

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Misburg-Anderten
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2182/2014

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1811 Am Nordfeld Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB, Einleitungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1811 zu beschließen (Einleitungsbeschluss gemäß §§ 2 und 12 BauGB).
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1811 mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplans, eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Papierrollenfabrik zu ermöglichen, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1811 entstehen für die Stadt keine finanziellen Auswirkungen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der Fa. Dipl.-Ing. Weber Massivhaus GmbH geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 10 Durchführungsvertrag und Abschnitt 11 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Das Grundstück Buchholzer Straße 80 / Am Nordfeld 5/7 wurde bis vor kurzem durch die Firma Reker & Schlingmann mit einer Papierrollenfabrik genutzt. Da die Firma sich von dem Standort zurückzieht, soll die Fläche nun für andere Nutzungen vorgesehen werden. Für die Grundstücke Am Nordfeld 1 und 3 soll das Planungsrecht an die neue Situation angepasst werden.

Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohngebiete an diese Fläche, so dass sich eine Umnutzung des ehemaligen Werksgeländes für Wohnzwecke empfiehlt. Für das Grundstück weist der Bebauungsplan Nr.755 Mischgebiet mit einem Vollgeschoss und im Süden allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen aus. Das Grundstück ist bereits an die neue Eigentümerin veräußert worden, die dort eine Wohnbebauung beabsichtigt.

Die Vorhabenträgerin hat die Planung für eine Wohnbebauung mit insgesamt 29 Stadthäusern und ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und einer Kleinkindertagesstätte vorgelegt und mit Schreiben vom 11.09.2014 die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt. Es wird daher vorgeschlagen, das Verfahren der zweiten Änderung des Bebauungsplans 755 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Nr. 1811 fortzusetzen.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche in ein Wohngebiet. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, das unter folgende Voraussetzungen möglich ist:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 8.500 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Für Wohnungsbau in der vorgesehenen Größenordnung besteht keine UVP-Pflicht.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens, zur Durchführung der Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur effektiven Energienutzung und Energieeinsparung, zum Anpassen einer öffentlichen Verkehrsfläche, zur Bereitstellung von Räumen für die Kinderbetreuung, zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen sowie zur Festlegung und Sicherung von Schallschutzmaßnahmen.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde für das Plangebiet als Bebauungsplan Nr. 755, 2.Änderung am 14.05.2014 vom Stadtbezirksrat Misburg- Anderten gefasst. Zu dem von der Verwaltung vorgelegten Ziel:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und öffentlicher Verkehrsfläche
II bis III Vollgeschosse –

beschloss der Stadtbezirksrat folgenden Änderungsantrag:

- Bebauung der Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit
einem Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss bzw.
zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss –

Aufgrund der weiter unten ausgeführten Gründe in den Stellungnahmen der Verwaltung wurde der von der Verwaltung vorgelegte Bebauungsvorschlag weiter verfolgt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 755, 2. Änderung wurde vom 03.07 2014 bis einschließlich 04.08. 2014 durchgeführt. Dabei wurden sowohl der Antrag des Stadtbezirksrates als auch der Vorschlag der Verwaltung vorgestellt. Während dieser Zeit sind acht Schreiben zum größten Teil von direkten Nachbarn des Plangebietes eingegangen. In diesen Schreiben wird zu folgenden Themen Stellung genommen:

Wohnraumbedarf

Für die geplante „verdichtete Bebauung“ wird kein Bedarf gesehen. Vielmehr wird auf die geplante Entwicklung im Steinbruchsfeld verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Angesichts der derzeitigen und auch zukünftig zu erwartenden Nachfrage nach Wohnraum verfolgt die Landeshauptstadt Hannover das Ziel, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindungen (Buchholzer Straße, Stadtbahnhaltestelle Schierholzstraße), der guten Infrastrukturausstattung (Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen) und wegen der Nähe zu Naherholungsgebieten (Misburger Wald, Altwarmbüchener See) erfüllt der Planbereich wesentliche Anforderungen an einen attraktiven, innerstädtischen Wohnstandort.

Im Übrigen wird die Bebauung des Steinbruchsfeldes gleichzeitig fortgeführt. Hier ist aktuell ein deutlicher Anstieg der Vermarktungs- und Bauaktivitäten zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Nachfragesituation ist die Baulandaktivierung in verschiedenen Gebieten der Stadt und des Stadtteiles erforderlich.

Struktur des Gebietes

Es wird auf den „einheitlichen Siedlungscharakter“ des Gebietes abgestellt, der durch eine lockere, eingeschossige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sei. Die geplanten Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus werden als „Blockbebauung“ bezeichnet und als störend für die Struktur des Gebietes angesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entgegen den vorgebrachten Ausführungen schließt die Betrachtung des Gebietscharakters sehr wohl die weitere Umgebung ein. Diese ist anders als die unmittelbar angrenzenden Grundstücke geprägt durch städtische Bebauung mit zum Teil dreigeschossigen Gebäuden (z.B. südlich der Buchholzer Straße: Heinrich-Heine-Ring), zum Teil auch mit geschlossenen Bauformen (z.B. Efeuhof). Auch die Bezeichnung „Blockbebauung“ ist irreführend, da es sich bei der geplanten Bebauung um Reihenhäuser mit begrenzter Länge und architektonischer Gliederung handelt.

Höhenentwicklung

Gegen die geplante zum Teil dreigeschossige Bebauung wird insbesondere die Befürchtung vorgebracht, dass diese zu einer Verschattung der angrenzenden Grundstücke führen würde. Weiter wird darauf abgehoben, dass in der Nachbarschaft nur ein- bis eineinhalbgeschossige Gebäude zulässig seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 755 ist das Mischgebiet an der Straße Am Nordfeld mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Eine Höhenbegrenzung ist nicht definiert. Für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke (Am Nordfeld 1 und 3, Buchholzer Straße 80 bis 86) setzt der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung fest, die zum Teil auch realisiert wurde. Auch ein zusätzliches Staffelgeschoss wäre bereits nach diesen Festsetzungen möglich.

Die vorgelegte Planung beinhaltet eine zweieinhalbgeschossige Reihenhausbauung sowie das dreigeschossige Mehrfamilienhaus. Durch den Vorhabenbezug wird nun auch eine absolute Höhenbegrenzung definiert. Im Vergleich zur tatsächlich vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücke wird zwar durch diese Planung eine z.T. höhere Bebauung zulässig. Die Erhöhung ist aber verträglich für die Bestandsgrundstücke. Eine moderate Verdichtung entspricht zudem dem Ziel einer dem Standort sowie seiner Lagegunst und optimalen Verkehrsanbindung angemessenen Innenentwicklung. Dies gilt ins-

besondere für den solitären Baukörper im Süden des Plangebietes, der einen städtebaulichen Akzent an der Buchholzer Straße setzt.

Gegen den Vorwurf der Verschattung ist zudem einzuwenden, dass die geplante Bebauung in weiten Teilen weiter von den Grundstücksgrenzen abrückt als die vorhandene bzw. die nach dem alten Baurecht zulässige. Unter Berücksichtigung der Exposition des Gebietes ist für die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke keine zusätzliche Verschattung zu erwarten.

Profitorientierung / Pseudobeteiligung

Es wird unterstellt, die Planung sei vorrangig an den Profitinteressen des Investors orientiert. Insbesondere der bereits getätigte Erwerb des ehemaligen Betriebsgeländes wird als Indiz für etwaige Zusagen an den Investor gedeutet. Wirtschaftlichen Interessen würde der Vorrang vor der Erhaltung von ruhigen Wohngebieten und Naherholungsgebieten gegeben. Die Bürgerbeteiligung sei fraglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung hat im weitaus größten Teil die Umwandlung eines bisherigen Firmengeländes in ein Wohngebiet zum Inhalt. Dadurch werden bisherige Nachbarschaftskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe entfallen. Die sachliche Notwendigkeit der Planung ergibt sich weiter aus den dargelegten Gründen, namentlich der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnbauland. Mit der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gebietsentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches vorbereitet. Erst mit dem Abschluss der Bauleitplanverfahrens, in dem öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, liegt – unabhängig vom Zeitpunkt des Grunderwerbs – neues Baurecht vor. Die abschließende Entscheidung, ob und wie das Planungsrecht geändert wird, liegt beim Rat der Landeshauptstadt Hannover.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2014 und Frist bis zum 05.09.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bebauungsverfahren Nr. 1811 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen, einschließlich der Hinweise aus den Fachdienststellen der Landeshauptstadt Hannover, wurden weitestgehend in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung aufgenommen bzw. werden im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren und der Bauausführung berücksichtigt.

Einzig die Bedenken des **Forstamtes Fuhrberg bzgl. der Unterschreitung des Waldabstandes** werden zurückgewiesen. Die Forstbehörde hatte bereits mit Schreiben vom 09.04.2014 zur frühzeitigen TÖB-Beteiligung und jetzt erneut mit Schreiben vom 04.09.2014 darauf hingewiesen, dass aufgrund der Planung mit Beeinträchtigungen der Waldfunktion im östlich der Straße Am Nordfeld gelegenen Misburger Wald sowie mit Auswirkungen auf die Gefahrenabwehr zu rechnen sei, und die Verlegung der Baugrenze nach Westen angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der regionalplanerisch und forstfachlich angestrebte Waldabstand wird mit dem hier verfolgten Konzept, das eine Wohnbebauung in ca. 15 m Abstand zum Wald vorsieht, nicht eingehalten. Gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten. Störungen der Waldfunktion durch Erholungsnutzungen oder ggf. zusätzliche Abgasbelastung sind überschaubar und hinzunehmen, zumal es sich bei der hier betroffenen Teilfläche des Misburger Waldes östlich der Straße Am Nordfeld um einen vorbelasteten und zum Teil bereits beeinträchtigten Waldabschnitt handelt (DRK-Einrichtungen, Trafostation). Eine zusätzliche Verschattung ist bei Gebäuden, deren Traufe in etwa der Höhe der vorhandenen

Betriebsgebäude entspricht, nur in geringem Umfang zu erwarten.

Auch unter Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr wird darauf verwiesen, dass die geplanten Nutzungen nicht näher an den Wald heranrücken, als dies bereits nach den Regelungen des Ursprungsplanes zulässig war und im Bestand gegeben ist. Insbesondere befindet sich zwischen geplanter Bebauung und dem Wald die Straße Am Nordfeld.

Vor diesem Hintergrund wird den Anregungen des Forstamtes zur Änderung der Planung nicht gefolgt, da die Berücksichtigung eines erweiterten Waldabstandes (z.B. 30 m entsprechend der üblichen Baumfalllänge) die im Sinne der Wohnbaulandinitiative geplante Bebauung, die städtebaulich begründete Konzeption der geplanten Reihenhausbebauung sowie die Wirtschaftlichkeit des Projektes grundsätzlich in Frage stellen würde.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 01.10.2014