

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur
Kenntnis)

Nr. 0590/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 119, 3. Änderung - Sedanstraße; Entscheidung über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen
 - a. der Region Hannover
zu berücksichtigen,
 - b. der Handwerkskammer Hannover (als Grundstücksnachbarin)
nicht zu berücksichtigen,
2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119, 3. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Bebauungsplan trägt im Hinblick auf die Fuß- und Radwegverbindung zu einer Verbesserung der Sicherheit sowie des Sicherheitsgefühls bei. Der Weg ist bereits vorhanden und mit einer Beleuchtung ausgestattet. Das benachbarte städtische Grundstück allerdings ist unbebaut und wird lediglich als Parkplatz genutzt. Dadurch ist der Bereich insbesondere bei Dunkelheit nicht komplett einsehbar. Durch die geplante Bebauung wird das Grundstück intensiv genutzt und deutlich belebt werden. Dies führt zu einer Verbesserung der Sozialkontrolle und damit zu einer erhöhten Sicherheit in der Umgebung.

Kostentabelle

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 119, 3. Änderung werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Abschnitt 4 "Kosten für die Stadt" dargelegt.

Begründung des Antrages

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 119 , 3. Änderung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.11.2004 bis 27.12.2004 statt.

Während dieser Zeit sind Anregungen von der Region Hannover sowie der Handwerkskammer Hannover vorgebracht worden.

zu 1a.:

Die Region Hannover hat angeregt, folgenden Text für den Abschnitt 3.3 Altlasten in die Begründung zu übernehmen:

"Im Plangebiet ist großflächig mit Bau- und Trümmerschutt zu rechnen, der u. a. auf die starke Kriegsbombardierung des Stadtteils zurückzuführen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind historische Recherchen und Untergrunduntersuchungen im Rahmen von Altablagerungserkundungen durchgeführt worden, die u. a. auch Hinweise ergeben, dass Bombentrichter mit verunreinigten Materialien verfüllt wurden. Dieses kann auch für das Plangebiet zutreffen. Diese Materialien weisen überwiegend Schadstoffe mit PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallen auf. Die Schadstoffwerte können in einer Konzentration vorkommen, bei denen die Materialien den LAGA-Wert Z2 (Einstufung von Schadstoffen in Boden oder Bauschutt nach den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft für Abfall) überschreiten und somit als besonders überwachungsbedürftig eingestuft und dementsprechend ordnungsgemäß entsorgt werden müssen.

Ferner ist das Grundwasser im Plangebiet weiträumig mit CKW (Chlorkohlenwasserstoffen) verunreinigt. Bei Grundwasserabsenkungen ist deshalb im Vorfeld gutachterlich zu prüfen, inwieweit die Schadstoffe auf die geplante Maßnahme und die Bebauung Einfluss haben können. Ebenfalls sollte geprüft werden, ob Ausgasungen von CKW in die Keller- oder Wohnräume gelangen können.

Sind bei Umnutzungen des Grundstückssensible Nutzungen, wie z.B. Kinderspielflächen oder Nutzgärten geplant, ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob eine Gefährdung durch eine Kontamination mit Schadstoffen im Erdreich sowie Trümmer- bzw. Bauschutt vorliegt und welche Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ggf. getroffen werden müssen. Bei Hinweisen auf Kontamination ist das Team Gewässer- und Bodenschutz der Region Hannover umgehend zu informieren."

Hierzu führt die Verwaltung aus:

Der Formulierungsvorschlag der Region Hannover ist präziser und genauer als der ursprüngliche Text der Verwaltung. Der Text ist vollständig unter Punkt 3.3 in die beigefügte Begründung (Anlage 2) übernommen worden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Anregung der Region Hannover zu berücksichtigen.

zu 1b.:

Die Handwerkskammer hat als Grundstücksnachbarin folgende Änderungen des Bebauungsplanes angeregt:

"a. Hinsichtlich der Vollgeschosse sollte eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass das IV. Geschoss als zurückspringendes Staffelgeschoss festgesetzt wird.

b. Entsprechend der Architektenpläne ist keine Tiefgarage mehr geplant. Der Bereich, der gegenwärtig zweigeschossig bebaut werden darf, ist entsprechend der Pläne als private Grünfläche ausgewiesen. Wir halten es daher für erforderlich diesen Bereich (mittlerer Planbereich) als private Grünfläche, mindestens aber als von der Bebauung freizuhalten Fläche festzusetzen, um die Möglichkeit des Baus einer Tiefgarage definitiv auszuschließen."

Hierzu führt die Verwaltung aus:

Eine Bebauung des betroffenen Grundstücks Sedanstraße 71 soll ohne die Notwendigkeit von Befreiungen vom öffentlichen Planungs- und Baurecht erfolgen. Wenn hiervon Abweichungen vorgesehen wären, könnten diese nur mit Zustimmung der Grundstücksnachbarn/innen durchgeführt werden. Hiervon wären insbesondere die Dachgeschosse und Balkone der zukünftigen Bebauung sowie die Decken von Kellern, die oberhalb der Geländeoberfläche entlang der Grundstücksgrenze lägen, betroffen. Die Forderung der Handwerkskammer auf Festsetzung eines zurückspringenden Staffelgeschosses bedeutet die Festlegung auf eine bestimmte Architekturform - Flachdach - die an dieser Stelle städtebaulich nicht erforderlich und begründbar ist.

Die Beachtung des öffentlichen Baurechts enthält Elemente des Nachbarschutzes, die nach Auffassung der Verwaltung hier ausreichen. Die Verwaltung hat darüberhinaus Informationen, dass es zwischenzeitlich bei der beabsichtigten Bebauung des Grundstückes Sedanstraße 71 zu einer Einigung zwischen der Handwerkskammer und dem planenden Architekten gekommen ist. Die Befürchtungen der Handwerkskammer auf eine übermäßige Beeinträchtigung treffen daher nicht zu.

Weiter soll es dennoch grundsätzlich möglich bleiben, z. B. die Einstellplatz-Nachweispflicht durch den Bau einer Garage unterhalb der Geländeoberfläche zu erfüllen, ohne dabei die Nachbarn zu beeinträchtigen.

Die II-geschossige Bebaubarkeit im mittleren Planbereich des Bebauungsplanes soll insbesondere die Möglichkeit offenhalten den Baublock zu schließen sowie Reduzierungen des Gebäudevolumens bei der Berücksichtigung der Abstandsregeln kompensieren zu können.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Anregungen der Handwerkskammer als Grundstücksnachbarin nicht zu berücksichtigen.

zu 2.:

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss überarbeitet. Dabei wurde der Punkt 3.3 Altlasten ergänzt und der Punkt 4 Kosten für die Stadt aktualisiert.

Die Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 21.03.2005