

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 Misburg-Anderten (zur
Kenntnis)

Nr. 0667/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1811 - Am Nordfeld - Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 1811 eingegangenen Bedenken und Anregungen des Forstamtes Fuhrberg und eines an der Buchholzer Straße wohnenden Ehepaares zurückzuweisen und
2. den Bebauungsplan Nr. 1811 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplans, eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Papierrollenfabrik zu ermöglichen, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1811 hat vom 12.02.2015 bis zum 11.03.2015 öffentlich ausgelegen. Während dieses Zeitraums gingen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Privatpersonen, die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben haben, nicht in der Antragsdrucksache aufgeführt. Sie können einer parallel ins Verfahren gegebenen vertraulichen Informationsdrucksache entnommen werden.

Forstamt Fuhrberg, Schreiben vom 06.03.2015.

Es fehle eine Begründung dafür, dass der unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr bedeutsame Waldabstand unterschritten wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter den Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr wird darauf verwiesen, dass die geplanten Nutzungen nicht näher an den Wald heranrücken, als dies bereits nach den Regelungen des Ursprungsplanes zulässig und im Bestand gegeben war. Insbesondere befindet sich zwischen geplanter Bebauung und dem Wald die Straße Am Nordfeld.

Der regionalplanerisch und forstfachlich angestrebte Waldabstand wird mit dem hier verfolgten Konzept, das eine Wohnbebauung in ca. 15 m Abstand zum Wald vorsieht, zwar nicht eingehalten. Gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung sind jedoch keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten. Störungen der Waldfunktion durch Erholungsnutzungen oder ggf. zusätzliche Abgasbelastung sind überschaubar und hinzunehmen, zumal es sich bei der hier betroffenen Teilfläche des Misburger Waldes östlich der Straße Am Nordfeld um einen vorbelasteten und zum Teil bereits beeinträchtigten Waldabschnitt handelt (DRK-Einrichtungen, Trafostation). Eine zusätzliche Verschattung ist bei Gebäuden, deren Traufe in etwa der Höhe der vorhandenen Betriebsgebäude entspricht, nur in geringem Umfang zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird den Anregungen des Forstamtes zur Änderung der Planung nicht gefolgt, da die Berücksichtigung eines erweiterten Waldabstandes (z.B. 30 m entsprechend der üblichen Baumfalllänge) die im Sinne der Wohnbaulandinitiative geplante Bebauung, die städtebaulich begründete Konzeption der geplanten Reihenhausbauung sowie die Wirtschaftlichkeit des Projektes grundsätzlich in Frage stellen würde.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Aus der **Nachbarschaft** des Plangebiets ging eine Stellungnahme mit folgendem Wortlaut ein:

"Das von der Verwaltung vorgelegte Konzept ist für uns als direkt angrenzende Nachbarn der geplanten Maßnahme nicht akzeptabel. Auf diese Weise würde billigend in Kauf genommen, dass in dieser exzellenten Lage der einheitliche Siedlungscharakter der Umgebung zerstört wird und eine deutliche Verschattung unseres Grundstücks eintritt.

Wenn seitens der Verwaltung ausgeführt wird, dass „ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht entsteht“, werden die Eingriffe in unsere Lebensbedingungen offenbar ignoriert.

Jedenfalls steht fest, dass wir direkt mit einem sog. Kopfbau von 3 Geschossen konfrontiert werden. Die Veränderung der Höhenentwicklung von den gewerblich genutzten Hallen (Traufhöhe bis zu ca. 5,5 m) auf dann 10,3 Metern ist ein gewaltiger Sprung (+ 87 %) und kann nur dann als „maßvoll“ bezeichnet werden, wenn die berechtigten Interessen der Anlieger mit Nichtbeachtung gestraft werden. Dies umso mehr, als wir der Planung zu Folge bei einem nur um 2 Metern erhöhten Grenzabstand von nur 7 Metern dann auf eine Wand von 10,3 x 11 Meter blicken sollen. Insofern wäre gerade aufgrund der Exposition und Anordnung des Kopfbaus eine deutliche Verschattung unseres Grundstücks unvermeidbar.

Wir beantragen daher den Plan insoweit zu ändern, dass direkt bei uns angrenzend kein Kopfbau sondern ebenfalls ein Galeriehaus vorgesehen wird."

Stellungnahme der Verwaltung:

Entgegen den vorgebrachten Ausführungen schließt die Betrachtung des

Gebietscharakters sehr wohl die weitere Umgebung ein. Diese ist, entsprechend ihrer zentralen, gut erschlossenen Lage, geprägt durch urbane Gebäudetypen mit zum Teil drei Geschossen (z.B. südlich der Buchholzer Straße: Heinrich-Heine-Ring), zum Teil auch mit geschlossenen Bauformen (z.B. Efeuhof).

Die vorgelegte Planung beinhaltet eine zweieinhalbgeschossige Reihenhausbauung sowie das dreigeschossige Mehrfamilienhaus. Durch den Vorhabenbezug wird nun auch eine absolute Höhenbegrenzung definiert. Im Vergleich zur tatsächlich vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücke wird zwar durch diese Planung eine z.T. höhere Bebauung zulässig. Die Erhöhung ist aber verträglich für die Bestandsgrundstücke. Eine moderate Verdichtung entspricht zudem dem Ziel einer dem Standort sowie seiner Lagegunst und optimalen Verkehrsanbindung angemessenen Innenentwicklung. Dies gilt insbesondere für den solitären Baukörper im Süden des Plangebietes, der einen städtebaulichen Akzent an der Buchholzer Straße setzt.

Gegen den Vorwurf der Verschattung ist zudem einzuwenden, dass die geplante Bebauung in weiten Teilen weiter von den Grundstücksgrenzen abrückt als die vorhandene bzw. die nach dem alten Baurecht zulässige. Die Abstandsvorschriften nach der Nds. Bauordnung sind eingehalten, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Unter Berücksichtigung der Exposition des Gebietes ist für die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke keine zusätzliche Verschattung zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund einer Stellungnahme der Üstra im Abschnitt 6.1 hinsichtlich der Ausführungen zum ÖPNV-Anschluss ergänzt. Die Üstra hat darauf hingewiesen, dass mit der Inbetriebnahme der Stadtbahnverlängerung der Linie 7 nach Misburg/Mitte die Stadtbuslinie 127 verlegt wurde und keine Haltestellen in der näheren Umgebung des Plangebiets mehr bedient.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.13
Hannover / 23.03.2015