Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2201/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr 1583, 3. Änderung - Seelhorster Garten-Süd
(vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB)
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1583, 3. Änderung zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1583, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Die Änderungen in den Planteilen A bis C verhalten sich im Hinblick auf Gender-Aspekte neutral.

Der Teil D der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 sieht für den zur Zeit festgesetzten Kita-Standort jetzt allgemeines Wohngebiet vor, um weitere Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern anbieten zu können. Die Aufgabe des Kita-Standortes hat seine Ursache darin, dass durch die parallel laufende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 im Baugebiet nördlich der Bemeroder Straße eine erheblich geringere Anzahl von Wohnungen entstehen wird, weil das Angebot an Einfamilienhäusern zu Lasten des Geschosswohnungsbaus vergrößert werden soll. Der Weg zur nächst gelegenen Kindertagesstätte wird sich dadurch für die im Baugebiet Seelhorster Garten Wohnenden etwas verlängern.

Die künftig im Planteil D Wohnenden finden ein Umfeld vor, das von einer guten Erreichbarkeit mit Pkw und Stadtbahn über verkehrsberuhigte Straßen bis zur unmittelbaren Nachbarschaft von umfangreichen öffentlichen Grünflächen reicht.

Kostentabelle
Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Antrages:
Auf Bitten der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung sollen für einen wesentlichen Teil der nördlich der Bemeroder Straße liegenden Flächen des Projektes Seelhorster Garten die bestehenden Festsetzungen den sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die parallel zu diesem Verfahren laufende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 angepasst werden. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, verläuft der Absatz der Eigentums-Geschosswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept insbesondere für den nördlichen Teil des Seelhorster Gartens überarbeitet. Im nördlichen Teil sollen wie südlich der Bemeroder Straße größere Bereiche für den Einfamilienhausbau vorgehalten werden.

Durch das neue Konzept wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten mehr als halbiert und das hat Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Kindertagesstätte, für die südlich der Bemeroder Straße bislang am Goldrutenweg eine Fläche freigehalten wird. Nach Einschätzung der Verwaltung trägt sich eine eigenständige Kindertagesstätte hier nicht mehr. In den angrenzenden Stadtteilen vorhandene Einrichtungen, ggf. nach Erweiterung ihrer Kapazität, können den entstehenden Platzbedarf mit abdecken. Die für die Kindertagesstätte festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf soll daher in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden (Teil D der 3. Änderung).

Die Änderungen im Planteil A und B erfolgen ebenfalls auf Bitten der Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung. Diese Änderungen sind erforderlich, um einerseits vermarktungsfähige Grundstücksgrößen zu erhalten und andererseits das ursprüngliche Erschließungskonzept den tatsächlichen Bedürfnissen anzupassen. Im Planteil C ist die Grünverbindung gegenüber der ursprünglichen Planung bei der Herstellung geringfügig nach Osten verschoben worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgt eine Anpassung.

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.04.2005 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12. Mai bis zum 13. Juni 2005 statt. Während dieser Zeit hat ein Anwohner aus der Kohnestraße Anregungen vorgetragen.
Er regt an, bei der Umwandlung des KiTa-Grundstückes in Bauland sollte ein Teil der Flächen wie bei benachbarten Flächen an die Stadt abgetreten werden, um so eine Feuerwehrzufahrt zum (benachbarten) Gebäude Kohnestraße 7 zu sichern.
Viel Sorge bereite dem Anwohner auch die Regenwasserführung. Sie seien die tiefste Stelle des Projektes Seelhorster Garten und schon jetzt dringe in die Tiefgarage an hoher Stelle Grundwasser ein, obwohl im Seelhorster Forst die Gräben an einigen Stellen trockenfallen. Er fragt, ob das Regenwasser der neuen Bauten auch zur Versickerung in den Waldteich geleitet werde?
Außerdem möchte er den städtebaulichen Vertrag einsehen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Frage von Feuerwehrzufahrten wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

geregelt werden. Im übrigen ist davon auszugehen , dass bei der Baugenehmigung für die Kohnestraße 7 die Feuerwehr beteiligt wurde.
Davon ausgehend, dass kein Baumangel bei der Tiefgarage vorliegt, wird ein Zusammenhang mit der Entsorgung des Niederschlagswassers nicht gesehen. Probleme an anderen Stellen sind der Verwaltung nicht bekannt. Auch das im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie es übrigens auch beim Bau der KiTa der Fall gewesen wäre, über Kanäle ins Regenwasserrückhaltebecken zwischen Döhrbruch und Kohnestraße geleitet werden und von dort erfolgt ein verzögerter Abfluß über einen Graben in die Seelhorst. Es ist u. U. vorstellbar, dass es bei starken Regenereignissen zu dem geschilderten Problem kommt, wenn das Niederschlagswasser auf dem bisher unbebauten Grundstück für einige Zeit stehen bleibt. Wenn das der Fall sein sollte, würde nach einer Bebauung des Grundstückes im Zuge der ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers eine Abhilfe eintreten.
Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann eine Einsicht in den städtebaulichen Vertrag nicht gewährt werden.

Das Verfahren wird nach dem neuen Baurecht (in der ab 20.7.2004 gültigen Fassung des BauGB) durchgeführt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

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

61.12
Hannover / 31.10.2005