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. 2486/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1666 - Hoher Weg
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1666 zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1666 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Im Plangebiet sollen im Zuge des zur Zeit laufenden Einfamilienhausprogramms weitere Baugrundstücke bereitgestellt werden, um junge Menschen und Familien dauerhaft an den Wohnort Hannover zu binden. Das Plangebiet ist hierfür geeignet wegen der Lage am Grünraum des Stadtfriedhofes Seelhorst, der guten Erreichbarkeit durch öffentliche Buslinien und durch die Nähe zum Waldgebiet der Seelhorst, einem attraktiven Naherholungsgebiet. Nachteilig sind fehlende öffentliche wie private Folgeeinrichtungen im Stadtteil Seelhorst. Hier muss vor allem auf die bestehenden Einrichtungen im Stadtteil Döhren zurückgegriffen werden. 2006 wird im Stadtteil eine Kindertagesstätte am Wülfeler Bruch errichtet. Um das Nahversorgungsdefizit für den Stadtteil Seelhorst zu beseitigen, wird die Verwaltung sich bemühen, auf den Flächen nördlich der Eupener Straße bei deren städtebaulicher Neuordnung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu schaffen.

Das neue Wohngebiet erhält ein übersichtliches Straßensystem ohne Durchgangsverkehr. Dessen Ausbau und Beleuchtung erfolgen nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Ein im Plangebiet vorgesehener Spielplatz unterliegt über die benachbarten beleuchteten Verkehrsflächen einer angemessenen sozialen Kontrolle. An der Straße Hoher Weg wird

ein vorhandener Gehölzsaum als Teil der Straßenverkehrsfläche erhalten. Das hat den Vorteil, dass ein geplanter Weg zwischen Gehölzsaum und Neubebauuung beleuchtet wird und so dunkle Angsträume vermieden werden.

Kostentabelle
Zu den entstehenden Kosten siehe den Abschnitt 5 auf Seite 8 der Begründung (Anlage 2 zur Drucksache).

Begründung des Antrages

Im Plangebiet befand sich der Kompostplatz des Stadtfriedhofes Seelhorst. Der Platz, der nicht mehr dem neuesten Stand der Technik entsprach, wurde mittlerweile aufgegeben. Als Ersatz wurde auf der Ostseite des Stadtfriedhofes ein dem Stand der Technik entsprechender neuer Kompostplatz angelegt. Durch die Lage des Plangebietes an zentraler Stelle des Stadtteils Seelhorst ist die Fläche des ehemaligen Kompostplatzes in der Nachnutzung für Wohnzwecke besonders geeignet. Aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur - zum überwiegenden Teil Einfamilienhäuser - soll die Fläche für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fand in der Zeit vom 11. März bis zum 13. April 2004 statt. Während dieser Zeit hat ein Ehepaar aus der Straße Weiße Hube die folgenden Anregungen vorgetragen:

1. Die geplante Zufahrt vom Hohen Weg in das Baugebiet stoße auf Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit. Auf dem Hohen Weg gelte eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Dementsprechend werde hier zügig gefahren, obwohl die vorfahrtsberechtigte Abbiegebeziehung von der Peiner Straße in den Hohen Weg immer wieder zu kritischen Verkehrsituationen führe. Es sei zu befürchten, dass die vom Hohen Weg in das neue Wohngebiet abbiegenden Fahrzeuge zu einer weiteren Verkehrsgefährdung führen. Dies gelte insbesondere für die linksabbiegenden Fahrzeuge. Der Hohe Weg sei ohnehin nicht sehr breit, die an den Haltestellen wartenden Busse würden zusätzlich die Sicht auf den Verkehr versperren. Die zu der jetzigen Verkehrssituation hinzukommenden Abbiegevorgänge abbremsender Fahrzeuge würden die Verkehrssituation zusätzlich verschlechtern, so dass aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf die Zufahrt vom Hohen Weg verzichtet werden sollte. Von der Peiner Straße aus sei die Zufahrtssituation wesentlich entspannter, da dort keine Kreuzung mit komplizierter Vorfahrtsregelung existiert und dieser Teil der Peiner Straße als Tempo 30- Zone ausgewiesen sei.

   Sollte die Stadt dieser Anregung auf Verzicht der Zufahrt nicht folgen können, so sollte der Hohe Weg als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Nur dann seien die zu erwartenden Abbiegevorgänge ohne Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellbar. Dies würde auch gewährleisten, dass die in das Neubaugebiet ziehenden Familien mit Kindern weniger gefährdet seien. Dem Ehepaar sei bewusst, dass dies einer besonderen verkehrsbehördlichen Anordnung bedürfe. Gleichwohl sollte diese Anregung bereits von der Stadt in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden, um den späteren Vollzug durch die Straßenverkehrsbehörde vorzubereiten.

   <u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>
   Die Verwaltung geht davon aus, dass die vorhandenen Straßenprofile der Straße Hoher Weg und der Peiner Straße ausreichend sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Anbindung des neuen Baugebietes sowohl an die Straße Hoher Weg wie an die Peiner Straße wird den Zu- und Abfahrtsverkehr gleichmäßig verteilen. Deshalb ist nicht zu erwarten, dass es zu den von den Einwanderhebern befürchteten Verkehrsgefährdungen kommen wird. Abgesehen davon, dass verkehrslenkende Maßnahmen nicht Gegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens sein können, wird die Verwaltung die Auswirkungen durch das neue Baugebiet auf den Verkehr überwachen und ggf. verkehrslenkende Maßnahmen ergreifen.

2. Der Grundwasserspiegel läge im Bereich der Weißen Hube derart tief, dass die Keller der Mitte der 50iger Jahre gebauten Häuser sehr trocken seien. Immer wieder werde von Grundstückseigentümern in der Nachbarschaft anderer Baugebiete berichtet, dass kurze Zeit nach Errichtung der neuen Häuser die Keller des alten Hausbestandes Feuchtigkeit aufweisen würden. Gelegentlich sei auch in der Presse von diesem Phänomen zu lesen. Die Stadt werde deshalb aufgefordert, durch einen Sachverständigen den Einfluss der zukünftigen Bebauung auf die Höhe des Grundwasserspiegels prüfen zu lassen. Sollte der Sachverständige eine Erhöhung dieses Spiegels nicht ausschließen können, so habe der Gutachter den Einfluss der Grundwasserspiegelveränderung auf unser Grundstück gesondert sachverständlich zu untersuchen. Sollte eine Beeinträchtigung unseres Grundstückes nicht auszuschließen sein, so sei auf Kosten der Stadt ein Sachverständigengutachten anzufertigen, das den jetzigen Kellerzustand unseres Hauses vor dem Beginn der Bebauung festhalte. Auf andere Weise sei der ursächliche Zusammenhang zwischen eventueller späteren Feuchtigkeitsschäden und der neuen Bebauung später nicht mehr zu führen.

   Stellungnahme der Verwaltung:
   Dem bei der Verwaltung zuständigen Sachgebiet ist das Phänomen in diesem Bereich nicht bekannt. Bei einem Grundwasserflurabstand von 2 bis 3 Meter ist das auch eher unwahrscheinlich. In den letzten Jahren ist bundesweit allgemein festzustellen, dass der Grundwasserspiegel in den Städten wieder steigt (z. B. aufgrund der Beendigung großer Bauvorhaben, bei denen eine Grundwasserhaltung erforderlich war). Durch das neue Baugebiet wird der Grundwasserspiegel örtlich nicht beeinflusst, da eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht vorgesehen ist. Eine Begutachtung wie eine Beweissicherung hält die Stadt daher nicht für erforderlich.

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

In der Anlage 3 zur Drucksache sind die umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wiedergegeben. Diese Stellungnahmen werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung öffentlich ausgelegt.

61.12
Hannover / 30.11.2005