

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0785/2011

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz - Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1719 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können 4 Einheiten auch durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden.

Der im südlichen Bereich liegende öffentliche Spielplatz wird in die Planung mit einbezogen und durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet.

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Kirchengelände, welches im Westen und Norden über die Straße Lenbachplatz und im Osten über die Klingerstraße erschlossen wird. In ca. 300m Entfernung ist fußläufig die Podbielskistraße zu erreichen, auf der die Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ermöglichen.

Unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen sind nicht gegeben.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfond, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 6 Durchführungsvertrag

und Abschnitt 7 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Die Stadt Hannover soll für Zuziehende weiterhin interessant bleiben. Um auch künftig der sozialen Segregation zwischen Stadt und Umland entgegen treten zu können, ist die Schaffung von zusätzlichen Angeboten an familienfreundlichen Wohngrundstücken notwendig, die räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet verteilt sind. Der Stadtteil Groß-Buchholz ist als Wohnstandort sehr beliebt aufgrund seiner innenstadtnahen Lage, seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch mit dem ÖPNV und seiner umfangreichen Grünflächen. Der Stadtteil verfügt jedoch kaum über Reserveflächen; Flächen sind nur verfügbar, wenn alte Nutzungen aufgegeben werden. Er weist daher nur ein geringes Angebot an Flächen für den Neubau von Wohnungen auf. Durch die Auflösung der Messiasgemeinde wurde die Fläche am Lenbachplatz frei.

Das Plangebiet eignet sich städtebaulich gut für eine Entwicklung zu einem Wohngebiet. Es soll einschließlich des neu zu gestaltenden öffentlichen Spielplatzes, der privaten Gemeinschaftsfläche und eines Quartiersplatzes das Wohnangebot in Hannover ergänzen und Bauwilligen Alternativen zum Umzug in das Umland bieten. Ziel ist es, mit einem attraktiven städtebaulichen Konzept zeitgemäße Wohnangebote bereit zu stellen.

Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 14.01.2010 einen entsprechenden Einleitungsbeschluss gefasst.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1719 ist es, im Zuge der Innenentwicklung ein attraktives Wohnangebot zu schaffen und eine Aufwertung und Stärkung des Stadtteils zu erreichen. Die innerstädtische Brachfläche soll zu einer Wohnbebauung mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe entwickelt werden.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können 4 Einheiten auch durch nicht störendes Gewerbe sowie freie Berufe genutzt werden. Die geplanten Gebäude schaffen vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot.

Der bestehende öffentliche Spielplatz wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Er wird durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet und unterstützt somit die Ausrichtung zu einem familienfreundlichen Quartier.

Im südöstlichen Plangebiet schließt ein Quartiersplatz das Gebiet ab. Der Bereich befindet sich östlich des vorhandenen Spielplatzes und besteht aus einer Platzfläche und einer Grünfläche mit Baumbestand.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten für die Spielplatzaufwertung.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 02.12.2009 vom Stadtbezirksrat Buchholz- Kleefeld gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

-Bau eines Wohngebietes mit Kindertagesstätte

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1719 wurde vom 28. Januar bis einschließlich 01. März 2010 durchgeführt. Während dieser Zeit ist ein Schreiben eingegangen. In diesem Schreiben wird zu dem Thema Stellplätze und zu Immissionen Stellung genommen.

Stellplätze

Die Anordnung der Stellplätze am südwestlichen Rand des Neubaugebietes ginge einseitig zulasten der Wohnqualität der Anwohner des Lenbachplatzes. Durch die An- und Abfahrten sei mit zusätzlichen Lärmimmissionen zu rechnen, die wohl ungerechtfertigter Weise weitgehend aus dem Neubaugebiet herausgehalten werden sollen. Da die Flächen im Eigentum der Klosterkammer stehen, sei auch nicht damit zu rechnen, dass zusätzlicher öffentlicher Parkraum entstehen soll. Vielmehr entstehe der Eindruck, dass Parkraum in einem schicken neuen Wohngebiet eher als störend angesehen werde.

Alternativ zu der Planung könne der Parkraum zentral im Neubaugebiet angelegt oder Stellplätze jeweils bei den einzelnen Reihenhäusern geplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan sieht insgesamt 60 Parkmöglichkeiten im Plangebiet vor. Davon werden 11 öffentliche Parkplätze im Bereich des Wendeplatzes ausgebaut. Die übrigen 49 privaten Stellplätze werden ausschließlich auf dem Privatgrundstück nachgewiesen. 27 Stellplätze sind im Innenbereich zwischen den Gebäudezeilen angeordnet, weitere 22 Stellplätze sind flächensparend an der Ostseite der Straße Lenbachplatz vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf würde es zulassen, im südöstlichen Bereich des Baugrundstücks noch Stellplätze unterzubringen. Darauf wurde jedoch verzichtet, um vorhandene Bäume im Birkenhain zu erhalten.

Auch bei der ehemaligen Nutzung durch das Gemeindezentrum waren Stellplätze mit Ziel- und Quellverkehr vorhanden. Eine maßgebliche zusätzliche Lärmbelastigung für Anwohner ist daher nicht zu erwarten.

Immissionen

Es wird beantragt, zum Schutz vor Geruchsbelästigung den Einbau von Kaminen nicht zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Betrieb von Kaminen im Neubaugebiet ist nicht von einer erheblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarschaft auszugehen, da die geplanten Gebäude die gleiche Höhe wie die bereits vorhandenen Wohngebäude haben werden. Der aus einem Kamin austretende und hochsteigende Rauch würde sich über den Dächern mit der Luft vermischen und somit nicht in die bestehende Bebauung oder Blockinnenbereiche eindringen.

Die Verwaltung empfiehlt die Bedenken zurückzuweisen.

Änderung der Planung

Im Süden des Plangebietes war im Vorentwurf, der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, noch ein viergeschossiges Gebäude vorgesehen mit Nutzungen von geringerer Empfindlichkeit gegenüber Störungen durch Lärm. Hier sollten eine Kindertagesstätte sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Das an dieser Stelle realisierbare Freiflächenangebot der Kindertagesstätte hätte jedoch nicht den städtischen Anforderungen entsprochen, so dass kein Betreiber für diese Einrichtung gefunden wurde. Die Integration einer Kindertagesstätte, die im Vorentwurf vorgesehen war, musste daher verworfen werden, und in Folge dessen wurde auf das gesamte südliche Gebäude verzichtet.

Auf der so verbleibenden Fläche können der Quartiers- und Wendeplatz aufgeweitet und die in diesem Bereich vorhandenen Bäume erhalten werden.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines neuen Wohngebietes und die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 21.04.2011