

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
(zur Kenntnis)
An den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
(zur Kenntnis)

1. Neufassung
Nr. 2512/2007 N1
Anzahl der Anlagen 7
Zu TOP

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1683, Tiergartenstraße/Kronsberger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

Antrag,

1. gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 zu beschließen,
2. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1683 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer hinweisen. Die geplante Einrichtung für betreutes Wohnen ist für Frauen und Männer gleichermaßen geeignet. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist fußläufig gegeben. Einkaufsstandorte und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Bezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode hat am 8. März 2006 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Bebauungsplan Nr. 1683 beschlossen. Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Sozialstation, Gemeinschafts-

und Serviceräumen entstehen.

Das Konzept **sah** vor:

- Erhalt der Bunkeranlage in dem von der Telekom auch weiterhin genutzten Bereich (ca. 2.400 m²). Eine komplette Beseitigung wäre wegen der zum Teil meterdicken Betonkonstruktionen auch kaum möglich und für die Nachbarn mit einer nahezu unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm verbunden.
- Errichtung einer Tiefgarage mit 54 Stellplätzen im nicht bebauten Bereich des Untergeschosses.
- Viergeschossiges Gebäude zur Tiergartenstraße mit Sozialstation, Gemeinschaftsräumen und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, in den Obergeschossen Wohnungen (betreutes Wohnen).
- Zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss und mittleren Erschließungsanlagen (Laubengänge) **parallel zur Kronsberger Straße** über der Bunkeranlage. Auch dieses Gebäude wird für betreutes Wohnen genutzt.

Insgesamt **sollten** 76 Wohnungen nach DIN 18025, barrierefrei, mit Wohnungsgrößen von 60 - 80 m² errichtet werden. Die Eigentümer haben als Investoren, Architekten und Ingenieure bereits mehrere Vorhaben für das betreute Wohnen realisiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13. April 2006 bis 12. Mai 2006 statt. Aus der Nachbarschaft gingen Stellungnahmen ein, in denen vor allem ausgeführt wird, dass eine Verschattung durch die zweieinhalbgeschossigen Gebäudetrakte auf dem Bunker zu befürchten sei. Die Stellungnahmen werden geprüft und mit dem Auslegungsbeschluss dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Investor hat am 20. Juli 2007 die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt (Anlage 3). Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann im Detail besser auf die konkreten Anforderungen an den Standort und auf Anregungen aus der Nachbarschaft eingegangen werden. **Nach den Plänen vom Oktober 2007 sollten 74 Wohnungen gebaut werden**. Die Verwaltung empfiehlt deshalb dem Antrag zu folgen.

~~Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung möchte der Investor den Anwohnern sein Projekt vorstellen; dies ist auch Wunsch des Stadtbezirksrates. Eine Informationsveranstaltung ist Anfang November 2007 geplant.~~ **Am 2. November 2007 fand eine Informationsveranstaltung mit ca. 50 Nachbarn, Vertretern aus dem Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode, Vertretern des Annastifts, dem zuständigen Stadtbezirksplaner des Fachbereiches Planen und Stadtentwicklung und einem der beiden Investoren statt, am 15. November 2007, am 19. November 2007 und am 26. November 2007 wurden weitere Gespräche (am 19. November 2007 mit zusätzlichem Ortstermin) mit den direkt betroffenen Nachbarn, Vertretern des Bezirksrates, dem Stadtbezirksplaner und den Investoren geführt. Die Investoren haben mit dem Ziel eines Interessenausgleichs ihr Vorhaben städtebaulich angepasst und vom Umfang her deutlich reduziert. Die Entwicklung der Planung ist in den Anlagen 4 bis 7 zu dieser Drucksache dargestellt.**

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- **Im Gebäude an der Tiergartenstraße wird die Zahl der Wohnungen von bisher 18 auf 15 und in den Gebäuden an der Kronsberger Straße von bisher 56 auf 41 reduziert. Die Gesamtzahl der Wohnungen verringert sich damit von bisher 74 Wohnungen (Oktober 2007) auf 56 Wohnungen.**
- **Die 4 Gebäude an der Kronsberger Straße werden - wie schon bisher das Gebäude an der Tiergartenstraße - in Ost/West-Ausrichtung erstellt. Durch die damit verbundene Ausrichtung der Balkone ist nur noch eine geringe Einsichtnahme in die Nachbargärten möglich. An der Kronsberger Straße wird optisch eine kleinteilige Wirkung der Gebäude erreicht. Die beiden südlichen Gebäude werden auf der Ostseite erheblich verkürzt, die Staffelgeschosse mit zusätzlicher Verkürzung nach Westen verschoben.**
- **Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage wird von bisher 54 auf 44 reduziert.**

In den Gesprächen mit den Nachbarn wurde von diesen bezweifelt, dass die geplante Bebauung an der Kronsberger Straße zweigeschossig sei, weil der Bunker so weit aus der Erde ragen, dass er ebenfalls ein Vollgeschoss darstelle. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung der tatsächlichen Gebäudehöhen wird hier auf die Interessen der Nachbarn Rücksicht genommen. Tatsächlich sind aber der Bunker und die Tiefgarage auch keine Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO.

Für die 3 Baukörper auf dem Grundstück (Bunker und Tiefgarage sowie Wohnheimgebäude des Annastifts an der Tiergartenstraße vor Kopf des Bunkers) ist jeweils eine gesonderte Betrachtung anzustellen:

- **Bunker und Tiefgarage liegen mit der Deckenunterseite um 0,85 m bzw. 0,81 m über dem Geländeniveau und unterschreiten die Marke von 1,40 m deutlich. Sie sind deshalb eindeutig keine Vollgeschosse im Sinne der NBauO. Es ist dabei unerheblich, ob die Bauteile durch mächtige Konstruktionen (Deckenstärke) oder Erdaufschüttungen oberhalb der Decke einen anderen Eindruck erwecken, da die Bezugsgröße gemäß § 2 Abs. 4 NBauO die Deckenunterseite ist.**
- **Das Untergeschoss des Wohnheimgebäudes an der Tiergartenstraße ist als Vollgeschoss zu werten, weil es mit der Deckenunterseite im Mittel um 1,65 m über dem Geländeniveau liegt und damit die Höhe von 1,40 m gemäß § 2 Abs. 4 NBauO überschreitet.**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den geänderten Planinhalten zu folgen.

Der Bebauungsplan Nr. 1683 dient der Zulässigkeit einer sozialen Einrichtung in diesem Bereich und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan 1683 setzt eine gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche von ca. 3.350 m² fest. Die zulässige Grundfläche unterschreitet 20.000 m² deutlich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt. Nach § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Diese Vorschrift wird in diesem Verfahren angewendet.

61.12
Hannover / 11.01.2008