Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0584/2014
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative
Bebauungsplan Nr. 1467- Am Listholze -
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung,
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1467 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender - Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit dem geplanten Wohnquartier wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum geleistet. Ferner wird für das Gelände eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeigeführt und damit ein gestalterischer und funktionaler Missstand geheilt. Es ist davon auszugehen, dass die planerische Zulässigkeit der allgemeinen Wohngebiete auf dem Areal nicht zu Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen führt.

Kostentabelle
Für das Bebauungsplangebiet wird die Erschließungsplanung über einen Erschließungs-vertrag an den Investor übertragen.

Hinsichtlich der Kinderbetreuung ist ein weiterer Ausbau des bestehenden Angebotes an Kindertagesstätten erforderlich. Unter Beachtung der vorgegebenen Grenze der Angemessenheit gemäß § 11 BauGB und der damit vorgegebenen Belastungsgrenze für den Investor verbleiben die Kosten hierfür bei der Landeshauptstadt Hannover. Im Hinblick auf das derzeit sich in Bearbeitung befindliche Kindertagesstätten-Entwicklungskonzept

kann die Höhe der Kosten erst zum Satzungsbeschluss genannt werden.

Es wird auf Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1467, Abschnitt 6. Kosten für die Stadt) verwiesen.

Begründung des Antrages

Der Planbereich umfasst eine ca. 2,0 ha große Fläche, die im Wesentlichen den westlichen Teil des Grundstücks Am Listholze 82 umfasst. In seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich im Süden zumeist viergeschossige Bürogebäude mit den zugehörigen Stellplätzen. Angesichts der naturräumlich reizvollen Lage am Mittellandkanal und der stadtteilbezogenen Entwicklungspotentiale ist das derzeit als Verkaufsfläche für Gebrauchtwagen genutzte Grundstück untergenutzt und stellt in stadtgestalterischer und funktionaler Hinsicht insgesamt einen städtebaulichen Missstand dar.

Aufgrund der sich weiter abzeichnenden Bevölkerungszunahme und Wohnungsmarkt-entwicklung ist für das nächste Jahrzehnt von einem Wohnungsneubaubedarf auszugehen. Besonders für Wohnraum im Stadtteil List existiert eine hohe Nachfrage. Dieser Wohnungsneubaubedarf soll insbesondere über eine Mobilisierung von untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Planerisches Ziel ist es daher, auf diesem Areal eine Wohnbaufläche zu entwickeln, für die im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Konzept erarbeitet wurde. Der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Städtebaulich soll die Orientierung der zukünftigen Wohnbebauung mit Sichtbeziehungen zum Kanal erfolgen. Dabei ist zur Betonung der Lage am Wasser bis zu fünfgeschossiger Wohnungsbau am Kanalufer vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen bis zu dreigeschossige Einfamilienhäuser als Reihen- bzw. Stadthäuser entstehen. Am Westrand des Plangebietes ist als Raumkante ein bis zu fünfgeschossiger, die Straße Am Listholze begleitender Baukörper geplant.

Die Verwertung des Grundstücks bzgl. des Geschosswohnungsbaus ist wie folgt vorgesehen:

1. Die geplanten Wohnungen sollen zu ca. 70 % als Mietwohnungen und zu ca. 30 % als Eigentumswohnungen realisiert werden.
2. Von den geplanten Wohnungen sollen nach derzeitigem Planungsstand rd. 35 % als 2-Zimmer-Wohnungen, rd. 40 % als 3-Zimmer-Wohnungen und rd. 25 % als 4-Zimmer-Wohnungen errichtet werden.
3. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor, für 10 % der Mietwohneinheiten, mindestens jedoch für 10 Mietwohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem Wohnraumförderprogramm zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen dem Förderbescheid beziehungsweise der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

Bereits im Jahr 1997 wurde für die gesamte Grundstücksfläche des Grundstücks Am Listholze 82, einschließlich des Grundstücks Gertrud-Greising-Weg 18 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Damaliges städtebauliches Ziel war die Ausweisung eines Mischgebietes für den jetzigen Planbereich und die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die noch weiterhin gewerblich genutzte östliche Restfläche des genannten Grundstücks. Eine formelle Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seinerzeit nicht beschlossen.

Die nunmehr geänderte städtebauliche Zielsetzung wurde im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Stadtbezirksrat Vahrenwald - List in dessen Sitzung am 15.04.2013 beschlossen und in der Zeit vom 30.05.2013 bis 01.07.2013 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Folgende Themen wurden vorgebracht:

1.
Ein Bürger wirft zur geplanten Wohnbebauung folgende Fragen auf:
a) Durch eine massive Wohnbebauung würde der Verkehr, Lärm und Staub zunehmen. Welche Planungen befassen sich mit den zusätzlich zu erwartenden Belastungen?
b) Welche weitreichenden Infrastrukturmaßnahmen sind mit der geplanten Bebauung verbunden?
c) Welche Untersuchungen beschäftigen sich mit den Auswirkungen einer 5-geschossigen Bebauung auf das Mikroklima und Windveränderungen?

2.
Der Betreiber einer Autowaschstraße, die sich südlich des Plangebietes in einem eingeschränkten Gewerbegebiet an der Westseite der Straße Am Listholze befindet, befürchtet durch die geplanten allgemeine Wohngebiete Einschränkungen für seinen Betrieb. Er fordert, dass sich die geplanten WA-Gebiete vor den Emissionen der verbleibenden GE-Gebiete schützen. Er befürchtet weiterhin, dass entlang des Mittellandkanals an weiteren Stellen WA-Gebiete entstehen sollen. Dies käme einer Vertreibung von Gewerbebetrieben gleich. Der Bestand der Gewerbebetriebe dürfe nicht gefährdet sein.

Stellungnahme der Verwaltung
zu 1:
a) Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt, die u.a. die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes von der Straße Am Listholze in das geplante Wohnquartier überprüft hat. Hierin heißt es u.a., dass der Verkehrsfluss nahezu frei sei. Eine Linksabbiegehilfe bzw. ein Linksabbiegestreifen vom Planungsraum auf die Straße Am Listholze sei aus Gründen der Leistungsfähigkeit somit nicht erforderlich (s.a. Anlage 2 zur Drucksache, Begründung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.4.2 Verkehr). Weiterhin wurde ein schalltechnisches Gutachten für die geplante Wohnbebauung beauftragt, welches Lärmuntersuchungen im Bereich des geplanten Wohnquartiers vorgenommen hat. (s. Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 3.1 Lärmschutz). Daraus resultieren planungsrechtliche Festsetzungen, die ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen sichern. Aufgrund des prognostizierten, weiterhin freien Verkehrsflusses sowie der zukünftig umfangreichen begrünten Dach- und Freiflächen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung nicht zu einer wesentlichen Zunahme der Verkehrs-, Lärm- und Staubentwicklung führt.
b) Die wesentlichen Infrastrukturmaßnahmen umfassen die Erschließung des Plangebietes selbst (Verkehrsflächen, Kanäle, Leitungen). Ferner ist hinsichtlich der Kitabetreuung ein weiterer Ausbau des bestehenden Kita-Angebotes erforderlich. Im Rahmen der Planung zum entsprechenden Kitaentwicklungskonzept wird der Bedarf, der durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelöst wird, berücksichtigt werden.
c) Das Plangebiet verfügt derzeit über eine Schotter- und Asphaltoberfläche (teilversiegelt) und ist nahezu vegetationsfrei. Bei Umsetzung der Planung wird der Grünanteil durch Gartenflächen, Bäume und vor allem durch die geplante Dachbegrünung deutlich erhöht. Daher wird eher eine Verbesserung der mirkroklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes bewirkt. Gravierende Windfeldänderungen mit erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung

in ihrer Höhe weitgehend der südlich und östlich angrenzenden Bebauung anpasst.

zu 2.:
Der Bestand der Autowaschanlage ist planungsrechtlich gesichert. Der Betrieb liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1156 und befindet sich dort in einem eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind. Südlich angrenzend befindet sich ein festgesetztes Mischgebiet, gegenüber liegend, östlich der Straße Am Listholze, befinden sich der vorliegende Bebauungsplan, in dem allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, ferner der Bebauungsplan Nr. 626, 1. Änderung, der sich parallel zum vorliegenden Bebauungsplan im Beschlussverfahren zur Auslegung befindet. Dort werden die bisher festgesetzten Gewerbegebiete, auch im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung, in Sondergebiete "Büro- und Verwaltung" geändert. Dies entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung sowie auch der Umgebungsnutzung. Die derart festgelegten Baugebiete sichern ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen. Dies ist in einem entsprechenden schalltechnischen Gutachten (s. Anlage 2 zur Drucksache, Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 3.1 Lärmschutz) belegt worden.

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich westlich der Straße Am Listholze als gewerbliche Baufläche, östlich der Straße Am Listholze als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich des geplanten Wohnquartiers am Kanal wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Fläche ist allerdings als Inselfläche zu betrachten. Weitere Wohnbauflächen sind in der Umgebung derzeit nicht geplant. Die übrigen planungsrechtlichen Darstellungen bleiben bestehen, da hiermit ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen gewährleistet ist.

Die Leitlinien für die Gewerbeflächenentwicklung 2012 bis 2020, die der Rat der Landeshauptstadt am 18.10.2012 beschlossen hat, unterstreichen die Bedeutung der Gewerbebetriebe in der Stadt. Ziel dieses mittelfristigen Konzeptes ist es, Betrieben im Stadtgebiet genügend Wachstumschancen zu bieten, diese im Stadtgebiet weiterhin anzusiedeln und zu halten. Im Rahmen eines Modelprojektes im Bereich Lister Damm / Am Listholze, zu dem auch das angesprochene Grundstück der Autowaschanlage gehört, wird im Rahmen der Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung untersucht, ob weitere Flächenpotentiale erschlossen werden können, indem derzeit mindergenutzte Flächen attraktiviert werden können.

Insgesamt wird deutlich, dass eine Einschränkung der Gewerbebetriebe am angesprochenen Standort nicht zu befürchten ist. Städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist vielmehr die Sicherung der Gewerbebetriebe.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Entwicklung eines Wohnstandortes auf einer bisher gewerblich untergenutzten Fläche zur Behebung eines städtebaulichen Missstandes). Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Dieses Verfahren darf für einen Bebauungsplan u.a. nur durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei zusammenzufassen.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 626, 1. Änd. - Gertrud-Greising-Weg -, der in einem parallelen Beschlussverfahren durchgeführt wird, mit anzurechnen ist. Für die beiden Bebauungspläne ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 50.000 m². Die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass die genannten Bebauungspläne voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Die anderen gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden im weiteren Verfahren an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe in der Bekanntgabe zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 10.03.2014