

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)

	1. Ergänzung
Nr.	1867/2015 E1
Anzahl der Anlagen	2
Zu TOP	

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1798  
- Sodenstraße 3 -**

### **Auslegungsbeschluss**

#### **Information über den Beschluss des Stadtbezirksrates Mitte zur öffentlichen Auslegung vom 12.10.2015 (Änderungsantrag Nr. 15-2038/2015 und 15-2039/2015)**

Der Stadtbezirksrat Mitte hat im Rahmen der Anhörung über die öffentliche Auslegung in seiner Sitzung am 12. Oktober 2015 die Punkte 1. und 2. der DS-Nr- 1867/2015 mit folgender Ergänzung beschlossen:

1. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Anfertigung des Durchführungsvertrages wird sichergestellt, dass 9 der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten werden, 6 davon in Höhe der Eingangsmiete, 3 davon Wohnungen für mittlere Einkommen;
2. der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, auf der Erdgeschosebene die baulichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Kita/Krippe zu schaffen und die Räumlichkeiten entsprechend nutzen zu lassen.
3. Zwei der fünf oberirdischen Stellplätze werden Carsharing Anbietern bei Bedarf angeboten. Es werden witterungsgeschützte und abschließbare Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Der Stellplatzschlüssel wird entsprechend angepasst.
4. Eine Förderung nach den Wohnungsbauförderungsrichtlinien soll vorgesehen werden.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu 1.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen.

Der mit der Vorhabenträgerin inzwischen abgestimmte Durchführungsvertrag sieht als verpflichtende Regelung vor, dass die Vorhabenträgerin im Rahmen des Bauvorhabens einen Antrag auf Förderung nach dem Wohnbauförderprogramm für min. 6 und max. 9 Wohnungen stellt, abhängig von Größe und Zuschnitt der Wohnungen.

Die Aufschlüsselung der Wohnungen auf die verschiedenen Programmteile erfolgt dabei nach dem von der Verwaltung festgestellten Bedarf im Stadtbezirk und nach den konkreten Planungen der Vorhabenträgerin. Die mit der Verwaltung und Vorhabenträgerin abgestimmte Regelung entspricht dem o.g. Antrag weitestgehend. Eine möglicherweise darüber hinausgehende und von dem der Verwaltung festgestellten Bedarf abweichende Festlegung im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag wäre unangemessen und nicht zielführend.

Zu 2.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen.

Im Rahmen der Verhandlungen zum Durchführungsvertrag wurde die Errichtung einer Kita im Bauvorhaben selbst mit der Vorhabenträgerin diskutiert. Hiervon wurde jedoch Abstand genommen.

Zum einen, weil die Einrichtung einer Kita im Gebäude durch die Verwaltung aufgrund der nicht ausreichenden Außenflächen negativ beurteilt worden ist.

Zum anderen liefen die Verhandlungen vor dem Hintergrund und unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen und demnächst zur Beschlussfassung in den Gremien anstehenden Infrastrukturkostenkonzepts (InfKoKo).

Dies sieht als Regelverfahren die Ablösung des durch das Vorhaben hervorgerufenen und nicht im Stadtbezirk gedeckten Bedarfs an Kitaplätzen auf Grundlage der Kosten für die jeweiligen Kitaplätze in städtischen Einrichtungen vor. Zwar begrüßt die Verwaltung es grundsätzlich, wenn der Vorhabenträger ein eigenes Angebot schafft, da dies den Vorteil hat, dass die Stadt keine eigenen Flächen zur Verfügung stellen und Investitionen tätigen muss; allerdings hat der Vorhabenträger das Wahlrecht, ob er unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Erwägungen den zusätzlicher Bedarf durch Zahlung eines Ablösebetrags deckt. Im vorliegenden Fall hat die Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung ihrer Planungen und der Verhandlungen mit der Verwaltung sich für die Ablösung entschieden.

Der Ablösebetrag ist in dem mit der Vorhabenträgerin abgestimmten Entwurf des Durchführungsvertrages festgelegt. Der Betrag ist in städtischen Kita-Projekten im Stadtbezirk zu verwenden.

Zu 3.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen.

Die im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Anzahl von Stellplätzen unterschreitet bereits den nach der NBauO notwendigen Mindestbedarf von 1 Stellplatz je Wohneinheit. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher bereits in Abstimmung mit bauordnungsrechtlichen Belangen eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO, mit der die Quote an notwendigen Stellplätzen von 1 auf 0,7 je WE verringert wurde. Unter

Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sind zusätzliche Stellplätze in der vorgesehenen Tiefgarage oder auf dem Grundstück nicht unterzubringen. Eine weitere Herabsenkung des Stellplatzschlüssels ist aus stadtplanerischer Sicht nicht zu begründen. Die Notwendigkeit von Abstellräumen für Fahrräder in Wohngebäuden ergibt sich aus §44 Abs. 4 NBauO und ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Im Bebauungsplan sind 20 Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt, eine genaue Ausgestaltung der Fahrradabstellmöglichkeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

Zu 4.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nicht zu folgen, da dies bereits im Durchführungsvertrag verhandelt ist.

Soweit ausreichend Wohnungsbaufördermittel zur Verfügung stehen, wird, wie im Durchführungsvertrag vereinbart, eine Wohnraumförderung für mindestens 6 bis maximal 9 Wohnraummieteinheiten stattfinden.

Die Beschluss-Drucksache für den Durchführungsvertrag mit den aufgeführten Vereinbarungen zwischen Stadt und Vorhabenträgerin wird vor dem Satzungsbeschluss in das Beratungsverfahren gehen.

### **Kostentabelle**

Siehe Ursprungsdrucksache.

61.11  
Hannover / 05.11.2015