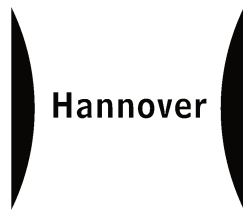


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 1402/2019  
Anzahl der Anlagen 4  
Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan Nr. 1772 - Im Heidkampe / Laher Heide Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Stellungnahme des Eigentümers und des Projektentwicklers jeweils des westlichen Teilgrundstücks nicht zu berücksichtigen, sowie
2. den Bebauungsplan Nr. 1772 -Im Heidkampe / Laher Heide - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

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

#### **Kostentabelle**

Durch die Planung entstehen Kosten für die Stadt (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1772, Abschnitt 8 Kosten für die Stadt)).

#### **Begründung des Antrages**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1772 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohnquartiers für Geschosswohnungen und freistehende Einfamilienhäuser auf den Flächen eines bisherigen Hotelbetriebes sowie einer bisherigen Gartenfläche geschaffen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1772 hat vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 öffentlich ausgelegen. Zur öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese wurden von einem Rechtsanwalt zum einen im Auftrag des Eigentümers und zum anderen im Auftrag des Projektentwicklers jeweils des westlichen Teilgrundstücks abgegeben. Name und Anschrift können einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache versandt wird, entnommen werden.

#### **Inhalt der Stellungnahmen:**

In den beiden Stellungnahmen wird angeregt, die im Bebauungsplanentwurf zugelassenen Ausnutzungsziffern für die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl zu erhöhen oder zu flexibilisieren. Die zurzeit im Plangebiet vorgesehene Zulässigkeit von nur zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,4 reiche nicht aus, um die geplanten Wohnflächen zu schaffen. Die geplante Bebauung im Westteil beruhe auf Planungsvorstellungen, die aus einem von der Verwaltung gewünschten Architektenwettbewerb entstanden seien. Die städtebaulichen Verträge seien nach den Entwürfen im Wettbewerb entwickelt worden. Die in der Begründung zum Bebauungsplan benannte Zielsetzung würde durch die gewünschte geringfügige Erhöhung der zugelassenen Geschosszahl und Geschossflächenzahl nicht in Frage gestellt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht ein zusätzliches Staffelgeschoss und orientiert sich an der heute vor Ort anzutreffenden Bebauung. In der direkten Umgebung des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst besteht die Bebauung aus maximal 2 ½-geschossigen Gebäuden. Der nördlich anschließende Bebauungsplan Nr. 1029 setzt für seinen Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von lediglich 0,3 fest. Insofern stellt die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 bereits eine Erhöhung dar. In den o. g. Stellungnahmen wird zwar von einer „Geschossflächenzahl von 0,4“, gesprochen. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Festsetzungen, daher wird davon ausgegangen, dass die Grundflächenzahl gemeint ist. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) legt die Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 fest. Bedingt durch die Lage am Stadtrand und angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet besteht im konkreten Fall kein Spielraum für eine Überschreitung dieser Obergrenze.

Entgegen der Darstellung des Rechtsanwaltes hat der Projektentwickler und damalige Grundstückseigentümer eigenständig und ohne Beteiligung der LHH mehrere Architekturbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt und schließlich eines davon zur Umsetzung ausgewählt, die Verwaltung war an diesem Prozess nicht beteiligt. Die von der Verwaltung bereits im Vorfeld schriftlich kommunizierten Obergrenzen für die Anzahl der Vollgeschosse und die zukünftige Grundflächenzahl waren dem Projektentwickler bekannt.

Die Verwaltung empfiehlt den Anregungen nicht zu folgen.

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

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

61.13  
Hannover / 20.05.2019