

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. 0764/2016

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1819
- Vahrenwalder Anger -
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1819 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. Das Ziel des Bebauungsplanes, eine brachgefallene Teilfläche des üstra - Betriebshofes an der Vahrenwalder Straße städtebaulich aufzuwerten und einer Wohnnutzung zuzuführen, wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben entstehen u.a. Kosten durch den notwendigen Ausbau der Wedelstraße sowie für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur. Auf der Grundlage von § 11 BauGB wurde mit der Versorgungseinrichtung der üstra e.V. eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geschlossen, so dass hier keine Kosten auf die Landeshauptstadt Hannover zukommen. Für einen Ausbau der geplanten Erschließungsstraße zwischen der Wedelstraße und der Von-der-Decken-Straße entstehen Kosten in Höhe von ca. 207.000 €. Diese Kosten sind im Rahmen der Erhebung des Erschließungsbeitrages zu 90% auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Die restlichen 10 % des Erschließungsaufwandes werden durch die Landeshauptstadt Hannover getragen. Der Zeitpunkt für den Ausbau dieser Verkehrsfläche ist allerdings noch unklar. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 6. Kosten für die Stadt, verwiesen.

Begründung des Antrages

Das Plangebiet befindet sich in Vahrenwald östlich der Vahrenwalder Straße und wurde ehemals als Stadtbahnbetriebshof genutzt. Seit 2005 liegt die Fläche brach. Die Versorgungseinrichtung der üstra e.V. beabsichtigt nunmehr auf dieser Fläche Wohnungsbau zu errichten. Zurzeit gibt es keinen Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wonach allerdings keine Wohnnutzung zulässig ist. Es wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Zulässigkeit der geplanten Nutzung ermöglicht. Im Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser mit ca. 140 Wohneinheiten geplant. Die Bebauung soll entlang der Wedelstraße als nach Süden ausgerichtete Zeilenbebauung, beidseitig einer geplanten privaten Grünfläche als Einzelhausbebauung angeordnet werden. Geplant ist eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnzwecke entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Hannover im Hinblick auf der Bereitstellung von neuem Wohnraum sowie der Aufwertung des Quartiers am Rosenbergplatz. Wohnen in Vahrenwald wird nachgefragt und bietet eine zukunftsfähige Nutzungsperspektive für die derzeit leer stehende Brachfläche.

Der Stadtbezirksrat Vahrenwald - List fasste am 09.02.2015 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Planungsziel war im Wesentlichen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Für den westlichen Grundstücksbereich war eine Einzelhausbebauung, für den östlichen Grundstücksbereich eine Zeilenbebauung mit III - V Geschossen vorgesehen. Weiterhin wurde die öffentliche Erschließung über die Wedelstraße sowie eine neue öffentliche Verkehrsfläche im südlichen Bereich geregelt.

Im Rahmen des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat der Stadtbezirksrat Vahrenwald - List einen vom Verwaltungsvorschlag abweichenden Änderungsantrag beschlossen. Darin wird die Verwaltung beauftragt, mit Investoren des geplanten Wohngebietes "Vahrenwalder Anger" Gespräche mit dem Ziel zu führen, im künftigen Wohngebiet auch Wohnungen für wohnungssuchende Haushalte mit geringem Einkommen anzubieten.

Die Verwaltung hat mit der Versorgungseinrichtung der üstra e.V. als Investor entsprechende Gespräche geführt. Das Verhandlungsergebnis ist in den Städtebaulichen Vertrag eingeflossen. Danach verpflichtet sich die Versorgungseinrichtung der üstra e.V. für mindestens 20 % der Mietwohneinheiten im Geschosswohnungsbau einen Antrag auf Förderung nach dem vom Rat der Stadt am 19.09.13 (Ds-Nr. 1724/2013) beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für Mietwohnungen in der dann aktuellen Fassung zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 26.03.2015 bis zum 27.04.2015 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Einwendungen der Wohnungseigentümergeinschaften aus Gebäuden östlich der Wedelstraße ein. Eingegangen ist eine Schreiben mit 21 Unterschriften. Folgende Bedenken werden vorgebracht:

1. Die Ausrichtung der massiven Bebauung als nach Süden geplante viergeschossige Zeilenbebauung entlang der Wedelstraße beeinträchtigt in nicht unerheblichem Maße die Licht- und Sonneneinstrahlungsverhältnisse auf den Terrassen und Balkonen der Garteneigentumsgrundstücke.
2. Die verkehrliche Anbindung der neuen Wohnbebauung an den jetzt schon vorhandenen Teilbereich der Wedelstraße führe darüber hinaus zu einer erheblichen Ausweitung an

Zu- und Abgangsverkehr. Dies führe zu einer erhöhten Lärm-, Staub- und Schmutzbelastung sowie zu einer vermehrten Gefährdung für Fußgänger und spielende Kinder und weiterhin zu einer nicht hinnehmbaren Grundstückswertminderung. Diese Beeinträchtigungen erhöhten sich durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Abschnitt zwischen der Wedelstraße und der Von-der-Decken-Straße.

3. Dieser Maßnahme würde ein wertvoller, gesunder und eingewachsener Baum zum Opfer fallen und damit Umweltbelange negativ tangieren.
4. In der geplanten Erschließung liege eine einseitige Benachteiligung der vorhandenen Altgebäudesubstanz gegenüber der neu zu errichtenden Bebauung. Während für das Gebiet des "Vahrenwalder Angers" eine hohe Wohnqualität mit Grünflächen und verkehrsberuhigten Privatwegen im Inneren entstehen soll, würde die Abwicklung des Straßenverkehrs voll zu Lasten der Wohnqualität der angrenzenden Wohneigentumsanlagen erreicht. So könne z.B. die Zuwegung über die Alvenslebenstraße / Ferdinand-Wallbrecht-Straße entlang der Gewerbeflächen REWE, über das Grundstück des "Vahrenwalder Angers" entlang der Grundstücksgrenze zur Wach- und Schließgesellschaft bis zur Holzhandlung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Eine Beeinträchtigung der Licht- und Sonneneinstrahlungsverhältnisse der Grundstücke östlich der Wedelstraße ist nicht zu befürchten, da die geplanten Gebäude westlich der Wedelstraße die gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten.

Zu 2. bis 4.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird Baurecht für ca. 140 Wohneinheiten geschaffen. Der größte Teil des beim Neubaugebiet entstehenden Ziel- und Quellverkehrs wird über die in das Baugebiet nach Westen zu verlängernde Alvenslebenstraße abgewickelt werden. Die Wedelstraße soll nur bis zum Gebäude Nr. 24 ausgebaut werden und drei neue Gebäude mit ca. 50 Wohneinheiten andienen. Eine Durchfahrt zur Vahrenwalder Straße über das üstra - Betriebsgelände ist nicht vorgesehen. Die Wedelstraße bleibt somit eine Sackgasse mit dem Charakter einer Wohnstraße.

Die Pyramidenpappel vor dem Gebäude Nr. 24C sowie eine Birke vor dem Gebäude Nr. 26 können aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden. Im Rahmen der Ausbauplanung werden allerdings vier Ersatzbäume vorgesehen. Drei Standorte sind im nördlichen Abschnitt, einer im südlichen Abschnitt der Ausbaufäche geplant. Die besonders erhaltenswerte 80-100-jährige Stieleiche vor dem Gebäude Nr. 24C bleibt erhalten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Es wird auf die Begründung des Bebauungsplanes, Abschnitt 1. Zweck des Bebauungsplanes, verwiesen. Dies ist Gegenstand des beantragten Beschlusses.

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, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

61.11
Hannover / 06.04.2016