Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Misburg-Anderten
In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2240/2009
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1612 - südlich Süßeroder Straße -
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1612 zu beschließen,
2. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1612 mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen,
4. die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung erst dann bekannt zu machen und durchzuführen, wenn der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt über die Grundstücke im Plangebiet östlich der Süßeroder Straße rechtswirksam geschlossen wurde.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Die geplante Wohnbebauung rundet das bisherige Baugebiet ab. Durch den erneut ausgewiesenen Standort für eine Kindertagesstätte soll ein Angebot an Krippenplätzen geschaffen und für Kindergartenkinder ergänzt werden. Damit erhöht die Planung die Attraktivität des Stadtteils für junge Familien mit kleinen Kindern. Die mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Planungsziele hinsichtlich der Wohnbebau- ung der Grünverbindung und der Retentionsfläche wirken sich in gleichwertiger Weise auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen Kosten für Grunderwerb und den Ausbau einer Retentionsfläche; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1612, Abschnitt 5 -Kosten für die Stadt-).

Begründung des Antrages

Der Bebauungsplan 1612 sieht eine Retentionsfläche vor, auf der das aus dem Neubaugebiet Rohfeld und vom Nordkronsberg abfließende Regenwasser zukünftig gesammelt werden soll. Die Retentionsfläche soll naturnah gestaltet werden.

Die bereits gebaute Grünverbindung, die eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen den Freiräumen am Königsberger Ring bzw. dem Rohfeld sowie Bemerode erfüllt und deren Flächen jedoch noch immer in Privatbesitz sind, wird durch diese Planung gesichert. Weiter sieht die Planung eine Abrundung und sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereichs Am Rohfeld und der Süßeroder Straße vor.

Sämtliche Flächen östlich des Weges Am Rohfeld gehören momentan einem privaten Eigentümer. Mit Ausnahme der ausgebauten Grünverbindung nehmen diese zurzeit an einem vorübergehenden Acker- Stilllegungsprogramm teil.

Für die geplanten Wohngebiete (ca. 1,0 ha) liegen zum großen Teil bereits Baurechte vor (Kindertagesstätte und WR). Diese sollen zugunsten von Wohngebieten etwas nach Süden bzw. nach Osten ausgedehnt werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der in einer gesonderten Drucksache vorgelegt wird. Inhalte des Vertrages sind:

- Verpflichtung zur Bebauung gemäß einem abgestimmten städtebaulichen Konzept
- Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen
- Ablösung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahme
- Maßnahmen zur effektiven Energienutzung
- Hinweise zur Gründung von Gebäuden
- Regelungen zur Geländeaufschüttung

Der Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde am 01.11.2007 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Änderung einer Fläche für Gemeinbedarf (Kita) und einer öffentlichen Grünfläche in Reines Wohngebiet,
- Änderung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Fläche für die Wasserwirtschaft.

Parallel zum Beschluss über die Ziele und Zwecke der Planung wurde ein Änderungsantrag beschlossen in dem die Verwaltung beauftragt wird:

- Zur Vorsorge gegen Bauschäden durch Grundwasserveränderungen ein entsprechendes Gutachten für die Bebauung zu erstellen,
- Die Parzellierung und Bebauung des Wohngebietes östlich Am Rohfeld in einer Weise vorzusehen, die dessen südlichen und südöstlichen Randbereich freihält. Einfriedungen sollen Sichtbeziehungen offen halten,
- Wegen des Verlustes einer Baufläche für Gemeinbedarf (Kita) an anderer Stelle in Anderten eine Vorbehaltsfläche für diesen Zweck auszuweisen. Die Planungen sollen in Abstimmung mit der Bedarfsplanung in der OE 51.4 vorgenommen werden.

Dies wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 1612 wurde vom 22.November bis zum 21.Dezember 2007 durchgeführt. Während dieser Zeit ist ein Schreiben eingegangen, das sich zu folgendem Thema äußert:

Graben und der Gehölzbestand südlich der Grundstücke Süßeroder Straße 53 - 57
Der Graben und der Gehölzbestand im nördlichen Teil des Plangebietes würden nicht erhalten und als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die nördlich anliegenden Grundstückseigentümer hätten für den nördlichen 5 m breiten Streifen ein Dauernutzungsrecht mit der Auflage erhalten, diesen mit Büschen und Bäumen zu begrünen und zu pflegen. Der Erhalt dieses Grünstreifens sei in Zukunft notwendig, um zu verhindern, dass eine Dauereinsicht aus zweigeschossigen Gebäuden in die benachbarten Grundstücke möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung wurde gefolgt. Die Planung wurde so geändert, dass der 5 m breite Streifen nun als private Grünfläche ausgewiesen wird. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig, so dass die Bäume und Sträucher gesichert sind.

Im weiteren Verfahren hat sich unabhängig von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Anwohnerinitiative mit mehreren Forderungen und 67 gleichlautenden Schreiben gemeldet. Davon sind 11 Schreiben mit ergänzendem Text. Die Inhalte sind im Folgenden thematisch zusammengefasst:

Erneute Grundwasserabsenkung durch Trockenlegung eines weiteren Baugebiets.
Dadurch Gefahr weiteren Anstiegs von Gebäudeschäden in der Süßeroder Straße. Durch die Bebauung des bereits existierenden Neubaugebiets seien an fast „sämtlichen“ Häusern der Straße schwere Risse aufgetreten. Da das neue Baugebiet noch tiefer liegt, wäre zu befürchten, dass mit neu auftretenden Bauschäden zu rechnen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass der Bebauungsplan bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Drainagen ausschließt. Die hydrogeologische Situation wurde in zwei Gutachten untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Möglichkeit besteht, dass bei Baumaßnahmen, die in den Grundwasserkörper eingreifen, Setzungen entstehen können. In niederschlagsarmen Monaten, wurde der Grundwasserspiegel bis zu 3 m unter Gelände festgestellt. Insofern besteht die Möglichkeit bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche auch ohne Wasserhaltung zu errichten. Daher können bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Wasserhaltung beim Bau und Betrieb nicht erforderlich ist. Zur Erläuterung sei darauf verwiesen, dass die Setzungsschäden an den vorhanden Gebäuden auch auf eine unzureichende Gründung (z.B. Teilunterkellerung) zurückzuführen sind.

Das Baugebiet bilde einen weiteren Verlust einer ökologisch unberührten Grünfläche
Der Erhalt der letzten Grünfläche im näheren Umfeld wäre gerade aus sozialpolitischer Sicht dringend wünschenswert. Der Einzugsbereich des Erholungsraumes sei bereits durch die neue Bebauung und den Komplex Königsberger Ring sehr groß. Ein erst kürzlich angelegtes Biotop würde zerstört.

Stellungnahme der Verwaltung:
Bei der Fläche östlich des Weges Am Rohfeld handelt es sich um Acker, der im Rahmen eines Flächenstilllegungsprogramms vorübergehend brach liegt. Für den nördlichen Teil dieser Fläche bestehen bereits Baurechte. Die in West-Ost-Richtung verlaufende Grünverbindung war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.1395, sie wird in der vorliegenden Planung etwas nach Süden verschoben.

Weiter wird mit der Planung zwar auf die im Bebauungsplan Nr. 1426 noch südlich des Dieter- Oesterlen- Weges vorgesehene öffentliche Grünverbindung verzichtet. Die relativ großzügig bemessene Naherholungsfläche längs des Südschnellweges bleibt jedoch erhalten und soll an die Baugebiete Rohfeld / Süßeroder Straße anbinden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.

Zusätzlicher dauerhafter Verkehr ausschließlich über die Süßeroder Straße
Die einzige Zufahrtsmöglichkeit würde bei Notfällen keine Ausweichmöglichkeiten bieten, jegliche bauliche Verdichtung solle daher wohl überlegt werden.
Die heute bereits viel zu hohen Unfallzahlen im Kreuzungsbereich würden weiter ansteigen. Man könne nicht einen ganzen Stadtteil nur über eine einzige Straße anbinden. Dies wäre ein nicht hinnehmbares Sicherheitsrisiko. Der Verkehrslärm verdopple sich für die Anlieger.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Verkehrsaufkommen durch die neuen Wohngebiete und die neue Kindertages-

stätte wurde vom Fachbereich Planen und Stadtentwicklung prognostiziert. Für die Verkehrsprognose wurde für die geplanten und bereits vorhandenen Wohngebiete eine Bevölkerung von 450 Einwohnern geschätzt, die einen Quell- und Zielverkehr von insgesamt ca 1.575 Wegen pro Tag erwarten lassen. Für die Kindertagesstätte wird der Quell- und Zielverkehr konservativ mit ca. 320 Fahrten pro Tag abgeschätzt. Dieses ermittelte Verkehrsaufkommen kann am Knotenpunkt Lehrter Straße / Süßeroder Straße ohne Probleme abgewickelt werden, der Knotenpunkt bleibt auch nach der Realisierung der geplanten baulichen Entwicklung leistungsfähig. Angesichts der ca. 15 neuen Wohneinheiten (ca. 37EW) bewirkt die Planung nur einen untergeordneten Zuwachs am Verkehrsaufkommen; die Süßeroder Straße wird durch die hinzukommenden Einfamilienhäuser verkehrlich nicht wesentlich stärker belastet. Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.

Wieder beginnender jahrelanger Baulärm, Schwere LKW´s und Bagger die jahrelang der Süßeroder Straße, aber auch den anliegenden Häusern zusetzen.
Lastzüge würden die vorgeschriebenen 30 km/h selten einhalten, weiter seien dadurch bereits Straßenschäden entstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Jede bauliche Anlage benötigt zu ihrer Entstehung eine Bauphase. Diese ist Bestandteil des Grundrechtes auf die Ausübung des Eigentums.
Im Plangebiet soll dem nach wie vor in der Landeshauptstadt Hannover bestehenden Bedarf an geeigneten Baugrundstücken für Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden. Die seit 10 Jahren kontinuierliche Baulandentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Einfamilienhausgebieten soll fortgeführt und abgeschlossen werden.
Eine überschaubare Belastung der Süßeroder Straße durch Baufahrzeuge ist nur temporär und daher in Kauf zu nehmen. Die Straße ist in der Lage, diesen Verkehr zu bewältigen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung der Baugebiete sowie den Bau einer Kindertagesstätte und einer Retentionsfläche geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 21.10.2009