

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1909 – Lindenallee**Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangen sind**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Schreiben aus der Nachbarschaft eingegangen:

Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen von Privatpersonen sowie die in den Stellungnahmen aufgeführten Haus- und Flurstücksnummern genannt.

Lfd.Nr. 1	<p><u>Schreiben eines Bürgers vom 24.08.2022:</u></p> <p>Die im Bezirksrat in der Sitzung vom 15.06.22 unter außergewöhnlichen Umständen zustande gekommene Umformulierung im Abschnitt NUTZUNG zur Wohnungszahl ist in der dort lesbaren Fassung stark zu kritisieren:</p> <p>„In den reinen Wohngebieten sollen zukünftig nur jeweils 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein...“</p> <p>Das liest sich so, als ob nur Gebäude mit 4 Wohnungen genehmigt werden. Es ist unbedingt das Wort MAXIMAL vor 4 Wohnungen einzufügen. Selbstverständlich können auch normale Wohngebäude mit nur einer (1) Wohnung errichtet werden.</p> <p>Die Verdichtung auf 4 Wohnungen muss zudem von der Grundstücksgröße und deren Grundflächen- und Geschosszahl abhängig sein. Es wird angeraten, die Wohnungsanzahl von der Größe des Grundstücks abhängig zu machen. Es können nicht auf 700 m² Grundstück 4 Wohnungen mit Stellplätzen genehmigt werden, genauso wenig wie auf einem über 2000 m² großen Grundstück nur ein Einfamilienhaus errichtet werden sollte. Die Vorgabe einer Mindest- und Maximalbebauung macht nur Sinn im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße. Daher kommt die Empfehlung, die maximal zulässige Bebauung an vormals ortsübliche Kennzahlen von 0,25 bis 0,3 Grundflächenzahl und 0,4 Geschossflächenzahl anzupassen. Auch die Vorgabe einer 1 ½ Geschossbebauung würde in die richtige Richtung weisen.</p> <p>Der vom Bauamt richtig fest gestellte Charakter dieses Stadtteils bliebe so erhalten.</p> <p>Einer Verdichtung über dieses Maß hinaus stehen zudem Einschätzungen und Bewertungen der Feuerwehr, Stromversorger etc entgegen.</p> <p>Zudem sind für den Übergang vom WA zu WR entlang der Prüßentrift strikte Regeln aufzustellen, um einen ausreichenden „Sicherheitsabstand“ zwischen diesen beiden Baugebieten innerhalb des B-Plans zu gewährleisten. Zudem sollten die Vorgaben zur Ausnutzung eines Grundstücks in beiden Gebieten gleich sein. Ein mit freier Hand gezogener Strich, der durch vorhandene Bebauung verläuft, kann nicht als Grenze herhalten. Hier muss eine Bebauungsgrenze nach Osten eingehalten werden, die die vorhandene reine Wohnbebauung schützt.</p> <p>Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse schwankt zwischen I im Ostbereich des B-Plan-Gebietes über II in der Mitte bis zu III im WA-Bereich an der Prüßentrift. Warum wird hier unterschieden? Ein sehr großes Grundstück an der unteren NO-Ecke darf nur 1-geschossig bebaut werden und ein sehr kleines mitten in der Lindenallee mit 2 Geschossen? Das macht keinen Sinn und widerspricht einem wohnwerten Umfeld.</p> <p>Auf der Ostseite der Prüßentrift gibt es zur Zeit keine einzige Bebauung mit 3 Vollgeschossen. Auf der Westseite ist dies bereits mit einem B-Plan geregelt. Dann sind aber auch die Grundstücke entsprechend groß.</p> <p>Für weitere Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>
------------------	---

	<p><u>Antwort der Verwaltung:</u></p> <p>Die Stellungnahme wurde zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingereicht. Im weiteren Verfahren wurde die Planung überarbeitet und konkretisiert. Dabei zeigt sich, dass die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen dem Grundsatz der Anregung "keine gebietsuntypische Nachverdichtung" entsprechen.</p> <p>Eine Unterscheidung zwischen allgemeinen und reinen Wohngebieten wird nicht mehr getroffen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Baugrundstück beschränkt und eine Mindestgröße von 600 m² pro Grundstück festgesetzt. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstwert wird der Maximalwert der vorhandenen Bebauung im Gebiet angenommen. Lediglich an der belebten Prüstentrift gelten diese Regeln nicht. Hier ist auch die Realisierung von drei Vollgeschossen zulässig, die sich in den zum Teil vorhandenen dreigeschossigen Bestand integriert. Dies ist für das Wohnquartier an der Lindenallee, Wietzendiek und Tannenweg unschädlich.</p> <p>Auf eine Festsetzung der Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) wurde aufgrund der sehr heterogenen Strukturen - in einigen Bereichen mit Hinterliegerbebauung, in anderen Bereichen ohne Hinterliegerbebauung – bewusst verzichtet. Dies soll auch zukünftig einzelfallbezogen aus dem umgebungsprägenden Bestand heraus beurteilt werden.</p>
2	<p><u>Schreiben einer Bürgerin vom 18.09.2022:</u></p> <p>ich bin Eigentümerin des Grundstücks Lindenallee .. und möchte im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Änderungsantrag des Stadtbezirksrates Bothfeld/Vahrenheide Stellung nehmen.</p> <p>Ziel des B.-Plans ist es, die derzeitige Siedlungsstruktur beizubehalten und keine weitere Verdichtung zuzulassen. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und 4 Wohnungen würde die vorhandene Siedlungsstruktur verändern und zu einer nicht tragbaren Verdichtung führen.</p> <p>Die Lindenallee ist geprägt durch Einfamilienhäuser in 1- 1,5 geschossiger Bauweise. Ich kenne in der Lindenallee kein Mehrfamilienhaus, in dem 4 selbstständige Wohnungen vorhanden sind. Die schmale Lindenallee verkraftet keine weiteren parkenden Fahrzeuge. Durchweg, auch wegen der vielen Hinterliegerbebauungen, sind alle gekennzeichneten Parkflächen mit Autos zugeparkt, sodass es schon jetzt häufig zu Engpässen kommt und Anwohner in anderen Straßen parken müssen.</p> <p>Eine Bebauung mit bis zu vier Wohnung führt dazu, dass zahlreiche Grundstücke in der Lindenallee nahezu vollständig überbaut werden. Das entspricht nicht der derzeitigen Siedlungsstruktur! Hinzu kommt, dass bei einer vollständig oder nahezu vollständigen Überbauung die hinteren Gebäudeteile von der Feuerwehr nicht erreicht werden können.</p> <p>Auch aus Klimaschutzgründen sollten die Grundstücke nicht vollständig überbaut werden, sondern –wie bisher- ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.</p> <p>Ich bitte, meine Einwendungen bei der Aufstellung des B.-Planes zu berücksichtigen.</p> <p><u>Antwort der Verwaltung:</u></p> <p>Die Stellungnahme wurde zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingereicht. Im weiteren Verfahren wurde die Planung überarbeitet und konkretisiert. Dabei zeigt sich, dass die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen dem Grundsatz der Anregung "keine gebietsuntypische Nachverdichtung" entsprechen.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei pro Baugrundstück beschränkt und eine Mindestgröße von 600 m² pro Grundstück festgesetzt. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstwert wird der Maximalwert der vorhandenen Bebauung im Gebiet angenommen. Zum Erhalt der Grünanteile wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen sind. Zur Reduzierung der Versiegelung werden die ebenerdigen Stellplätze auf maximal zwei pro Wohneinheit beschränkt.</p>

	<p>Zum Parkdruck in der Lindenallee bleibt festzuhalten, dass Isernhagen-Süd nicht zu den Stadtteilen mit erhöhtem Parkdruck, wie die Stadtteile List, Ost- und Südstadt, zählt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (große Grundstücke) können und müssen die notwendigen Stellplätze gemäß § 47 Niedersächsischer Bauordnung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden, so dass für die Anwohner keine Notwendigkeit besteht im öffentlichen Raum zu parken. Inwieweit die privaten Stellplätze nicht genutzt werden und stattdessen die öffentlichen Stellplätze im Straßenbereich zugeparkt werden, liegt außerhalb der Regelungsmöglichkeiten und des -bedarfs der Verwaltung.</p>
<p>Von den im Rahmen der Beteiligung der Behörden benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:</p>	
<p>3</p>	<p><u>Schreiben der Industrie- und Handelskammer vom 11.07.2023:</u></p> <p>Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet halten wir die vorgesehene Baugebietkategorie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) für den östlichen Plangebietsbereich – statt der zunächst geplanten Festsetzung von "Reinen Wohngebieten" – planungsrechtlich für grundsätzlich richtig. Allerdings können wir den dabei vorgesehenen Ausschluss nicht störender Gewerbebetrieben nicht zustimmen, da nach unserer Recherche in diesem Planbereich bereits über 30 solcher nicht störender Gewerbebetriebe ansässig sind. Insofern kann aus unserer Sicht dieser Bereich nur als WA-Gebiet mit Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben ausgewiesen werden.</p> <p>Für den Bereich östlich entlang der Straße Prüßentrift bleiben wir bei unserer Bewertung, dass dieser Bereich den Charakter eines Mischgebiets aufweist. Hier ist nicht nur eine Tankstelle mit Waschanlage angesiedelt, sondern es sind auch Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Gastgewerbe, Einzel- und Großhandel sowie Handwerk vorhanden. Eine ausschließlich auf das Wohnen ausgerichtete Bebauung entlang der Prüßentrift ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung dieser Straße auch zukünftig nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sollte der Bereich östlich der Prüßentrift als Mischgebiet ausgewiesen werden. Auch mit dieser Plangebietsgestaltung können nach unserer Einschätzung die mit der Bauleitplanung angestrebten städtebaulichen Zielvorstellungen erreicht werden.</p> <p><u>Antwort der Verwaltung:</u></p> <p>Anhand einer von der IHK zur Verfügung gestellten Liste mit den im Plangebiet registrierten Betrieben wurde am 28.08.2023 eine Ortsbegehung durchgeführt. Ein nicht unwesentlicher Anteil der genannten Betriebe konnte nicht ermittelt werden. Es gab weder Hinweise an den Gebäuden (Klingelschilder, Hinweisschilder, Firmenlogo) noch optische Hinweise auf den Grundstücken. Von den angetroffenen Betrieben bewegt sich der überwiegend Anteil im Dienstleistungsbereich (z.B. Finanzberatung, Massage usw.). Auffällig war, dass allein 17 Firmen in einem Doppelwohnhaus ansässig sind, wobei sie größtenteils den selben Familiennamen in ihrer Firmenbezeichnung trugen. Klassische, nicht störende Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel kleinere Kfz-Werkstätten oder einzelhandelsorientierte Betriebe, waren nicht darunter, so dass die Annahme der IHK, im Plangebiet seien über 30 nicht störende Gewerbebetriebe ansässig, nicht geteilt wird. Die Verwaltung empfiehlt am § 1 der textlichen Festsetzungen festzuhalten, der die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausschließt. Bei der genannten Ortsbegehung wurde kein Betrieb erfasst, der zwingend eine Festsetzung eines Mischgebiets (MI) erfordert. Auch das vorhandene Verhältnis Wohnen zu Gewerbe rechtfertigt keine MI-Gebiets-Ausweisung. Vielmehr ist es das Ziel, in diesem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet, die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch weiterhin nur ausnahmsweise zuzulassen. Darüber hinaus sind die in Mischgebieten regelzulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO) an diesem Standort nicht gewünscht. Die Verwaltung empfiehlt an der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) festzuhalten.</p>