

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtbezirksrat
Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0369/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 1583, 3. Änderung, Seelhorster Garten Süd,
(vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB)
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 1583, 2. Änderung **Verschiebung von Baugrenzen, Umwandlung einer noch nicht gebauten öffentlichen Verkehrsfläche in reines Wohngebiet, Umwandlung einer Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte in allgemeines Wohngebiet und Verschiebung der Grünverbindung zwischen der Straße Zum Waldteich und der Seelhorst in Richtung Osten** entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen.
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Nördlich der Bemeroder Straße soll im Baugebiet Seelhorster Garten Nord das Angebot an verkehrsgünstig gelegenen Einfamilienhäusern vergrößert und der Anteil an Geschosswohnungen verringert werden (Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung). Dadurch verbessern sich die Chancen auch für junge Familien, geeignete Grundstücke im Stadtgebiet zu finden. Die Änderung führt allerdings auch dazu, dass aufgrund der geringeren Anzahl der Wohneinheiten der Bedarf für den Bau einer Kindertagesstätte nicht mehr gegeben ist. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 sieht für den zur Zeit festgesetzten Kita-Standort jetzt allgemeines Wohngebiet vor. Der Weg zur nächst gelegenen Kindertagesstätte wird sich für einige Bereiche des Plangebietes geringfügig

verlängern.

Kostentabelle

Die finanziellen Auswirkungen der Planung verändern sich gegenüber dem zur Zeit gültigen Bebauungsplan Nr. 1583 nicht. Sie werden im weiteren Verfahren zur öffentlichen Auslegung im Abschnitt Kosten für die Stadt in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Begründung des Antrages

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat darum gebeten, den Bebauungsplan Nr. 1583 - Seelhorster Garten zu ändern. Anlass sind die Erfahrungen bei der Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte des Gesamtprojektes. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, verläuft der Absatz der Eigentums - Geschosswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept des Seelhorster Gartens überarbeitet. Das Konzept der südlich der Bemeroder Straße bereits realisierten Einfamilienhausbebauung soll zum großen Teil im nördlichen Bereich übernommen werden. Dies hat Auswirkungen sowohl auf die Erschließung als auch auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die sich mehr als halbiert. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 (für den Bereich nördlich der Bemeroder Straße) ist bereits eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger soll für diesen Bereich im März 2005 durchgeführt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 ist erforderlich, weil für den im Ursprungsplan festgesetzten Kita-Standort allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Außerdem sollen in einem der Baufenster die Baugrenzen verschoben werden, um wertvollen Baumbestand zu schützen. Der noch nicht gebaute östliche Teil des Rhododendronweges ist als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich und soll deshalb als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Er wird deshalb als Bauland ausgewiesen. Die schon gebaute Grünverbindung zwischen der Straße Zum Waldteich und der Seelhorst ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen etwas verschoben worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die tatsächliche Lage festsetzen.

Parallel zu der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 ist der bestehende "Städtebauliche Vertrag Seelhorster Garten" anzupassen.

Die Auswirkungen der beabsichtigten Festsetzungen gehen über den Stadtbezirk hinaus, weil die Aufgabe des Kita-Standortes auch den Teil nördlich der Bemeroder Straße im Stadtteil Kirchrode betrifft. Entsprechend den vom Rat am 25.01.1996 beschlossenen Grundsätzen für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Drucksache Nr. 985/95) ist der Beschluss des Verwaltungsausschuss erforderlich.

Das Verfahren wird nach dem neuen Baurecht (in der ab 20.7.2004 gültigen Fassung des BauGB) durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) 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. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB (Verzicht auf frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

61.12
Hannover / 22.02.2005