

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

	1. Neufassung
Nr.	2406/2017 N1
Anzahl der Anlagen	6
Zu TOP	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1858 - Otto-Brenner-Straße
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Einleitungsbeschluss,
Aufstellungsbeschluss**

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1858 - **Neubau eines Hotels mit III bis V Geschossen und Einzelhandel im Erdgeschoss** -
entsprechend den 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. gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1858 zu beschließen und
4. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1858 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen.

Begründung des Antrages

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 65, welcher für das Grundstück Otto-Brenner-Straße 9 ein Gewerbegebiet (G) mit maximal II-/IV-Geschossen in geschlossener Bauweise mit einer Vorgartenzone festsetzt. Dieses

Grundstück wird derzeit von einem innerstädtischen großflächigen Baumarkt, einem Nachtlokal und Büros in den Obergeschossen genutzt. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Grundstückseigentümerin, die Bestandsgebäude durch einen Neubau mit Einzelhandel- und Hotelnutzung zu ersetzen, welche sich mit dem städtebaulichen Ziel, diesen Bereich aufzuwerten, deckt. Mit dieser Planung wird ein weiterer Beitrag zur Entwicklung und Aufwertung der nördlichen Innenstadt rund um den Klagesmarkt und die Goseriede geleistet. Bereits fertiggestellt ist der Neubau „Am Klagesmarkt“ mit Büro- und Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die geplante Einzelhandelsnutzung mit einem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss ist eine gute Ergänzung für die nördliche Innenstadt mit ihren steigenden Einwohnerzahlen.

Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65. Daher muss hierfür ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit Schreiben vom 18.09.2017 hat die Grundstückseigentümerin, die Union Investment Real Estate GmbH, einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (s. Anlage 5).

Die vorliegende Planung sieht eine Aufwertung des gewerblichen Grundstücks zwischen dem denkmalgeschützten Bürogebäude an der Kreuzung Otto-Brenner-Straße / Goseriede und den Wohngebäuden entlang der Otto-Brenner-Straße vor. Die Fassade zur Otto-Brenner-Straße soll den typischen Backsteincharakter, der bereits „Am Klagesmarkt“ umgesetzt wurde, aufnehmen. Der Neubau soll die Gebäudehöhe und die Dachabschlüsse des westlich angrenzenden Wohngebäudes und des östlich angrenzenden Bürogebäudes aufnehmen und in eine zeitgemäße Architektur übertragen. Der V-geschossige Neubau an der Straße wird ergänzt durch die bis zu III-geschossigen Gebäudeteile im Blockinneren.

Die vom Vorhabenträger geplante großflächige Einzelhandelsnutzung in der Erdgeschosszone wird durch ein Gutachten geprüft, da das Plangebiet außerhalb des direkt angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt des Einzelhandelskonzepts von 2012 liegt.

In seiner Sitzung am 13.11.2017 hat der Stadtbezirksrat Mitte die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zusammen mit dem Änderungsantrag Nr. 15-2462/2017 beschlossen. (Siehe Anlage 6)

Der Änderungsantrag enthält folgende Maßgaben:

- 1. In allen Gebäuden soll oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnen die einzig zulässige Nutzungsart sein.***
- 2. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird sichergestellt, dass auf Dauer 30 % der geplanten möglichst kleinteiligen Wohneinheiten mit mind. 30 % der Wohnfläche als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten werden;***
- 3. im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, sich zumindest an den Kosten zur Schaffung bedarfsentsprechender Kinderbetreuungsplätze in der näheren***

Umgebung angemessen zu beteiligen.

Gemäß der vom Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 25.01.1996 beschlossenen Neufassung der Verfahrensregelungen von Bauleitplänen (Drucksache Nr. 985/95) trifft der Stadtbezirksrat die Entscheidung über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und hat somit auch das Recht, Änderungsanträge zu beschließen, die von der Verwaltung - sofern möglich - umgesetzt werden müssen.

Im vorliegenden Fall besteht diese Möglichkeit nicht. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird für ein konkretes Vorhaben aufgestellt. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen Einleitungsantrag für sein Vorhaben - in diesem Fall großflächiger Einzelhandel mit Hotel in den Obergeschossen - bei der Stadt stellt. Für den beschlossenen Änderungsantrag - Wohnen anstatt Hotel - existiert kein Vorhaben mit dem erforderlichen Einleitungsantrag. Auf Nachfrage der Verwaltung stellte die Vorhabenträgerin klar, dass sie am Standort keine Wohnnutzung unterbringen möchte. Der Änderungsantrag entzieht dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit die rechtliche Voraussetzung. Spätestens mit dem Einleitungsbeschluss über das konkrete Vorhaben, der in diesem Fall erst nach dem Beschluss über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom Verwaltungsausschuss gefasst wird, muss der Änderungsantrag daher als Ablehnung behandelt werden.

Gemäß der Neufassung der Verfahrensregelungen von Bauleitplänen wird hiermit die Beschlussdrucksache über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 1858 - Otto-Brenner-Straße -, nach der Ablehnung durch den Stadtbezirksrat, dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

61.11
Hannover / 22.11.2017