

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An die Kommission Sanierung Limmer (zur Kenntnis)  
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

Nr. 2849/2014

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

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

### **Bebauungsplan Nr. 1770 - Sackmannstraße Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1770 eingegangenen Anregungen aus der Stellungnahme eines Bürgers, dessen Name in einer gesonderten vertraulichen Informationsdrucksache genannt wird, sowie des ev.-luth. Stadtkirchenverbandes Hannover nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1770 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

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

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

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1770 lag in der Zeit vom 30.10. bis zum 02.12.2014 öffentlich aus. In dieser Zeit gingen eine Stellungnahme eines Bürgers und eine Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange ein. Name und Anschrift des Stellungnehmenden Bürgers sind in einer vertraulichen Drucksache, die zeitgleich zu dieser Drucksache in die Gremien gegeben wurde, genannt.

#### **Stellungnahme eines Anwohners**

- 1.) Der Anwohner schrieb "als Nachbar und Anlieger der so genannten Pferdewiese".

"1a.) Das geplante Baugebiet liegt in einem massiv hochwassergefährdeten Gebiet, das im Ereignisfall nicht mehr durch Elementarschadenversicherungen abgedeckt wird. (mündliche Auskunft der xxx-Versicherung im Jahr 2008 zum geplanten Elementar-Versicherungsschutz des Grundstücks yyy nach Hochwasserereignissen der Leine, Elbe und Mulde); dies steht im Widerspruch zur Aussage im B-Plan 1770, in der die Pferdewiese nicht als hochwassergefährdet angesprochen wird. Wie erfolgen Absprachen der betroffenen Behörden und Institutionen ?

1b.) Infolge Versiegelung von 70 % des Neubaugebietes ergibt sich ein erhöhtes Abwasseraufkommen bei Stark- und Normalregenereignissen; insbesondere drohen massive Überlastungen und damit zu erwartende Rückstaueffekte. Insbesondere drohen massive Überlastungen des bestehenden Kanalsystems im Zusammenhang mit der Bebauung des ehemaligen Contigeländes/Wasserstadt Limmer: Welche Maßnahmen werden getroffen gegen drohende Kapazitätsengpässe beim vorhandenen Kanalnetz ?

1c.) Erhöhter Wasserdruck auf angrenzende Grundstücke durch verbleibenden Grünstreifen entlang des heutigen Twedenwegs infolge fehlender Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im versiegelten bebauten Gelände bei Starkregenereignissen (s.o.).

1d.) Durch Freiflächenverlust erfolgt eine gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahme in Vinnhorst und damit nicht im lokalen Umfeld. Die Begründung für diese ortsferne Ausgleichsmaßnahme ist bei bestehenden lokalen Potenzialen und Kapazitäten nicht nachvollziehbar und erhöht dadurch Verdichtungseffekte.

1e.) Zu erwartende Sturmschäden der Bäume im Grünstreifen durch "Düseneffekt" des Grünstreifens als Windkanal bei vorherrschenden westlichen Windverhältnissen und damit Gefährdung der Anliegerhäuser infolge Windbruchs der Bäume.

1f.) Sichteinschränkungen und Verdunkelungseffekte in Anliegerhäusern südlich des Baugebiets durch die geplanten First- und Traufhöhen der Häuser im benachbarten Bereich.

1g.) Lärmemissionen und Bodenvibrationen durch die Güterumgehungsbahn auf die vorhandene Bebauung werden nicht berücksichtigt.

Alle angesprochenen Bedenken zusammengenommen sprechen meiner Meinung nach gegen die geplante Bebauung und/oder sollte auf Kapazität, Lage und Höhe überprüft und angepasst werden."

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu 1a.) Die gesetzlich festgesetzte Hochwassergrenze, berechnet mit der bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) voraussichtlich anfallenden Wassermenge, berührt das Plangebiet nicht. Der folgende Stadtkartenausschnitt Abbildung 1 zeigt das Plangebiet (schwarz umrandet) sowie nördlich und östlich davon den Überschwemmungsbereich (schraffiert). Dieser endet am Böschungsbereich südlich des Leine-Verbindungs-Kanals. Das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke sind hiervon nicht berührt.

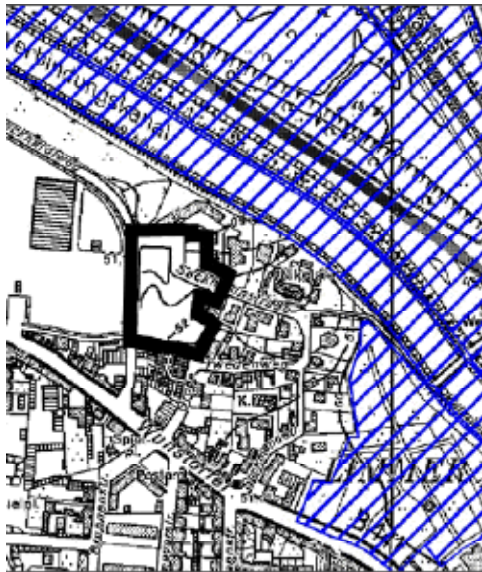


Abbildung 1

Versicherungen greifen auf diese Karten nicht zurück, sondern haben eigene Gefahreneinschätzungen. Daher kann es aus der Sicht von Versicherungen abweichende Auskünfte geben. In Bauleitplanverfahren sind die amtlichen Karten maßgebend.

Zu 1b.) Das Thema Ableitung von Niederschlagswasser ist auf Seite 26 der Begründung behandelt. Bei der geplanten Versiegelung und den derzeitigen Bodenverhältnissen ist eine Versickerung nicht zu empfehlen. Die grundsätzliche politische Zielsetzung ist hier leider nicht umsetzbar. Sollte dennoch eine Versickerung geplant sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, in deren Genehmigungsverfahren die Versickerungsfähigkeit geprüft werden würde. Falls eine Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet beabsichtigt wird, wird seitens der Stadtentwässerung eine Abflussbeschränkung verlangt. Darüber hinaus anfallende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten.

Der vorhandene Twedenweg verbessert sich dahingehend, dass er vom öffentlichen Weg mit wassergebundener Decke zur privaten Grünfläche umfunktioniert wird und sich somit die Versickerungsfähigkeit erhöht.

Zu 1c.) Ein erhöhter Wasserdruck auf angrenzende Grundstücke kann nicht entstehen, wenn die Ableitung von Niederschlagswasser wie unter 1b.) dargestellt erfolgt.

Zu 1d.) Die Baumbilanz kann ausgeglichen werden, indem für im Plangebiet zu fallende Bäume überwiegend im Plangebiet neue Bäume angepflanzt werden können. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Plangebiet selbst, aber auch überhaupt im Stadtteil nicht möglich. Die hierfür vorgesehene Fläche liegt im Bereich Brandriehte im Landschaftsschutzgebiet Mecklenheide/Vinnhorst und ist Bestandteil des Ökokontos der Landeshauptstadt. Sie soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Dieses Verfahren entspricht dem Beschluss des Verwaltungsausschusses zur Drucksache-Nr. 0850/2008 vom 15.05.2008 (Antrags-Nr. und Anlage Nr. 3), der seitdem umgesetzt wird. Die rechtliche Zulässigkeit ergibt sich aus § 1a Abs. 3 Sätze 1 bis 3 BauGB, wonach Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können. Hierauf bezieht sich § 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, der diesen Ausgleich regelt.

Zu 1e.) Die Entstehung eines Düseneffekts im Bereich des Grünstreifens (hier ist wohl der ehemalige Twedenweg gemeint) wurde durch keine der beteiligten Behörden oder Träger öffentlicher Belange angenommen. Angesichts der Hauptwindrichtungen West und Süd-West ist auch nicht zu erwarten, dass eine Art von Windkanal entsteht, der zu

Windbruch an Bäumen und damit zu einer Gefährdung der Anliegerhäuser führt. Im Übrigen gehört es zur allgemeinen Verkehrssicherungspflicht der Grundstückseigentümer, für die Standsicherheit ihrer Bäume zu sorgen. Um der Gefährdung vorzubeugen, hat der Grundeigentümer eine Baumprüfung durchführen lassen. Die schadhafte Bäume, für die eine Fällgenehmigung bereits vorliegt, werden beseitigt.

Zu 1f.) Die Grenzabstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung werden eingehalten. Insofern sind Sichteinschränkungen, die durch Neubauten entstehen, von den Anliegern hinzunehmen. Dass die geplanten Neubauten "rücksichtslos" sein werden, ist nicht zu erkennen. Verdunkelungseffekte bei den südlichen Nachbargrundstücken sind nicht zu befürchten, da hierzu ein Schattenwurf aus nördlicher Richtung Voraussetzung wäre.

Zu 1g.) Die Güterumgebungsbahn liegt westlich des Plangebietes. Die von Süden kommende Strecke biegt zudem in Höhe des Plangebietes nach Westen ab und entfernt sich dadurch weiter vom Plangebiet. Die kürzeste Entfernung zu den Bahngleisen liegt genau in westlicher Richtung und beträgt gut 600 m. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befindet sich der Stichkanal zum Lindener Hafen. Genau in westlicher Richtung schließt sich das Gelände der in Planung befindlichen Wasserstadt Limmer an. In südwestlicher Richtung liegen ein Kleingartengebiet und Wohnbebauung zwischen Bahn und Plangebiet. Die Entfernung in Luftlinie beträgt hier aber bereits ca. 700 m. Es ist angesichts dieser Entfernung nicht zu erwarten, dass im Plangebiet Bodenvibrationen von der Güterumgebungsbahn merkbar sein werden.

Mit den in § 7 der textlichen Festsetzungen getroffenen Schallschutz-Maßnahmen wird neben dem Schutz vor Straßenverkehrslärm auch ausreichend Schutz vor den Lärmemissionen der Güterumgebungsbahn erzielt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange**

Der ev.-luth. Stadtkirchenverband Hannover - Stadtkirchenkanzlei - schrieb in seiner Stellungnahme, es "bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der sich verschlechternden Parkmöglichkeiten im Wohngebiet insbesondere auch für Kirchenbesucher. Es wird angeregt Überlegungen anzustellen, wie dieses Problem minimiert werden kann."

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Durch den Bebauungsplan Nr. 1770 ist die Erstellung von ca. 45 Wohneinheiten möglich. Gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen sind von einem gekennzeichneten überwiegender Teil der geplanten Wohnungen mindestens 80 Prozent (rechnerisch entspricht das mindestens 32 Wohneinheiten) als barrierefreie Wohnungen für Seniorinnen und Senioren vorzuhalten. In Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hannover wurde der rechnerische Stellplatzbedarf für Seniorinnen und Senioren im Rahmen der Möglichkeiten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) niedriger angesetzt als der Regelbedarf. Hierdurch kam es zu einem Gesamtbedarf für das Plangebiet von 33 Stellplätzen. Diese wurden zum Teil südlich der Sackmannstraße an den Neubauten und zum Teil auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage nördlich der Sackmannstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 1770 weist somit Stellplätze in einer Anzahl aus, die dem voraussichtlichen Bedarf der Bewohner entspricht.

Durch die Konzeption der Neubebauung gehen im öffentlichen Verkehrsraum rechnerisch 3 bisherige Stellplätze verloren, nämlich durch die südliche und nördliche Zufahrt in das neue Wohngebiet. Es ist aber davon auszugehen, dass die verbleibenden öffentlichen Stellplätze ausreichend sind, um den allgemeinen Bedarf zu decken.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen der Stadtkirchenkanzlei nicht zu berücksichtigen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3, die zusammenfassende Erklärung als Anlage 4 beigefügt.

Der Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12  
Hannover / 09.12.2014