

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Misburg-Anderten (zur Kenntnis)

Nr. 1612/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr.731, 1. Änderung, Heinrichstraße Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die mit einer Unterschriftenliste eingereichten Anregungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 731, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das beabsichtigte Vorhaben ist unter Gendergesichtspunkten weitestgehend neutral. Mit der Bebauungsplan-Änderung soll Wohnungsbau in einem zentralen, gut erschlossenen Bereich des Stadtteiles Misburg-Nord ermöglicht werden.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Bebauungsplan Nr. 731, 1. Änderung hat vom 23. Juni 2005 bis 22. Juli 2005 öffentlich ausgelegen. Direkte Nachbarn haben sich mit einer Unterschriftenliste (49 Unterschriften) gegen eine Bebauung auf dem Grundstück an der Ecke Kampstraße/Heinrichstraße ausgesprochen.

Die Anregungen werden nachfolgend wörtlich zitiert:

"Der betreffende Grundstücksteil im alten B-Plan war mal Verkehrsfläche vorgesehen, dieses wurde aber nie verwirklicht. Der Grundstücksteil ist immer von den Ureigentümern und den Mietern genutzt und gepflegt worden, ebenso nach dem Verkauf des Hauses, aufgeteilt in Eigentumswohnungen, von der Verwaltung.

Die in der B-Plan-Änderung vorgesehene Baufläche befindet sich in einem stark begrünten Bereich mit hochgewachsenen Laubbäumen, die bei einer Bebauung entfernt werden müssten. Versäumt wurde bei der Aufstellung der Änderung des B-Planes eine Umweltverträglichkeit durch ein Gutachten bestätigen zu lassen. Dies ist nach der heutigen Gesetzgebung nach BauGB § 1 - § 4 c Pflicht.

Weiterhin erheben wir Bedenken, dass die Abstandsmaße des viergeschossigen Wohnhauses mit mindestens einem H mit der vorgesehenen Bebauung korrespondiert. Hierzu sind Nachweise erforderlich und Ihrerseits zu erbringen.

Ebenso entsteht durch eine Bebauung eine Wertminderung der vorhandenen Eigentumswohnungen. Es gibt genügend Flächen im Steinbruchsfeld, die seit mehr als 20 Jahren vor sich hinschlummern, die für eine Bebauung mit Wohnungen prädestiniert sind."

Stellungnahme der Verwaltung:

Das südlich des Grundstückes Heinrichstraße 10 gelegene Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 731 größtenteils als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein altes Konzept zur Verkehrsführung in diesem Bereich sah vor, die Kampstraße von der Straße Am Forstkamp abzuhängen. Im Bebauungsplan Nr. 731 sind im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses Konzeptes eine großzügige Wendeanlage und öffentliche Stellplätze auch auf dem o. g. Privatgrundstück festgesetzt. Da das frühere Verkehrskonzept nicht mehr realisiert werden soll, erübrigt sich auch die bislang festgesetzte Inanspruchnahme von Privatflächen. Ein Erwerb der Flächen als öffentliche Verkehrsflächen ist somit nicht mehr erforderlich. Bei dieser Sachlage ist es dem Eigentümer nicht zuzumuten, das Grundstück als Freifläche vorzuhalten und keine wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten zu haben. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist deshalb sachgerecht.

Die bisherige Nutzung und Pflege durch die Eigentümer und Mieter des Grundstücks Heinrichstraße 10 ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Hier handelt es sich um rein privatrechtliche Fragen, die planungsrechtlich nicht geklärt werden können und dürfen.

Das Grundstück hat vor allem zur Kampstraße hin einen Baumbestand; der innere Bereich ist überwiegend mit Scherrasen bewachsen. Entlang der Kampstraße wird deshalb eine Fläche festgesetzt, auf der dieser Baumbestand zu erhalten ist. Sollte es entlang der Heinrichstraße erforderlich sein, Bäume zu fällen, um eine Bebauung zu ermöglichen, ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover anzuwenden. Das Bebauungsplanverfahren wird nach altem Baurecht (in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen. Unabhängig davon wird die planungsrechtliche Situation durch die geplanten Festsetzungen in Bezug auf Naturschutzbelange verbessert. Bei der Herstellung der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsfläche hätten die Bäume nahezu vollständig entfernt werden müssen; auch der Versiegelungsgrad des Grundstücks wäre deutlich höher gewesen.

Die Grenzabstände sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Nds. Bauordnung einzuhalten. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde aber bereits berücksichtigt, dass auf dem überplanten Grundstück eine Baulast zu Gunsten des nördlich angrenzenden

viergeschossig bebauten Grundstücks eingetragen ist.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung eines Grundstücks mit einer Wohnbebauung in einem bereits existierenden allgemeinen Wohngebiet eine Wertminderung auf dem Nachbargrundstück verursacht wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplanverfahren wird - wie bereits vorstehend angegeben - nach dem alten Baurecht (in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt. Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Verfahren abschließen zu können.

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

61.12
Hannover / 23.08.2005