

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0390/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 346, 5. Änderung - Ebelingstraße - Auslegungsbeschluss Bebauungsplan der Innenentwicklung

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 346, 5. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von vier bis sechs Einfamilienhäusern sowie eines öffentlichen Spielplatzes geschaffen werden.

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten liegen in ca. 400 m Entfernung, der Anschluss an das öffentliche Busliniennetz ist direkt am Plangebiet gegeben, die nächste Stadtbahnstation ist ca. 420 m entfernt.

Im östlichen Teil des Plangebiets an der Straße Tollenbrink ist ein Spielplatz vorgesehen. Unterschiedliche Auswirkungen auf Männer und Frauen sind nicht gegeben.

Kostentabelle

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt keine Kosten. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks Ebelingstraße 11 können Einnahmen erzielt werden. Die Realisierung des Spielplatzes ist bereits mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 346 im Jahr 1992 kalkuliert.

Begründung des Antrages

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets und den Bau eines Spielplatzes geschaffen werden.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.05.2009 vom

Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines öffentlichen Spielplatzes -.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 05.11.2009 bis zum 04.12.2009 durchgeführt. In dieser Zeit hat sich ein Nachbar schriftlich folgendermaßen geäußert:

Die Planung wird von ihm grundsätzlich unterstützt, jedoch möchte er sichergestellt wissen, dass Beeinträchtigungen/ Belästigungen durch die Erschließung der maximal sechs neuen Wohneinheiten weitestgehend vermieden werden. So fordert er im einzelnen:

- mindestens 2 m Abstand zwischen Stichweg und Grundstücksgrenze,
- Abpflanzung durch ausreichend hohe Sträucher als optische und akustische Trennung von Stichweg und Stellplätzen,
- Stellplätze nur für den Bedarf der maximal sechs Wohneinheiten,
- Aufstellung einer Nutzungsordnung, um ein „zügiges“ Ein- und Ausparken auf der Stellplatzanlage zu gewährleisten,
- im Vorfeld Bekanntgabe der Anzahl der für das Projekt zu fällenden Bäume und deren Fällgenehmigung, Begrenzung auf das absolut notwendige Maß,
- Wahrung eines genügend großen Abstandes zwischen neuer Bebauung und Grundstücksgrenze, um Sicht- und Lärmbelästigung auszuschließen,
- auch bei Nichtzustandekommen des Projektes Beendigung der bisherigen Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteils des Grundstückes Ebelingstraße 13 als Betriebshof und Wiederbegrünung dieser Fläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geforderte Abstand und die Abschirmung des Stichweges zur nördlichen Grenze wird durch die Festsetzung eines 2 m breiten Pflanzstreifens sichergestellt.

Die Trennung von Stichweg und Stellplätzen wird durch die Festsetzung einer Garagen- bzw. Stellplatzanlage am Anfang des Stichweges und die Beschränkung auf fußläufige Nutzung im weiteren Verlauf des Stichweges gewährleistet.

Die Stellplatzanlage bietet Platz für ca. acht bis neun Pkw, das entspricht einem durchschnittlichen Bestand von 1,5 Pkw pro Wohneinheit.

Eine Nutzungsordnung für die Stellplatzanlage kann im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden, da dies nicht dem Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß §9 BauGB entspräche. Außerdem ließe sich die Einhaltung eines damit erzwungenen Verhaltens (hier: „zügiges“ Ein- und Ausparken) in der Regel nicht kontrollieren.

Art und Umfang von Baumfällungen, die durch die geplante Bebauung erforderlich werden, können erst im Rahmen eines erforderlichen Fällantrags auf der Grundlage der für die Landeshauptstadt Hannover geltenden Baumschutzsatzung beurteilt und festgelegt werden.

Dem Wunsch nach ausreichend großem Abstand zwischen geplanter Bebauung und Grundstücksgrenze, sowie weitestgehender Wahrung der Privatsphäre der Nachbargärten wird durch die Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von 7,5 m zum Nachbargrundstück, einer maximalen Traufhöhe von 6 m und dem Ausschluss von Dachgauben auf der dieser Grundstücksgrenze zugewandten Dachfläche Rechnung getragen.

Eine weitere Nutzung des rückwärtigen Grundstücksteils des Grundstückes

Ebelingstraße 13 als Betriebshof ist durch die Ausweisung dieses Bereiches als allgemeines Wohngebiet ausgeschlossen. Außerdem haben sich die Betriebsinhaber und die Eigentümergemeinschaft schriftlich verpflichtet, diese bisherige Nutzung aufzugeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat sich das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover bezüglich der Planung folgendermaßen geäußert:

Die Interessen des auf den Grundstücken Ebelingstraße 11 und 13 befindlichen Fuhrbetriebs würden durch die Planung dahingehend beeinträchtigt, dass die Nutzung der Betriebsfläche weiter eingeschränkt werde. Die Schritte der Nutzungseinschränkung sollten im Rahmen des Verfahrens dargestellt und anhand eines Lärmgutachtens die Verträglichkeit zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen betrachtet werden, um so die Dimensionierung der geplanten Lärmschutzwand zu optimieren und als Festsetzung in den Bauleitplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Fuhrbetrieb wurde in die Bauleitplanung eingebunden. Die Planungen haben sich insoweit geändert, als dass nur noch die hinteren Teile der Grundstücke Ebelingstraße 11 und 13 in den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen werden sollen.

Mit der Planung geht einerseits die Einschränkung des vorhandenen Betriebes durch heranrückende sensible Nutzungen (Wohnen) einher, andererseits wird dadurch eine angemessene Nutzung der rückwärtigen Flächen ermöglicht. Da diese Fläche sich zum Teil im Eigentum des Familienbetriebes befindet, besteht auch hier ein Interesse an der Planung.

Der Fuhrbetrieb hat sich im Rahmen einer Eigentümererklärung dazu verpflichtet, den hinteren Teil seines Grundstücks nicht mehr als Betriebshof zu nutzen und Einstellplätze für Lkw nur an der Ebelingstraße anzulegen. Dadurch erübrigt sich der Bau einer Lärmschutzwand.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

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

61.13
Hannover / 28.02.2011