

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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. 1415/2010

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1694 – Südlich Lange- Feld- Straße - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1694 Teil A und Teil B zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1694 Teil A und Teil B mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
4. die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung erst dann bekannt zu machen und durchzuführen, wenn der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt rechtswirksam geschlossen wurde.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern entlang der Lange-Feld-Straße und überwiegend Einfamilienhausbebauung im übrigen Plangebiet sowie von privaten und öffentlichen Grünflächen geschaffen werden. Damit wird der Westrand von Kirchrode arrondiert.

Das Plangebiet liegt direkt am Grünraum der Büntewiesen; die Planung sieht hier die Vernetzung autofreier Wegeverbindungen vor. Nachteilig sind die Entfernungen zu öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen im Stadtteil Kirchrode. Die nächst gelegenen Kindertagesstätten liegen in ca. 1,1 km, der Anschluss an die öffentlichen Bus- und Stadtbahnlinien in ca. 750 bis 800 m Entfernung.

Das neue Wohngebiet erhält ein übersichtliches Straßensystem ohne Durchgangsverkehr, dessen Ausbau und Beleuchtung nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer erfolgt. Im südlichen Teil des Plangebiets ist ein Spielplatz vorgesehen, der durch die Straßen im Quartier und über die Grünverbindung erreichbar ist.

Unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen sind nicht gegeben.

Kostentabelle

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Hochtief Construction AG geschlossen. Darin wird u.a. die Kostenübernahme für die Erschließung und die Kostenübernahme für die Erstellung von erforderlichen Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren geregelt.

Für den Ausbau der nördlichen Nebenanlagen der Lange-Feld-Straße entstehen Kosten für die Stadt in Höhe von 245.000 Euro. (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum B-Plan Nr. 1694, Abschnitt 7, Kosten für die Stadt, städtebaulicher Vertrag)).

Begründung des Antrages

Das Plangebiet eignet sich städtebaulich gut für eine Entwicklung zu einem Wohngebiet und damit zur Abmilderung des Defizits an Einfamilienhausgrundstücken. Es soll einschließlich der neu zu gestaltenden öffentlichen Grünflächen das Wohnangebot in Hannover ergänzen und Bauwilligen Alternativen zum Umzug in das Umland bieten. Ziel ist es, mit einem attraktiven städtebaulichen Konzept zeitgemäße Wohnangebote bereit zu stellen.

Südlich angrenzend soll am derzeitigen Siedlungsrand Kirchrodes ansetzend nach Westen eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, eingebettet in einen Grünzug, entwickelt werden, um eine verbesserte Anbindung an die Stadtbahn in der Bemeroder Straße zu erreichen und vorhandene Frei- und Erholungsräume durch straßenunabhängige Verbindungen besser zu vernetzen.

Die nach Süden bis zum Heistergraben anschließende Ausweisung von privaten Grünflächen soll die dauerhafte Freihaltung der Büntewiesen von einer Bebauung sicherstellen.

Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor Hochtief Construction AG geschlossen. Darin wird insbesondere ergänzend zu den Planfestsetzungen folgendes geregelt:

- die Herstellung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie,
- die Herstellung der siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen einschließlich des Regenrückhaltebeckens,
- die technische Erschließung des Gebietes mit dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Sicherung der Qualitätsstandards für Kinderspielflächen,
- Sicherung der Qualitätsstandards gemäß den Bodenwerten Bauleitplanung (inkl. Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse),
- die Sicherung einer hohen baugestalterischen Qualität,
- die energetische und ökologische Ausgestaltung der Wohngebäude,
- die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen,
- die zukünftige Freiraumgestaltung nach dem Freiflächenkonzept sowie
- die Zusicherung einer Baulast für zwei Überfahrtsrechte zu den beiden südwestlich gelegenen Grundstücken.

Voraussetzung für eine Nutzung als Wohngebiet ist die Realisierung einer Lärmschutzwand entlang der Güterumgehungsbahn. Dafür ist eine eisenbahnrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Stellungnahme der Stadt Hannover zu diesem Genehmigungsverfahren wird in einer gesonderten Drucksache vorgelegt.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 11.03.2009 vom Stadtbezirksrat Kirchrode- Bemerode- Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Fläche für die Wasserwirtschaft

(Retention), von Erschließungsflächen sowie öffentlicher und privater Grünflächen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1694 wurde vom 22. Mai bis zum 24. Juni 2009 durchgeführt.

Während dieser Zeit sind vier Schreiben eingegangen, davon drei über Rechtsanwälte. In den Schreiben wird zu folgenden Themen Stellung genommen:

Art der Nutzung

Das Ansinnen des bisherigen Eigentümers, die Fläche nicht länger als Kleingartenanlage zu betreiben, sei kein Grund für eine Umwandlung in ein Baugebiet. Die Frage, welche Kleingartenflächen umgewandelt werden, solle aus übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten entschieden werden. Es bestehe sehr wohl ein reges Interesse an Pachtmöglichkeiten für Kleingärten in diesem Gebiet. Die in direktem Umfeld gelegenen weiterhin existierenden Kleingartenflächen sind ausnahmslos genutzt.

Es solle geprüft werden, weshalb der nördliche Bereich im B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ und nicht als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werde. So würden Betriebe zugelassen, auf die Familien mit Kindern nicht angewiesen seien.

Durch den Bebauungsplan würden nicht frei verfügbare Baugrundstücke geschaffen, sondern eine Reihenhaussiedlung entstehen. Dadurch würde Kirchrode in seiner heutigen Attraktivität mit Villen und Einfamilienhäusern auf mittelgroßen Grundstücken nicht erweitert, sondern die bisherige Attraktivität Kirchrodes negativ beeinflusst. Die Bezeichnung einer überwiegenden Einfamilienhausstruktur träfe nur für den Südrand des Gebietes zu.

Die Entfernung zum öffentlichen Personennahverkehr sei unzumutbar, daher würden Geschossbauten hier keinen Sinn machen. Das Zentrum Kirchrode sei über die angesprochenen Haltestellen der Stadtbahnlinien überhaupt nicht zu erreichen. Eine Veränderung des öffentlichen Verkehrsnetzes sei unumgänglich. Unter Klimaschutzaspekten sei eine derart schlechte Anbindung unververtretbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet ist eine der letzten zusammenhängenden Wohnbauflächenreserven Kirchrodes. Das Baugebiet arrondiert den Stadtteil und soll konkurrenzfähige Wohnangebote für den Einfamilienhausbau in einer attraktiven Lage und damit Bauwilligen Alternativen zum Umzug in das Umland bieten.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens waren die Kleingärten im Plangebiet bereits geräumt. Bewerber, die an dem Betrieb eines Kleingartens interessiert waren, konnten in benachbarte Kolonien vermittelt werden. In den benachbarten Kolonien sind Leerstände vorhanden. Insofern steht der Bedarf an Kleingärten einer Umwandlung nicht entgegen.

In dem neuen Wohngebiet sollen verschiedene Wohnformen möglich sein, auch mit in Wohnungen ausgeübten gewerblichen Tätigkeiten oder anderen der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung und die entsprechende Wohnruhe gesichert. Darüber hinaus kann sich in vertretbarem Rahmen eine Mischung von Wohnen und Arbeiten entwickeln.

Für das geplante Wohngebiet wurde ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von sechs Architekturbüros durchgeführt und damit die Voraussetzungen für eine hohe städtebauliche Qualität geschaffen. Auch mit anderen Wohnformen als dem freistehenden Einfamilienhaus können Qualitäten geschaffen werden. Von einer negativen Beeinflussung der Attraktivität Kirchrodes kann nicht die Rede sein.

Durch die geplante Grünverbindung bis zur Bemeroder Straße verringert sich die Entfernung zur nächsten Stadtbahnstation auf ca. 750 m. Die Üstra prüft zurzeit eine Anbindung des neuen Baugebietes entlang der Lange-Feld-Straße an das Busnetz durch Verlegung einer vorhandenen Buslinie. Damit wäre eine direkte Anbindung an das Zentrum von Kirchrode über den ÖPNV möglich.

Grünflächen

Die Nord-Süd-Grünverbindung müsse unbedingt als auflockernder Grünzug am Westrand der vorhandenen Bebauung verlaufen. Die derzeit vorgesehene Verbindung über die östliche Wohnstraße sei völlig inadäquat. Benötigt werde eine echte Grünverbindung, die mittelfristig nördlich bis zur Eilenriede weiter ausgebaut würde.

Im südlichen Bereich des Plangebietes solle die Festsetzung „Private Grünfläche“ in Kleingartenland oder Bauland abgeändert werden.

Der öffentliche Grünzug mit einem Rad- sowie Fußweg solle verlegt und im Verlauf des im südlichen Bereich des Grundstücks liegenden „Heistergraben“ angelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Ziel einer Vernetzung der Grünräume und des Radwegenetzes kann auch durch die Gestaltung einer Wohnstraße erfolgen. Die großzügige Gestaltung der östlichen Wohnstraße bietet ausreichend Flächen für den Radverkehr. Die als Einfriedung vorgeschriebenen Hecken und die Straßenbäume geben der Verbindung einen grünen Charakter.

Das Ziel, vom Westrand Kirchrodes eine Grünverbindung bis zur Bemeroder Straße zu schaffen, ist mit der Ausweisung von Wohngebieten bis an den Heistergraben nicht vereinbar. Daneben sind die im südlichen Plangebiet vorhandenen Weideflächen für die Tierhaltung der TiHo erforderlich.

Wie bereits oben erläutert sind in den benachbarten Kolonien Leerstände vorhanden, so dass ein Bedarf an Kleingärten einer Umwandlung nicht entgegensteht. Insgesamt ist daher eine Verlagerung der Grünverbindung nach Süden nicht sinnvoll. Mit dem neuen Baugebiet entsteht eine optimale Vernetzung in Nord- Süd- Richtung wie in Ost- West- Richtung und zwar durch geradlinige Verlängerung bzw. im Schnittpunkt mit dem Röhrichtweg.

Verkehr

Nur ein Ausbau der Lange-Feld-Straße bis zur Bemeroder Straße würde eine echte Erschließungsfunktion bewirken. Dabei könnten separate Fuß- und Radwege nicht durch das Nadelöhr "Brücke" geführt werden. Der Ausbau der Lange-Feld-Straße biete nicht die Voraussetzungen für die Erschließung eines Wohngebietes

Die südwestlich des Plangebietes liegenden privaten Grundstücke sollten durch eine öffentliche Straße an die Lange- Feld- Straße angebunden werden oder hilfsweise der Röhrichtweg als öffentliche Straße bis zu diesen Grundstücken verlängert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausbau der Lange- Feld- Str. bis zur Bemeroder Str. ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens durch das neue Baugebiet nicht notwendig. Für die Erschließung der vorhandenen und verbleibenden Kleingartenflächen vor allem westlich der Güterumgehungsbahn gibt es keinen Ausbaubedarf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1694 ist der Ausbau bis zur Güterumgehungsbahn vorgesehen. Mit dem Projektträger wird ein städtebaulicher Vertrag mit anliegendem Erschließungsvertrag geschlossen. Darin wird der Ausbau, soweit er durch das Vorhaben verursacht wird, kostenneutral für die Stadt geregelt.

Eine Verlängerung des Röhrichtweges als Verkehrserschließung würde in den bisher ruhigen Westrand Kirchrodes zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ziehen. Dies ist planerisch nicht erwünscht, da diese Verlängerung auch nur eine einseitige Erschließungsfunktion hätte. Ziel ist stattdessen die Entwicklung einer Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen auf kürzestem und direktem Weg in Verlängerung des Röhrichtweges in Richtung Bahndamm und Bemeroder Straße.

Die Zufahrt zu den südwestlich des Plangebietes liegenden Grundstücken wird zurzeit zwar vom Eigentümer geduldet. Der Bebauungsplan sieht zur verkehrlichen Erreichbarkeit der westlich, z. T. außerhalb des Bebauungsplans gelegenen privaten Grundstücke jeweils ein Wegerecht vor. Zusätzlich sichert der städtebauliche Vertrag eine Baulast zu. Damit sind die genannten Grundstücke besser gestellt als bisher, sie sind erstmals rechtlich gesichert verkehrlich erschlossen.

Infrastruktur

Ein Planerfordernis liege nicht vor, da keine Nachfrage vorhanden sei. Der geplante Wohnungsbau solle stufenweise erfolgen und dessen Dynamik durch die Nachfrage bestimmt werden. Die korrekte Vorgehensweise wäre, die Planaufstellung und nicht die Bauentwicklung entsprechend der Nachfrage durchzuführen. Der Baufortschritt läge völlig in der Hand des privaten Investors. Das könne Auswirkungen auf den Bedarf an Schulplätzen haben. Die Stadt solle die Entwicklungsziele und -geschwindigkeit festlegen. Wenn einem Bauträger das gesamte Gebiet gehöre, hätte die Stadt einen Großteil der Einflussmöglichkeiten auf Baufortschritt und Gestaltung verloren.

Der zusätzliche Bedarf an Kindertagesstättenplätzen würde durch das Baugebiet verschärft. Der notwendige zusätzliche Kindergarten solle im Plangebiet an der Lange-Feld-Straße oder am Quartiersplatz placiert werden. Dort sei zurzeit jedoch eine baulich stringente Einfassung vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Kirchrode ist erheblich und wird auch in absehbarer Zeit auf hohem Niveau bleiben. Anhand der bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften kann dieser Nachfrage im Plangebiet nicht begegnet werden. Da keine Baurechte für Wohnungsbau vorliegen kann dem Ziel der Landeshauptstadt, Abwanderung in das Umland, gerade von Familien mit Kindern, entgegen zu wirken, nicht entsprochen werden. Insofern ist ein Planerfordernis gegeben. Durch Schaffung eines Angebotsbebauungsplans, wie in diesem Fall, wird ein Rahmen geschaffen, der privaten Investoren marktorientiert die Vermarktung und den Bau ermöglicht. Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Gestaltung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sowie durch den Gestaltungsrahmen als Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages gegeben und abgesichert.

Der Bedarf an öffentlicher Infrastruktur ist im Zuge der Planaufstellung ermittelt worden. Der entstehende Bedarf für neue Kindergartenplätze oder Schulerweiterungen wird durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt. Zur Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen im Bereich der Unter- Dreijährigen wurde ein Programm für die gesamte Stadt entwickelt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Projektträger zur Übernahme der Kosten für den durch das Neubauvorhaben erzeugten Mehrbedarf.

Verfahren

Der Bebauungsplan stände im Widerspruch zum Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover und zum Flächennutzungsplan. Eine parallele Veränderung würde zwar versucht, jedoch lägen die Voraussetzungen nicht vor, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans wiederum den Vorgaben des Raumordnungsprogramms widersprechen.

Die Begründung sei mangelhaft und unvollständig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde mit der Zurücknahme der bisher dargestellten Freiraumsicherung im Plangebiet durch die Regionsversammlung nach Durchführung eines Beteiligungsverfahrens beschlossen, die Genehmigung wird im August erwartet. Die entsprechende Änderung 202.1 des Flächennutzungsplanes wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 1694 abgeschlossen.

Die Begründung, auf die Bezug genommen wurde, diene der Erläuterung der Ziele und Zwecke der Planung. Zur öffentlichen Auslegung wurde sie ergänzt.

Finanzierung

Die Flächen sollten angekauft werden, bevor sie in Wohnbauland umgewandelt werden. Der Gewinn aus den Flächen solle nicht einem privaten Eigentümer überlassen werden, sondern solle sich an der bisherigen Nutzung orientieren. Den Nutzen solle die Stadt daraus ziehen und daraus die begleitenden Kosten tragen.

Die Kosten, die auf die Gemeinde zukommen für die verkehrstechnische Erschließung, den ÖPNV-Anschluss, für sonstige Erschließungskosten, die Wartung der Lärmschutzanlagen, die Beseitigung von Altlasten, die Beseitigung von Kampfmittelresten und für die Durchführung des F-Plan- und B-Plan- Verfahrens seien in der Begründung nicht erwähnt und gewürdigt.

Weiterhin wird befürchtet, dass sich die Stadt am Bau der Lärmschutzwand finanziell beteiligen müsse. Ebenso sei nicht erwähnt, wer die Kosten für das Regenrückhaltebecken trage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ankauf von Flächen setzt die freiwillige Einigung über die Höhe des Kaufpreises voraus, Zwangsmaßnahmen wie Zwangskaufpreise oder Enteignungen sind rechtlich nicht begründbar.

In diesem Verfahren wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, so dass der Investor nicht nur an den Bodenwertsteigerungen durch die Planung profitiert sondern auch die Kosten für Lärmschutz, Infrastruktur und Erschließung einschließlich des Regenrückhaltebeckens übernehmen muss. So werden die Folgekosten vom Investor getragen. Damit wird weitgehende Kostenneutralität für den städtischen Haushalt sichergestellt.

Immissionen

In der Begründung seien die nicht unerheblichen Lärmbelastungen vom Schnellweg sowie die Nachbarschaft zu der in Vorbereitung befindlichen Tierversuchsanlage (Boehringer) nicht erwähnt. Dort werden Schall und Geruchsbelästigungen in erheblichem Maße sowie mögliche Austritte von Krankheitserregern befürchtet. Das lasse erhebliche Zweifel an der Attraktivität der Bauflächen aufkommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schallsituation durch den Verkehr auf dem Schnellweg ist für dieses Planvorhaben aufgrund der Schallschutzwand an der B65, der abschirmenden Wirkung des Damms der Güterumgehungsbahn zum Messeschnellweg und dessen Troglage unerheblich. Die Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Güterumgehungsbahn wurde durch ein Gutachten untersucht. Die Lärmbelastung wird durch den Bau einer Schallschutzwand zusammen mit planungsrechtlich vorgeschriebenen passiven Schallschutzmassnahmen auf den rechtlich gebotenen Rahmen für Allgemeines Wohngebiet begrenzt.

Sondergebietsausweisung „Wissenschaft und Forschung“ zur Stärkung des Hochschulstandortes Hannover neues Baurecht mit Auflagen hinsichtlich von Schall und Geruchsimmissionen geschaffen. Dabei ist sichergestellt, dass für die umgebende Bebauung einschließlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen eintreten.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Baugebiets südlich Lange- Feld- Straße mit Grünverbindung und Regenrückhaltebecken geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 09.07.2010