

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1922/2006

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung - Westlich Kapellenbrink -
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung;
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen des Lehrerkollegiums der Verlässlichen Grundschule Groß-Buchholzer Kirchweg und der Bürgerinnen und Bürger, die aus Datenschutzgründen in der vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden,

nicht zu berücksichtigen,

2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das ehemalige Schulgrundstück wurde nach Aufgabe der Orientierungsstufe schon längere Zeit nicht mehr genutzt. Mit den großen Gebäuden und dem umfangreichen Bewuchs an Bäumen und anderem Gehölz war das Grundstück zwischenzeitlich zu einem unübersichtlichen, schlecht einsehbaren und beleuchteten Ort geworden. Mit dem Abbruch der alten Gebäude und der Neubebauung des Grundstücks ändert sich die Situation wieder. Durch den Bezug von neuen Bewohnern kommt es zu einer Belebung des Gebietes, was für die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl ausschlaggebend ist. Mit dem Bau der Verkehrsfläche und der Bebauung der Grundstücke geht weiterhin eine

Beleuchtung und Belichtung des Quartiers einher, was insbesondere für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radfahrer und Radfahrerinnen für die Schaffung von Übersichtlichkeit und Orientierung vor allem in der Nacht von Bedeutung ist, denn Sehen und gesehen werden als persönliche und soziale Kontrolle ist ganz wesentlich von den Lichtverhältnissen abhängig.

Das Neubaugebiet ist für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen, so dass mit dem Zuzug von jungen Familien mit Kindern zu rechnen ist. Für diese Personengruppe ist eine gute Infrastruktur vorhanden, die fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen ist. Eine Kindertagesstätte mit Hort befindet sich unmittelbar nördlich angrenzend im Grünzug, eine Grundschule befindet sich am Groß-Buchholzer Kirchweg, Einkaufsmöglichkeiten sind z.B. in der Bussestraße vorhanden. Über zwei Buslinien in der Groß-Buchholzer Straße und dem Groß-Buchholzer Kirchweg sowie über die Stadtbahn an der Podbielskistraße ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, so dass die notwendigen Wege auch ohne Pkw erledigt werden können.

Kostentabelle

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung Nr. 232, 1. Änderung werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Abschnitt 6 "Kosten für die Stadt" dargelegt.

.

Begründung des Antrages

Der Rat hat in seiner Sitzung am 13. Juli 2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung beschlossen. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27. Juli bis 11. September 2006 und kurz danach wurden 103 schriftliche Stellungnahmen, die im Einzelnen von den in der vertraulichen Ergänzung genannten Personen unterzeichnet sind, abgegeben. Darin werden Anregungen zu den unter 1. aufgeführten Themen vorgetragen.

In einigen Schreiben wurden mehrere Anregungen vorgetragen.

Zu 1.

Verkehr, Erschließung und Schulwegsicherung

102 Anregungen wurden zur zukünftigen Erschließung des neuen Baugebietes abgegeben. Hier wünschen die Einwanderer, dass die Erschließung für das Wohngebiet ausschließlich von der Straße Rehmer Feld aus erfolgen solle oder alternativ durch zwei Stichstraßen mit je einem Wendehammer und einer schmalen Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) von der Straße Rehmer Feld und von der Straße Kapellenbrink aus. Der Kapellenbrink sei äußerst unübersichtlich und sehr schmal (6 m). Es gäbe keine durch Hochbord abgesicherten Fußwege und es käme manchmal zu Unfällen. Der Bereich zwischen dem Parkplatz an der Kindertagesstätte und der Einmündung des Kapellenbrinks in den Groß-Buchholzer Kirchweg sei ein wichtiger Schulweg für die Grundschüler, die von Westen her über den Grünzug durch das alte Dorf Groß-Buchholz in die Schule Groß-Buchholzer Kirchweg gingen. Vor Schulbeginn und nach Schulschluss herrschten in dem genannten Straßenabschnitt chaotische Verhältnisse und aus Gründen der Schulwegsicherung sei es nicht sinnvoll, diese Fläche auch noch zur Erschließung des geplanten Baugebietes zu nutzen.

Auch wird ein zukünftiger Schleichverkehr durch den Kapellenbrink und der geplanten

Erschließungsstraße des zukünftigen Baugebietes befürchtet.

In einer Anregung wird festgestellt, dass ein weiterer Vorteil bei der Erschließung des geplanten Baugebietes über zwei Wendehämmer erzielt werden könnte, indem das im Südosten des geplanten Baugebietes festgesetzte Leitungsrecht so nach Süden verschoben werden könnte, dass hierdurch drei im Planentwurf zu beseitigende Bäume erhalten werden können.

Geschossigkeit

100 Anregungen der Einwanderheber begrüßen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit I- bis II-geschossigen Einfamilienhäusern. Allerdings sollte die Errichtung von II-geschossigen Reihenhäusern im nordöstlichen Bereich des Baugebietes ausgeschlossen werden, da dies nicht in die Nachbarschaft zum alten Ortskern passe, vor allem nicht zu dem alten Gehöft Kapellenbrink Haus-Nr. 8 und Haus-Nr. 10. Hier sollte eine I-geschossige Bauweise festgesetzt werden.

Grünstreifen

Eine Anregung ist zu der nördlichen Bebauung eingegangen. Hier wird ein Grünstreifen zur nördlich angrenzenden Grünfläche als Übergang gewünscht.

Örtliche Bauvorschrift, Passivhausstandard

Eine Anregung ist zu der Gestaltungssatzung eingegangen. Ein Ehepaar möchte im zukünftigen Baugebiet ein Passivhaus errichten und befürchtet, dass dies durch die geplante örtliche Bauvorschrift über Gestaltung verhindert wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Verkehr und Erschließung und Schulwegsicherung:

Der von den Verfassern der Stellungnahmen genannte Bereich des Kapellenbrinks ist in der Tat recht eng und weist tlw. lediglich eine Breite von 6,0 m auf. Diese historische Straßenführung allerdings macht u. a. auch den Charakter des Ortskerns von Groß-Buchholz aus. Der angesprochene Bereich kann nicht verbreitert werden, weil vorhandene Bäume und die vorhandene Bebauung dieses verhindern.

Hinsichtlich der geplanten Neubebauung auf dem ehemaligen Schulgrundstück ist allerdings nicht davon auszugehen, dass dies zu einer verkehrlichen Mehrbelastung im angesprochenen Bereich der Straßenzüge Kapellenbrink führen wird. Die Zufahrten zum geplanten Neubaugebiet erfolgen zum einen vom nördlichen Abschnitt des Kapellenbrinks zwischen den Hs.-Nrn. 10 und 16, zum anderen vom Rehmer Feld aus in Höhe der Hs.-Nr. 25. Von diesen Zufahrten aus wird sich der Verkehr direkt in Richtung Groß-Buchholzer Kirchweg oder Groß-Buchholzer Straße orientieren. Die Befürchtungen, der Anschlusspunkt könne das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das neue Baugebiet nicht aufnehmen, können nicht nachvollzogen werden. Hierfür sprechen die nachfolgend aufgeführten Untersuchungen:

Für die Untersuchung wurden folgende Eingangswerte für die Verkehrserzeugung zugrunde gelegt: 30 Wohneinheiten mit durchschnittlich 2 Einwohnern/WE, 3,8 Wege/EW und Werktag, 60 % Pkw-Anteil, 1,2 Personen/Pkw.

Unter Berücksichtigung der genannten Eingangswerte entsteht durch die Wohnbebauung ein werktägliches Verkehrsaufkommen von etwa 114 Pkw-Fahrten. Dieses wird entsprechend der aktuellen Planungen über zwei Anbindungen am Rehmer Feld und am Kapellenbrink in das Straßennetz eingespeist. Werden beide Anbindungen für je 50 % der Fahrten genutzt, so beläuft sich das Verkehrsaufkommen aus der neuen Wohnnutzung im Querschnitt auf je 57 Pkw-Fahrten im Rehmer Feld und im Kapellenbrink.

Der Parkplatz der zuvor ansässigen Schule verfügte über etwa 20 Stellplätze. Bei einer einfachen Belegung der Stellplätze am Vormittag durch Lehrer und Schulangestellte wurden so etwa 40 Pkw-Fahrten/Schultag erzeugt. Dazu kamen die Schülerbring- und Holverkehre sowie die Verkehre aus der Sporthallennutzung am Nachmittag und Abend. Durch die regelmäßigen Sportangebote (2 bis 3 Kurse je Tag) wurden die Stellplätze erneut mindestens einfach belegt, so dass zusätzlich 40 Pkw-Fahrten erzeugt wurden. Das Verkehrsaufkommen der zuvor ansässigen Schule belief sich demnach an Schultagen auf mehr als 80 Pkw-Fahrten. Diese wurden komplett über den Kapellenbrink in das Straßennetz eingespeist.

Der Vergleich der durch die vorherige Schulnutzung und die geplante Wohnnutzung erzeugten Pkw-Verkehre zeigt, dass für die Anwohner im Kapellenbrink keine Mehrverkehre zu erwarten sind. Hier wirkt sich positiv aus, dass die geplante Wohnnutzung über zwei Anbindungspunkte an das Straßennetz angebunden werden soll. Auch im Rehmer Feld können die Neuverkehre verkehrlich verträglich abgewickelt werden.

Die sicheren Wegeverbindungen für Schüler im Umfeld der ehemaligen Schulnutzung können auch bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung einschließlich beschriebener Erschließung erhalten werden.

Die von den Einwanderhebern alternativ andiskutierte Einrichtung von zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen vom Rehmer Feld sowie vom Kapellenbrink aus ist verkehrlich und städtebaulich nicht sinnvoll, da einerseits Umwegfahrten und dadurch erhebliche Mehrverkehre erzeugt werden und andererseits ein unverhältnismäßig hoher Flächenbedarf für die Wendeanlagen (Durchmesser Wendekreis von 21 m für ein Müllfahrzeug) entstünde. Es wird auf Punkt 2.3 Verkehr der Begründung verwiesen.

Der Forderung, das Neubaugebiet lediglich über zwei Stichstraßen mit Wendehammer einmal über das Rehmer Feld zum anderen über den Kapellenbrink zu erschließen, sollte nicht gefolgt werden. Es ist beabsichtigt, ein durchlässiges Baugebiet zu errichten, das insbesondere auch einen Bezug zum historischen Ortskern von Groß-Buchholz erhält. Auch soll das Neubaugebiet an die vorhandene Bebauung im Süden an die Straße Rehmer Feld angeschlossen werden und somit die vorhandene beliebte Wohnlage in der Nachbarschaft ergänzen. Zwei getrennte Erschließungen würden das neue Wohngebiet in "zwei Adressen" teilen, die für eine räumliche und soziale Integration nicht förderlich wären. Dies wird sowohl an der geplanten Bebauung als auch an den Gestaltungsvorschriften deutlich, die sich klar an den Gestaltungsvorschriften des alten Dorfes orientieren. Die geplante Erschließungsstraße des zukünftigen Baugebietes wird als Spielstraße verkehrsberuhigt ausgebaut, so dass ein gefürchteter Schleichverkehr über diese Erschließungsstraße ausgeschlossen werden kann. Der geplante Ausbau der zukünftigen Erschließungsstraße des neuen Baugebietes zur Spielstraße entspricht auch Punkt 1. des

in der Sitzung des Stadtbezirksrates Buchholz-Kleefeld am 15.06.2006 beschlossenenen Zusatzantrages zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 232, 1. Änderung (Drks.-Nr. 15 - 1492/2006). Ebenso wird auf Punkt 2.3 Verkehr der Begründung verwiesen.

Die Anregung, dass durch die Erschließung über zwei Wendehämmer gleichzeitig auch drei große Bäume im Plangebiet erhalten werden können wurde durch die Verwaltung geprüft. Die Kronen der drei Bäume sind so groß, dass ein Erhalt der Bäume auch bei einer geringfügigen Verlegung des angegebenen Leitungsrechtes nach Süden nicht möglich wäre.

Zur Geschossigkeit:

Die Bauweise im geplanten Neubaugebiet wurde unterschiedlich geregelt. Östlich der neuen Straße, zum historischen Ortskern ausgerichtet, wurde eine I-geschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Nach Westen und Norden, wo sich in der Nachbarschaft durchaus Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau befinden, wurden eine II-geschossige offene Bauweise bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt, so dass jeweils auf die angrenzenden benachbarten Bebauungen Bezug genommen wird. Die angrenzenden Bauten im nordöstlichen Bereich des zukünftigen Baugebietes sind teilweise II-1/2-geschossig gebaut (Häuser Kapellenbrink 16 bis 22 (gerade) und Kapellenbrink 30), auch das alte Gebäude Kapellenbrink 10A, welches sich auf dem Grundstück zusammen mit dem Gebäude Kapellenbrink 10 befindet, so dass sich die geplanten neuen Wohngebäude höhenmäßig in die Umgebung einfügen.

Zur Grünfläche:

Ein Grünstreifen zur Arrondierung der nördlich angrenzenden Grünfläche ist städtebaulich nicht notwendig, weil durch die Bäume südlich der Wegeverbindung bereits eine Abgrenzung der Grünfläche zum Grundstück der ehemaligen OS Rehmer Feld vorhanden ist.

Zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung:

Die geplante örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist in direkter Nachbarschaft zum alten Dorf Groß-Buchholz städtebaulich notwendig, damit das typische Ortsbild des alten Dorfes durch das Neubaugebiet gestalterisch nicht beeinträchtigt wird. Die geplanten Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift zu den Dachformen sind für die Planung von Passivhäusern nicht optimal, da sie die freie Wahl des Haustyps einschränken. Die örtlichen Bauvorschriften schließen eine Passivhausbauweise jedoch in keinem Fall aus. Die vorgesehenen steileren Dächer (40 bis 50 Grad) bieten eine bessere Ausnutzbarkeit der Gebäude durch einen größeren Dachraum und eine einfache Integration von Solaranlagen. Eine flache Dachneigung (wie z.B. 30 Grad, in Süddeutschland typisch) oder ein Flachdach wäre für die Passivhausplanung unter Umständen günstiger, würde sich jedoch nicht in das historisch bedeutsame Ortsbild einfügen. Die vorgegebene steilere Dachneigung ist hier aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gewählt worden, um das Ortsbild abzurunden und auf keinen Fall zu beeinträchtigen. Bei dem geplanten neuen Wohngebiet sind die Architekturbüros gefragt, innerhalb des vorgegebenen gestalterischen und städtebaulichen Rahmens grundstücksbezogen im Einzelfall den solar und energetisch günstigsten Passivhaustyp zu ermitteln.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die vorgebrachten Anregungen insgesamt nicht zu berücksichtigen.

zu 2.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Der Verkauf des Grundstückes ist eine Maßnahme der vom Rat beschlossenen Haushaltskonsolidierung (HK-V) für den Fachbereich Gebäudemanagement.

Die Begründung wurde ergänzt und aktualisiert.

Die gutachterliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist als Anlage 4 beigefügt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 22.09.2006