

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1253/2015
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung - Peiner Straße / ehem. Gärtnerei Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1140, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.
3. den Aufstellungsbeschluss vom 12.09.2013 für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1140 um den Abschnitt der Peiner Straße zu erweitern, der auf Höhe des bisherigen Geltungsbereichs liegt.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Es sind keine Belange berührt.

Kostentabelle

siehe Anlage 2 zur Drucksache, Begründung Kapitel 7 - Kosten für die Stadt.

Begründung des Antrages

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1140 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit ca. 40 Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise (Reihenhauszeilen und Doppelhaushälften) geschaffen werden.

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat am 13.06.13 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. In dieser Sitzung hat der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel einen vom Verwaltungsvorschlag abweichenden Beschluss gefasst (Änderungsantrag: Ds. 15-1354/2013). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.10.2013 - 04.11.2013 statt. In diesem Zeitraum hat sowohl die Beschlussfassung des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel als auch der Entwurf der Verwaltung ausgelegen. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt 5 verschiedene Stellungnahmen eingegangen - darunter zwei Listen mit 23 bzw. 119 Unterschriften, letztere ist von der "Bürgerinitiative Landschaftsschutz und

Stadtteilentwicklung Hannover Seelhorst e.V."

Inhaltlich wurde sich in den 5 Stellungnahmen auf Grund der höheren Kennzahlen der Bebauung mit Zwangspunkten wie z.B. 30 % Mietwohnraum und 20 % bezuschussbaren "sozialen Wohnungsbau" gegen den Beschluss des Bezirksrates Döhren-Wülfel ausgesprochen. Auch gegen den Vorschlag der Verwaltung gab es Anregungen.

Da sich die Einwände und Anregungen in den 5 Stellungnahmen inhaltlich ähnlich sind werden diese thematisch zusammengefasst. Unabhängig von den zwei vorgelegten Entwürfen gingen **Stellungnahmen** zu folgenden Themen ein:

Eine Bebauung mit mehr als der vorhandenen Anzahl an Geschossen füge sich nicht in die Umgebung ein und zerstöre somit den Stadtteilcharakter. Dies führe zu einem sehr hohen Bevölkerungszuwachs mit den Folgen von erhöhtem Verkehrsaufkommen und Lärm. Der Nachbarschutz wäre nicht mehr gegeben, sei aber durch Grenzabstände und adäquate Gebäudehöhen zu gewährleisten.

Eine Mietwohnraumbindung führe zu einer hohen Fluktuation und zerstöre die gewachsene Einwohnerstruktur, einhergehend mit dem Wertverlust der Immobilien.

Die Auswirkungen auf den Naturschutz (Flora und Fauna) wären auszugleichen, z.B. durch Bepflanzungen. In einer Stellungnahme wurde ein Biotopverbund zwischen Friedhof und Wald angeregt.

Der Zustand, die Breite und die Belastung der Peiner Straße, insbesondere durch LKW-Fahrten zur Kompostanlage wurde negativ hervorgehoben. Die Situation der Peiner Straße aufgreifend, wurde während der Bauphase eine Verkehrslenkung des Baustellenverkehrs über die Straße "Vor der Seelhorst" angeregt.

In einer Stellungnahme wurde moniert, dass die Verfasserin keine Informationen oder Bekanntmachung zu den Bebauungsplänen erhalten habe.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger als Grundstückseigentümerin hat im Frühjahr 2014 ein städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren durchgeführt, um ein möglichst qualifiziertes Konzept zur Entwicklung des Plangebiets zu erlangen. Eine Kurzcharakteristik der Entwürfe ist im Anhang zur Begründung (Anlage 2 zur Drucksache) dargestellt. Durch das Auswahlgremium wurde die Arbeit von agsta Architekten als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt. Die Arbeiten der Architekten wurden im Herbst 2014 im Freizeithaus Döhren der Öffentlichkeit präsentiert. Im Verlaufe der Ausstellung waren keine Meinungsäußerungen wahrzunehmen, die die Entscheidung des Auswahlgremiums in Frage gestellt hätten.

Aus Sicht der Verwaltung wird der Erhalt des Stadtteilcharakters und die Einbindung in die Umgebung durch den Entwurf von agsta Architekten (s.u.) gewahrt. Das Konzept sieht eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in Doppelhaus- und Reihenhausbauweise vor. Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung wird eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Dabei werden die geforderten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) und die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten.

Aus der Planung resultierende Verkehrs- und Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten. Dem Nachbarschutz wird somit entsprochen.

Die durch die geplante Bebauung erforderlichen Eingriffe in die Natur können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden, z.B. durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken. Die Baumanpflanzungen erfolgen sogar über den geforderten Ausgleich hinaus. Die "überschüssigen" Bäume dienen als Ersatzpflanzung im Rahmen der Baumschutzsatzung im Bebauungsplanverfahren Nr. 1790 Altenbekener Damm 82.

Die Verwaltung hält ein Verkehrslenkungssystem während der Bauphase nicht für erforderlich. Die in den Stellungnahmen vorgeschlagene Variante würde nicht zur Vermeidung oder Minderung sondern nur zur Verlagerung von Belastung während der Bauphase beitragen. Darüber hinaus würde sie zu deutlich längeren Fahrstrecken führen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass alle bisherigen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wurden (Tagespresse). Darüber hinaus fand eine Präsentation der Architekten-Entwürfe statt (s.o.).

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde der Geltungsbereich um den Abschnitt der Peiner Straße erweitert, der auf Höhe des neuen Wohnquartiers (ehem. Gärtnereigrundstück) liegt. Dies ist erforderlich, um einen den Anforderungen entsprechenden Ausbau der Peiner Straße mit Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die Verwaltung empfiehlt den vorgelegten Bebauungsplanentwurf als Grundlage für das weitere Verfahren öffentlich auszulegen.

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.

61.12
Hannover / 29.05.2015