

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

1. Neufassung

Nr. 0492/2013 N1

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative

Bebauungsplan Nr. 1786 -Wohnbebauung Ohestraße-

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung – **Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes** - entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats zu beschließen und
3. die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Es ist vorgesehen, dieses städtische Grundstück , auf dem die Baurechte für eine Wohnbebauung angepasst werden sollen, zu veräußern. Von daher ist für die Landeshauptstadt Hannover mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen. Eventuell anfallende Kosten für die Anpassung der öffentlichen Fläche werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Begründung des Antrages

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines städtischen Grundstückes an der Ohestraße zu Wohnzwecken

geschaffen werden. Auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes ist eine derartige Nutzung dort zur Zeit nicht möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 280, 1. Änderung aus dem Jahr 1993 setzt im Plangebiet Kerngebiet (MK), sowie eine Gebäudehöhe von max. 64 m über Straßenniveau (ca 20 Geschosse) fest. Die Ausweisung erfolgte im Hinblick auf die beabsichtigte Ansiedlung eines Versicherungskonzernes an dieser Stelle. Das Ansiedlungsvorhaben scheiterte und die Entwicklung zu einem Bürostandort erwies sich in der Vergangenheit als nicht umsetzbar. Ziel ist nun, die Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Wohngebietsausweisung und veränderten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Das Plangebiet ist wegen seiner Innenstadtnähe, der hervorragenden verkehrlichen Erschließung, der guten Anbindung an die Calenberger Neustadt und den Stadtteil Linden und der unmittelbaren Lage direkt am Naherholungsraum der Ihme sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet. Das Grundstück an der Ohestraße ist die derzeit einzig verfügbare Fläche für eine Wohnbauentwicklung im Stadtteil Calenberger Neustadt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Stadtteil Linden. Damit hat der Bebauungsplan überbezirkliche Bedeutung mit der Folge, dass die Beschlusszuständigkeit für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beim Verwaltungsausschuss liegt.

Anhörungsergebnisse der Stadtbezirksräte Mitte und Linden-Limmer

Im Rahmen der Anhörung hat der Stadtbezirksrat Mitte in seiner Sitzung am 11.03.2013 der Verwaltungsvorlage einstimmig zugestimmt.

Der Stadtbezirk Linden/Limmer hat in seiner Sitzung am 08.05.2013 der Verwaltungsvorlage mit 12 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen zugestimmt. Zusätzlich wurde mehrheitlich ein Änderungsantrag der Bezirksratsfraktion von Bündnis90/Die Grünen (s.Anlage 5) als Stellungnahme beschlossen:

- ***Mindestens 1/3 der zu errichtenden Wohnungen sollen als Mietwohnungen den BezieherInnen niedriger Einkommen zugute kommen und nach Art und Ausstattung entsprechend errichtet werden, sowie die Mietobergrenze der Region Hannover (von 5,40€/m²) nicht überschreiten.***
- ***Der Anteil an 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.*

Diese Vorgaben sind durch geeignete rechtliche Maßgaben im weiteren Verfahren zu verankern!

Stellungnahme der Verwaltung:

Inhaltlich beziehen sich die einzelnen Antragspunkte auf die Grundstücksvergabe durch die Landeshauptstadt Hannover, die zu einem späteren Zeitpunkt nach Durchführung eines städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens erfolgen wird. Im Rahmen des Vergabeverfahrens wird geprüft, inwieweit den genannten wohnungspolitischen Aspekten entsprochen werden kann.

Die energetischen Standards werden regelmäßig auf der Grundlage der städtischen Vorgaben zu den ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich als Vorgabe in die Grundstücks-ausschreibungsverfahren aufgenommen.

61.11
Hannover / 15.05.2013