

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 Vahrenwald-List (zur Kenntnis)

Nr. 1759/2017

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1836 - Alemannstraße Beschluss über Stellungnahmen

Antrag,

die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 1836 vorgebrachten Anregungen aus der Stellungnahme eines Einwenders, der aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt wird, und die Anregungen des BUND, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, **nicht zu berücksichtigen**.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Infrastrukturkosten für Kindertagesstätten (Krippen- und Kindergartenplätze). Gemäß Ratsbeschluss vom 26.01.2017 (Drucksache Nr. 1928/2016) sind die Planungsbegünstigten im Rahmen der bestehenden rechtlichen Möglichkeiten regelmäßig über städtebauliche Verträge an diesen Kosten zu beteiligen.

In diesem Fall soll hiervon abgewichen werden, da es aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet - es gibt eine Vielzahl von Grundstücken mit teilweise mehreren Eigentümern - unrealistisch ist, mit allen Planbegünstigten einen städtebaulichen Vertrag schließen zu können. Der Abschluss städtebaulicher Verträge mit nur einem Teil der Planbegünstigten ist aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes unzulässig.

Zudem besteht nicht die Möglichkeit, das Planungsrecht nur für die Grundstücke anzupassen, mit deren Eigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden kann. Dies würde dazu führen, dass der städtebauliche Missstand, nämlich das Nebeneinander von uneingeschränktem Gewerbe und Wohnen, nicht behoben werden könnte und das Planungsziel damit nicht erreicht werden würde.

Für ein derartig kleinteiliges Plangebiet ist es zudem völlig ungewiss, wann und in welchem Umfang die Baurechte ausgeschöpft werden und somit die entsprechenden Infrastrukturkosten anfallen würden.

Die Abweichung vom bestehenden Ratsbeschluss ist an dieser Stelle gerechtfertigt, um die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch Auflösung eines bestehenden Nutzungskonfliktes (Gewerbe/Wohnen) zu ermöglichen.

Begründung des Antrages

Der ca. 5.600 m² große Planbereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (übergeleiteter Durchführungsplan) Nr. 149 aus dem Jahre 1959. Demnach ist das Areal als Gewerbegebiet nach § 7 der *Bauordnung der Hauptstadt Hannover* von 1953 festgesetzt.

Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht sind im Plangebiet ausschließlich ein- bis zweigeschossige gewerbliche Nutzungen möglich. Aus heutiger Sicht führen diese Festsetzungen zu einer Unternutzung der Grundstücke in dieser integrierten Lage. Daher und in Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfes an Wohnraum in Hannover sollen im Plangebiet Wohnnutzungen in angemessenem Umfang ermöglicht und auch den vorhandenen wohnverträglichen Gewerbenutzungen die Möglichkeit der Erweiterung in gleichem Maße gegeben werden.

Direkt an der Alemannstraße ist eine vier- bis fünfgeschossige geschlossene Bauweise mit Satteldach und einer maximalen Gebäudehöhe von 20,0 Metern vorgesehen. Für den Innenhof ist eine geschlossene Bauweise, eine Geschoszahl von bis zu drei Geschossen und als Dachform ein begrüntes Flachdach geplant. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 11,0 Meter begrenzt.

Der Stadtbezirksrat Vahrenwald-List hat am 06.06.2016 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Planungsziel ist die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes. Am 16.06.2016 fasste der Verwaltungsausschuss den zugehörigen Aufstellungsbeschluss.

Dieses Planungsziel beinhaltet auch den Neubau eines V-geschossigen Wohngebäudes und eines III-geschossigen Wohngebäudes auf dem Grundstück Alemannstraße 17 und 19.

Im Rahmen der vorzeitigen Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB soll dieses Vorhaben baurechtlich genehmigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30. Juni bis 12. August 2016 durchgeführt. Zu dem dargestellten Bebauungsvorschlag wurde von einem Bürger eine Stellungnahme vorgebracht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die vom 23. Mai bis 27. Juni 2016 stattfand, wurden vom BUND Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht. Die zusammengefassten Inhalte der Einwendungen werden im Folgenden wiedergegeben - gegenübergestellt ist jeweils die Stellungnahme der Verwaltung:

Bebaubarkeit der Grundstücke

Ein Eigentümer bringt vor, dass durch die Änderung des Baurechtes ein nach den Festsetzungen des bestehenden Durchführungsplanes Nr. 149 bebauter Teil der Grundstücke

zukünftig nicht mehr bebaut werden könne und auch eine Nutzungsänderung der betroffenen Gebäude nicht mehr baugenehmigungsfähig sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um auf den Grundstücken geordnete, für Wohnen geeignete, städtebauliche Strukturen zu schaffen, ist eine Gliederung der Bauflächen erforderlich. Das Prinzip des bestehenden Innenhofes - mit einem ca. 15 m tiefen unbebauten Streifen zwischen Vorder- und Hinterhausbebauung - wie es im Durchführungsplan Nr. 149 für die angrenzenden Wohnbauflächen festgesetzt ist, soll als Festsetzung in diesen Bebauungsplan übernommen werden.

Das führt dazu, dass diese Teile der zur Zeit flächendeckend bebaubaren Gewerbegrundstücke zukünftig nicht mehr als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Hiervon sind auch bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile betroffen. Diese Gebäude und Gebäudeteile sind damit auf Bestandsschutz gesetzt, womit auch eine Umnutzung nur im Rahmen des Bestandschutzes möglich ist. Die hiermit verbundenen Einschränkungen werden durch die mit Planänderung erzielten Wertsteigerungen der Grundstücke mehr als aufgewogen und erhöhen zudem durch die entstehenden Freiflächen die Attraktivität der nunmehr zulässigen Wohnnutzungen.

Naturschutz

Der BUND brachte vor, dass durch die geplante Bebauung des Grundstückes Alemannstraße 17 und 19 Gehölze verloren gingen.

Es gebe in den Planunterlagen keine Angaben zum vorhandenen Baumbestand, weshalb diesbezüglich eine Beurteilung nicht möglich sei.

Zudem gebe es auch keine Angaben zum Artenschutz. Der BUND weist darauf hin, dass gerade der Baumbestand, aber auch die abzureißenden Gebäude eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufwiesen und gerade Vögel und Fledermäuse sie als Lebensstätte nutzen würden. Durch Abriss und Fällung dieser Lebensräume könnten artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden, weshalb bereits im Rahmen der Bauleitplanung Untersuchungen hierzu durchzuführen seien, um Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bestehende rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 149 setzt für das komplette Plangebiet dieses Bebauungsplanverfahrens eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Zukünftig wird es auch Bereiche geben, die nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind. Dies stellt eine klare Verbesserung für den Naturhaushalt dar, da hierdurch potenziell weniger Flächen bebaut bzw. versiegelt werden.

Ungeachtet dessen ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover anzuwenden, die Bäume und Sträucher ab einer gewissen Größe unter Schutz stellt. Für das Fällen dieser Bäume und Sträucher ist eine im Einzelfall zu prüfende Ausnahmegenehmigung durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün erforderlich. Sofern diese erteilt wird, ist dies immer mit der Verpflichtung zur Herstellung von Ersatzpflanzungen oder der Leistung von Ersatzzahlungen verbunden, die vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zur Herstellung von Ersatzpflanzungen genutzt werden.

Die gilt auch für den Feldahorn, der auf dem Grundstück des geplanten Wohnbauprojektes steht.

Nach Aussage des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün sind im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln sehr unwahrscheinlich, weshalb eine Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für nicht erforderlich gehalten wird.

Ungeachtet dessen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen generell zu beachten.

Rechtzeitig vor der Fällung älterer Bäume bzw. dem Abriss von Gebäuden sind diese auf Quartiere für Fledermäuse zu untersuchen; nicht bewohnte Quartiere sind umgehend zu verschließen. Bewohnte Quartiere sind nach Ausflug der Tiere zu verschließen.

Zum Schutz des Vogelbestandes während den Brut- und Aufzuchtzeiten vom 1. März bis 30. September ist zudem das Fällen von Bäume untersagt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der stadtverwaltungsinternen Abstimmung wiesen sowohl die Region Hannover als auch der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün auf Verdachtsstandorte für Altlasten aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet hin.

Durch die folgenden Altlastenuntersuchungen wurde dieser Verdacht bestätigt. Im Plangebiet ergaben sich zum Teil sehr deutliche Überschreitungen von Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Bodenwerte für die Bauleitplanung für die Nutzung Wohnen. Dies betrifft die Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einige Schwermetalle (Blei, Quecksilber, Zink) und Polychlorierte Biphenyle (PCB).

Aufgrund der großflächigen Überschreitung von Prüfwerten sind umfangreiche Flächen des Plangebietes derzeit nicht für eine Wohnbebauung geeignet. Aufgrund der in weiten Teilen vorhandenen Versiegelung ist aktuell jedoch keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu befürchten. Die derzeit gewerbliche Nutzung ist weiterhin möglich.

Die betroffenen Grundstücke werden im zukünftigen Bebauungsplan gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dies betrifft alle Flächen im Plangebiet außer den Grundstücken Grabbestraße 7 und Alemannstraße 17 / 19. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei Veränderungen der aktuell vorhandenen Oberflächenbeschaffenheit sowie bei Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zur Schaffung dauerhaft gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefordert werden.

Konkret handelt es sich bei den Maßnahmen insbesondere um einen flächenhaften Bodenaustausch des oberen Meters, oder, falls dies in Teilbereichen nicht möglich sein sollte, um einen Auftrag von mindestens 0,35 m unbelastetem Boden im Bereich der späteren Freiflächen.

Unabhängig von den oben beschriebenen Maßnahmen ist das Grundstück Alemannstraße 23 gesondert zu bewerten. Aufgrund der Belastungen bei der derzeit vorliegenden sensiblen Nutzung (Garten- und Freizeitfläche) kann eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht ausgeschlossen werden. Die bereits stattfindende und geplante Nutzung Wohnen (einschließlich Gartennutzung) darf nur dann weitergeführt werden, wenn durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ein dauerhafte Kontakt mit dem Boden ausgeschlossen werden kann (z.B. Bodenauf- oder abtrag in geeigneter Mächtigkeit, flächenhafte Versiegelung). Für dieses Grundstück ist es daher erforderlich, zusätzlich eine Festsetzung vorzusehen, in der geregelt wird, dass eine Wohnnutzung erst zulässig ist, wenn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) sichergestellt ist, dass die Bodenwerte der

Landeshauptstadt Hannover für Wohnen eingehalten werden.

Insgesamt kann mit diesen Maßnahmen gewährleistet werden, dass im zukünftigen Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen ergaben für das gesamte Plangebiet keine relevanten Schadstoffkonzentrationen.

Das Grundstück Alemannstraße 17/19 ist von den beschriebenen Richtwertüberschreitungen nicht betroffen. Hier sind keinerlei Maßnahmen zu Schaffung dauerhaft gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig. Auch eine Beeinträchtigung durch angrenzende belastete Grundstücke ist ausgeschlossen.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nach Abwägung aller vorgebrachten Belange nunmehr weitergeführt und der Bebauungsplanentwurf demnächst öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt dieser Drucksache als Anlage 2 bei.

Es ist geplant nach Vorlage dieses notwendigen politischen Beschlusses für das geplante Wohnungsbauvorhaben auf dem Grundstück Alemannstraße 17/19 eine Baugenehmigung im Rahmen der vorzeitigen Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB zu erteilen.

61.11
Hannover / 27.07.2017