

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. 1954/2012

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1747 - Sodenstraße 10,
Bebauungsplan der Innenentwicklung,**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1747 mit Begründung zuzustimmen
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Neuplanung ist keine Bevorzugung oder Benachteiligung bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten ist.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Antrages

Der Stadtbezirksrat Mitte hat am 15.11.2010 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Planungsziel eines Neubaus einer III- bis V-geschossigen Wohnanlage mit ca. 20 Wohnungen auf dem Grundstück Sodenstraße 10 gefasst. Am 25.10.2010 fasste der Verwaltungsausschuss den zugehörigen Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zurzeit ist das Grundstück im Planbereich fast vollständig mit einem eingeschossigen, gewerblich genutzten Gebäudekomplex überbaut. Das ehemals als Autohaus / Autowerkstatt genutzte Gebäude beinhaltet z.Zt. einen Teppich- und Bodenbelagshandel. Die vorhandene Bebauung stellt in ihrer Nutzung und Geschossigkeit an diesem Platz keine zeitgemäße städtebauliche Struktur dar. Das Bebauungskonzept sieht eine mehrgeschossige Wohnbebauung vor. Mit der geplanten Begründung der Tiefgarage wird

eine Aufwertung des Innenhofes erreicht, von der auch das bestehende Wohnquartier profitiert. Zur Steuerung dieser städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Planbereich liegt in dem Gebiet des Durchführungsplanes Nr. 61, der diesen Teil des Baublockes als Fläche für Einstellplätze oder Großgarage und für die umliegende Wohnbebauung Wohngebiet nach der Bauordnung der Stadt Hannover von 1951 festsetzt. Wegen eines Ausfertigungsmangels ist dieser Durchführungsplan in einem gesonderten Verfahren zu heilen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09. Dezember 2010 bis 17. Januar 2011 durchgeführt. Gegen den dargestellten Bebauungsvorschlag wurden von Bürgerinnen und Bürgern in 4 Stellungnahmen Einwände gegen die beabsichtigte Wohnbebauung vorgetragen. Zusammengefasst befürchten sie,

- eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse und Verschattung der Gebäude in der Angerstraße durch eine zu hohe IV-geschossige Bauweise des geplanten Wohngebäudes. Daher solle der geplante Baukörper terrassenförmig gestaltet werden.
- eine Minderung der Wohnqualität, der Vermietbarkeit und des Wiederverkaufswertes der anliegenden Wohnungen durch eine zu hohe Neubebauung.
- dass der Abstand des geplanten Wohngebäudes zu den vorhandenen Wohngebäuden an der Angerstraße generell zu gering sei.
- eine zu hohe Lärm- und Dreckbelastung während der Bauphase.

Hierzu führt die Verwaltung aus:

Die Planung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung im Laufe des weiteren Verfahrens überarbeitet. Der jetzt geplante V-geschossige Wohnungsneubau mit 19 Wohneinheiten fügt sich mit ca. 16,50 m in die Höhenentwicklung des Gebäudebestandes ein und hält zu den angrenzenden Nachbargrundstücken die nach der NBauO vom April 2012 geforderten Grenzabstände mit $\frac{1}{2} H (= 8,25 \text{ m})$ ein. Der zukünftige Mindestabstand zwischen dem neu geplanten Wohngebäude und den vorhandenen Wohngebäuden wird ca. 20 m betragen. Damit bleiben ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse für die vorhandenen Wohnungen gewahrt.

Außerdem wird mit dem Wohnungsneubau und der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen im Innenhof sowohl das Grundstück Sodenstraße 10 selbst, als auch die unmittelbare Umgebung im Vergleich zur heutigen Situation deutlich aufgewertet. Die bisher hier vorhandene gewerbliche Nutzung wird vollständig aufgegeben. Der inner-städtische Baublock Celler Straße/Perlstraße/Angerstraße/Sodenstraße wird baulich arrondiert und der Straßenverlauf räumlich eindeutig gefasst.

Eine Einschränkung der Vermietbarkeit oder eine Reduzierung des Wiederverkaufswertes der Eigentumswohnungen an der Angerstraße in dieser innerstädtischen und verkehrlich gut erschlossenen Lage ist aufgrund der geplanten Neubaumaßnahme deshalb nicht zu erwarten.

Die während einer Bauphase temporär auftretenden Umweltbelastungen durch z. B. Lärm- und Staubentwicklung können im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht gesteuert werden. Hier gelten völlig unabhängig die Regelungen der "Allgemeinen Verwaltungsvorschriften Baulärm (AVV Baulärm)" für Lärm, Staub und Erschütterungen bei Bau- und Abbrucharbeiten, die durch die untere Immissionsschutzbehörde der Region Hannover überwacht werden.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Abwägung aller vorgebrachten Belange nunmehr weitergeführt und

öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 04.09.2012