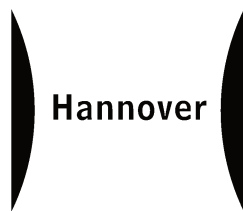


Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1965/2016

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1047, 1. Änderung – Angerstraße - Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1047, 1. Änderung, mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Durch die Planung entstehen keine Kosten für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die Wohngebiete in Bemerode, östlich der Brabeckstraße gelegen, sind überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren entstanden. Für diese Bereiche wurden in den Jahren 1984/85 die Bebauungspläne Nr. 1046, 1047 und 1048 aufgestellt. Die Gebiete sind seinerzeit weitestgehend als reine Wohngebiete ausgewiesen worden. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 dienen solche Gebiete ausschließlich dem Wohnen.

Der Bebauungsplan 1047 umfasst die Flächen zwischen den Straßen Bemeroder Anger im Norden, Namedorfstraße im Süden, den Straßen Hartestraße und Pappelteich im Westen und der östlichen Grenze der Grundstücke Anecampstraße 32 bis 74 (gerade) im Osten.

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter des reinen Wohngebiets (WR) zu erhalten und lediglich das Nutzungsspektrum zur Anpassung an aktuelle Anforderungen und

städtebauliche Leitbilder geringfügig aufzuweiten. Reine Wohngebiete alter Prägung sind die strikteste Form der Nutzungstrennung, die nicht mehr als zeitgemäß anzusehen ist. Dies soll hier aber nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden, da das Quartier weitestgehend bebaut ist. Die Ausweisung als WR soll erhalten, Ergänzungen jedoch ausnahmsweise ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan vor, die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem reinen Wohngebiet auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2013 umzustellen. Der Katalog der zulässigen Nutzungen soll um die dort ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt werden. Zu diesen Nutzungen gehören z.B. Alteneinrichtungen, Fürsorgeeinrichtungen, Asylbewerberunterkünfte, Obdachloseneinrichtungen oder Jugendtreffs. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche bleiben unverändert. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

Konkreter Anlass für die Planänderung ist die Einrichtung einer Inobhutnahmestelle für unbegleitete minderjährige Ausländer mit 16 Plätzen in der Heymesstraße. Das Grundstück wurde von der Stadt Hannover erworben. In der Einrichtung sollen durch 10 Sozialarbeiter bis zu 16 männliche Jugendliche im Alter von 14-17 Jahren in medizinischer und psychologischer Hinsicht betreut werden, bis sie endgültig untergebracht werden können. Diese Einrichtung gilt nicht als Wohnnutzung sondern als Anlage für soziale Zwecke. Die gleiche Genehmigungsgrundlage ist aber auch für die Einrichtung bestimmter Alteneinrichtungen, z.B. ambulant betreute Senioren(pflege)-wohngemeinschaften oder Seniorenservicestationen erforderlich.

In seiner Sitzung am 07.04.2016 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1047, 1. Änderung – Angerstraße – gefasst.

Der Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde für den Bebauungsplan Nr. 1047, 1. Änderung am 19.05.2016 vom Verwaltungsausschuss mit dem Ziel:

– Umstellung eines reinen Wohngebietes von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 auf die BauNVO von 2013 –
beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1047, 1. Änderung wurde vom 02. Juni 2016 bis einschließlich 01. Juli 2016 durchgeführt. Zu dieser Beteiligung sind 15 Stellungnahmen von Nachbarn zu folgenden Themen eingegangen: Mehrere Schreiben stellen den **Umfang des Plangebietes** in Frage. Das Spektrum reicht dabei von „Warum das gesamte Plangebiet“ über „Ich bitte, mein Grundstück von der Planung auszunehmen.“ bis „Es muss nicht in Bebauungsplaneinheiten sondern in zu versorgenden Bereichen geplant werden.“ und „Die Stadt muss sämtliche alten reinen Wohngebiete ändern“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Prinzipiell ist es wünschenswert, dass Anlagen für soziale Zwecke in allen Wohngebieten der Stadt untergebracht werden können. Ein Gebiet, in dem alle Altersgruppen vertreten sind und das durch einen hohen Anteil an Eigentümergebrauch gekennzeichnet ist, ist für die Aufnahme dieser Einrichtungen besonders geeignet. Daher ist angedacht, zukünftig auch die benachbarten Bebauungspläne Nr. 1046 und 1048 dahingehend zu ändern. Gegen Sammelverfahren gibt es jedoch rechtliche Bedenken, da es ohne eine gebietsbezogene Begründung an einem individuell konkreten Bezug zum jeweiligen Plangebiet fehlt.

In dem Wohngebiet finde ein natürlicher Generationenwechsel dergestalt statt, dass ältere Bewohner ihre Häuser an die jüngere Generation weitergeben. Dadurch würde die **Demografie** dieses Gebietes gerade nicht verändert. Daher bestehe weder ein besonderes

Bedürfnis nach vermehrten Betreuungsangeboten für ältere noch für jüngere Bewohner; die in Nachbargebieten **vorhandenen Einrichtungen** (Heinemannhof, Bemerode Mitte, Brabeckstraße) seien völlig ausreichend. Die **Erforderlichkeit der Planänderung** sei deshalb nicht erkennbar.

Das Wohnheim für minderjährige Flüchtlinge sei keine soziale Anlage, die dem Gebiet diene und sei daher trotz der geplanten Änderung nicht zulässig. Darüber hinaus rechtfertige allein der Bedarf an solchen Einrichtungen nicht die Deckung desselben in diesem Gebiet.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Quartier östlich der Brabeckstraße bildet den demographischen Wandel in der Gesellschaft besonders deutlich ab. Die statistische Erhebung ergab, dass ca. 24,8% der Bewohner 65 Jahre und älter sind. Damit liegt der Seniorenanteil deutlich über dem städtischen Durchschnitt von ca. 18,8%.

Ziel der Planung ist es, die zulässige Art der baulichen Nutzung in dem reinen Wohngebiet an die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2013 anzupassen, d.h. den Katalog der zulässigen Nutzung um die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu ergänzen. Zu diesen Nutzungen gehören Alteinrichtungen, Fürsorgeeinrichtungen, Asylbewerberunterkünfte, Obdachlosenheime oder Jugendtreffs.

Ein **Gesamtkonzept** zur Regelung von Betreuungseinrichtungen sei nicht ansatzweise vorhanden. Soziale Einrichtungen könnten nur durch Neubau oder Umbau entstehen, entsprechende Grundstücke ständen aber nicht zur Verfügung. Die Schaffung von sozialen Einrichtungen sei gegen den Mangel an Wohnraum abzuwägen.

Stellungnahme der Verwaltung

Anlagen für soziale Zwecke sollten in allen Wohngebieten der Stadt untergebracht werden können. Es handelt sich dabei um Wohnfolgeeinrichtungen.

Ein besonderes Konzept zur Regelung von Betreuungseinrichtungen ist nicht erforderlich. Hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen besteht der politische Auftrag, diese in allen Gebieten in kleinen Einheiten unterzubringen.

Der Seniorenplan 2015 skizziert die vorherrschenden Wohnformen der Generation 60plus, die in allen Wohngebieten möglich sein sollen. Ein Angebot „betreutes Wohnen“ im Quartier wird für sinnvoll erachtet, da es dort keine bzw. nur wenige barrierefreie Woh-

nungen gibt. In ambulant betreuten Senioren(pflege)wohngemeinschaften leben ältere Menschen in einer Wohnung bzw. einem Haus zusammen. Dabei ist der fließende Übergang von Wohnen zu Pflege ggf. durch einen ambulanten Pflegedienst zu beachten.

Die **Belange der Bewohner** würden nicht berücksichtigt, in die Eigentumsrechte würde eingegriffen. Die Nachteile für die dreißig Jahre gewachsene Schicksalsgemeinschaft mit hoher Eigentümergebung seien unverhältnismäßig.

Die Bebauungsplanänderung würde den Gebietscharakter empfindlich nachteilig ändern. Soziale Einrichtungen würden zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Nutzer sozialer Einrichtungen würden sich nur zeitlich befristet dort aufhalten und hätten kein Interesse an nachbarschaftlichen Beziehungen. Soziale Einrichtungen würden zu Anonymisierung von Wohngebieten führen. Die Jugendlichen in der Inobhutnahmestelle hätten keinen Kontakt zu Gleichaltrigen und würden 24 Stunden täglich in der Einrichtung verbringen.

Es würde durch intensive unübliche und störende Grundstücksnutzung (z.B. Fußballspiel im Garten) zu Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen und soziale Spannungen kommen.

Um eine Durchgängigkeit der zu engen Straßen zu ermöglichen, werden diese als Einbahnstraßen genutzt. Die Parkmöglichkeiten seien ausgeschöpft. Durch soziale Einrichtungen sei eine vermehrte Nutzung der Parkplätze erforderlich. Der Anlieferverkehr für soziale Einrichtungen sei erheblich höher.

Stellungnahme der Verwaltung

Der kleinteilige bauliche Charakter des Gebietes wird durch das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Durch die Umstellung der Art der baulichen Nutzung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig, d.h. nicht gehäuft sondern nur in Einzelfällen. Darüber hinaus wird im Baugenehmigungsverfahren die Gebietsverträglichkeit des konkreten Vorhabens geprüft. Die Begleiterscheinungen wie z.B. Verkehrslärm, Parksuchverkehr, soziale Geräusche durch Gespräche, Beisammensein im Freien oder Gartennutzung sind sowohl im Zusammenhang mit Wohnnutzungen als auch bei sozialen Einrichtungen möglich. Diese sind je nach kulturellem Hintergrund und Lebensphilosophie unterschiedlich ausgeprägt, unterscheiden sich insgesamt jedoch nur unwesentlich. Diesbezüglich differenziert die Baunutzungsverordnung nicht.

Der Grund für die B-Planänderung sei die rechtswidrig begonnene Nutzung des **Gebäudes Heymesstr 35** für die Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge. Die inzwischen in Betrieb genommene Einrichtung sei weder besonders geeignet noch unter ökonomischen Gesichtspunkten dafür prädestiniert. Durch die Änderung des Bebauungsplans solle die Fragwürdigkeit der Entscheidung zum Kauf der Immobilie nicht vollkommen sichtbar gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einrichtung einer Inobhutnahmestelle für unbegleitete minderjährige Ausländer mit 16 Plätzen in der Heymesstraße ist nicht der Grund, sondern der Anlass für die Untersuchung und Änderung des Planungsrechtes.

Die Stadt Hannover hat das Grundstück erworben, weil es sich nach Prüfung als räumlich geeignet erwiesen hat. Die Einbettung in ein sozial funktionierendes Wohngebiet ist sinnvoll und angesichts der geringen Größe der Einrichtung auch wohngebietsgeeignet.

Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Von der Nutzung des Wohnens zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen wie Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege ergibt sich dabei ein fließender Übergang. Dass es sich bei der Einrichtung in der Heymesstraße nicht um Wohnen und damit um eine Nutzungsänderung handelt, ergab sich erst zu einem späten Zeitpunkt.

Die Unterbringung sowohl von Flüchtlingen als auch von Senioren wird je nach Umfang der Betreuung und Unterbringungsart bauplanungsrechtlich unterschiedlich beurteilt. Die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung schafft damit Klarheit über die Zulässigkeit.

Das **Verfahren** verletze die Grundsätze des Bauplanungsrechts, die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren seien nicht gegeben. Das Verfahren diene nur der Legalisierung der illegalen Nutzung in der Heymesstraße. Eine ergebnisoffene Prüfung könne nicht erfolgen, da die Nutzung bereits aufgenommen sei. In die Rechtsposition der Bürger werde eingegriffen ohne Bürgerbeteiligung sowie ohne Ermittlung und Bewertung der Belange.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Ver-

fahren nach § 13 a BauGB geändert werden. Mit der Änderung soll die Art der baulichen Nutzung um die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h. soziale Anlagen und baugebietsergänzende Nutzungen, erweitert werden. Zusätzliche Baurechte werden dadurch nicht geschaffen. Im Rahmen der Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zukünftig nicht verändert, so dass keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird. Die Ausschlusskriterien des § 13 a Abs. 1 BauGB greifen nicht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, d.h. ein Verzicht auf Bürgerbeteiligung, ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Das **Ziel der Bebauungsplanänderung** sei angesichts von § 25 a BauNVO für das Plangebiet gesetzeswidrig und sei von einem falschen Verständnis von städtebaulicher Verantwortung getragen. Das Gesetz zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen sei Grundlage für die Umnutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden, nicht für Wohnungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der § 25a BauNVO legt fest, dass Bebauungspläne, die vor dem Inkrafttreten der Änderungsverordnung BauNVO 1977 öffentlich ausgelegt haben, in Verbindung mit der alten Baunutzungsverordnung gelten. Mit dem vorliegenden Verfahren wird jedoch nicht die BauNVO geändert, sondern der Bebauungsplan selbst insofern, dass nun für die Art der Nutzung die aktuelle Baunutzungsverordnung von 2013 gelten soll.

Das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen und in Ergänzung des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes schaffen Sonderregelungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden. So sind diese Belange besonders bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Weiter sind diese Belange als Teil des Wohls der Allgemeinheit hinsichtlich des Befreiungstatbestandes konkretisiert. Sonderregelungen für die planungsrechtliche Zulassung von Flüchtlingsunterkünften sind für alle Gebiete vorgesehen, in denen Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.

Durch die Umstellung eines bestehenden Bebauungsplanes könnten **Entschädigungsansprüche** geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderung von Bebauungsplänen zwecks Anpassung an die BauNVO 1990/2013 kann zu Entschädigungsverpflichtungen führen; das gilt jedoch nur, wenn die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung zulässig war und durch die Änderung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt. Die Entschädigungsverpflichtung verringert sich nach Ablauf der 7-Jahres-Frist nach §42 Abs. 3 BauGB auf die Entschädigung für Eingriffe lediglich in die ausgeübte Nutzung. Dieser Fall liegt bei dem Plangebiet nicht vor.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 4 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 07.09.2016