

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1841/2016

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 741, 2. Änderung – Am Forstkamp / Buchholzer Straße - , Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 741, 2. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Durch die Planung entstehen keine Kosten für die Stadt (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 741, 2.Änderung, Abschnitt 6 Kosten für die Stadt)).

Begründung des Antrages

Im Wohnkonzept 2025, das die Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover enthält, ist der Wohnungsneubau von herausragender Bedeutung. Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Dabei wurde ein erheblicher Nachholbedarf im Wohnungsbau offensichtlich.

Das Grundstück Am Forstkamp weist durch die Lage an der Kreuzung Buchholzer Straße/ Am Forstkamp und durch den Bau der Stadtbahnhaltestelle „Am Forstkamp“ ein städtebauliches Potential für eine Verdichtung auf, das mit den bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht ausgeschöpft wird. Durch die Planänderung soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer 3-geschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Durch die intensivere Wohnnutzung wird der günstigen Lage an der Stadt-

bahnhaltestelle Rechnung getragen. Ferner wird der Verlauf der oberirdischen Stadtbahntrasse entsprechend der Planfeststellung übernommen.

Stadtweit werden weiterhin Grundstücke für den Bau von Flüchtlingsunterkünften benötigt. Dabei sollen neben der Anmietung von vorhandenen Wohnungen für eine dezentrale Unterbringung und der Aufstellung von Modulbauten auch Gebäude, die für dauerhaftes Wohnen geeignet sind, entstehen. Diese Gebäude sollen kurzfristig zur Unterbringung von Flüchtlingen, mittel- und langfristig aber auch zur Unterbringung anderer Bevölkerungsgruppen geeignet sein. Der Bebauungsplan schafft dafür die planungsrechtliche Grundlage.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von der Stadt Hannover erworben.

In seiner Sitzung am 21.01.2016 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 741, 2. Änderung – Am Forstkamp / Buchholzer Straße – gefasst.

Der Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde für den Bebauungsplan Nr. 741, 2. Änderung am 02.12.2015 vom Stadtbezirksrat Misburg- Anderten mit dem Ziel:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und öffentlicher Verkehrsfläche II bis III Vollgeschosse –

beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 741, 2. Änderung wurde vom 11. Februar 2016 bis einschließlich 10. März 2016 durchgeführt. Zu dieser Beteiligung sind sechs Stellungnahmen von Nachbarn sowie eine von einem Rechtsanwalt eingegangen. In den Schreiben wurden folgende Inhalte angesprochen:

Höhenentwicklung

Das Wohnbaugebiet nördlich des Plangebietes sei nach dem bisherigen Bauplanungsrecht ausschließlich für Gartenhofhäuser mit nur einem Vollgeschoss ausgewiesen. Die mit der Änderung des Bebauungsplans zugelassene Bebauung stehe in deutlichem Widerspruch dazu.

Die vorgesehene dreigeschossige Bebauung sei nicht hinsichtlich ihrer Ausrichtung bestimmt. Es könne im Abstand von 10 m von den Gartenhöfen ein Gebäude mit einer möglichen Höhe von 14,5 m errichtet werden. Eine Bebauung mit dieser Höhe und Nähe bilde eine erdrückende Wirkung. Dieser dreigeschossige Riegel würde die Besonnung der drei angrenzenden Gartenhöfe – außer in der sommerlichen Mittagszeit – verhindern. Bei einem Abstand von 10 m sei eine Verschattung allenfalls bei einer Gebäudehöhe von 8,5 m hinnehmbar.

Unter Ausschöpfung einer dreigeschossigen Bebauungsmöglichkeit mit Dachgeschoss und Keller könne ein Gebäude mit 14,5 m Höhe entstehen. Dem könne nur durch Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlage Rechnung getragen werden. Die maximale Höhe der Baulichkeiten sei deshalb bei geforderter Zweigeschossigkeit mit 8,5 m festzusetzen. So sei der Abstand von 1H (Abstandmaß entspricht der Höhe) gewahrt.

Die vorgesehene dreigeschossige Bebauung sei nicht akzeptabel, da sie dazu führen würde, dass die gesamten Eingangsbereiche der Reihenhausgrundstücke an der Buchholzer Straße einsehbar seien. Da ein reichhaltiger Baumbestand das Grundstück einrahme, solle dieser erhalten werden, um wenigstens durch den Baumbestand vor Einblicken geschützt zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke sind zurzeit als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Gartenhofhäusern festgesetzt, lediglich der südliche Teil war bisher als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt. In dem Wohngebiet sind jedoch Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss entstan-

den – keine Gartenhöfe. Die Planung sieht zu den nördlich benachbarten Grundstücken eine Baugrenze mit 10,0 m Abstand vor und setzt neben maximal drei Vollgeschossen auch eine maximale Höhe von 10,0 m fest. Mit dieser absoluten Höhenbegrenzung wird der nach Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) notwendige Mindestabstand verdoppelt, um die Befürchtungen der Nachbarn zu entkräften.

Um das Ziel einer Nachverdichtung zu erreichen ist es erforderlich, große Teile der Vegetation auf dem Grundstück zu beseitigen. Soweit Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, wird im Rahmen einer Fällgenehmigung über den Ersatz entschieden.

Vom Eingang des nächstgelegenen Reihenhauses an der Buchholzer Straße bis zur nächstgelegenen Baugrenze beträgt der Abstand ca. 30 m. Ein Baukörper von 10 m Höhe ist angesichts dieses Abstands zumutbar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2016 und Frist bis zum 06.05.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 741, 2. Änderung beteiligt. In diesem Rahmen gingen von fünf Stellen abwägungserhebliche Stellungnahmen ein.

Die **üstra** weist darauf hin, dass durch den geringen Abstand zwischen Gleistrasse und Bebauung es auch zu Erschütterungen und Körperschallübertragungen in die Bebauung kommen könne. Gegebenenfalls seien besondere Maßnahmen bei der Gründung des Neubaus und bei der Konstruktion zu beachten, um die Übertragung von Körperschall zu minimieren.

Weiter seien für die geplante Wohnbebauung, aber auch für Baustelleneinrichtungen in allen Bauphasen bei einem Abstand von weniger als 4,0 m zum Fahrdrabt, Erdungsanschlüsse notwendig. Die genauen Abstände im Detail müssten daher ggf. einmal vor Ort bestimmt werden.

Während der Bauphase sei zu beachten, dass Schäden an den Stadtbahn-Betriebsanlagen infolge des Neubaus - insbesondere für Setzungen im Gleisbereich - ausgeschlossen werden müssen, da hier schon eine geringfügige Änderung der Gleislage schädlich ist. Es wird daher ein größerer Abstand von den Gleisen empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplanentwurf eingetragene Baugrenze wurde um 1 m verschoben, so dass nun ein Abstand von 4 m zur Fläche für die Stadtbahn vorgesehen ist.

Erschütterungen und Körperschallübertragungen in die Bebauung können grundsätzlich bei geringem Abstand von den Gleisen der Stadtbahn entstehen. Dem kann durch einen größeren Abstand oder auch durch bauliche Vorkehrungen begegnet werden.

Es steht dem Bauherrn frei, das Gebäude mit einem größeren Abstand hinter der Baugrenze zu errichten. Umgekehrt wird eine intensivere bauliche Nutzung ermöglicht, sofern die Nähe zur Stadtbahntrasse durch besondere Maßnahmen bei der Gründung des Neubaus und bei der Konstruktion berücksichtigt wird. Durch einen Hinweis auf dem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass Bauvorhaben im Randbereich der Stadtbahngleise in besonderer Weise auf diese Lageanforderungen abzustimmen sind.

Im Süden des Baugebiets können Baukörper aufgrund der Baugrenze bis auf einen Abstand von ca. 6 m an die nächste Gleisachse reichen. Der stromführende Fahrdrabt verläuft in etwa mittig zwischen den beiden Schienen eines jeden Gleises. Erst bei einem Abstand von 4 m und weniger sind Erdungsanschlüsse erforderlich. Dies gilt auch für Baustelleneinrichtungen in allen Bauphasen. Für das zzt. in Planung befindliche Bauvorhaben wird ein Schall- und Erschütterungsgutachten erstellt, das die Verträglichkeit mit den Anforderungen der Stadtbahn nachweist.

Die **enercity** Netzgesellschaft erhebt Bedenken, da ein Netzschrank für die Stromversorgung innerhalb der überbaubar geplanten Fläche vorhanden ist. Für eine Umsetzung wäre ein neuer Standort zu klären und die Kosten zu übernehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bezeichnete Netzschrank steht im Bereich der überbaubaren Fläche, die heute als Grünfläche ausgebaut ist. Eine Verlagerung ist im Rahmen der Baumaßnahme zu klären.

Das **Forstamt Fuhrberg** erhebt Bedenken wegen der Unterschreitung des Waldabstandes. Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an Wald an. Im RROP 2005 heißt es hierzu, dass Waldränder von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen auf 100 m Tiefe frei zuhalten sind.

Mit einem Abstand von drei Metern unterschreite der Abstand der Baufläche zum Wald den im RROP aufgeführten erheblich. Dieser Abstand sei aus Waldsicht und unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr völlig unzureichend. Dafür sei unerheblich, dass dieser unzureichende Abstand in weiten Teilen des Misburger Waldes ebenfalls gegeben sei.

Sofern dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, ist in Abstimmung mit den Forstbehörden ein Abstand festzulegen. In diesem Fall sei die Höhe der Bäume maßgeblich, welche hier bis zu 30 m erreichen. Demzufolge müssten die Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zum angrenzenden Wald einhalten.

Die **Region Hannover** weist aus Sicht der Regionalplanung darauf hin, dass derzeit das RROP neu aufgestellt wird. Im RROP 2016 –Entwurf – sollen die Waldränder und ihre Übergangszonen aufgrund ihrer ökologischen Funktion, ihrer Erlebnisqualität sowie zur Gefahrenabwehr grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Bei Unterschreitungen sollen die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes besondere Berücksichtigung finden. Hierbei seien insbesondere die für die Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf etc.) notwendigen Abstände zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Waldabstand:

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Misburger Stadtpark ist nach Aussage des Forstamt Fuhrberg als Wald einzustufen. Die bezeichnete Fläche liegt nahe dem Zentrum von Misburg und grenzt an zwei Seiten direkt an Wohngebiete, im Osten an eine Kindertagesstätte und mit einer Seite direkt an die Stadtbahn. Teilstücke dieser Fläche im Norden und im Osten sind bereits seit langem als Parkanlage bzw. Stadtpark festgesetzt. Zahlreiche Wegeverbindungen führen durch diese Fläche und vernetzen die Wohngebiete.

Die Tiefe der Baugrundstücke östlich des Forstkamps beträgt ca. 43 m. Unter Berücksichtigung der Abstandsforderung des Forstamtes verbliebe keine für eine Bebauung sinnvoll nutzbare Fläche mehr. Für die Baugrundstücke ergäbe sich eine unbillige Härte.

Nach dem bisher gültigen Bebauungsplan war zur östlichen Grenze ein Abstand der Baugrenze von 3 m vorgesehen. Die im Plangebiet wie auch die auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Gebäude und Nebengebäude halten nur einen geringen oder gar keinen Abstand zur östlichen Grenze. Diese Situation ist über Jahrzehnte gewachsen, für diese Grundstücke sind die Grundsätze des Bestandschutzes anzuwenden.

Der Misburger Stadtpark befindet sich zwar im Eigentum des Landes Niedersachsen, ist aber seit langem durch die Stadt Hannover gepachtet, so dass die Stadt Hannover hier auch die Verkehrssicherungspflicht hat. Ein Waldrand, der sich im Siedlungsbereich einer Großstadt befindet, muss hinsichtlich seiner Verkehrssicherheit intensiver gepflegt werden als in der freien Landschaft. Die Einhaltung von Abständen, die einem Bauverbot gleichkommen und zu benachbarten Bestandssituationen im groben Missverhältnis stehen, ist nicht angemessen und steht hinter dem Belang der Wohnraumversorgung zurück.

Auf die Anforderungen, die sich aus dem Nebeneinander von Wald und Wohngebiet ergeben, muss im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung reagiert werden, wenn sich

hohe Bäume entwickeln. Dies ist auch bezüglich des Abstands zur Stadtbahn zu berücksichtigen.

Daher soll die überbaubare Fläche auch weiterhin bis auf 3 m an das Waldgrundstück heranreichen. Ergänzend dazu ist im allgemeinen Wohngebiet für diesen Grundstücksstreifen das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Der **BUND** weist mit Schreiben vom 02.05.2016 darauf hin, dass durch die Stadtbahnlinie und die geplante Bebauung die ehemalige Zuwegung von der Buchholzer Straße zum Wald abgeschnitten werde. Durch die geplante Bebauung müssten umfangreiche Gehölzbestände entfernt werden. Um möglichst viele der Bäume und Sträucher zu erhalten, sollte daher die Bebauung im südlichen Bereich zurückgenommen werden. Um zukünftig weiterhin einen attraktiven Zugang zum Wald zu ermöglichen, sollte daher zwischen der geplanten Bebauung und der Straßenbahn eine Grünverbindung geschaffen werden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung hinsichtlich des Waldabstands nicht den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2005) entspricht. Aufgrund der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sei ein Abstand von 100 Metern frei von Bebauung zu halten. Derzeit ist ein Abstand von drei Metern vorgesehen. Nicht nur naturschutzfachlich sei ein derart geringer Abstand nicht vertretbar. Die zukünftige Bebauung sollte sich vielmehr auf den Bereich entlang der Straße „Am Forstkamp“ beschränken. Der hintere Bereich des Grundstücks sollte nicht bebaut werden, sondern als Freiraum zwischen Bebauung und Wald gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um das Ziel einer Nachverdichtung zu erreichen ist es erforderlich, Teile der Vegetation auf dem Grundstück zu beseitigen. Soweit Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, wird im Rahmen einer Fällgenehmigung über den Ersatz entschieden.

Eine fußläufige Verbindung von der Kreuzung Am Forstkamp in den Misburger Stadtpark ist bereits heute über den Bahnsteig gegeben. Aus Sicht der Stadtplanung kann diese Wegeführung so erhalten bleiben.

Bezüglich des Waldabstandes siehe Stellungnahme zum Schreiben des Forstamtes.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 beigelegt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 30.08.2016