

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. 2442/2007

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1518, 1. Änderung - Van-Gogh-Weg -;
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1518, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger, die aus Datenschutzgründen in der vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden

nicht zu berücksichtigen,

2. den ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1518, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der ergänzten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die planungsrechtliche Aufgabe des öffentlichen Spielplatzes betrifft insbesondere die im Wohnquartier lebenden Kinder sowie deren Mütter und andere Aufsichtspersonen. Die Betroffenheit ist allerdings nur theoretischer Art, da der Kinderspielplatz bisher noch nicht ausgebaut war und somit nicht zur Verfügung stand. Die Kinder mussten bereits in der Vergangenheit auf die Spielplätze in der Eilenriede zurückgreifen. Die dortige Situation wurde zwischenzeitlich wesentlich verbessert, da die drei Spielplätze grundlegend neu ausgestattet wurden. Die Waldspielplätze „Grasweg“, „Spitzweg-Weg“ und die „Waldwiese Am Pinxtenloch“ wurden im Frühjahr durch den Einbau von Spielgeräten (Holzschaukel, Stahl-Pendelschaukel mit Reifenschwinger, 2-Stufen-Recks) deutlich aufgewertet. Ferner wurden Eichenholzkulpturen durch eine Bildhauerin ergänzt. Ein weiterer Spielplatz am Rodelberg in Höhe der Cranach-Straße in der Eilenriede ist bisher noch nicht aufgewertet worden, mittelfristig sollen jedoch auch hier noch entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen wurde die Attraktivität der Spielplätze deutlich erhöht.

Daher ist davon auszugehen, dass das Spielangebot von vielen Kindern angenommen wird und somit belebte Flächen und Zuwegungen entstehen. Die soziale Kontrolle ist dadurch gesichert.

Die Flächen sind weiterhin ausreichend dimensioniert und vom Wohnquartier aus in maximal 300 m bis 400 m erreichbar. Durch die vorhandenen Querungshilfen auf der Walderseestraße (Lichtsignalanlagen an der Fritz-Beindorff-Allee und der Hermann-Bahlsen-Allee, Zebrastreifen mit Schutzinsel an der Rubensstraße und Schutzinseln an der Holbeinstraße, der Raffaelstraße und der Spitzwegstraße) sind die Spielplätze für ältere Kinder (6 bis 12 Jahre) gut und sicher erreichbar. Die Entfernungen der Spielplätze von der Walderseestraße aus betragen zwischen 100 m und 260 m. Da kleine Kinder bis zu 6 Jahren ohnehin aus Sicherheitsgründen zu den Spielplätze in den Wohnquartieren von den Eltern begleitet und beaufsichtigt werden, ist für diese Kinder die Überquerung der Straße an den gesicherten Punkten ebenfalls vertretbar. Die im Bezirksrat geforderte Anlage einer Lichtsignalanlage anstatt einer Fußgängerinsel an der Einmündung Holbeinstraße in die Walderseestraße kann vorerst nicht errichtet werden. Entsprechend den Beratungen im Arbeitskreis Verkehr (Vertreter der Polizei, üstra, Straßenbauamt Hannover, Verkehrsbehörde sowie weitere Vertreter des Fachbereiches Bauen) soll der Verkehr an der genannten Fußgängerinsel vorerst weiter beobachtet werden und über die Ergebnisse zu gegebener Zeit nochmals beraten werden.

Kostentabelle

Es entstehen zunächst keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover. Bei einem eventuellen Verkauf der Fläche werden Einnahmen erzielt.

Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 31. Mai 2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1518, 1. Änderung beschlossen. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14. Juni bis 13. Juli 2007 wurde eine gemeinsame Stellungnahme von drei Bürgern abgegeben. Darin werden die folgenden Anregungen vorgetragen.

Zu 1.

Die Bürger möchten Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit folgenden Zielen:

- Das zukünftige Baugrundstück soll nur mit Einfamilienhäusern bebaut werden dürfen. Das Baugebiet liegt in Mitten einer von Westen nach Ost verlaufenden und ausschließlichen Einfamilienhausbebauung entlang der Walderseestraße. Um das typische Stadtbild aus stadtplanerischer Hinsicht zu gewährleisten, ist eine Festlegung von Einfamilienhausbebauung anzustreben. Das Gebiet zeichnet sich als bevorzugte Wohnlage aus.
- Die Dachneigung der geplanten Wohngebäude soll festgelegt werden. Das Baugebiet liegt in Mitten einer von Westen nach Ost verlaufenden Einfamilienhausbebauung entlang der Walderseestraße mit ausschließlich geneigten Dachflächen. Die Straße ist durch historische wie auch moderne Villen geprägt. Um der Straßenfront aus stadtplanerischer Hinsicht ein einheitliches Bild von trauf- und giebelständigen Dachformen zu gewährleisten, ist eine Festlegung von geneigten Dachformen anzustreben. Auch Pultdächer könnten zugelassen werden.
- Die Geländehöhe soll bezogen auf die Geländehöhe des zukünftigen Baugrundstückes

verbindlich festgesetzt werden.

Das Baufeld liegt bezogen auf die Erschließungsmöglichkeiten im Norden und im Süden in einer Senke. Die Nachbargrundstücke im Westen wie im Osten liegen auf gleichem Niveau. Die westlich angrenzenden Bebauungen wurden seinerzeit durch den vormals im B-Plan festgelegten Spielplatz konzipiert, ausgerichtet und gestaltet. Dabei sind kleine Gärten mit 1-geschossigen Wintergärten nach Westen ausgerichtet und entworfen worden. Vor diesem Hintergrund möchte ich auf eine fehlerhafte Darstellung in der Bewertung unter Punkt 4.2.1 im Begründungstext mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 1518, 1. Änderung hinweisen. Die Grundstücke in der Umgebung, insbesondere die Grundstücke van-Gogh-Weg 19 - 23 sowie Holbeinstr. 8 - 11 sind nicht aufgeschüttet und bebaut worden. Vielmehr befinden sich die Gebäude auf dem gleichen Geländeniveau wie das jetzige ausgewiesene Baufeld. Um eine dem Stadtteilgebiet und der nachbarschaftlichen Bebauung angemessenen Bebauung in Höhe und Gestaltung zu erreichen, wird vorgeschlagen, die Geländehöhen bezogen auf die Geländehöhe des Baufeldes verbindlich festzusetzen.

Die Einwanderheber haben hierzu 11 Bilder und eine Skizze beigefügt.

- Die Traufhöhe der geplanten Wohngebäude soll auf maximal 6 m festgesetzt werden. Um eine angemessene Bebauung insbesondere innerhalb der bestehenden Nachbarbebauung zu erreichen, wird vorgeschlagen, die Traufhöhe auf max. 6 m festzusetzen.
- Die Stellplätze für das zukünftige Baugrundstück sollen oberirdisch angeordnet werden. Tiefgaragen und Unterkellerung sollen nicht zugelassen werden. Infolge von Grundwasserschutz durch Vermeidung von flächenintensiver Unterkellerung und Tiefgaragen sollten Stellplätze oberirdisch angeordnet bzw. nachgewiesen werden. Das Grundwasser im Baugebiet befindet sich laut Umweltstudie bereits bei ca. 1,20 m. Um den Grundwasserschutz zu gewährleisten und die damit verbundenen Umweltbedingungen nicht weiter zu beeinflussen, wird vorgeschlagen, flächenintensive Unterkellerungen und auch von Tiefgaragen nicht zuzulassen. Eine entsprechende Festsetzung sollte vorgenommen werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser soll zukünftig ausschließlich versickern.

Weitere Anregungen der Bürger:

- Da das Baugrundstück früher als Üstra-Betriebsgelände genutzt wurde, soll das Gelände auf Altlasten daraufhin untersucht werden, ob es für Wohnbauzwecke geeignet ist.
- Die nördliche Erschließung des geplanten Baugrundstückes soll über die Grünwaldstraße erfolgen. Eine Durchfahrt zum Van-Gogh-Weg soll baulich unterbunden werden. Eine gewisse Durchgängigkeit soll bewahrt bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Bebauungsplanänderung ist keine Festlegung auf eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung erfolgt, weil auf dem zukünftigen städtischen Baugrundstück auch die Realisierung von gemischten Wohnformen, wie zum Beispiel Bauherrengruppen für Altenwohnen möglich sein sollte. Daher wurde auch von einer örtlichen Bauvorschrift für das zukünftige Baugrundstück abgesehen. Das von den Einwanderhebern beschriebene Ortsbild wurde in diesem Bereich der Walderseestraße bereits durch eine unmittelbar an das ehemalige Spielplatzgrundstück in Nord/Südrichtung platzierte Reihenhausbebauung verändert. Weiterhin sollte, um die beschriebene Realisierung von gemischten Wohnformen zu ermöglichen, auf weitergehende Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeit des

Grundstückes verzichtet werden. Deswegen sollte auch die Dachneigung nicht vorgeschrieben werden. Auch eine Festsetzung der Gelände- sowie der Traufhöhe sollte nicht vorgenommen werden. Die Höhen werden üblicherweise ab Oberkante Gelände gemessen. Der Bebauungsplan setzt eine II-geschossige Bebauung fest. Der Grenzabstand der zukünftigen Bebauung zu den westlichen und östlichen Nachbargrundstücken ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung der bebaubaren Fläche jeweils auf 6 m festgesetzt. Unabhängig von früheren Aufschüttungen in der Umgebung oder zukünftigen Aufschüttungen auf dem städtischen Grundstück ist somit die maximale Gebäudehöhe gemäß § 7 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) auf 6 m an der festgesetzten Baugrenze begrenzt. Die Aufschüttungen gemäß der Begründung beziehen sich auf die umliegenden Gebäude, die straßenseitig immer die Geländehöhe der umliegenden Straßen erreichen. Die Gärten in der umliegenden Bebauung sind teilweise so angelegt, dass sie zu dem städtischen Grundstück hin in der Höhe abfallen. Weiterhin ist die Festsetzung einer Traufhöhe ebenfalls ein zu großer Eingriff in die Gestaltung, die die zukünftigen Bauherren unnötig an Bauausführungen hindern könnten. Dies trifft auch auf die Anregung zu, alle Stellplätze oberirdisch festzusetzen. Wie in der näheren Umgebung des Grundstückes sollten die Stellplätze auch in einer Tiefgarage geplant werden dürfen. Somit wäre auch oberirdisch mehr Platz für z. B. Begrünung. Die Frage der Versickerung auf dem Grundstück wurde im laufenden Bebauungsverfahren untersucht (siehe Begründung Punkt 4.2.2). Aufgrund eines geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht sinnvoll.

Die Altlastenfrage wurde im Bebauungsplanverfahren untersucht und abschließend geregelt. Für die ehemalige Üstra-Betriebsfläche ergibt sich aus dem Verdachtsflächenkataster für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes derzeit keinen Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche oder einen Einzelfall (siehe auch Begründung unter Punkt 3.3 und Punkt 4.2.1).

Die zukünftige Erschließung des Baugrundstückes soll genau so erfolgen, wie die Bürger dies angeregt haben (siehe Punkt 2.2 der Begründung). Weil diese Erschließung im Entwurf des Bebauungsplanes und in der Begründung bereits festgelegt war, wird die Stellungnahme hierzu nicht als Anregung gewertet.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die vorgebrachten Anregungen insgesamt nicht zu berücksichtigen.

Zu 2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der ehemals als Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche ergänzt. Hier verlaufen zwei Kanäle der Stadtentwässerung Hannover. Einer dieser Kanäle verläuft nunmehr im nördlichen Bereich des geplanten Baugrundstückes. Ein weiterer verläuft unmittelbar nördlich des geplanten Baugrundstückes. Zur Sicherung dieser Kanäle wird auf dem geplanten Baugrundstück parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ein 3,5 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Hannover festgesetzt.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wurde im Abschnitt 2.2 Verkehr und Versorgung ergänzt.

Weil dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, muss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB nicht erneut durchgeführt werden. Gemäß § 4a (3) BauGB wurde eine Beteiligung der von der Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Der Verkauf des Grundstückes ist eine Maßnahme der vom Rat beschlossenen Haushaltskonsolidierung (HK-V) für den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün.

Die Gutachterliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist als Anlage 4 beigefügt. Die Berechnung der Eingriffsbewertung ist als Anlage 5 beigefügt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 09.10.2007