021 N1**) begonnene Bebauungsplanverfahren künftig in Abwandlung als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren weiterzuführen und
2. die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB entsprechend des Antrags vom 12.02.2021 (Anlage 2) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Unterschiedliche Auswirkungen auf verschiedene Geschlechter sind nicht zu erkennen. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit Büroflächen, Seniorenwohnen und betreutem Wohnen. Daher ist zu erwarten, dass besonders die ältere Bevölkerung hiervon profitieren wird.

Kostentabelle

Derzeit steht noch nicht fest, wie hoch die Einnahmen sind, die die Verwaltung durch den Verkauf des Grundstücks hat und wie die Kosten für den Umbau der Elisenstraße verteilt werden.

Begründung des Antrages

Mit Schreiben vom 12.02.2021 (Anlage 2) hat die KSG Hannover GmbH die Einleitung des Verfahrens beantragt. Diese plant die Errichtung eines gemischt genutzten Neubaukomplexes zur zentralen Unterbringung einiger Beteiligungsgesellschaften der Region Hannover, eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen für die AWO Bezirksverband

Hannover e.V. sowie Platz für öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss mit Tiefgarage für PKW und Fahrräder.

Der Stadtbezirksrat Linden-Limmer hat am 24.02.2021 die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie die Durchführung einer öffentlichen Anhörungsveranstaltung mit folgenden Zielen und Zwecken beschlossen:

- Schaffung eines harmonischen baulichen Abschlusses für die Bebauung zwischen Limmerstraße und Elisenstraße, der den Platz des Küchengartens einfasst.
- Eine bauliche Nutzung, die die Verkehrsimmissionen der Kreuzung „Küchengarten“ berücksichtigt
- Öffentliche Bereiche im EG und eine angemessene Schaffung von bezahlbarem Wohnraum werden bei der Festlegung der zukünftigen Nutzung berücksichtigt.

Die Verwaltung hat mit diesen Planungszielen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.04.2021 bis zum 07.05.2021 durchgeführt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Die Anhörungsveranstaltung wurde in Form einer online-Videokonferenz am 20.04.2021 mit ca. 50 Teilnehmenden durchgeführt.

Ende 2019/Anfang 2020 gab es eine Mehrfachbeauftragung für die Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs für die Bebauung des sogenannten Grünen Hügels durch die Verwaltung. Das Planungsgrundstück berücksichtigte bereits einen Rückbau im Einmündungsbereich der Elisenstraße auf das verkehrstechnisch erforderliche Mindestmaß. Ziel war die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das unterschiedliche Nutzungen ermöglicht.

Eigentümerin des Grundstücks ist die Landeshauptstadt Hannover, die der KSG Hannover GmbH das Grundstück anhand gegeben hat. Der Siegerentwurf wurde durch die KSG den Anforderungen der geplanten Nutzungen angepasst. Der Entwurf wurde in der Anhörungsveranstaltung vorgestellt.

Im Vergleich der Ziele und Zwecke des Bezirksratsbeschlusses mit dem Antrag der KSG Hannover GmbH ergibt sich folgendes Bild:

Eine bauliche Entwicklung soll einen harmonischen Abschluss an Limmerstraße und Elisenstraße bilden und den Platz des Küchengartens einfassen. Der Baukörper betont die besondere Lage als Auftakt zur Limmerstraße. Der Entwurf greift durch die differenzierten Gebäudehöhen und Fassadengestaltung die Parzellenstruktur, der für Linden charakteristischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf. Zudem nimmt die Planung durch die Höhenentwicklung Bezug auf die städtebaulichen Dominanten Ihme-Zentrum und Heizkraftwerk Linden.

Eine bauliche Nutzung soll die Verkehrsimmissionen der Kreuzung „Küchengarten“ berücksichtigen. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde eine erste schalltechnische Beurteilung beauftragt. Aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung des Grundstückes, ist es nicht überall möglich Wohnraum zu schaffen. Das beabsichtigte Nutzungsspektrum und dessen Anordnung ist nach der vorliegenden schalltechnischen Einschätzung möglich. Die genaueren Auswirkungen der Immissionen auf das Vorhaben werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Der Beschluss des Stadtbezirksrates beinhaltet die Planung von öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. In dem vorliegenden Konzept ist eine Einheit mit Orientierung zur Limmerstraße und Küchengartenplatz vorgesehen. Zudem ist an der Elisenstraße im Erdgeschoss die Kantine/Caféteria des Pflegeheims angeordnet.

Der Stadtbezirksrat hat die angemessene Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beschlossen. Der Vorhabenträger plant statt Wohnungen ein Pflegeheim mit ca. 80 Plätzen und angegliederten 12 ~~betreute Wohnungen~~ **Einheiten für betreutes Wohnen**. Der Bedarf an Pflegeheimplätzen im Stadtbezirk Linden-Limmer ist groß. Die Mietkosten des betreuten Wohnens können durch Wohnraumfördermittel gesenkt werden. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass das Vorhaben Platz für ca. 120 Arbeitsplätze bieten wird.

Der Geltungsbereich für das Vorhaben der KSG Hannover GmbH stellt sich im Norden etwas anders dar als in den beschlossenen Zielen und Zwecken des Stadtbezirksrates, da die Elisenstraße als wichtige Zufahrtstraße für einen großen Teil von Linden-Nord genutzt wird. Der Stadtbezirksrat Linden-Limmer regt zudem an, sich u.a. mit der Möglichkeit eines Umbaus der großen Kreuzung, die östlich an das Plangebiet grenzt, zu befassen. Die Elisenstraße soll von der Kreuzung abgekoppelt werden und die Kreuzung in einen Kreisverkehr umgebaut werden. Der geplante Grundstückszuschnitt und die vorgesehenen Nutzung erhalten diese Möglichkeit. Ein späterer umfangreicher Umbau bleibt Option.

Für die geplante Nutzung besteht derzeit kein Planungsrecht, da das Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Das Planungsrecht soll auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, der im Rahmen einer **der erwähnten** Mehrfachbeauftragung durch die Landeshauptstadt Hannover entwickelt wurde, geschaffen werden.

Im Rahmen der Anhörung hat der Stadtbezirksrat Linden-Limmer am 22.09.2021 mit der Drucksache-Nr. 15-2017/2021-N1 (Anlage 3) folgende Antragspunkte beschlossen (wörtlich übernommen) :

Die Fortführung des begonnenen B-Plan-Verfahrens wird sofort gestoppt. Vor einer Fortführung ist der Stadtbezirksrat umfassend zu informieren, über

- 1. die ökologischen und klimatischen Auswirkungen einer Bebauung***
- 2. die Lärmbelästigung bei einer möglichen (Wohn) Bebauung (durch die Erstellung eines neuen Gutachtens)***
- 3. mit welchen verkehrlichen Maßnahmen eine Entzerrung sichergestellt ist (Verkehrskonzept und Lärmgutachten)***

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bebauungsplanverfahren soll in dem jetzigen frühen Verfahrensstadium wie beantragt (siehe Vorlage der Verwaltung) fortgeführt werden. Im weiteren Verfahren und bei der Erarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf wird sich die Verwaltung umfänglich mit den vom Stadtbezirksrat benannten Themen auseinandersetzen und die hierzu erforderliche Sachverhaltsaufklärung betreiben. In diesem Rahmen soll insbesondere auch eine finalisierte Betrachtung gutachterlicher Erkenntnisse stattfinden. Das vollständige

Abwägungsmaterial wird sodann Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans. Vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird eine erneute Anhörung des Stadtbezirksrates erfolgen.

Der Beschluss ist **Die auf Seite 1 beantragten Beschlüsse sind** erforderlich, um das begonnene Bebauungsplanverfahren in abgewandelter Form als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen und einzuleiten.

61.12
Hannover / 02.11.2021