

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1948/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 119, 3. Änderung - Sedanstraße - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119, 3. Änderung zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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 Bezirksrat Mitte fasste am 08.09.2003 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger mit dem Planungsziel, den Bebauungsplan Nr. 119 erneut zu ändern. Die bisher gültige 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht für das städtische Grundstück Sedanstraße 71 zwingende Festsetzungen, wie die Baukörperfestlegung durch Baulinien und zwingende Höhenfestsetzungen, sowie eine hohe bauliche Dichte vor. Gemäß zwischenzeitlich ergangener Urteile würde diese Bebauungsplanänderung aufgrund der damit verbundenen Abweichungen von den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einer gerichtlichen Überprüfung nicht Stand halten.

In der nunmehr vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist daher unter Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet - auf die Festsetzung von Baulinien und zwingende Höhen für das Grundstück Sedanstraße 71 verzichtet und insgesamt eine Verringerung der baulichen Dichte vorgenommen worden, so dass eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsvorschriften möglich ist.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 25.09.2003 bis zum 24.10.2003 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gingen zwei Schreiben mit Datum vom 21.03.2003 und 14.04.2004 der Handwerkskammer Hannover als Grundstückseigentümerin des benachbarten Grundstücks Sedanstraße 72 ein. In diesen Schreiben äußert die Handwerkskammer keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung, fordert jedoch die Rücknahme der geplanten IV-Geschossigkeit um ein Vollgeschoss aufgrund bestehender Licht- und Abstandsrechte. Weiterhin wird befürchtet, dass bei einer geplanten Tiefgarage einschließlich ihrer Lüftungsöffnungen Geruchs- und Abgasbelästigungen zu erwarten seien. Es müsse sichergestellt sein, dass diesbezüglich weder Gerüche noch Geräusche insbesondere auf den Gartenbereich des Grundstücks Sedanstraße 72 übertragen würden. Des Weiteren wird gefordert, dass alle während der Bauzeit evtl. auftretenden Beeinträchtigungen der Mieter und damit zusammenhängende Mietminderungsverfahren sowie alle durch die Baumaßnahme evtl. auftretenden Bauschäden am Gebäude und an den Außenanlagen kostenmäßig vom Verursacher übernommen würden.

Nach einem Telefonat zwischen der Handwerkskammer und der Verwaltung, in dem die einzelnen Punkte im Detail besprochen wurden, ging ein weiteres Schreiben mit Datum vom 11.05.2004 der Handwerkskammer ein, in dem die ursprünglichen Schreiben abgeändert wurden. Es wurde weiterhin bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung des in Rede stehenden Grundstücks bestünden. Allerdings würden sie hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Geschosshöhe zwei Änderungen anregen. Danach solle hinsichtlich der Vollgeschosse eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die das IV. Geschoss als zurückspringendes Staffelgeschoss festlegt. Ferner solle der mittlere zweigeschossig bebaubare Grundstücksbereich als private Grünfläche festgesetzt werden, um die Möglichkeit des Baus einer Tiefgarage definitiv auszuschließen.

Mit Schreiben vom 28.05.2004 hat darauf hin die Verwaltung der Handwerkskammer mitgeteilt, dass bei Verstößen gegen die Abstandsregeln die Einbindung der Nachbarn durch die Baugenehmigungsbehörde unumgänglich wäre und daher nicht die Notwendigkeit für die angeregte Änderung bezüglich des IV. Vollgeschoss gesehen würde. Weiterhin wurde erläutert, dass die generelle Wegnahme der II-geschossigen Bebauungsmöglichkeit geprüft wurde. Nach den Gegebenheiten auf dem Grundstück (Grundwasserstand / -verschmutzung) sei mit der Errichtung einer Tiefgarage jedoch nicht zu rechnen. Der Bau einer solchen würde im Bebauungsplanentwurf auch nicht festgesetzt. Der II-geschossige Riegel im mittleren Grundstücksbereich würde allerdings mit einem deutlichen Grenzabstand zu beiden Seiten versehen (5,0 m nach Süden, 3,0 m nach Norden) und die

Bebauungsplanänderung in der beschriebenen Form weiterbetrieben werden.

Nach diesem Schriftwechsel wurden von der Handwerkskammer keine weiteren Änderungswünsche vorgetragen.

Die gutachterliche Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz ist als Anlage beigefügt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist aufgrund der geringen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 fortgeführt. Um die Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 20.09.2004