

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

Nr. 1595/2009
Anzahl der Anlagen 7
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1683, Tiergartenstraße/Kronsberger Straße
Bebauungsplan der Innenentwicklung,
Aufhebung des Satzungsbeschlusses,
erneuter Beschluss über Stellungnahmen, erneuter Satzungsbeschluss. Beschluss über das
rückwirkende Inkraftsetzen des Bebauungsplanes**

Antrag,

1. den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 vom 09.10.2008 (Drucksache 2068/2008) aufzuheben,
2. die Anregungen in den Stellungnahmen von zwei Nachbarn und eines Rechtsanwaltes für eine Gruppe von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern aus der direkten Nachbarschaft, deren Namen aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden, im Rahmen der erneuten Abwägung (siehe Begründung des Antrages sowie Anlage 2 zur Drucksache) nicht zu berücksichtigen,
3. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1683 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO erneut als Satzung zu beschließen und der ergänzten Begründung zuzustimmen sowie
4. zu beschließen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 23.10.2008 in Kraft zu setzen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht gegeben.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen (siehe Anlage 2, Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 10).

Begründung des Antrages

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1683 lag vom 26. Juni 2008 bis 25. Juli 2008 öffentlich aus. Am 09.10.2008 beschloss der Rat die eingegangenen Anregungen aus den Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nicht zu berücksichtigen und fasste den Satzungsbeschluss. Dieser Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1683 wurde am 23.10.2008 im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover ortsüblich bekannt gemacht. Mit diesem Tag trat der Bebauungsplan in Kraft.

Gegen den Bebauungsplan hat ein Nachbar fristgerecht einen Normenkontrolleilantrag gestellt. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde am 27.01.2009 erteilt. Damit wurde der Normenkontrolleilantrag unzulässig und von den Beteiligten als erledigt erklärt. In seinem Beschluss zur Einstellung des Normenkontrolleilverfahrens hat das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht (Nds. OVG) ausgeführt, dass der Bebauungsplan die Rechte des Nachbarn nicht beeinträchtigt. Andererseits wird aber darauf hingewiesen, dass die Unterschreitung der Abstände der Gebäude auf dem Baugrundstück untereinander nicht eingehalten seien. Hierzu sei die städtebauliche Begründung nicht ausreichend dargelegt. Gegen die Baugenehmigung wurden keine formellen Rechtsmittel eingelegt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es aus Sicht der Verwaltung angezeigt, trotz des unveränderten Vorhabens den Satzungsbeschluss vom 09.10.2008 aufzuheben, nach nochmaliger Abwägung erneut über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentliche Auslegung zu beschließen, einen erneuten Satzungsbeschluss zu fassen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend ab dem 23.10.2008 (Tag der ersten ortsüblichen Bekanntmachung) in Kraft zu setzen.

Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen und die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2 zu dieser Drucksache) in den Abschnitten 2, 4 und 5.2 wurden hinsichtlich der städtebaulich gebotenen verdichteten Bebauung und der sich daraus ergebenden Unterschreitung der Abstände überarbeitet und ergänzt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Stellungnahme Nachbar:

Ich möchte Ihnen hiermit meine Einwände gegen die geplante Bebauung des Eckgrundstücks Tiergartenstraße/Kronsberger Straße mitteilen.

Bei derartigen Bauprojekten gibt es zwangsläufig immer unterschiedliche Interessen der verschiedenen beteiligten Gruppen. Das des (ortsfremden) Investors ist die erzielbare Rendite. Sein Interesse ist kurzfristiger Natur. Die Anwohner haben langfristige Interessen bezüglich der Wohnqualität und des Erhalts des finanziellen Wertes ihrer Grundstücke. Damit sind (im Zweifelsfalle) diese Anwohner die für eine positive Entwicklung des Stadtviertels besseren Anwälte.

Meine konkreten Gründe gegen das Bauvorhaben sind Folgende:

Der beabsichtigte massive Gebäudekomplex paßt in keiner Weise zu den in Kirchrode anzutreffenden Kaffeemühlhäusern und der allgemein lockeren Bebauung. Dieses Erscheinungsbild ist jedoch der Hauptgrund für die hohe Wohnqualität und die Beliebtheit des Stadtviertels auch bei hochqualifizierten und einkommensstarken Personen. Das aufgrund des bestehenden Bunkers erhöhte Niveau läßt eine Geschosshöhe von mehr als

zwei Stockwerken besonders massiv wirken.

Der Verkehr auf der Kronsberger Straße ist aufgrund der einen Parkreihe ohnehin schon problematisch. Eine Zufahrt zum geplanten Komplex von der Kronsberger Straße wird dies noch verstärken.

Die zu bebauende Straßenecke könnte ein richtiges Schmuckstück in Kirchrode werden. Der geplante Bau stört daher nicht nur das Erscheinungsbild, sondern verhindert auf Jahrzehnte auch weit bessere Lösungen. Hier ist schlicht mehr drin!

Städte mit Zukunft brauchen dringend Viertel wie Kirchrode eines ist. Diese zu erhalten sollte daher das primäre Ziel der Entscheider sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück wird zur Zeit durch die Telekom (Bunker) und das Annastift (Gebäude an der Tiergartenstraße und Wohngebäude an der Kronsberger Straße) genutzt. Die Eigentümer beabsichtigen den Bau einer Anlage für betreutes Seniorenwohnen, die vom Annastift betreut werden soll. Die Nutzung durch die Telekom bleibt erhalten.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der gegenüber liegenden Bebauung der Kronsberger Straße und mit dem Gebäude an der Tiergartenstraße an der dort vorhandenen Bebauung in Richtung Kirchrode Zentrum. Die ursprünglich parallel zur Kronsberger Straße geplante Anordnung der Gebäude wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit so gedreht, dass die schmalen Giebelseiten an der Kronsberger Straße bzw. nach Osten orientiert gebaut werden. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Wohnungen von 56 auf 41 Einheiten verringert und somit die Baumasse deutlich reduziert. Die festgesetzten Gebäude mit zwei Vollgeschossen entsprechen der Bebauung in der Nachbarschaft und die geänderte Anordnung der Gebäude nimmt Rücksicht auf die östlich und südlich angrenzende aufgelockerte Bebauung. Die städtebauliche Begründung für die Dichte und Höhe der Bebauung ist in den Abschnitten 2, 4 und 5.2 der Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2 zu dieser Drucksache) ausführlich dargelegt. Die höhenmäßige Entwicklung des geplanten Vorhabens und die Höhen des Gebäudebestands in der Nachbarschaft sind ebenfalls in Abschnitt 5.2 der Planbegründung dargestellt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage stellt keine unzumutbare Mehrbelastung der Kronsberger Straße dar. Siehe hierzu Abschnitt 6 der Planbegründung.

Eine Verschlechterung der Wohnqualität des Stadtteils Kirchrode wird nicht ausgelöst.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

2. Stellungnahme Nachbarin/Nachbar:

Gegen die geplante Bebauung des Eckgrundstücks Tiergartenstraße/Kronsberger Straße in Kirchrode durch die Firma Kolfhaus und Beele lege ich hiermit meinen Einspruch ein.

Vorab sei bemerkt, dass eine "öffentliche Auslegung" der Bebauungspläne nach meinem Verständnis in keiner Weise öffentlich ist, wenn man erst nach insistierender Nachfrage erreichen kann, dass sich jemand bemüht, die entsprechenden Pläne aus einem Hinterzimmer zur Einsicht hervorzuholen.

Bei Kolfhaus und Beele handelt es sich um einen ortsfremden Investor, dem es bei der Verwirklichung des geplanten Projektes ausschließlich um die (wie er selber sagt) eigene Rendite geht, völlig unabhängig von der Wirkung auf die gewachsene Struktur des hannoverschen Ortsteils Kirchrode. Sollte die Bebauung in der derzeit vorliegenden Planung verwirklicht werden, wird durch den massiven Komplex das Erscheinungsbild und die Identität des Stadtviertels zerstört und damit die Wohnqualität negativ beeinträchtigt.

Wie ist es möglich, dass in Zeiten, wo sonst sogar Höhe und Material von Gartenzäunen rechtsverbindlich festgeschrieben sind, eine Bebauung verwirklicht werden soll, die in keiner

Weise auf die sie umgebende Struktur Rücksicht nimmt?

Wie kann man in einen so massiven Baukörper auf so relativ kleiner Fläche neben Grundstücke mit Einfamilienhäusern und Gärten setzen?

Wie kann man übersehen, dass eine Flachdachbebauung allein bereits eine Masseverdichtung darstellt gegenüber einer Bauweise mit Giebeldächern in gleicher Höhe?

Wie kann man es zwangsläufig, durch unveränderbare Gegebenheiten erhöhtes Niveau von fast drei Metern, als Basis für die Bebauung einfach ignorieren?

Wie läßt sich eine dreigeschossige Bauweise vertreten, die hier gegenüber dem Straßenniveau de facto eine viergeschossige Höhe erreicht?

Bei einer Zufahrt zu dem geplanten Komplex über die Kronsberger Straße wird es eine erhebliche Zunahme des Verkehrs geben. Bereits jetzt ist in der kleinen, zweispurigen Wohnstraße wegen der zum Parken benötigten einen Spur ein Gegenverkehr nur durch Ausweichmanöver in Einfahrten und Parklücken möglich. Abgesehen von der Belästigung durch Lärm und Abgase ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Personal, Handwerker, Bewohner und Besucher und des Lieferverkehrs für die Bewirtschaftung der Seniorenanlage mit Lebensmitteln, Wäsche, Möbel u. ä. hier nicht zu verkraften. Es steht zu befürchten, dass, sollte die Zufahrt von der Kronsberger Straße eingerichtet werden, nach einiger Zeit beschlossen wird, den Grünstreifen wegen des so nicht mehr zu bewältigenden Verkehrs zu entfernen und die Straße zu verbreitern. Das würde eine weitere erhebliche Wertminderung der anliegenden Grundstücke bedeuten.

Die Stadt Hannover sollte ein Wohnviertel, wie es Kirchrode ist, zu schätzen wissen und bemüht sein, Erscheinungsbild, Grünanlagen und Wohnqualität zu erhalten. Nicht zuletzt bieten Stadtviertel wie dieses auch einen Anreiz für den Zuzug von qualifizierten Arbeitskräften. Auf keinen Fall sollte mit einer Genehmigung für die vorliegende Planung ein Präzedenzfall geschaffen werden, der noch weitere gleichartige Bebauung nach sich ziehen könnte, womit die Struktur Kirchrodes endgültig zerstört wäre.

Ich fordere daher eine Korrektur der derzeitigen Bebauungspläne: Verminderung der Gebäudemasse und -dichte; Reduzierung der Geschosshöhe; Erhaltung des Ortsbildes; Erschließung über die Tiergartenstraße; keine Zunahme des Verkehrs auf der Kronsberger Straße; Erhaltung des Grünstreifens.

Es wäre sicherlich verantwortungsvoller, bestehende ideelle und materielle Werte zu erhalten und vorrangig die Bewahrung des Stadtbildes zu fördern, als sich dem Gewinnstreben eines Investor zu unterwerfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Vorabbemerkung zur Art der öffentlichen Auslegung:

Die öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplanänderungen findet in Hannover immer im Foyer der Bauverwaltung statt. Dort hängen von montags bis freitags die Planunterlagen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 18.00 für alle Interessierten öffentlich aus. Auskünfte zur Planung werden während der Sprechzeiten oder nach telefonischer Terminvereinbarung im zuständigen Planungsbezirk gegeben. Dort sind die Planunterlagen selbstverständlich in Akten untergebracht.

Die Anregungen entsprechen weitgehend den Anregungen zu 1. Siehe deshalb die Stellungnahme der Verwaltung zu 1.

Ergänzend wird Folgendes ausgeführt:

Es sind keine Flachdächer, sondern Walmdächer mit geringer Dachneigung geplant. Wie bereits unter 1. ausgeführt, wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Anzahl der Wohnungen von 56 auf 41 Einheiten reduziert sowie die Ausrichtung der

Gebäude zugunsten der Nachbarschaft verändert.

Die Zufahrt zur Tiefgarage kann aus baulichen Gründen nur von der Kronsberger Straße erfolgen, weil der Bunker weiterhin von der Telekom genutzt wird und deshalb eine Zufahrt von der Tiergartenstraße nicht möglich ist. Dort wird es aber eine Rampe geben, die für Umzüge und Wartungsarbeiten genutzt werden kann und als Versorgungs- und Notfallzufahrt dient. Eine Verbreiterung der Kronsberger Straße und der Wegfall des Grünstreifen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens; sie sind von der Stadt auch nicht geplant.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

3. Stellungnahme Anwalt:

- I. Meine Mandantschaft zu 1. sind Eigentümer des Grundstücks Borchersstraße 12, meine Mandanten zu Ziff. 2 sind Eigentümer des Grundstücks Borchersstraße 14, meine Mandantschaft zu Ziff. 3 ist Eigentümer der Grundstücke Kronsberger Straße 23 und meine Mandantschaft zu Ziff 4 sind Eigentümer des Grundstücks Borchersstraße 30.

Die Stadt hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683 aufzustellen. Dieser sieht den Neubau von fünf Wohngebäuden für Seniorenwohnen mit Tiergarage (Sozialstation und Gemeinschaftseinrichtung Hannover Kirchrode, Tiergartenstraße/Kronsberger Straße) vor. Gemäß § 3 des Entwurfs der textlichen Festsetzung dient das Plangebiet vorwiegend der Unterbringung einer Servicewohnanlage für ältere Menschen.

Der Planentwurf liegt derzeit zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06. bis 25.07.2008 aus.

- II. Meine Mandanten sind mit der vorgelegten Planung der Stadt nicht einverstanden. Im Kern geht es darum, dass meine Mandanten die in Aussicht genommene verdichtete Bebauung ablehnen. Zutreffend wird in dem Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Seite 6 unten auf das Orts- und Landschaftsbild der südlich und östlich anschließenden Bebauung mit villenartigen Gebäuden auf großen Grundstücken hingewiesen. Demgegenüber ist die jetzt in Aussicht gestellte Bebauung unverhältnismäßig und vorbildlos. Soweit für die angrenzenden, bislang nicht überplanten Bereiche eine Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wird die jetzt in Aussicht genommene Bebauung des Plangebietes hierzu ebenfalls zur Beurteilung herangezogen werden. Dies wird zur Folge haben, dass es zu einer deutlich verdichteten Bebauung im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes kommen wird. Im Übrigen ist im Einzelnen folgendes zu bemerken:

1. Es bestehen zunächst Bedenken, ob der Bebauungsplan erforderlich ist. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bedenken ergeben sich hieran für meine Mandantschaft deshalb, da im Bereich der Henriettenstiftung Flächen auch in Kirchrode zur Verfügung gestanden hätten, die sich für die nun vorgesehene Bebauung geeignet hätten. Da an jener Stelle von dem dort bereits getroffenen Festsetzungen kein Gebrauch gemacht wurde steht nun in Zweifel, warum das Vorhaben an der jetzt in Rede stehenden Stelle verwirklicht werden soll.

Darüber hinaus täuscht die textliche Festsetzung gemäß § 1 des Entwurfs der Planbegründung vor, als handele es sich um ein größeres Plangebiet. Das ist so nicht zutreffend. Tatsächlich geht es im Wesentlichen um ein Grundstück. Soweit nur dieses überplant wird, handelt es sich um eine sog. Briefmarkenplanung. Diese ist zwar nicht von vornherein rechtlich unzulässig. Allerdings stellt eine derartige Planung besondere Anforderungen an die Erforderlichkeit der Planung und das

Abwägungsgebot. So ist nicht ersichtlich, weshalb es zu einer derart verdichteten Bebauung kommen muss, insbesondere weshalb die Abstände unter den Gebäuden entgegen § 10 NBauO (vgl. hierzu noch unten) unterschritten werden müssen. Die hiervon ausgehende negative Vorbildwirkung für weitere Grundstücke ist nicht hinreichend berücksichtigt.

2. Darüber hinaus verletzt die Planung § 1 Abs. 7 BauGB. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die rechtliche und überprüfbare Anforderung an das Gebot der gerechten Abwägung erfordert nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 34, S. 301), dass eine sachgerechte Abwägung überhaupt stattfindet, dass in die Abwägung die Belange eingestellt werden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen, die Bedeutung der betroffenen privaten Belange erkannt wird und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, der zu objektiven Gewichtigkeit der einzelnen Belange im Verhältnis zueinander steht. Das ist nach der vorgelegten Planung nicht der Fall. Im Einzelnen:

- a. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Das ist hier nicht hinreichend berücksichtigt.

Die Planung räumt selbst ein, dass das aus fünf Wohngebäuden bestehende Vorhaben dazu führen wird, dass die mittleren Gebäudeteile (B und D) untereinander die Abstandsvorschriften nicht einhalten. Die Erwägung, diese Gebäude befänden sich auf einem gemeinsamen Fundament, was es erlaube, die Abstandsvorschriften nur eingeschränkt anzuwenden, ist unzutreffend. Die Grenzabstandsvorschriften gelten für selbständige Gebäude. Gebäude sind nach § 2 Abs. 2 NBauO selbstständig benutzbare überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Die selbständige Benutzbarkeit beurteilt sich danach, ob die Anlagen ohne Mitbenutzung eines Bauteils (Hauseingang, Flur, Treppe usw.) benutzt werden können (vgl. Wiechert in: Grosse-Suchsdorf u. a., NBauO Kommentare, 8 Aufl., § 2 Rn 63). Nur dass die Gebäude auf einem gemeinsamen Fundament stehen, läßt diese noch nicht zu einem gemeinsamen Gebäude werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bunkeranlage nur zu einem Teil als Tiefgarage genutzt wird. Diese wird nur unter dem Gebäude A angelegt. Auch die Ansichten und Schnitte sprechen zutreffend stets von (selbständigen) Gebäuden. Mithin hätte hier in jedem Fall § 10 NBauO angewendet und beachtet werden müssen. Die Unterschreitung der Abstände führt aber zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohnsituation. Außerdem wird hierdurch eine negative Vorbildwirkung für die Umgebung erzeugt. Damit setzt sich der Planentwurf nicht hinreichend auseinander. Würden die Abstände eingehalten, würde es auch automatisch zu einer der südsüdöstlichen Umgebung entsprechenden aufgelockerten Bebauung kommen.

- b. Des Weiteren ist § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB aus denselben Gründen nicht hinreichend beachtet. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die geradezu klotzartige Bebauung findet hinsichtlich ihres Maßstabes im angrenzenden Gebiet kein Vorbild. Selbst wenn eine "kräftigere" Bebauung entlang der Tiergartenstraße städtebaulich in Betracht kommt, wie dies die Planbegründung meint, so hätte gleichwohl der rückwärtige Teil deutlich aufgelockert geplant werden müssen.

Ich füge die 3. und 4. Seite des 2. **Rundschreiben** Bunkerbebauung vom 17.06.2008 meiner Mandantschaft bei. Der Schattenriss von Seite 3 zeigt die

Größenverhältnisse der vorhandenen Bauten zu den geplanten Neubauten, und die Isometrie der Seite 4 verdeutlichen drastisch das "zusammenziehen" der zu dicht stehenden Bauten zu einer gewaltigen Gebäudemasse (siehe auch Begründung Seite 3 des Rundschreibens meiner Mandantschaft).

- c. Des Weiteren sind hier die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB unzureichend berücksichtigt. Meine Mandantschaft hat in der Vergangenheit Personen in Schutzanzügen auf dem Vorhabengrundstück gesehen. Mithin liegt die Vermutung nahe, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine altlastenträchtige Fläche handelt. Der Planbegründung ist jedoch unter Ziff. 8.3 zu entnehmen, dass die Stadt hiervon nicht ausgeht. In der **Anlage** überreiche ich ein entsprechendes Bild von Personen in Schutzanzügen, welche in der Nähe des Vorhabengrundstückes gesehen wurden und offensichtlich aus dem Bunker kamen.
- d. Des Weiteren sind die verkehrlichen Belange unzutreffend berücksichtigt worden. In der Planbegründung wird angenommen, dass der Stellplatzbedarf mit 45 Tiefgaragenplätzen befriedigt sei. Dabei wird in Anlehnung an die Richtzahlen für Einstellplätze (Runderlass des MS vom 25.02.1988, NBl. S. 282) von 0,2 Einstellplätzen je Wohnung ausgegangen. Das ist unzutreffend. Die Annahme, bei den Vorhaben "Service Wohnen" handele es sich um Gebäude mit Altenwohnungen, ist unzutreffend. Die Ziff. 1.3 des Runderlasses dürfte vielmehr auf sog. Betreutes Wohnen abstellen. Bewohner derartiger Einrichtungen dürften in der Tat regelmäßig "immobiler" sein. Die hier im Aussicht genommene Einrichtung stellt jedoch ausdrücklich kein betreutes Wohnen dar. Mithin ist davon auszugehen, dass die dort lebenden Menschen zwar auf bestimmte Serviceeinrichtungen zurückgreifen wollen, im Übrigen aber ein völlig eigenständiges selbstbestimmtes Leben führen. Gerade im Alter ist dann Mobilität aber besonders wichtig. Mithin hätte hier in Anlehnung an Ziff. 1.2 des Runderlasses von einem Bedarf in Höhe von einem Stellplatz pro Wohnung ausgegangen werden müssen. Soweit die dort lebenden Menschen weniger Kfz vorhalten, wäre umgekehrt der Bedarf durch einen höheren Besucheranteil (dann 20 %) zu decken. Unter Anwendung dieser Richtzahlen ergibt sich ein **Fehl**bedarf von 10 Einstellplätzen. Dies wird selbstverständlich die verkehrliche Situation in den angrenzenden Straßen negativ prägen. So wird es vermehrt zu einem Parksuchverkehr mit entsprechenden Emissionen kommen. In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass die geplante Tiefgaragenrampe ausgerechnet die angrenzende Nachbarschaft in der Kronsberger Straße negativ beeinträchtigen wird. Hier hätte eine Verlegung der Tiefgaragenrampe an die Tiergartenstraße, wo ohnehin eine starke Verkehrsbelastung vorhanden ist, näher gelegen.
- e. Ferner dürfte die geplante Rampe nicht realisierbar sein. In der **Anlage** überreiche ich einen Plan, in welchem die Rampe gelb markiert ist. Diese muss einen Höhenunterschied überwinden, der mit einem barrierefreien Wohnen nicht zu vereinbaren ist.
Mit Rücksicht auf die vorstehenden Ausführungen erwartet meine Mandantschaft, dass die Stadt auf die Vorhabenträger dahingehend einwirkt, dass es zu einer geringer verdichteten Bebauung kommt.

Aus diesem Grund fordert meine Mandantschaft auch eine Reduzierung der Bauhöhe um ein Geschoss. Da die Neubauten, die bekanntermaßen auf dem Bunker erhöht errichtet werden, schon im Mittel über 2 m über dem vorhandenen Gelände liegen, mit der jetzigen Planung die Grenzabstände nicht einhalten, würden sie bei Reduzierung um ein Geschoss diese Abstände einhalten und die klotzartige Bebauung würde erheblich reduziert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einfügen nach § 34 BauGB

Bei einer Beurteilung von Vorhaben in der Nachbarschaft der geplanten Seniorenwohnanlage nach § 34 BauGB sind mehrere Faktoren ausschlaggebend. Die Seniorenwohnanlage soll straßenbegleitend an der Kronsberger Straße und der Tiergartenstraße entstehen. Sie ist auf die vorhandene Bebauung an der Tiergartenstraße und auf der westlichen Seite der Kronsberger Straße abgestimmt und nicht unverhältnismäßig und vorbildlos. Eine Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen der Borchersstraße und der Tiergartenstraße müsste Rücksicht auf die direkte Nachbarschaft mit deutlich kleineren Grundstücken und entsprechender Bebauung nehmen. Eine mit der Seniorenwohnanlage vergleichbare Bebauung wäre dort nicht zulässig und könnte auf Grund der nicht vorhandenen Grundstücksgrößen auch nicht errichtet werden. Die Auswirkungen auf die Beurteilung nach § 34 BauGB sind deshalb allenfalls geringfügig, so dass es nicht zwangsläufig zu einer deutlichen Verdichtung der südlichen und südöstlichen Bereiche kommt.

Planerfordernis

Die Behauptung, die Aufstellung des Bebauungsplanes sei nicht erforderlich, weil im Bereich der Henriettenstiftung für die nun an der Kronsberger Straße vorgesehene Bebauung auch in Kirchrode Flächen zur Verfügung gestanden hätten, trifft nicht zu. Die Henriettenstiftung hat ihre ehemaligen Reserveflächen verkauft. Dort wird Wohnbebauung entstehen. Der Eigentümer des Grundstücks an der Kronsberger Straße kann durch Bauleitplanung der Stadt auch nicht verpflichtet werden, statt der Nutzung des eigenen Grundstücks ein Fremdgrundstück zu erwerben, um seine Bauabsichten zu verwirklichen. Für ihre Realisierung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf ein ca. 6700 m² großes Grundstück. Bei dieser Grundstücksgröße handelt es sich nicht um einen so genannten "Briefmarkenplan". Im Übrigen liegt es in der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dass sich sein Geltungsbereich grundsätzlich nur auf die räumliche Ausdehnung des geplanten Vorhabens beschränkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Verträglichkeit mit der Bebauung in der Nachbarschaft sicherstellen zu können. Dies ist im Planverfahren nachweislich geschehen. So wurde als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und mehrerer Gespräche mit den direkt betroffenen Nachbarn die Anzahl der Wohnungen von 56 auf 41 Einheiten verringert und somit die Baumasse deutlich reduziert. Die Balkone wurden, zugunsten einer geringeren Einblicknahme in die Nachbargrundstücke, nach Süden ausgerichtet. Im südlichen Baukörper (Haus A) wurden, zugunsten der Nachbarn Borchersstr. 12 und 14 sowie Kronsberger Str. 23, die Anzahl der nach Süden ausgerichteten Balkone von 8 auf 2 reduziert.

Grenzabstände

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich rechtlich um drei Gebäude:

Das Gebäude an der Tiergartenstraße, die Bebauung auf dem verbleibenden Bunker (der ein Gebäude und nicht ein Fundament ist) und das Gebäude auf der neuen Tiefgarage.

Die baurechtlich erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen, bzw. zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen, werden eingehalten; dabei wird von den Vergünstigungen des § 7 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) kein Gebrauch gemacht. Zwischen den Gebäuden und den Gebäudeteilen auf dem Bunker werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zum Teil geringfügig unterschritten, insbesondere durch die vorspringenden

Treppenräume, aber auch durch nicht mehr als untergeordnet geltende Dachüberstände der Laubengänge. Der Brandschutz sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen sind jedoch trotzdem gewährleistet. Für diese Abweichungen liegen Befreiungsgründe gem. § 86 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung vor.

Die vorliegende Investoreninitiative ist eine Chance zur Verbesserung des Wohnangebotes für die wachsende Anzahl der älteren Menschen. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage in besonderem Maße für die geplante Nutzung geeignet (Seniorenwohnen, Ziel der funktionalen Verknüpfungen bei kurzen Wegen) und bietet in dieser Lage das letzte Flächenpotenzial. In der nächsten Nachbarschaft, wie z.B. auf der Westseite der Kronsberger Straße und an der Tiergartenstraße ist bereits eine höhere bauliche Dichte vorhanden. Nachbarliche Belange werden hinsichtlich Unterschreitung der Gebäudeabstände nicht erkennbar berührt, sie führt vielmehr dazu, dass von den südlichen Nachbarn ein größerer Abstand eingehalten wird. Eine Reduzierung der Bauhöhe um ein Geschoss soll deshalb nicht erfolgen. Die weitere ausführliche städtebauliche Begründung für die Dichte und Höhe der Bebauung sowie die Abstandsunterschreitungen ist in den Abschnitten 2, 4 und 5.2 der Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2 zu dieser Drucksache) dargelegt.

Orts- und Landschaftsbild

Eine Verletzung der Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes liegt nicht vor. Die ursprünglich parallel zur Kronsberger Straße geplante Anordnung der Gebäude wurde so gedreht, dass die schmalen Giebelseiten an der Kronsberger Straße bzw. nach Osten orientiert gebaut werden. Gerade dadurch wird die behauptete klotzartige Bebauung vermieden. Die geplante Bebauung orientiert sich im Übrigen an der gegenüber liegenden Bebauung der Kronsberger Straße und mit dem Gebäude an der Tiergartenstraße an der dort vorhandenen Bebauung in Richtung Kirchrode Zentrum.

Die vom Anwalt angesprochenen Seiten 3 und 4 eines Rundschreibens seiner Mandantschaft sind als Anlage 6 dieser Drucksache beigelegt. Die angefertigten Zeichnungen geben das geplante Vorhaben grafisch falsch wieder. Der auf dem Schriftstück dargestellte Schattenriss wurde offensichtlich aus einer Gegenüberstellung der Planungen des Eigentümer von Oktober 2007, November 2007 und Dezember 2008 übernommen (siehe Anlage 7), die im Rahmen der Drucksache Nr. 2512/2007 N1 zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss den Ratsgremien vorgestellt wurde. Dabei ist im von den Einwanderhebern verwendeten Schattenriss nicht nur die überholte Planung von November 2007 an Stelle der aktuellen von Dezember 2007 dargestellt, es wurde auch das für den zweiten Bauabschnitt geplante Gebäude an der Tiergartenstraße als eine Einheit mit den Gebäuden an der Kronsberger Straße gezeichnet. Die Darstellung der vorhandenen Umgebung ist unvollständig, weil beim rechten Gebäude (Tiergartenstraße 138B) nur der schmale Giebel aufgenommen wurde. Das höhere und breitere Restgebäude wurde gar nicht dargestellt. Nur das linke Gebäude (Kronsberger Straße 6B) entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Isometrie auf Seite 2 der Anlage 6 vermittelt durch unmaßstäbliche und unkorrekte Zeichnung einen falschen Eindruck. So wurden die Gebäude länger dargestellt, als sie tatsächlich geplant sind und aufgrund des Grundstückszuschnittes gebaut werden könnten. Außerdem erweckt die Zeichnung den Eindruck, die Gebäude würden sich nach Osten hin erhöhen. Die darunter gezeichnete Perspektive stellt den Sichtpunkt in der Mitte in einer Höhe von ca. 4 m über Bürgersteigniveau dar, obwohl er normalerweise für den angesprochenen Fußgänger bei 1,70 m liegen müsste.

Auf die in der Anlage 6 ausgeführten schriftlichen Bedenken wurde schon zu den Themen "Einfügen nach § 34 BauGB" und "Planerfordernis" ausführlich eingegangen.
Altlasten

Der Verdacht, auf dem Grundstück seien Altlasten, ist unbegründet.

Im Bunker befinden sich Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom. Aufgrund von eindringender Feuchtigkeit sowie einer defekten Lüftungsanlage gab es Schimmelpilzbildungen im Bereich der Decken und Wände. Die Undichtigkeiten im Bereich des Bunkers wurden saniert und die Lüftungsanlage instand gesetzt. Die Schimmelpilzbildung wurde durch eine Fachfirma beseitigt. Zu keinem Zeitpunkt waren sowohl im Bunker als auch auf dem betreffenden Grundstück Altlasten vorhanden.

Verkehrliche Belange, Stellplätze

Für das Vorhaben an der Kronsberger Straße stehen in der Tiefgarage 45 Einstellplätze zur Verfügung. Da sich der Vorhabenträger (Eigentümer) im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat, an der Kronsberger Straße 41 Wohneinheiten für betreutes Wohnen herzustellen, ergibt sich ein Bedarf von 15 Stellplätzen. Von einem Fehlbedarf kann also keine Rede sein. Für das im 2. Bauabschnitt zu errichtende Gebäude mit 15 Wohnungen an der Tiergartenstraße kann der dort entstehende Bedarf an Stellplätzen ebenfalls mehr als erfüllt werden. Ein Parksuchverkehr mit entsprechenden Emissionen ist deshalb nicht zu erwarten.

Eine Verlegung der Tiefgaragenrampe an die Tiergartenstraße kann aus baulichen Gründen nicht erfolgen, weil dort der Bunker mit den Einrichtungen der Telekom besteht.

Die geplante Rampe an der Tiergartenstraße zu den Wohngebäuden, dient Umzügen und Wartungszwecken sowie als Versorgungs- und Rettungsanfahrt. Sie muss deshalb nicht die Anforderungen für barrierefreies Wohnen erfüllen. Die Wohnanlage ist über Fahrstühle von der Kronsberger Straße und von der Tiefgarage barrierefrei zu erreichen. Ob die Rampe technisch so hergestellt werden kann, dass trotzdem über sie ein barrierefreier Zugang möglich ist, wird bei der Bauausführung geprüft. Ein Plan mit der Lage der Rampe war der Stellungnahme des Anwalts nicht beigelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 5 beigelegt. Eine zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt, weil der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird.

Die erneuten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren rechtssicher abzuschließen.

61.12
Hannover / 07.08.2009