

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0896/2020

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 299 3. Änderung – In den Sieben Stücken – Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus fünf Schreiben nicht zu berücksichtigen sowie
2. den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 299, 3. Änderung –In den Sieben Stücken- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der hanova WOHNEN GmbH geschlossen. Darin wird u.a. die Kostenübernahme für die Erschließung und Spielplatzfläche geregelt und die Regelung über die erforderlichen Kitaplätze getroffen. Für die Stadt entstehen keine Kosten (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum B-Plan Nr. 299, 3.Änd., Abschnitt 7, Kosten für die Stadt)).

Begründung des Antrages

Mit dem Bebauungsplan Nr. 299, 3. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnquartiers für Geschosswohnungen u.a. auf den Flächen eines bisherigen Verwaltungsstandortes geschaffen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 299, 3.Änderung hat vom 06.01.2020 bis 05.02.2020 öffentlich ausgelegen. Zur öffentlichen Auslegung sind fünf Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese stammen von Privatpersonen aus der Nachbarschaft. Namen

und Anschriften können einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache versandt wird, entnommen werden.

Die Schreiben gehen auf folgende Themen ein:

Bebauung:

Bei der geplanten Änderung des B-Plan 299 sei ein Bezug zur bestehenden Bebauung aufgrund der immensen Verdichtung und der Stellung der Gebäude nicht zu erkennen. Es würde eine bedenkliche Situation von einer viergeschossigen Bebauung auf der einen und einer eingeschossigen auf der anderen Straßenseite geplant, so das Einblicke in die eingeschossigen Gebäude ermöglicht würden. Der Sozialabstand würde unterschritten, damit sei die Privatsphäre dahin.

Um den Anger zwischen den neuen Gebäuden zu realisieren würden die Gebäude an die Ränder gedrängt und eine 30m breite 14m hohe Wand in unzumutbarer Weise zu den Bestandsgebäuden orientiert. In Teilbereichen würden die gemäß NBauO vorgeschriebenen Grenzabstände nicht eingehalten. Der Wettbewerbsentwurf vermittele den Eindruck eines gigantischen Wohnblocks und wirke rücksichtslos auf den Meyerhof. Die Ausrichtung der geplanten Baukörper orientiere sich nicht an der vorhandenen Bebauung und würde zu einer Abgrenzung zu den Bestandsgebäuden führen. Würden die südlichen neuen Gebäude gedreht oder nur mit drei Vollgeschossen vorgesehen, würden sie sich besser einfügen. Die künftigen Bewohner hätten dadurch mehr Mittagssonne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 299, 3. Änderung umfasst zum einen die Flächen mit den viergeschossigen Bestandsgebäuden südlich angrenzend an die Podbielskistraße, zum anderen auch den ehemaligen Sitz der hanova Wohnen GmbH westlich des Meyerhofweges mit vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden. Der zurzeit geltende Bebauungsplan setzt für die Westhälfte des Plangebietes acht Vollgeschosse für Krankenhausnutzungen fest, mit einer überbaubaren Fläche, die sich über das gesamte Grundstück bis auf 5 m an die Verkehrsfläche der Straße in den Sieben Stücken erstreckt. Eine Ausrichtung der Bebauung war nicht festgelegt. Mit dieser Bebauungsplanänderung wird also die Anzahl der bisher vorhandenen Geschosse von sechs auf vier und die der bisher möglichen von acht auf vier reduziert. Die Baugrenze wird von den bestehenden Einfamilienhäusern deutlich abgerückt. Die direkte Nachbarschaft von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau war zum Zeitpunkt der Entstehung der Siedlung wie auch heute eine gängige Entwurfsidee, die eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur fördert.

Das Baukonzept für das Plangebiet greift die städtebauliche Grundidee des westlich angrenzenden Buchholzer Grün auf, indem Geschosswohnungsbauten um die Angerflächen gruppiert werden.

Die Höhe der Baukörper soll mit maximal 14 m festgesetzt werden. Der daraus folgende Grenzabstand im Südwesten (zu den Bestandsgrundstücken am Meyerhofweg) kann hier bis zur Straßenmitte gemessen werden und wird bei weitem eingehalten. Eine Verschattung

der Grundstücke am Meyerhofweg durch die geplante Bebauung ist auch aufgrund der Himmelsrichtung nicht zu erwarten.

Die Ausrichtung der Baukörper vermittelt zwischen den Bestandsbauten in den Sieben Stücken und den Neubauten Buchholzer Grün und ist das Ergebnis eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes.

Vereinzelt werden an den Stirnseiten zwischen den Neubauten die gemäß Bauordnung erforderlichen Abstände unterschritten. Das führt jedoch nicht zu Beeinträchtigungen außerhalb des Plangebietes.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Verfahren:

Es sei sehr problematisch, dass die Planung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werde. Für den Bereich der ehemaligen Krankenhaus-

verwaltung –in der Asbest verbaut war – solle ein Bodengutachten erstellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 299, 3. Änderung wird wie die Mehrzahl der Bauleitplanverfahren in Hannover im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Verfahrensart ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen. Das ist hier jedoch nicht der Fall, es handelt sich um eine Umnutzung auf einer bereits überplanten Fläche, somit liegen die rechtlichen Voraussetzungen vor. Unabhängig davon sind bei der Planung die Schutzgüter untersucht worden und in die Abwägung eingegangen (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Für das Plangebiet wurde in 2018 ein Bodengutachten durch ein Ingenieurbüro erstellt. Bis auf eine kleine Teilfläche, die inzwischen saniert ist, wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Bäume / Grün:

Im Vorgriff der Baumaßnahme seien über 100 Bäume gefällt worden, dass würde sich auf das Kleinklima auswirken und könne nicht kompensiert werden. Bei der Planung hätten die neuen Gebäude um die vorhandenen Bäume herum gruppiert werden können. Die Bäume müssten nun in entsprechender Anzahl und Größe im Quartier ersetzt werden. Als weitere Kompensation solle eine Fassadenbegrünung angelegt werden, die das Klima und die Qualität der Luft verbessern würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erhaltung von Bäumen fließt als Planungsziel grundsätzlich in die Entwurfsfindung mit ein. Der Erhalt aller Bäume hätte aber angesichts der erforderlichen Erdarbeiten die Bebaubarkeit des Grundstücks in einem Ausmaß eingeschränkt, das nicht seiner Lagegunst entspricht. Neue Wohnungen bringen auch die Erforderlichkeit neuer Stellplätze mit sich, die hier nur in einer Tiefgarage untergebracht werden können. Die Ausdehnung dieser Tiefgarage wiederum führt dazu, dass im mittleren Bereich des Baugebietes nur wenige Bäume erhalten werden können. Am Rande des Grundstücks stehende Bäume werden weitestgehend erhalten. Die nicht erhaltbaren Bäume werden der hannoverschen Baumschutzsatzung entsprechend ersetzt oder durch Zahlung ausgeglichen. Der Ersatz erfolgt so umfangreich wie möglich im Plangebiet. Darüber hinaus ist für den westlichen Teil der Neubebauung Dachbegrünung festgesetzt, die positive Auswirkung auf das Kleinklima mit sich bringt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Stellplätze:

Durch die Reduzierung der Stellplatzpflicht würde Parkdruck in den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, die Annahmen zur Stellplatzanforderlichkeit würden nicht der Realität entsprechen. Das dünne Stellplatzangebot in den Straßen würde durch neue Anwohner geflutet werden. Der Stellplatznachweis gemäß §47 NBauO wird gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die gesamte Stadt Hannover wurde mittlerweile eine Stellplatzsatzung beschlossen, die die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze neu festlegt (siehe unten). Die örtliche Bauvorschrift, die in dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 84 (1) NBauO den Umfang der nachzuweisenden Stellplätze für das Bebauungsplangebiet regeln sollte, wird daher zum Satzungsbeschluss gestrichen. Eine wesentliche Änderung der notwendigen Einstellplätze für das Bebauungsplangebiet ergibt sich hierdurch nicht.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

Infrastruktur:

Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten –hier vor allem das Adolf-Emmelmann-Einkaufs-

zentrum – seien ausgelastet. Durch den Neubau von bis zu 900 Wohneinheiten seien die Einkaufsmöglichkeiten nicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der zentrale Versorgungsbereich Bothfeld Sutelstraße ist ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund des in den letzten Jahren gestiegenen Angebots hat er eine bedeutende Nahversorgungsfunktion. Neben dem Einkaufszentrum Adolf-Emmelmann-Straße befindet sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter etwas weiter nördlich an der Sutelstraße. Im gesamten Versorgungsbereich wird das Nahversorgungsangebot ergänzt durch u.a. einen Bio-Supermarkt, Lebensmittelfachgeschäfte, Apotheken sowie zwei Drogeriemärkte. Seit dem Jahr 2008 ist der zentrale Versorgungsbereich um ca. 3.400 m² Verkaufsfläche gewachsen.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche liegen an der Silberstraße in ca. 1,5 km Entfernung und an der Schierholzstraße in ca. 1,8 km Entfernung.

Das Plangebiet ist damit durch Einkaufsmöglichkeiten gut versorgt, Engpässe sind nicht zu befürchten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt Hannover hat am 26.03.2020 eine Stellplatzsatzung beschlossen, die im April in Kraft treten wird, in der die Anzahl notwendiger Einstellplätze für Kraftfahrzeuge geregelt wird. Diese sieht für das Plangebiet die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,8 vor. Weiter wird der Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau mit einer Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 und bei gefördertem Wohnungsbau mit Belegrechten auf 0,2 verknüpft. Die Möglichkeiten für eine weitere Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bei Vorlage / Realisierung innovativer Verkehrskonzepte ist außerdem vorgesehen.

Damit wird eine stadtweit einheitliche Rechtsgrundlage geschaffen, so dass eine besondere Regelung für das Plangebiet des Bebauungsplans entfallen kann. Der Teil der örtlichen Bauvorschrift im Bebauungsplanentwurf Nr. 299, 3. Änderung, der auf der Grundlage des §84 (1) NBauO die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regeln sollte, wird gestrichen. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist dafür nicht erforderlich.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes vertritt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

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

61.13
Hannover / 24.04.2020