Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0746/2017
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 153, 1. Änderung - Washingtonweg
Auslegungsbeschluss

Antrag,
1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153, 1. Änd. mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 9 Wohneinheiten schaffen.

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat am 10.03.2016 (Drs. 0083/2016) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 06.05.2016 bis 06.06.2016 statt. Während dieser Zeit sind sechs Stellungnahmen aus der unmittelbaren Nachbarschaft eingegangen, davon sind vier Stellungnahmen von zwei Anwälten im Namen ihrer Mandanten (unmittelbare Nachbarn).

Da sich die Einwände und Anregungen in den Stellungnahmen zum Teil inhaltlich ähnlich sind (die drei Stellungnahmen des einen Anwalts sind nahezu textgleich) und um Doppelungen zu vermeiden, werden die Anregungen wie folgt in 5 Themengruppen zusammengefasst:

- Baukörper,
- Erschließung und Stellplätze,

- Umweltbelange,
- Notwendigkeit der Bebauung, Eingriff ins Eigentum und Wertverlust
- mangelnde Information.

Anregung zum Baukörper

Es würde eine in Anbetracht der Grundstücksform maximal große überbaubare Fläche ausgewiesen, die sich wie ein Fremdkörper zwischen die Bebauung schiebe.

Das geplante Gebäude passe sich nicht in die Umgebung ein, sondern würde für alle Nachbarn nur wie ein Fremdkörper wirken.

Im Gegensatz zu allen anderen Gebäuden würden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur noch die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten. Baugrenzen würden ignoriert und das Quartier in zwei Hälften getrennt.

Eine derartige bauliche Veränderung gegenüber der alten Bausubstanz sei nicht hinnehmbar.

Die rückwärtige Baugrenze des rechtsgültigen Bebauungsplans entfalte nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine nachbarschützende Wirkung für die unmittelbar angrenzenden rückwärtigen Anlieger des Grundstücks und habe nach dem Willen des Ortsgesetzgebers ein gegenseitiges Verhältnis der Rücksichtnahme zu schaffen.

Durch den geplanten Baukörper würden die ohnehin sehr kleinen Gärten der dort vorhandenen Reihenhäuser komplett verschattet.

Die Gärten würden keinerlei Rückzugsbereich mehr bieten.

Die notwendigerweise von einem 10-Familienhaus ausgehenden Lärmimmissionen würden darüber hinaus zu einer erheblichen Lärmbelästigung führen.

Sämtliche Anlieger könnten sich mit einer Ausrichtung des Baukörpers in Querrichtung deutlich besser anfreunden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung bedankt sich für die mit den Stellungnahmen zur Verfügung gestellte Alternativplanung (Baukörper in Ost-West-Richtung, möglichst nah an den Wendehammer Washingtonweg) und hat diese in die Diskussion eingestellt. Die Verwaltung sieht aber in der vorgelegten Planung (Anordnung Baufeld in Nord-Süd-Richtung) aus den im Folgenden aufgeführten Gründen die vorteilhafte Planung.

Die Alternativplanung blendet das Thema Erschließung vollständig aus. So wäre die Anordnung der gemäß Niedersächsischer Bauordnung notwendigen Stellplätze nur wie folgt möglich:

- östlich des Baufeldes: dies würde zu einem hohem Versiegelungsgrad auf Grund der erforderlichen langen Zuwegung führen. Darüber hinaus wäre wegen der Nähe zur östlich angrenzenden Reihenhausbebauung die Frage des Lärmschutzes zu prüfen.
- nördlich des Baufeldes: dies würde eine Erschließung über den Hooverweg erfordern, die wiederum die Aufgabe der nördlichen Freiflächen zugunsten von Stellplätzen und Zuwegung zur Folge hätte.

Die von der Verwaltung vorgelegte Planung ermöglicht die Anordnung der Stellplätze direkt an der Erschließungsstraße, zwischen dem Baufeld und dem Wendehammer Washingtonweg. Wesentliche Vorteile dieser Anordnung sind der Verzicht auf lange Zuwegungen, was einen geringeren Versiegelungsgrad und den

Erhalt der von den Anwohnern als bedeutend eingestuften Freiflächen zur Folge hat. Diese stehen somit weiterhin als Treffpunkt und Spielflächen (z.B. Tischtennisplatte) zur Verfügung.

Die in der Alternativplanung geforderte Ost-West-Ausrichtung des geplanten Baukörpers würde wegen der direkten Nachbarschaft zu dem südlich angrenzenden 6-geschossigen Wohngebäude (Washingtonweg 1B) zu einer Verschattungsproblematik führen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen würde.

Mit der vorgelegten Planung werden die gesetzlichen Anforderungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grenzabstände vollumfänglich erfüllt. Der geplante Baukörper fügt sich in seiner Ausrichtung und Dimensionierung in die durch eine 3-geschossige Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung geprägte Umgebung (Norden und Westen) ein.

Eine Verschlechterung der Verschattungssituation der östlich angrenzenden Grundstücke durch den geplanten Baukörper ist nicht zu erwarten. Sollte es auf den östlich angrenzenden Grundstücken zur Verschattung kommen, dann durch den südlich des Plangebiets vorhandenen 6-geschossigen Baukörper (Washingtonweg 1B) und die im Plangebiet vorhandenen Bäume. Diese bzw. die neu zu pflanzenden Bäume werden wiederum den geforderten Sichtschutz für die östlich angrenzenden Grundstücke gewährleisten.

Mit der Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet inmitten von Wohngebieten festgesetzt. Es ist nicht zu erwarten, dass von einem Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten Lärmimmissionen ausgehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gefährden.

Die Verwaltung sieht unter Berücksichtigung der o.g Ausführungen das Verhältnis der gegenseitigen Rücksichtnahme und die nachbarschützende Wirkung gegeben und sieht in der vorgelegten Planung die optimale Ausnutzung des Plangebiets.

Anregung zur Erschließung und Stellplätze

Zurzeit würde eine Zufahrt von nördlicher Seite errichtet. Möglicherweise ließe sich diese Zufahrt einsparen, wenn das Gebäude entsprechend der Alternativplanung (Querrichtung) auf dem Grundstück angeordnet würde.

Es würde völlig ignoriert, dass die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Quartiers bereits jetzt eine absolute Katastrophe darstelle. Es gäbe in dem gesamten Bereich nur sehr wenige Parkplätze. Überall würde wild geparkt und es käme ständig zu Gefährdungen und Einschränkungen der Fußgänger und Kinder.

Eine sinnvolle Nutzung wäre also die Schaffung von dringend benötigten Parkplätzen.

Darüber hinaus scheine entlang des Plangebiets (an der östlichen Seite) ein Weg vorgesehen zu sein. Für den Fall eines Ausbaus des Wegs, solle sichergestellt werden, dass die östlich angrenzenden Anlieger weder an Reinigung noch am Winterdienst beteiligt würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der vorherigen Stellungnahme bereits ausgeführt, erfolgt die Erschließung über den Washingtonweg. Dabei werden die gemäß § 47 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen, so dass durch die Planung ein erhöhter Parkdruck mit einhergehender Gefährdung nicht zu erwarten ist.

Gegen eine Nutzung als Parkfläche spricht die damit verbundene vollständige Versiegelung des Grundstück, der Verlust der Freiflächen sowie die durch den erhöhten Ziel- und Quellverkehr hervorgerufene Lärmbelastung für die angrenzenden Grundstücke.

Der unbefestigte "Trampelpfad" an der Ostseite des Baugrundstücks liegt nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 und ist daher nicht Bestandteil des Planverfahrens. Der Weg soll erhalten bleiben.

Anregung zu Umweltbelangen

Wohlweislich habe die Verwaltung auf die eigentliche vorgesehene Überprüfung verzichtet, auch auf die Umweltverträglichkeit.

Die Planung sehe vor, das Gebäude mitten auf die vorhandene Grünfläche zu setzen. Inwieweit hierfür der vorhandene Baumbestand entfernt werden müsse, sei unklar.

Es sollen mehrere im Bereich des künftigen Gebäudes stehende große und erhaltenswerte Bäume entfernt werden. Diese Bäume seien schützenswert und würden darüber hinaus einen Sichtschutz zu dem dahinter befindlichen 5-stöckigen Mehrfamilienhaus bilden.

Das Quartier teile sich in einen östlichen und einen westlichen Bereich auf. Zwischen diesen Bereichen befinde sich ein durchgehender Fußweg und eine nicht überbaubare Grünzone mit Kinderspielplätzen, Spielgelegenheiten und einen Spielbereich mit einer Tischtennisplatte. Diese Grünzone erstrecke sich bis zum Amerikaplatz. Der Grünstreifen sei Bestandteil des geltenden Bebauungsplans und diente schon bei der Errichtung in den 1950er Jahren als sogenannte "Grüne Lunge" des dichten Bebauungsgebiets.

Die von der Nachbarschaft genutzte Grünzone, die einen Treffpunkt für jung und alt darstellen würde, würde erheblich eingegrenzt.

Genau in diese Grünzone solle das Neubauvorhaben erbaut werden. Das sogenannte Amerikaviertel würde durch die Planung noch zusätzlich getrennt und das Gemeinwesen beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben. In diesen Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Neben dieser rechtlichen Wirkung ist das Plangebiet bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 153 überplant. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit der Planung nicht vorbereitet. Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei dem Baugrundstück nicht um eine ausgewiesene Grünzone handelt, sondern hier lediglich die ehemalige Bebauung (Waschhaus) durch einen Neubau an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt wird. Der geplante Baukörper wird sich, wie bereits oben ausgeführt, in seiner Dimension und Ausrichtung in die Umgebung einfügen, Spielflächen sollen erhalten bleiben, so dass hier keine Trennwirkung zum Amerikaplatz erzielt wird.

Es sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl wurde im Bebauungsplanverfahren geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umwelt und die Schutzgüter hat (Anlage 2 zur Drucksache - Begründung - ab Kapitel 5 Umweltbelange / Umweltverträglichkeit).

Für die Umsetzung der Planung sind 20 Bäume zu entfernen, die durch die

Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt sind. Gemäß Baumschutzsatzung wird dafür eine Fällgenehmigung benötigt, die in einem separatem Verfahren zu beantragen ist. In der Fällgenehmigung wird die erforderliche Ersatzpflanzung festgesetzt. Im Plangebiet werden 14 Bäume neu gepflanzt. Die Differenz von 6 Bäumen wird durch Heckenpflanzen ausgeglichen, wobei für jeden der 6 zu ersetzenden Bäume 18 Heckenpflanzen, insgesamt also 108 zu pflanzen sind.

Die im Bereich des 6-geschossigen Mehrfamilienhauses stehenden Bäume können nahezu vollständig erhalten werden, so dass der Sichtschutz zur angrenzenden Reihenhausbebauung in diesem Bereich unverändert bestehen bleibt.

Anregung zur Notwendigkeit der Bebauung, Eingriff ins Eigentum und Wertverlust

Die Bebauung sei abgeschlossen und es gäbe keine Notwendigkeit sie zu erweitern.

In der Landeshauptstadt Hannover würden bereits mehr als genug Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Die angrenzenden Grundstücke würden erheblich an Wert verlieren.

Mit der Planung würde in nicht hinnehmbarer Weise in das Eigentum der Nachbarn eingegriffen. Dieser schon fast enteignungsgleiche Eingriff würde nicht widerspruchslos hingenommen.

Die Einquartierung von Kriegsflüchtlingen gerade in diesem sozialen Brennpunkt unter Beseitigung von bestehenden Gemeinschaftsflächen würde zwangsläufig zur Verschärfung der sozialen Probleme im Quartier führen.

Bei einem Anteil von ca. 40% von Haushalten mit Migrationshintergrund, würde von den Bewohnern gerade das Wohnumfeld kritisiert. Als Problem würde benannt, dass zu viele Ausländer im Quartier wohnen würden.

Eine zunehmende Gettoisierung in den bereits vorhandenen sozialen Brennpunkten der Stadt Hannover sei jedenfalls nicht akzeptabel.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Hannover hat im Jahr 2013 das Wohnkonzept 2025 für die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hannover beschlossen. Wegen der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen aktualisiert und neu justiert. Der jährliche Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum bis 2030 beträgt mehr als 1.000 Wohnungen pro Jahr. Die Meinung, dass keine Notwendigkeit für die Bebauung bestehe bzw. genug Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen würden, wird von der Verwaltung nicht geteilt. Es ist eher das Gegenteil der Fall, eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus ist erforderlich, um die erhöhte Nachfrage befriedigen zu können. Diese besteht insbesondere im preisgünstigen Segment, vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau. Das zusätzliche Angebot wird, dem Nachfrageinteresse entsprechend, räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet verteilt. Dabei ist vorrangiges Ziel die Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 153 folgt diesem Grundsatz.

Zur geplanten Nutzung des Neubaus scheint ein Missverständnis vorzuliegen. Hier entsteht ein Wohnhaus mit ca. 9 Wohneinheiten. Die Stadt hatte nie die Absicht hier ein Flüchtlingswohnheim zu errichten.

Eine Wertminderung der Nachbargrundstücke wird nicht gesehen, geschweige denn

einen "enteignungsgleichen Eingriff". Ebenso wird seitens der Verwaltung eine "Gettoisierung" durch den Bau eines Wohnhauses mit ca. 9 Wohneinheiten nicht gesehen.

Anregung zur mangelden Information

"Leider haben Sie die direkt betroffenen Anwohner nicht vernünftig über dieses Bauvorhaben informiert."

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die bisherigen Verfahrensschritte nach § 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wurden. Über diese gesetzlich verankerte Informationspflicht hinaus hat seitens des Grundstückseigentümers GBH im Januar 2014 eine Mieter-Informationsveranstaltung stattgefunden.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 21.03.2017