

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An die Kommission Sanierung Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
(zur Kenntnis)

1. Neufassung
Nr. 1015/2016 N1
Anzahl der Anlagen 9
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1535 - Wasserstadt Limmer Ost - 1. Bauabschnitt Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1535 für den 1. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer mit Begründung ***in der vorliegenden Neufassung*** zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.
- 3. die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung erst zu veranlassen, wenn der für das Bebauungsplangebiet zu schließende städtebauliche Vertrag unterzeichnet wurde.**

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Der Stadt Hannover entstehen Kosten für den Umbau der Wunstorfer Straße im Abschnitt Brückenbauwerk Stichkanal Linden bis zum Knotenpunkt Wunstorfer Straße / Sackmannstraße. Ein Teil der Kosten wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans von den Eigentümer-Gesellschaften (die Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG und die Wasserstadt Limmer Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG) getragen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Details sind in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs Teil I, Kapitel 8, dargestellt (siehe Anlage 2 dieser Drucksache).

Begründung des Antrages

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1535 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des ehemaligen Conti-Werksgeländes im Stadtteil

Limmer in ein Wohngebiet mit 1.600 bis 1.800 Wohneinheiten geschaffen ("Wasserstadt Limmer"). Der Gesamt-Anzahl der Wohneinheiten hat der Verwaltungsausschuss am 08.10.2015 zugestimmt (siehe Beschluss-Drucksache Nr. 2096/2015 - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Fortführung des Verfahrens, Anzahl der geplanten Wohneinheiten).

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung haben in der Zeit vom 30.07. bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB). Die Stellungnahmen, die hierzu eingegangen sind, sind in der Drucksache Nr. 2096/2015 behandelt worden.

Darüber hinaus wurden in den Stellungnahmen Wünsche geäußert, die im Bauleitplanverfahren nicht geregelt werden können; z.B. Art der Ausgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen, Regelungen für Radfahrer, Schaltungen von Signalanlagen. Inwieweit diese Wünsche umgesetzt werden können, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Aufgrund der Größe des Gesamtgebietes soll die weitere Planaufstellung in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der als Anlage 2 beigefügte Entwurf der Begründung nimmt die Planungsgrundzüge aus der Drucksache Nr. 2096/2015 auf, bezieht sich aber nur auf den 1. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer im westlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Sackmannstraße.

Im städtebaulichen Vertrag sollen die erforderlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel Lärmschutz, Energie, architektonische Gestaltung, Bodenaushub, Entwässerung, Baugemeinschaften) geregelt werden. Die öffentliche Auslegung ist erst durchzuführen, wenn der städtebauliche Vertrag von den Vertragspartnern rechtswirksam abgeschlossen wurde. Damit soll sichergestellt werden, dass nicht vor Abschluss des Vertrages ein Anspruch auf eine Baugenehmigung nach § 33 Abs.1 BauGB entstünde. Dies wäre der Fall, wenn während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingehen.

In der gemeinsamen Sitzung des Stadtbezirksrates Linden-Limmer und der Kommission Sanierung Limmer am 18.05.2016 wurden Änderungsanträge beschlossen (siehe Anlagen Nrn. 4 bis 9). Im Folgenden sind die Anträge - jeweils sortiert nach Drucksachen-Nummer, Zitat oder zusammengefasstem Inhalt sowie der Stellungnahme der Verwaltung - aufgeführt.

Vor den Stellungnahmen zu den einzelnen bebauungsplanrelevanten Antragspunkten soll hervorgehoben werden, dass es Auftrag und Anliegen der Verwaltung ist, die Ergebnisse des vom Rat und Stadtbezirksrat beschlossenen Beteiligungsprozesses zur Wasserstadt mit seinen 102 Planungszielen, zuletzt dargestellt in den Bilanzveranstaltungen am 08.07. und 13.10.2015, möglichst detailgetreu in den Bebauungsplan und in den Vertrag zu übernehmen.

Antrag zu den textlichen Festsetzungen:

"In den Baublöcken, in denen mehr als drei Vollgeschosse festgesetzt sind, müssen Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei (§ 49 Abs.1 NBauO) sein."

(Siehe Drucksache Nr. 15-1145/2016 (Anlage 4))

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Niedersächsische Bauordnung schreibt im § 49 Anforderungen zur Barrierefreiheit vor. In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein und jede achte Wohnung eines Gebäudes rollstuhlgerecht. Das ist die gesetzliche Mindestanforderung.

Erkenntnisse aus dem Stadtdialog Hannover 2030 belegen, dass der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, abhängig von den Anforderungen unterschiedlicher Formen von Behinderung, differenziert zu betrachten ist. Im Sinne praktizierter Inklusion ist es Anliegen der Landeshauptstadt Hannover, Verschiedenartigkeit und Vielfalt von Wohnformen und -möglichkeiten zu gewährleisten. Ein Beschränken der barrierefreien Wohnungen auf die Erdgeschosse würde z.B. dem Sicherheitsgefühl von taubblinden Menschen nicht entsprechen.

Antrag, folgende Änderung in der Begründung des Bebauungsplanes vorzunehmen:

"Die Formulierung "standortgerechter, heimischer Baum" soll ersetzt werden durch "Bäume mit für Menschen nutzbare Früchte (z.B. Apfel, Birne, Quitte, Mispel, für Menschen essbare Vogelbeere, Baumhasel, Esskastanie, Kornelkirsche, ..."

(Siehe Drucksachen Nrn. 15-1148/2016, 15-1149/2016, 15-1150/2016 (Anlagen 5 bis 7))

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Antrag ist dadurch Rechnung getragen, dass tragende Obstbäume unter die festgesetzten "standortheimischen" Bäume subsumiert werden können. Einem Pflanzen solcher Bäume stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Über die Anzahl der festgesetzten Bäume hinaus können zusätzliche Früchte tragende Bäume gepflanzt werden.

Antrag, folgende Änderung in der Begründung des Bebauungsplanes vorzunehmen:

"Dem Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Vorzug vor Fällung und Neupflanzung zu geben."

(Siehe Drucksachen Nrn. 15-1148/2016, 15-1149/2016, 15-1150/2016 (Anlagen 5 bis 7))

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesem Antrag ist dadurch Rechnung getragen, dass die Landeshauptstadt Hannover, wie in der Baumschutzsatzung dokumentiert, dem Grundsatz des Erhalts von Bäumen den Vorrang einräumt. Entscheidend für den Erhalt ist die fachliche Einschätzung ihrer Vitalität. Über die vorhandenen Bäume und Sträucher am

Leineabstiegskanal ist aktuell nicht zu entscheiden, da sie im Eigentum der Bundeswasserstraßen-Verwaltung sind und der Bereich im heutigen Zustand planfestgestellt ist.

Antrag, folgende Änderung in der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes vorzunehmen:

"Es sollte mehr Vielfalt bezüglich Materialität und Farbigkeit der Gestaltung geben. Vorstellbar ist die einheitliche Verklinkerung an der Basisstraße (die anknüpft an den alten Gebäudebestand). § 18 Festsetzung nur für Gebäude an der Basisstraße."

(Siehe Drucksachen Nrn. 15-1148/2016, 15-1149/2016,15-1150/2016 (Anlagen 5 bis 7))

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der örtlichen Bauvorschrift zur Ausbildung von Klinkerfassaden wird eine aus Sicht der Verwaltung unverzichtbare Vorgabe zum Sichern einer wertigen Gesamtanmutung der Wasserstadt gemacht. Gleichzeitig wird bei vielen Fassaden zu den Innenhöfen im Sinne einer vielfältigen Gestaltung diese Vorgabe aufgeweitet, so dass ein ausgewogenes Verhältnis von qualitätsorientierten Vorgaben und freieren Gestaltungsmöglichkeiten besteht.

Antrag, folgende Änderung in der Begründung des Bebauungsplanes vorzunehmen:

"In der parallel zum Leineverbindungskanal verlaufenden Fläche ist geplant, einen kombinierten Rad-/Fußweg (leicht geschwungene Promenade) anzulegen, so wie sie im Freiraumkonzept der BI Wasserstadt vom 2016-02-20 (Stand 2016-04-11, Seite 8) skizziert wird."

(Siehe Drucksachen Nrn. 15-1148/2016, 15-1149/2016,15-1150/2016 (Anlagen 5 bis 7))

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus dem Jahr 2005 liegt ein Ratsbeschluss zum Rahmenplan Wasserstadt Limmer vor, in dem ein getrennt geführter Fuß- und Radweg am Leineabstiegskanal im Bereich der Wasserstadt gefordert wird (DS Nr. 1174/2005 N1). Der jetzt geforderte kombinierte Fuß- und Radweg würde diesem Beschluss widersprechen.

Die Flächen sind noch im Eigentum der Bundeswasserstraßen-Verwaltung. Details zur Wegeführung kommen erst in der Ausführungsplanung zum Tragen.

Der ursprüngliche Text hierzu wurde aus der Begründung herausgenommen. (Anlage 2, Seite 21)

Antrag zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

"Die enge Vorgabe des Fassadenverlaufs an den Außenseiten der Blöcke durch die Festlegung von Baulinien statt Baugrenzen wird so modifiziert, dass strukturierende und gestaltende deutliche Vorsprünge der Fassaden, vor allem an den langen Fassadenseiten möglich werden."

(Siehe Drucksachen Nrn. 15-1151/2016, 15-1152/2016 (Anlagen 8 und 9))

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens und später am Runden Tisch wurde ein städtebauliches Konzept gefunden, das auf rechtwinkligen, leicht zu einander verdrehten Blöcken beruht. Dieses städtebauliche Konzept fand in den Präsentationen am 08.07. und 13.10.2015 Zuspruch. Durch § 9 der textlichen Festsetzungen werden Versprünge durchaus ermöglicht. Dies kann bei entsprechender Ausführung zu einer lebendigen Anmutung führen. Über die in § 9 genannten Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien hinausgehende Abweichungen würden an den Abstandsvorschriften scheitern. Rücksprünge von den Baulinien würden das städtebauliche Konzept verunklaren und die Ausnutzung verringern.

Antrag, folgende Änderung in der Begründung des Bebauungsplanes vorzunehmen:

"Bei den Vorgaben zur Ausdehnung und Lage der Tiefgaragen auf den Grundstücken am Uferpark soll darauf geachtet werden, dass auf den Grundstücken Platz bleibt, um im Übergang und in Verlängerung der Uferparkstrukturen auch hohe tiefwurzelnde Bäume anpflanzen zu können."

(Siehe Drucksachen Nrn. 15-1151/2016, 15-1152/2016 (Anlagen 8 und 9))

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Antrag ist dahin gehend Rechnung getragen, dass die Grundflächenzahl von 0,8 die Möglichkeit bietet, im Anschluss an den Grünzug hohe und tiefwurzelnde Bäume auf den verbleibenden 20 % nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen.

Die Begründung (Anlage 2) wurde in folgenden Punkten geändert:

- Seite 11, 1. Absatz 2 Sätze eingefügt**
- Seite 13, 5. Absatz 1 Satz gestrichen**
- Seite 21, 2. Absatz 2 Sätze gestrichen**
- Seite 29, Kapitel "Verträge" letzter Absatz geändert**

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

Der Auslegungsbeschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 03.06.2016