

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

Nr. 0693/2014

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

**Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative
Bebauungsplan Nr. 1463 - Am Judenkirchhof
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
Beschluss über Stellungnahmen**

Antrag,

die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 1463 vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, die aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden,

nicht zu berücksichtigen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Neuplanung ist keine Bevorzugung oder Benachteiligung bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Planbereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 288 aus dem Jahre 1964, der für den gesamten Bereich zwischen Oberstraße und der Straße Am Judenkirchhof Grün- und Verkehrsfläche festsetzt. Dieses Planungsziel, mit dem der gesamte Baublock zur Disposition gestellt wurde, soll nicht weiter verfolgt werden.

Das neue Planungsziel ist die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen historisch gewachsenen Stadtstruktur. Auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzes An der Christuskirche 12 sowie des angrenzenden Grundstückes Nr. 11 soll die Blockrandbebauung im Rahmen der Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes ergänzt

werden. Das Gebäudeensemble direkt neben dem denkmalgeschützten jüdischen Friedhof entspricht der Typik eines Allgemeinen Wohngebietes. Der vorhandene jüdische Friedhof wird weiterhin als Grünfläche festgesetzt.

Der Stadtbezirksrat Nord hat am 18.11.2013 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Planungsziele sind die Ausweisung eines Allgemeinen und eines Besonderen Wohngebietes sowie einer Grünfläche (Jüdischer Friedhof). Diese Planungsziele beinhalten auch einen Neubau eines V-geschossigen Wohngebäudes mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss auf dem Grundstück An der Christuskirche 11 und 12.

Am 12.12.2013 fasste der Verwaltungsausschuss den zugehörigen Aufstellungsbeschluss. Im Rahmen der vorzeitigen Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB soll dieses Vorhaben baurechtlich genehmigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02. Januar bis 07. Februar 2014 durchgeführt. Gegen den dargestellten Bebauungsvorschlag wurden von Bürgerinnen und Bürgern in 16 Stellungnahmen Einwände vorgetragen, die zusammengefasst folgenden Inhalt haben - gegenübergestellt ist die Stellungnahme der Verwaltung:

Inhalt der Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Gestaltung und Architektur, Bebauung:</p> <p>Viele Einwander – tlw. zusammengefasst im Rahmen einer Unterschriftenliste – richten sich gegen die Bebauung des ehemaligen Spielplatzes mit der beabsichtigten Architektur und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung. Sie bezeichnen den zugrunde liegenden Bebauungsvorschlag als Fremdkörper. Die trapezförmige Vorderfront mit breitem Giebel und der steilen Dachneigung wird als unglücklich empfunden. Das geplante Gebäude wird nicht wirklich als "schön" empfunden.</p> <p>Sie rügen die Bebauung allgemein, sowie die Höhe und Dichte des neuen Gebäudes im Besonderen. Nach dem vorliegenden Planentwurf würden offensichtlich die erforderlichen Grenzabstände entsprechend der NBauO nicht eingehalten. Eine entsprechende städtebauliche Begründung hierfür fehle.</p> <p>Sie befürchten eine Verschlechterung der</p>	<p>Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Laufe des weiteren Verfahrens geringfügig modifiziert. Der jetzt geplante V-geschossige Wohnungsneubau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss fügt sich mit ca. 19,70 m Firsthöhe für den höheren Bauteil bzw. 16,20 m Firsthöhe für den niedrigeren Bauteil in die Höhenentwicklung des historischen Gebäudebestandes zwischen Christuskirche und dem jüdischen Friedhof ein und hält zu den angrenzenden Nachbargrundstücken die nach der NBauO geforderten Grenzabstände mit ½ H ein. Ungewöhnlich ist allenfalls der leicht geneigte Giebel des neuen Gebäudes hinsichtlich der Gebäudeform. Von der Maßstäblichkeit her kann aber in keiner Weise von einem Fremdkörper gesprochen werden. Mit dieser signifikanten Gebäudeform wird in einer Baulücke ein markantes Gebäude entstehen, welches hinsichtlich First- und Traufhöhe die Proportionen der umgebenden Bebauung im Umfeld der Christuskirche aufnimmt.</p> <p>Die erforderlichen Mindestabstände</p>

Lichtverhältnisse und Verschattung der Balkone, der Wohnungen und des Innenhofes des historischen Baublocks durch eine zu hohe V-geschossige Bauweise des geplanten Wohngebäudes. Daher solle der geplante Baukörper, vor allem der geplante Giebel nicht so massiv gestaltet werden.

Die Gebäudehöhe insgesamt, die Traufhöhe und die Firsthöhe sind zu hoch; die Firsthöhe sollte gleich sein wie „An der Christuskirche 10“, also lediglich 16,20 m, einige Einwendungen nennen eine Firsthöhe von 15,75 m, insgesamt sollte sich die geplante Neubebauung an dem historischen Vorbild (III-geschossig) orientieren. Überhaupt sei das geplante Bauvorhaben zu massiv und dominant gegenüber der vorhandenen historischen Bebauung.

Durch die zu hohe Neubebauung würde eine Minderung der Wohnqualität, der Vermietbarkeit und des Wiederverkaufswertes der anliegenden Gebäude befürchtet.

Der geplante Bau würde zu einer negativen Veränderung der Nordstadt führen, gerade weil im hinteren/nördlichen Teil des Engelbosteler Damms ein weiteres Absterben / Abwanderung von Geschäften befürchtet wird. In diesem Zusammenhang

zwischen dem neu geplanten Wohngebäude und den vorhandenen Wohngebäuden an der Oberstraße werden im Innenhof eingehalten. Damit bleiben ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse für die vorhandenen Wohnungen im historisch gewachsenen Baublock und für die Balkone gewahrt.

Das neue Gebäude entwickelt sich traufständig neben dem vorhandenen III-geschossigen Gebäude (An der Christuskirche 10) und nimmt an der Nordseite des Platzes neben der Christuskirche mit seiner Firsthöhe die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung westlich des Kirchplatzes (An der Christuskirche 15 – 19) auf.

Das kirchliche Gemeindehaus in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Neubau hat z.B. eine Firsthöhe von über 20,0 m, mehrere Gebäude innerhalb des historischen Baublocks haben eine Firsthöhe über 19,0 m. Insofern fügt sich das geplante Gebäude in die nähere Umgebung höhenmäßig ein. Die Ausnutzung des neuen Baugrundstückes orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im historischen Baublock zwischen Oberstraße und der Straße An der Christuskirche. Außerdem wird mit dem Wohnungsneubau und der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen im Innenhof sowohl das Grundstück An der Christuskirche 11 und 12 selbst, als auch die unmittelbare Umgebung im Vergleich zur heutigen Situation deutlich aufgewertet.

Eine Einschränkung der Vermietbarkeit oder eine Reduzierung des Wiederverkaufswertes der Grundstücke an den Straßen der Umgebung in dieser innerstädtischen und verkehrlich gut erschlossenen Lage ist aufgrund der geplanten Neubaumaßnahme nicht zu erwarten. Eine Auswirkung auf den nördlichen Teil des Engelbosteler Damms ist ebenfalls nicht zu erwarten. Auch eine Auswirkung auf das Mietgefüge in der Nordstadt durch den geplanten Neubau von

wird auch ein Anstieg der Mieten in der Nordstadt befürchtet, der gerade für Studenten schlecht wäre und zu einer Verdrängung der Studenten in andere Stadtteile führen würde.

Die geplante Bebauung passe nicht in die architektonische Beziehung zwischen Kirche und Gemeindehaus und berücksichtige auch nicht die historische Bedeutung und den Baustil der Christuskirche. Durch die geplante Bebauung würde der Blick auf die Christuskirche generell verdeckt. Auch müsse die Ost-West-Sichtachse mit Blickbeziehung zur Kirche von der Straße Am Judenkirchhof berücksichtigt werden.

2. Zunahme des Verkehrs

Die Zufahrt zu der geplanten Bebauung (Tiefgarage) über den Conrad-Wilhelm-Hase-Platz sei aus Lärmgründen zu vermeiden, gleiches gelte für die geplante Außengastronomie, stattdessen sollte eine Zufahrt über die Oberstraße erfolgen. Insgesamt wird die Verkehrsbelastung durch die Nutzung der Tiefgarage ansteigen und zur Überbelastung des Platzes an der Christuskirche führen. Vor allem der Fußgänger- und Fahrradverkehr zum Gemeindekindergarten An der Christuskirche 15 und das geplante internationale Chorzentrum in der Christuskirche würde durch den Verkehr auf dem Platz gestört und beeinträchtigt werden.

10 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit an dieser Stelle der Nordstadt ist nicht zu erwarten. Die Schaffung von neuem Wohnraum entspannt den Wohnungsmarkt.

Prägend für die Umgebung des historischen Baublocks ist vorrangig der Kirchenbau, aber ebenso prägend sind die Gebäude entlang des Kirchenplatzes, zu denen auch das Gemeindehaus der Kirchengemeinde an der Straße An der Christuskirche gehört. Die Firsthöhen dieser Gebäude in direkter Nachbarschaft zum geplanten Neubau betragen bis zu 26,00 m. Die Firsthöhen innerhalb des historischen Baublockes bis zu 19,90 m. Damit bleibt die geplante Neubebauung unterhalb der höchsten Firsthöhen der Gebäude direkt an den Straßen An der Christuskirche und Am Judenkirchhof. Durch den geplanten Neubau wird die Ost-West-Sichtachse nicht erheblich beeinträchtigt. Das neue Gebäude wird dem Eckgrundstück wieder eine stärkere räumliche Hinführung zum Portal der Christuskirche ermöglichen. Die frühere Bebauung an der Christuskirche hat einen Straßenraum gebildet, der auf das Portal zuführte.

Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage des Neubaus stellt die kürzest mögliche Anschlussmöglichkeit des Baugrundstückes über den Platz dar. Alle anderen Zufahrtsmöglichkeiten zu dem Grundstück würden auf dem Platz für eine wesentliche Zunahme des Verkehrs sorgen. Die zukünftige Zufahrt zum Grundstück ist verkehrstechnisch nur für die Anlieger und den Zulieferverkehr zum Grundstück freizugeben. Durch diesen Anliegerverkehr wird die zukünftige Nutzung der Christuskirche durch das internationale Chorzentrum nicht beeinträchtigt werden.

3. Erschütterungen während der Bauphase

Befürchtete Erschütterungen für die Bürgerinnen und Bürger An der Christuskirche durch den geplanten Bau der Tiefgarage während der Bauphase. Diese sind bereits durch die Stadtbahn vorhanden.

Der massige Baukörper könnte zu einer Störung des öffentlichen Friedens führen. Es wurde bereits eine Demonstration gegen den Leerstand des Altgebäudes und gegen den geplanten Abriss und Neubau durch die Polizei aufgelöst. Die Nordstadt hat negative Erfahrungen mit der autonomen Szene. Das Wiederaufflammen von Gewalt wird in diesem Zusammenhang befürchtet.

Offensichtlich stünden ausschließlich wirtschaftliche Interessen im Zusammenhang mit der Grundstücksvermarktung und der Bildung von möglichst viel Wohneigentum im Vordergrund.

Denkmalschutz

Für die Bebauung rund um die

Die während einer Bauphase temporär auftretenden Umweltbelastungen durch z. B. Lärm- und Staubentwicklung und Erschütterungen können im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht gesteuert werden. Hier gelten völlig unabhängig die Regelungen der "Allgemeinen Verwaltungsvorschriften Baulärm (AVV Baulärm)" für Lärm, Staub und Erschütterungen bei Bau- und Abbrucharbeiten, die durch die untere Immissionsschutzbehörde der Region Hannover überwacht werden.

Mit der Neubebauung der bisherigen Brachfläche und mit dem Neubau wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Daher sieht die Verwaltung nicht die Gefahr einer Zunahme von Gewalt wegen des geplanten Neubaus. Auch das gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligte Polizeikommissariat Nordstadt erhebt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Die Landeshauptstadt Hannover versucht bereits seit 2005, nach Aufgabe des Spielplatzes das Grundstück für eine Neubebauung zu veräußern (Haushaltskonsolidierungskonzept 2005 – 2007). Die Bebauungsmöglichkeiten hierfür waren bisher sehr eingeschränkt möglich. Durch die Zusammenlegung der städtischen Fläche mit dem Nachbargrundstück konnte der vorliegende Bebauungsvorschlag zusammen mit einem Investor erarbeitet werden. Die Landeshauptstadt Hannover veräußert ihre Grundstücke grundsätzlich zu den Verkehrswerten, die durch Gutachten ermittelt werden.

Der Umgebungsschutz gemäß § 8

<p>Christuskirche sollte der Umgebungsschutz für denkmalgeschützte Ensembles Berücksichtigung finden, der hier offensichtlich nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Eingriffsregelung</p> <p>Die vorhandenen Bäume sollten erhalten bleiben. Diese Bäume auf dem Spielplatz fallen unter die Eingriffsregelung.</p>	<p>NDSchG wurde für den jüdischen Friedhof und für folgende Gebäude von der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Unteren Denkmalschutzbehörde untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ø Christuskirche Ø Am Judenkirchhof 10, 10A, 14, 15 Ø Brüggemannhof 8, 9 Ø Wilhelm-Busch-Straße 24 Ø Denkmalgruppe Oberstr. 1/Wilhelm-Busch-Str. 26/Am Judenkirchhof 7,8 <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde hat gegen das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück An der Christuskirche 11/12 keine fachlichen Bedenken erhoben. Ebenso hat die kirchliche Denkmalpflege keine fachlichen Bedenken erhoben.</p> <p>Die Bäume sind zwischenzeitlich beseitigt worden, um einen Abriss des leerstehenden Wohngebäudes zu ermöglichen und einen zügigen Baubeginn zu gewährleisten. Gemäß der Baumschutzsatzung werden diese entsprechend ersetzt. Die Eingriffsregelung ist hier nicht anzuwenden, weil die vorhandene Bebauung bereits als historisch gilt und diese mit dem Bebauungsplan Nr. 1463 planungsrechtlich abgesichert werden soll. (s. hierzu auch die der Drucksache als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün).</p>

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nach Abwägung aller vorgebrachten Belange nunmehr weitergeführt und der Bebauungsplanentwurf demnächst öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 2 bei.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls durchgeführt. In diesem Verfahrensabschnitt wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert.

Hannover / 19.03.2014