

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0679/2005

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1633 -Hauptstraße-
Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern
Beschluss zur erneuten Auslegung, vorbehaltlicher Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1633 „Hauptstraße“ in der neuen Fassung mit Begründung zuzustimmen,
2. die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen,
3. den Bebauungsplan Nr. 1633 „Hauptstraße“ gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO bereits jetzt als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen erhoben werden und
4. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1633 „Hauptstraße“ gemäß §214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 14.08.2002 In Kraft zu setzen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Mit dem Bebauungsplan wird es ermöglicht, auf der wichtigen fußläufigen Achse von der Stadtbahnendstation zum Stadtteil Wettbergen Läden, Dienstleistungen oder Gastronomie anbieten zu können. Gleichzeitig wird entlang dieser stark frequentierten Fußwegebeziehung eine Lücke durch Nutzungen mit Leben gefüllt, so dass insbesondere in der dunklen Jahreszeit ein höheres Maß an sozialer Kontrolle gewährleistet ist.

Kostentabelle

Zu den entstehenden Kosten siehe Anlage 3 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1633, Abschnitt 5 - Kosten für die Stadt -).

Begründung des Antrages

Der Rat der Stadt Hannover hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1633 als Satzung beschlossen. Damit wurde das Baurecht für ein neues Büro- und Geschäftshaus geschaffen, auf dessen Grundlage ein schwierig zu bebauendes Grundstück am Ortseingang von Wettbergen einer angemessenen Nutzung zugeführt werden kann. Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen 2- bzw. in Teilbereichen 3-geschossigen Baukörper, der sich sowohl hinsichtlich der geplanten Nutzungen als auch seiner Kubatur von der umgebenden Bebauung abhebt.

Was die Nutzungen angeht, so ist an diesem Standort –direkt angrenzend an die B217- aus Lärmgesichtspunkten kein Wohnen möglich. Die hier möglichen Nutzungen können als Versorgungsfunktionen den benachbarten Wohnquartieren zugeordnet werden.

Die von den Vorhabenträgern vorgelegte Planung wurde als Bebauungsplan 1633 „Hauptstraße“ am 18.07.2001 rechtskräftig. Der Plan wurde dann mit einem Normenkontrollverfahren angefochten und vor dem Oberverwaltungsgericht Lüneburg einer Überprüfung unterzogen. Dort wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan am 08.Juli 2004 für unwirksam erklärt.

Die Vorhabenträger wollen das Projekt nach wie vor realisieren und haben die Verwaltung gebeten, die im Rahmen der Normenkontrollklage festgestellten Mängel in einem ergänzenden Verfahren nach §214 Abs. 3 BauGB zu heilen.

Die Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht ergab folgendes:

- Das Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht verletzt. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus, die Abweichung für kleine Flächen in Randlagen kann gerechtfertigt sein, wenn sie auf Besonderheiten der Lage abstellen und die zugelassene Nutzung dienenden Charakter im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsart hat. Ein solcher Fall liegt hier vor. Die zugelassenen Nutzungen sind solche, die zumindest ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässig sein können. Der große Zusammenhang der Wohnbaufläche wird nicht unterbrochen und auch keine dem Flächennutzungsplan widersprechende Nutzung eingeleitet.
- Die dem Plan zugrunde liegende Abwägung ist fehlerfrei.
Der Abwägungsvorgang basiert nicht auf unzutreffenden Annahmen über die Höhe und sonstigen Ausmaße des Gebäudes. Die Anlagen 2a – c (Fassaden) sind nicht Bestandteil der Plansatzung geworden, doch die beigefügten Ansichten sind Vertragsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit einzuhalten und bezeichnen im Ergebnis das Vorhaben.
Die Planung ist auch nicht wegen des Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot wegen einer Überdimensionierung des Baukörpers rechtswidrig. Eine erdrückende Wirkung ist hier nicht zu erkennen. Der Blick von den Wohngebäuden der Antragsteller wird zwar ganz überwiegend auf die Fassade des zweigeschossigen Vorhabens treffen. Der Grenzabstand wird aber weiter als 3 m sein und das Vorhaben wird nicht schon an seiner Südgrenze die volle Höhe aufweisen.
- Die Zurückstellung der Schutzinteressen der Antragsteller hinsichtlich der durch das Vorhaben verursachten Immissionen ist fehlerfrei.
Das Lärmschutzgutachten hat fehlerfrei vertragliche Werte für das Nachbargrundstück ergeben. Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zur Ermittlung des Sachverhaltes sind ggf. auch Gutachten erforderlich, zu deren Erstellung die Stadt sich aber auch der eigenen Bediensteten bedienen darf. Angesichts der Besonderheit der Sachlage, dass die von der B217 ausgehende Vorbelastung erhebliche 49 dB(A) beträgt, würde sich sogar bei einer Vervierfachung der veranschlagten PKW-Frequenz auf der Tiefgaranzufahrt der Gesamtpegel um lediglich 0,9dB(A) erhöhen.

- Als Mindestanforderungen an die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss neben der Zahl der Vollgeschosse mindestens eine weitere Festsetzung (z.B. die überbaubare Grundfläche) enthalten sein. Das Maß der baulichen Nutzung war im Plan nicht hinreichend bestimmt, die Kubatur war nicht Bestandteil der Satzung. Maßangaben für den Gebäudekörper oder Angaben zu einer GRZ/GFZ sowie eine Maßstabsangabe fehlen in den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ebenso wie im Satzungstext. Die zu unbestimmte Festsetzung der Maßangaben führte zur Unwirksamkeit des Planes.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planungsinhalte der gerichtlichen Überprüfung Stand gehalten haben; es wurde lediglich gerügt, dass der Plan hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Gebäudekubatur zu unbestimmt ist. Um diesen Mangel zu beheben wurden die notwendigen Planunterlagen entsprechend den Hinweisen des Oberverwaltungsgerichts neu erstellt und ausgetauscht. Darüber hinaus sind nunmehr die zeichnerischen Darstellungen der Fassaden Bestandteil der Satzung geworden. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan ist redaktionell überarbeitet worden.

Mit der erneuten Auslage soll das ergänzende Verfahren zur Behebung von Fehlern des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 15.02.2001 beschlossen und soll gemäß §244 Abs.2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt werden.

Mit diesem Beschluss wird bereits der Satzungsbeschluss unter dem Vorbehalt gefasst, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht werden. Sollten Anregungen vorgebracht werden, würde ein gesonderter Satzungsbeschluss erforderlich.

Auf der Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt; diese wird zurzeit angefochten. Daher soll der Bebauungsplan gemäß §214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist als Anlage 4 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das ergänzende Verfahren zur Heilung des Bebauungsplanes weiterführen und ggf. abschließen zu können.

Hannover / 01.04.2005