

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. 2752/2009

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1710 - Seniorenwohnanlage Landwehrstraße -
Beschluss über Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung, erneuter
Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger aus der 1. öffentlichen Auslegung insoweit zu berücksichtigen, dass keine zusätzlichen Stellplätze im Bebauungsplanbereich festgesetzt werden, im Übrigen nicht zu berücksichtigen,
2. dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1710 mit Begründung zuzustimmen,
3. die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer hinweisen. Die geplante Seniorenwohnanlage ist für Frauen und Männer gleichermaßen geeignet. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist fußläufig gegeben. Einkaufsstandorte und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.

Hervorzuheben ist, dass das beantragte Projekt entsprechend des Stiftungszwecks der Franz-Kühnemann-Stiftung das Ziel verfolgt, insbesondere einkommensschwachen älteren Menschen qualitätsvolles Wohnen zu bieten.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen keine Kosten; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1710, Abschnitt 9, Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1710 hat vom 2. April 2009 bis 4. Mai 2009 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit gingen Stellungnahmen ein, deren Inhalt nachfolgend, nach Themengruppen geordnet, zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung wiedergegeben werden.

Verkehr, Stellplätze

Laut Umweltbericht erhöhe sich die Anzahl der Fahrzeugbewegungen von jetzt 45 auf 85. Es sei ein krasser Widerspruch in sich, hier von sehr geringen zusätzlichen Verkehrsströmen zu sprechen. In der Begründung werde die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Alt- und Neubau mit 11 angegeben. Für Stiftungsbüro sowie Hausmeisterwohnung seien weitere Stellplätze zu berücksichtigen. Da aber das Stiftungsbüro im Altbau bereits vorhanden sei, bedeute die festgesetzte Zahl von 19 Stellplätzen einen Bedarf von 8 Stellplätzen für die Hausmeisterwohnung. Die zusätzlichen Stellplätze seien nicht erforderlich und deshalb abzulehnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellplätze für den vorhandenen Gebäudebestand bleiben unverändert. Für den Neubau hat der Vorhabenträger seine Planung dahingehend geändert, dass die erforderlichen 3 Stellplätze nicht im Plangebiet, sondern auf einem Grundstück der Stiftung an der Schützenalle/Reichhelmstraße nachgewiesen werden. Dadurch wird der Blockinnenbereich im Wesentlichen von zusätzlichem Verkehr durch das Neubauvorhaben verschont.

Der Anregung wird gefolgt.

Widersprüchliche Angaben in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes

In der Begründung des Bebauungsplanes seien teilweise sehr ungenaue oder auch widersprüchliche Angaben über die Größe des Innenhofes und die Größe des Grundstücks der Stiftung sowie die Fläche des Neubaus angegeben. Das zeige, dass die Planung mit heißer Nadel gestrickt sei oder werfe die Frage auf, ob hier der Bürger bewusst über die Größenverhältnisse getäuscht werden solle. Außerdem sei einerseits ausgeführt, dass die alte Heizanlage im Zuge des Neubaus durch die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und regenerative Energie ersetzt werden solle, andererseits hieße es, die Heizanlage des alten Gebäudes solle für den Neubau mitgenutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Fläche innerhalb des Blockrandes graphisch ermittelt, um die ungefähren Größenverhältnisse der Gesamtfläche zum Plangebiet darzustellen. Bei der Überprüfung der Flächenangaben wurde ein Schreibfehler entdeckt und berichtigt (siehe Begründung S. 9). Bezüglich der Heizanlage wird klargestellt, dass die Heizanlage der vorhandenen Gebäude erneuert und für den Neubau mitgenutzt werden soll.

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Bedarf an Wohnungen für Senioren; Standort; Alternativlösungen

Ein zusätzlicher Bedarf an Seniorenwohnungen sei nicht erkennbar. Für Döhren werde ein Rückgang der Anzahl der Menschen über 65 Jahren prognostiziert. In den letzten 12 Monaten seien in Hannover mehrere Seniorenheime mangels Auslastung geschlossen worden. Alternativen seien nicht geprüft worden. Es gebe leerstehende Liegenschaften, die kostengünstig saniert und zu Seniorenwohnungen umgebaut werden könnten. Vorhandene Wohnungen der Franz-Kühnemann-Stiftung sollten alten- und behindertengerecht umgebaut und

Balkone erhalten werden, anstatt hier neu zu bauen. Der Neubau sei nur ein Prestigeobjekt. Er habe auch bei den derzeitigen Bewohnern im vorhandenen Gebäude der Franz-Kühnemann-Stiftung keine gute Akzeptanz.

Stellungnahme der Verwaltung

Auch in Hannover ändert sich mit dem demographischen Wandel die Altersstruktur der Bevölkerung. Die zunehmende Lebenserwartung älterer Menschen und zunehmende Gebrechlichkeit weist auf einen zunehmenden Bedarf an bezahlbaren, stärker auf die Bedürfnisse Älterer und Behinderter eingehende Wohnungen hin. In den vergangenen Jahren sind bereits verschiedene neue Wohn- und Pflegeanlagen für ältere Menschen in Hannover entstanden. Auch wenn es bereits Angebote an derartigen Wohnungen in Döhren gibt, besteht noch immer Bedarf.

Von der Stadt Hannover wurde 2008 eine Repräsentativerhebung mit dem Titel „Leben und Wohnen im Alter“ durchgeführt. In der Repräsentativerhebung der 55-Jährigen und Älteren aus Döhren äußerten 26% einen Umzugswunsch, 80% gaben an, dass sie gerne in ihrem Stadtteil wohnen bleiben möchten. Der Sicherheitsaspekt im Stadtteil wird bei älteren Menschen hoch gewertet. In Döhren fühlen sich die Älteren sowohl abends als auch tagsüber sicher. Die Gründe für einen Umzugswunsch innerhalb des Stadtteils waren die fehlende Barrierefreiheit in den Wohnungen und in den Außenanlagen. Die Bewertung und Analyse der Erhebung macht deutlich, dass ein Wunsch und Bedarf nach neuen und serviceorientierten Wohnmodellen existiert.

Wurden in letzter Zeit Leerstände beobachtet, so liegt das im Rahmen der normalen Fluktuation oder diente der Modernisierung der Wohnungen, von denen viele nicht den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit

Es könne kein günstiger Wohnraum entstehen. Beim veranschlagten Investitionsvolumen von 2,5 Millionen € würde sich der Neubau bei einer Monatsmiete von 500 € erst nach ca. 29 Jahren amortisieren. 500 € seien aber auch keine günstige Miete für meist einkommensschwache Senioren. Die Kosten für die Stadt seien entgegen der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan überhaupt nicht abzuschätzen.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Satzung der Franz-Kühnemann-Stiftung ist als Stiftungszweck festgelegt, aus dem Einkommen der Stiftung gesunde und preiswerte Wohnungen zum Wohl der Allgemeinheit zu erstellen, zu erwerben und zu bewirtschaften. Auch das vorliegende Vorhaben dient dem Stiftungszweck. Da der Grund und Boden bereits im Stiftungseigentum liegt, Fördermittel für das Vorhaben beantragt werden sollen und die Lage am Finanzmarkt günstig ist, liegen die Voraussetzungen für die Erstellung günstigen Wohnraums vor. Das Vorhaben wird durch die Franz-Kühnemann-Stiftung abgewickelt, es fließen keine städtischen Mittel ein.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Der Bau von Seniorenwohnungen an der Landwehrstraße liege nicht im öffentlichen Interesse, weil es im Süden von Hannover ein Überangebot von Seniorenwohnungen gebe. Auch sei das angebliche Planungsziel, hier Seniorenwohnungen zu errichten, nicht gesichert. Schon die Begründung des Bebauungsplanes lasse viele Ausnahmen zu. Auch die enge persönliche Nähe zwischen dem privaten Bauherrn und den für die Bauleitplanung zuständigen Entscheidungsträgern lasse nicht das Vertrauen aufkommen, dass die Planungsziele verwirklicht werden.

Es sei deshalb anzunehmen, dass das Planungsziel nur vorgeschoben sei und stattdessen unbegrenzte Nutzungsmöglichkeiten beständen. Es entstehe der Eindruck, dass es in Wahrheit nur um die Errichtung von besonders hochwertigen Mietflächen gehe, die sich in

dieser privilegierten Lage gut und teuer vermarkten lassen. Die Wohnruhe von ca. 800 (meistens auch älteren) Bewohnern des Baublocks würde aufs Spiel gesetzt, um 15 Exquisitwohnungen zu bauen und eine höhere Wirtschaftlichkeit eines privaten Betriebes zu erreichen.

Die privaten Interessen der Franz-Kühnemann-Stiftung an dem Neubau und die privaten Interessen der anderen Grundstückseigentümer seien nicht oder zumindest nicht gerecht abgewogen worden. Es sei nicht nachvollziehbar, dass der Bau von Balkonen an einem Haus in der Fiedelerstraße abgelehnt worden sei, weil eine Eigentümerin aus der Helenenstraße Einwände gehabt habe, während hier 15 Wohnungen von den Bewohnern von 280 Wohnungen hingenommen werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung

Auch wenn das Angebot an Altenwohnungen für Döhren im Stadtteil quantitativ weitestgehend gedeckt ist, so besteht Bedarf zur qualitativen Verbesserung des Angebots (siehe oben Stellungnahme der Verwaltung).

Für den vorhandenen Teil der Wohnanlage im Blockrand lässt die Planung ausnahmsweise auch Nutzungen zu, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Betreuung der Seniorenwohnanlage stehen und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wie z.B. Hausmeisterwohnung und Stiftungsbüro. Für den Neubau beschränken sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag die Nutzungsmöglichkeiten auf Altenwohnungen. Der Durchführungsvertrag sieht eine Altersbeschränkung für Bewohner (nur über 60 Jahre) vor.

Leitgedanke der Planung ist, die für das Wohnen günstige Situation sowie die Rahmenbedingungen zu nutzen, ohne die Vorzüge des Innenhofes über Gebühr zu beeinträchtigen. Abzuwägen sind hier nicht die Belange der Franz-Kühnemann-Stiftung gegen Anwohnerbelange, sondern die Versorgung älterer Menschen mit bezahlbaren, behindertengerechten Wohnungen gegen nur maßvolle Beeinträchtigungen. Es handelt sich um eine besonders prädestinierte Lage für ein altengerechtes Wohnen aufgrund der integrierten Lage. Hierdurch wird Selbstständigkeit im Alltag gefördert und die soziale Integration der Älteren im Stadtteil ermöglicht. Nachbarschützende Belange wie Grenzabstände und Emissionen werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Auswirkung auf Planungsrecht in der Nachbarschaft

Durch den Neubau sei eine Änderung des Gebietscharakters zu erwarten. Die Stadt halte den Neubau nach § 34 BauGB nicht für genehmigungsfähig, weil er sich nicht in die nähere Umgebung einfüge. Existiere der Bau aber erst, habe dies nach § 34 BauGB zur Folge, dass auch auf allen anderen Grundstücken im Karree Hinterbebauungen mit allen Folgen einer unerträglichen Verdichtung zulässig werden. Der Bebauungsplan Nr. 1710 wäre der Auslöser dafür. Obwohl die Kenntnis dieser Problematik zum selbstverständlichen "Handwerkszeug" jedes Stadtplaners gehöre, sei in allen bisher geführten öffentlichen Erörterungen nicht darauf eingegangen worden. Sie seien immer nur auf den jetzt konkret geplanten Baukörper bezogen worden. Auch die Begründung des Bebauungsplanes äußere sich nicht zu diesem Thema. Dies sei ein grober Abwägungsfehler.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Bau des Vorhabens wird sich die Beurteilungsgrundlage für Vorhaben gemäß § 34 BauGB ändern. Jedoch lassen die vorhandenen Grundstückszuschnitte und -größen eine Hinterbebauung nicht zu. Neben dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung, das in einem solchen Fall ebenfalls zu beurteilen wäre, müssten auch die Fragen der erforderlichen Stellplätze sowie der Zuwegung geklärt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Anschluss an ÖPNV

Die Anbindung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität an den öffentlichen Personennahverkehr sei alles andere als optimal. Zur Stadtbahnhaltestelle betrüge die Entfernung ca. 600 m, die Busse in der Landwehrstraße verkehrten nur sehr selten, die Linie 366 an Sonntagen überhaupt nicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine zentral im Stadtteil gelegene Fläche; in der Nähe liegt der Fiedelerplatz, der als zentraler Versorgungsbereich Döhrens eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafés, Restaurants und weiteren Dienstleistungen bietet. Der Bereich weist die Charakteristik eines hochwertigen Stadtteilzentrums auf. Angesichts dieser Lagequalität ist der Abstand zur nächsten Stadtbahnhaltestelle abzuwägen, da für die Nahversorgung die Mobilität, für die ein Stadtbahnanschluss notwendig ist, nur in besonderen Fällen erforderlich ist. Daher kann die Entfernung von 600 m zur nächsten Stadtbahnhaltestelle in Kauf genommen werden. Darüber hinaus verfügt die Buslinie 363 über eine Haltestelle in nur 200 m Entfernung und verkehrt regelmäßig.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und parkähnlichen Innenbereich, Beeinträchtigung der Lebensqualität im Baublock

Der Baublock habe einen völlig intakten parkähnlichen Innenbereich, mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern. Zahlreiche Tiere ständen unter Naturschutz. So seien z. B. Fledermäuse, Spechte, Eichelhäher und Igel vorhanden. Das Bauvorhaben stehe im krassen Widerspruch zu Natur- und Artenschutz fördernden Projekten der Stadt. So sei im Konzept "Mehr Natur in die Stadt" u. a. ausgeführt, dass das Erleben von Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren im Arbeits- und Wohnumfeld als Bestandteil von Lebensqualität wahrgenommen werde. Der Faktor Lebensqualität sei ein zunehmend wichtiger wirtschaftlicher Standortvorteil. Außerdem hieße es, dass weitere Anstrengungen und Maßnahmen notwendig seien, um den Artenrückgang aufzuhalten oder gar eine Trendwende zu erreichen.

Das geplante Bauvorhaben werde jedoch die Lebensräume von Tieren und Pflanzen beeinträchtigen und vernichten. Das sage auch die Begründung des Bebauungsplanes aus. Ersatzmaßnahmen in der Leineaue könnten diese Zerstörung in keiner Weise ausgleichen. Bei der geplanten Umsiedlung der Zwergfledermäuse sei der Tod einiger Tiere sehr wahrscheinlich. Dies widerspreche den FFH- Richtlinien. Der angegebene Verlust von 7 Bäumen sei nur geschätzt. Tatsächlich sei zu befürchten, dass während der Bauphase weitere Bäume beseitigt werden müssen, beschädigt werden oder durch die größere Versiegelung absterben. Eine Dachbegrünung könne das nicht ausgleichen. Durch das Ausdünnen des Baumbestandes werde die Beleuchtung des geplanten Parkplatzes in die Schlafzimmer der angrenzenden Häuser scheinen. Der Innenhof sei eine der größten grünen Lungen Döhrens und werde als Gegenpol für die Belastungen durch den Autoverkehr auf den umliegenden Straßen dringend benötigt. Durch die vorhandenen Bäume würde die Feinstaubbelastung der Abelmannstraße und der Landwehrstraße erheblich reduziert.

Der Planung würden auch veraltete Unterlagen zu Grunde gelegt. Der Landschaftsrahmenplan sei von 1990 und der Landschaftsplan Döhren-Wülfel von 1998. Es sei davon auszugehen, dass die damaligen Festlegungen heutigen Erkenntnissen i. S. von Natur- Umwelt- und Klimaschutz nicht mehr genügen. Deshalb befänden sie sich derzeit auch in Überarbeitung.

Insbesondere den Bewohnern des Altbaus der Franz-Kühnemann-Stiftung werde durch den Neubau die Nutzungsmöglichkeit des Innenhofes genommen. Sie seien zum Teil gar nicht mehr in der Lage, größere Strecken zurück zu legen, um ins Grüne zu kommen. Die Senioren würden hier zurzeit z. B. spazieren gehen oder mit den Enkeln Kastanien suchen. Bewohner der umliegenden Häuser genießen hier die Natur und die Ruhe. Für Rentner sei eine bessere Therapie als der Gesang der Vögel und der Genuss der Grünanlagen kaum

vorstellbar.

Eine Studie der Universität Glasgow komme zu dem Ergebnis, dass neben den Einkommensverhältnissen der Grad der Begrünung der Wohnumgebung ausschlaggebend für die Lebenserwartung der Menschen sei. Eine besondere Bedeutung habe der Begrünungsanteil bei Herz-Kreislauf-Erkrankungen.

Bei der Vermietung der umliegenden Immobilien sei der grüne Innenhof immer ein wesentlicher Gesichtspunkt gewesen, der nach einer Bebauung wegfallen würde. Es sei eine wesentliche Beeinträchtigung, wenn man jetzt vom Balkon aus auf ein Gebäude schauen müsste, anstatt auf Bäume und Sträucher. Mieter hätten schon Mietkürzungen angekündigt. Die Licht- und Schallsituation werde sich verschlechtern.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Innenbereich des Gebäudeblockes zwischen Landwehrstraße und Fiedelerstraße ist im südlichen Teil bereits eine Garagenanlage vorhanden. Im Übrigen handelt es sich um reichhaltig mit Bäumen und Sträuchern bestandene private Grünflächen. Dieser parkähnliche Bereich weist einen gewissen Erholungswert auf.

Auf dem Grundstück der Franz-Kühnemann-Stiftung befinden sich laut Baumkartierung 28 Bäume (Großsträucher, wie z.B. Haselnuss, Goldregen oder Hartriegel zählen nicht dazu), die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Mit dem Ziel, möglichst viele Bäume und Büsche zu erhalten, ist ein etwa L-förmiger 3-geschossiger Baukörper parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf dem rückwärtigen Grundstücksteil geplant. Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Beseitigung von 5 mittelgroßen Obstbäumen, einem Laubbaum sowie einer großen Fichte. Die prägenden Bäume im Norden des Grundstücks sowie 14 große Bäume auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken werden erhalten bleiben. Der Charakter des grünen Innenbereichs und die Nutzung, z.B. zum Spaziergehen, werden bestehen bleiben.

In einem der zu fällenden Bäume ist das Vorhandensein eines Zwergfledermausquartiers in einer Höhlung in 1,5 bis 2,5 m Höhe nicht auszuschließen. Zwergfledermäuse wechseln zum Winter hin ihr Quartier. Ist im nächsten Frühjahr das bisherige Sommerquartier nicht mehr nutzbar, so suchen sich die Tiere ein neues. Trotz der Beseitigung von 7 Bäumen haben die Tiere die Chance, weiterhin in dem Innenhof ein Quartier zu finden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nahezu komplett geschlossenen Blockrandes. Daher kann zwischen der Straße und dem Innenhof nahezu kein Luftaustausch stattfinden, so dass sich die bereits geringe Schadstoffbelastung der angrenzenden Straßen und des Innenhofes nur in sehr geringem Maße gegenseitig beeinflussen. Bei dem Landschaftsrahmenplan von 1990 wie auch bei dem Landschaftsplan Döhren-Wülfel von 1998 handelt es sich um die jeweils letzten abgestimmten Konzepte. Für das Plangebiet haben sich die Aussagen in den letzten Jahren nicht verändert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Klima

Das Mikroklima im Baublock werde sich verändern. Neu entstehende Winde seien zu befürchten. Der Vergleich der Landwehrstraße mit einem Blockinnenbereich in Düsseldorf hinsichtlich der Luftschadstoffbemessung werde wegen der Entfernung von ca. 300 km und der anderen klimatischen Verhältnisse in der Rheinebene angezweifelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nahezu komplett geschlossenen Blockrandes. So findet ein Luftaustausch zwischen der Straße und dem Innenhof nur in geringem Maße statt. Diese Verhältnisse stellen sich in der Rheinebene nicht anders dar als in Hannover. Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Stellung des geplanten Neubaus, Verletzung nachbarschützender Vorschriften

Die Lage, Stellung und Gestaltung des Neubaus auf dem Grundstück der Stiftung verstoße gegen nachschützende Vorschriften. Hätte die Absicht bestanden, die Nachbarn möglichst wenig zu beeinträchtigen, hätte der Neubau möglichst weit nach Westen als Anbau an den Altbau oder zumindest sehr in seiner Nähe platziert werden müssen. Das hätte die verbleibenden Freiräume großzügiger gestaltet und auch den internen Funktionen des Gesamtbetriebes besser gedient.

Der Bebauungsplan sehe aber das Gegenteil vor. Der Neubau werde nach Osten verschoben. So werde für den eigenen Neubau die Verschattung der südwestlichen Nachmittags- und Abendsonne vermieden und diese Verschattung den Nachbarn beschert. Hier werde in besonders krasser Weise deutlich, dass die Interessen der Nachbarn gegenüber dem Wunsch der Stiftung, sich mit einem Filetstück zu bereichern, überhaupt keine Rolle gespielt hätten. Unterstrichen werde das mit der fadenscheinigen Begründung, dass die vorhandenen Gehölze diese Stellung der baulichen Anlage erzwingen würden. Bäume und Sträucher könnten problemlos an anderer Stelle nachgepflanzt werden. Dadurch werde deutlich, dass die viel schwerer wiegende dauerhafte Beeinträchtigung der Wohnqualität der Nachbarn in geradezu dreister Bevorzugung unberücksichtigt bleibe.

Im Ergebnis liege ein Abwägungsdefizit vor, weil die vorstehend beschriebenen Alternativen, die auf die Nachbarn Rücksicht nehmen würden, nicht erwogen worden seien. Dabei sei es bemerkenswert, dass diese Varianten mindestens so viel Büsche und Bäume erhalten hätten, wie die jetzt verfolgte.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage wurde ein Wettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, den Vegetationsbestand weitgehend zu schonen. Andererseits sollten die Altenwohnungen in den vorhandenen Gebäuden Landwehrstraße 80 und 82 bestehen bleiben.

So entstand der vorliegende Entwurf mit dem etwa L-förmigen 3-geschossigen Baukörper parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, der die gemäß Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhält. Nur auf dem Grundstück selbst wird der Abstand zwischen dem Neubau und dem Gebäude Landwehrstraße 82 auf 1/2 H verringert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen während der Bauphase

Während der Bauphase sei die Belästigung durch Lärm und Staub infolge der Beseitigung der Bäume, Ausheben der Baugrube, Baustellenverkehr und Bau des Gebäudes tagsüber unerträglich. Balkone könnten nicht genutzt werden. Es seien Krankheiten und Allergien zu befürchten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1710 sieht Altenwohnungen vor; diese Nutzung trägt dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft Rechnung. Temporäre Störungen während der Bauphase sind unvermeidlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Verhalten der Politik

Das Bauvorhaben sei im Bezirksrat mehrheitlich abgelehnt worden. Lediglich die Fraktion der SPD sei dafür gewesen. Anschließend hätten SPD und Bündnis 90 / Die Grünen in den Ratsgremien gegen den Willen der Döhrener Bürger zugestimmt. Damit werde der Bezirksrat als Vertreter der Bürger undemokratisch ausgehebelt. Da auch im Kuratorium der Stiftung SPD und Bündnis 90 / Die Grünen die Mehrheit hätten, sei deutlich, dass parteipolitische Interessen gegen die Bürger und die Natur ausschlaggebend seien. Die Verflechtun-

gen zwischen Franz-Kühnemann-Stiftung und der Politik seien bedenklich. Die Demokratie bleibe auf der Strecke.

Während die ablehnenden Fraktionen sich durch Ortsbesichtigungen ein Bild von der Situation gemacht hätten, sei das von den Befürwortern nicht für nötig gehalten worden. Hier entstehe auch der Eindruck, dass Absprachen getroffen worden seien, die nach Fraktionszwang aussehen. Es sei nicht hinzunehmen, dass ein Politiker im Bauausschuss älteren Mietern der Stiftung Schauspielerei vorwerfe, sie auffordere „nicht auf die Tränendrüsen zu drücken“ und behaupte, sie seien von einer Bürgerinitiative vorgeschickt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entscheidung über den Auslegungsbeschluss ist in dem kommunalrechtlich vorgeschrieben Verfahren zustande gekommen. Dabei wird der Bezirksrat zur Bauleitplanung angehört, die Entscheidung trifft aber der Rat nach Vorbereitung durch die zuständigen Fachausschüsse und den Verwaltungsausschuss. Es ist gerade Ausdruck der Demokratie, dass es zu manchen Punkten unterschiedliche Meinungen gibt. In einem solchen Fall entscheidet die Mehrheit des letztendlich zuständigen Gremiums (hier der Rat).

Äußerungen einzelner Politiker in Ausschusssitzungen zu kommentieren, ist nicht Aufgabe der Verwaltung.

Verfahrensvermerke der Satzung nicht vollständig

In der den Unterlagen zur Auslegung beigefügten Satzung seien die Verfahrensvermerke nicht ausgefüllt. Es sei nicht richtig, dass innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes keine Stellungnahmen eingegangen seien. Dies sei sehr wohl der Fall.

Stellungnahme der Verwaltung

Die der Satzung beigefügten Verfahrensvermerke enthalten alle erforderlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens. Daher sind auch die Vermerke für künftige Verfahrensschritte aufgeführt. Je nach Ablauf werden diese Vermerke unterschrieben und gesiegelt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Unzulässige Einflussnahme auf die Planung

Es entstehe der Eindruck, dass sich die Planverfasser mit den privaten Interessen des begünstigten Eigentümers so weit identifiziert hätten, dass die öffentlichen Zwecke der Bauleitplanung untergeordnet worden seien. Wegen der offensichtlichen Bevorzugung zu Lasten von ca. 800 Mietern und Eigentümern in der Nachbarschaft sei nach dem Grund dafür zu fragen. *(Anmerkung der Verwaltung: Hier werden dann Namen und Funktionen von Vertretern der Stiftung genannt, deren Nennung in einer öffentlichen Drucksache dem Datenschutz widerspräche. Diese Aussagen werden in der vertraulichen Informationsdrucksache wiedergegeben, in der auch die Namen der Einwanderinnen und Einwander genannt werden).*

Es werde deshalb darum gebeten, von Amts wegen zu prüfen, ob es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1710 unmittelbar oder mittelbar rechtlich unzulässige Einflussnahmen gegeben habe. Eine Kommunalaufsichtsbeschwerde beim Nds. Innenministerium und eine Fachaufsichtsbeschwerde beim Nds. Sozialministerium seien eingelegt worden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung weist den Vorwurf einer unzulässigen Einflussnahme auf die Planung zurück. Der Oberbürgermeister hat die Akten überprüfen lassen. Diese Prüfung hat ergeben, dass eine unzulässige Einflussnahme nicht erfolgt ist.

Die Regierungsvertretung beim Nds. Sozialministerium, welche die Fachaufsichtsbeschwerde und die Kommunalaufsichtsbeschwerde bearbeitet hat, kommt zum gleichen Ergebnis.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 4 beigefügt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 18.11.2009