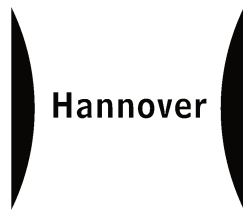


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1989/2018

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

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

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1869 Heisterholzwinkel Erneuter Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Aufstellung hinsichtlich der Flurstücke 121/77 und 152/10, Flur 2, Gemarkung Kirchrode erneut zu beschließen sowie die Art dieses Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu beschließen.
2. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1869 mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

#### **Kostentabelle**

Die Kosten für den Bau der Kindertagesstätte können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden, da noch keine konkrete Planung vorliegt.

Die Finanzierung der Ausgaben für die Realisierung dieser Planung kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

#### **Begründung des Antrages**

Der Bebauungsplan Nr. 1869 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte (vier Gruppen) und ca. vier bis fünf freistehende Einzelhäuser schaffen.

Das unbebaute Plangebiet gehörte trotz der externen Lage zum Gesamtareal Vinzenzkrankenhaus. Die ursprünglichen Planungen sahen auf dieser Fläche krankenhausauffine Nutzungen vor. Daher erfolgte die Planaufstellung und die frühzeitige

Beteiligung der Öffentlichkeit (Drs 0699/2016), mit dem Ziel das Gesamtareal des Vinzenzkrankenhauses zu entwickeln, in einem Verfahren unter der Bebauungsplan-Nr. 1829.

Das langfristige Krankenhauskonzept der Grundstückseigentümerin zeigt jedoch, dass die Fläche westlich der Vinzenzstraße für dieses Konzept nicht mehr benötigt wird. Um zeitnah und unabhängig von der Entwicklung des Krankenhausgeländes Baurecht schaffen zu können, wird das Plangebiet aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1829 herausgenommen und als eigenständiges Bebauungsplanverfahren Nr. 1869 weitergeführt. Dafür ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Da es sich bei diesem Plangebiet um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Während der noch unter Bebauungsplan-Nr. 1829 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - Beschluss vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode am 13.04.2016 (Drs. 0699/2016), Durchführung vom 02.06.2016 bis 01.07.2016 - ist eine Stellungnahme eines Rechtsanwaltes im Namen seines Mandanten eingegangen. Diese bezieht sich ausschließlich auf die Fläche des Bebauungsplans Nr. 1869.

### **Anregung**

"..... Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll den Gebietscharakter des Nachbargrundstücks meines Mandanten von einem WR nach § 3 BauNVO in ein WA nach § 4 BauNVO verändern. Die Realisierung dieses Entwurfs könnte geeignet sein, den bisherigen Charakter des Baugebiets zum Nachteil für das Grundstück meines Mandanten zu verändern und den Wert des Grundstück zu vermindern. .... Die in der Anlage zum Planaufstellungsbeschluss genannten Nutzungsabsichten der Kongregation, also "krankenhausaffine Nutzungen" (Beschäftigungswohnen, Seniorenwohnen) und "neben normaler Wohnnutzung Altenwohnen und Mitarbeiterwohnen" sind im Rahmen der Festsetzungen nach § 3 BauNVO zulässig. Einer Änderung der Gebietsklasse in ein WA nach § 4 BauNVO bedarf es dafür nicht. Daraus leitet mein Mandant die Befürchtung her, dass andere Nutzungen angestrebt sind, als sie in der Anlage zum Planaufstellungsbeschluss angegeben werden. Damit wäre er nicht einverstanden. Das Grundstück der Kongregation ist so groß und weist so große Freiflächen auf, dass evtl. zu Konflikten führende Nutzungen dort problemlos angesiedelt werden könnten."

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Historie des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits unter 'Begründung des Antrages', Absatz 2 beschrieben.

Die Anregung stammt aus der Zeit der gemeinsamen Planung für das Gesamtareal Vinzenzkrankenhaus. Das inzwischen eigenständige Bebauungsplanverfahren Nr. 1869 verfolgt die Planungsziele, hier eine Kindertagesstätte und eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Die Notwendigkeit ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen sowie die Notwendigkeit und Verträglichkeit der geplanten Kindertagesstätte ist in der Anlage 2 (Begründung) zur Drucksache abgehandelt worden.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

Durch Erbbaurechtregelungen mit der Grundstückseigentümerin steht die Fläche der Landeshauptstadt Hannover zur Verfügung, so dass eine gebietstypische Entwicklung gewährleistet ist.

Die Verwaltung sieht keine Anhaltspunkte, dass die Planung eines allgemeinen Wohngebiets mit vier bis fünf Einzelhäusern und einer Kindertagesstätte zur Wertminderung von Immobilien führt.

Daher empfiehlt die Verwaltung, der Anregung nicht zu folgen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13  
Hannover / 30.08.2018