

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz Bebauungsplan der Innenentwicklung Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag.

- 1. die Anregungen aus der Stellungnahme eines Anwohners des Lenbachplatzes und aus Stellungnahmen von Anliegern der Klingerstraße, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
- 2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen,
- 3. der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Wegfall der Symbole Kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte) zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können 4 Einheiten auch durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden.

Der im südlichen Bereich liegende öffentliche Spielplatz wird in die Planung mit einbezogen und durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet.

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Kirchengelände, welches im Westen und Norden über die Straße Lenbachplatz und im Osten über die Klingerstraße erschlossen wird. Durch die auf der Podbielskistraße verkehrenden Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 die Anbindung sowie durch die auf der Klingerstraße verkehrende Buslinie 137 ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

Unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen sind nicht gegeben.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Vor dem Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung wird mit dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfond, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, ein Durchführungsvertrag geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 6 Durchführungsvertrag und Abschnitt 7 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1719 hat in der Zeit vom 07.07.2011 bis 22.08.2011 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen eines Anwohners des Lenbachplatzes und von Anwohnerinnen und Anwohnern der Klingerstraße ein.

Begrenzung des Gesamtgewichts für LKW

Der Anwohner des Lenbachplatzes schlägt vor, das Gesamtgewicht für LKW angesichts der geringen Straßenbreiten in dem Wohnbezirk auf 7,5 t zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagenen gewichtsmäßigen Beschränkungen können mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Verkehrsbehördliche Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten, weil in den zwischen Podbielskistraße, Hermann-Bahlsen-Allee und Klingerstraße gelegenen reinen und allgemeinen Wohngebieten keine Nutzungen vorhanden sind, die nennenswerte Ziel- und Quellverkehre für LKWs verursachen. Im Übrigen ist gemäß § 12 Abs. 3 a der Straßenverkehrs-Ordnung das regelmäßige Parken von Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t in reinen und allgemeinen Wohngebieten in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

Die Stellungnahmen der Anwohnerinnen und Anwohner sind in einem Schreiben eines Büros verfasst. Dem Schreiben ist eine Liste mit 13 Unterschriften beigefügt.

Allgemein

Die Anwohnerinnen und Anwohner erwarten durch die geplante Bebauung eine gravierende Veränderung ihrer Wohnsituation und damit eine Wertminderung ihrer Immobilien. Die geplante Entfernung des Grüngürtels an der Ostseite der Klingerstraße und damit einhergehend die beabsichtigte Bebauung von einer viergeschossigen "Kopfbebauung" entwerte den Wohnkomfort der Immobilien auf der Ostseite der Klingerstraße in nicht geringem Maße.

Die städtebaulichen Ziele, eine innerstädtischen Verdichtung von "Brachflächen" zu Wohnzwecken zu nutzen, seien nachvollziehbar. Dies dürfe jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen. Wenn auch im Wesentlichen alle Abstandsvorschriften eingehalten sein mögen, sei eine Verdichtung auf dem Grundstück in dieser Form nicht zu akzeptieren. Hier ginge es offensichtlich nur um eine maximale Ausnutzung des Grundstücks ohne Bezug und Rücksichtnahme auf die Qualität des Bestandes.

Stellungnahme der Verwaltung

Das von der Klosterkammer geplante Bauvorhaben ist nach den Regelungen des abzuschließenden Durchführungsvertrages entsprechend der Baubeschreibung und den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans herzustellen. Damit ist eine möglichst hohe architektonische Qualität gewährleistet. Zum guten Gesamteindruck des Vorhabens zur Klingerstraße tragen weiter die geplanten Säuleneichen an den Gebäudeecken und die geplante Berankung der eingeschossigen Gebäudeteile bei. Insgesamt gesehen lässt die Realisierung der

Planung eine Aufwertung des Ortsbildes erwarten. Mit einer Wertminderung der auf der Ostseite der Klingerstraße befindlichen Immobilien ist nach Auffassung der Verwaltung deshalb nicht zu rechnen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung) an der umgebenden Bebauung. Die hilfsweise zum Vergleich herangezogenen Obergrenzenwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1.2) werden nicht überschritten. Die annähernde Ausnutzung des Vergleichswertes für die Grundflächenzahl erfolgt bewusst und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der innerörtlichen Nachverdichtung.

Lärmschutz

Die in 5.2. Lärmemissionen beschriebenen Festlegungen beträfen nur das Neubaugebiet. Es fehle jeglicher Hinweis auf die Nachbarschaft, insbesondere auf die vorhandene Bebauung entlang der Klingerstraße. Durch die massive Bebauung von viergeschossigen Endhäusern mit 4,5 m hohen Verbindungsbauten entstehe eine Wand, die die Schallwellen auf die gegenüberliegenden Häuserwände leitet. Dies bedeute eine erhebliche Verschlechterung der Wohnsituation.

Die Einwender fordern daher den Nachweis, dass sich durch die geplanten Maßnahmen die Lärmbelästigung für sie nicht erhöht, und gegebenenfalls den Einbau von Schallschutzfenstern vom Verursacher der Baumaßnahme.

Stellungnahme der Verwaltung

Ausführungen zu Schallreflexionen in den Planunterlagen wurden bisher nicht für erforderlich gehalten, weil schon der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 404 eine zweigeschossige geschlossene Bebauung entlang der Klingerstraße gegenüber den Häusern der Einwender zulässt. Die Verwaltung hat die Stellungnahme gleichwohl zum Anlass genommen, das vorliegende Lärmgutachten um den Aspekt der Schallreflexionen ergänzen zu lassen. Dabei kommt der Gutachter unter Berücksichtigung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen (Grünfläche) zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des von der Klosterkammer geplanten Vorhabens sich für die der Klingerstraße zugewandten Gebäudeseiten der gegenüberliegenden. östlich benachbarten Wohnbebauung - bei einer angenommenen "üblichen" baulichen Ausführung mit einem typischen Reflexionsverlust von 1 dB -Pegelerhöhungen um rund 0,5 dB(A) ergeben. Der Gutachter weist darauf hin, dass die durch die angesprochenen Reflexionseinflüsse zu erwartende Pegelerhöhung messtechnisch nicht nachzuweisen ist. Die von den Einwendern befürchtete erhebliche Verschlechterung der Wohnsituation kann angesichts des Umstandes, dass diese Lärmzunahme unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt, somit ausgeschlossen werden. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet/ Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche) festsetzt und eine zweigeschossige geschlossene Bebauung gegenüber den Häusern Klingerstraße 27-45 ungerade zulässt. Nach überschlägiger Berechnung des Gutachters, wäre bei voller Ausnutzung dieser Baurechte an der Klingerstraße mit einer vergleichbaren Pegelerhöhung für die gegenüberliege Bebauung zu rechnen. Die neu geschaffenen Baurechte stellen gegenüber den bestehenden Festsetzungen somit keine Verschlechterung dar.

PKW-Stellplätze

Die im B-Planentwurf angegebenen 46 Stellplätze seien im Plan nicht zu erkennen. Die auf dem Lenbachplatz vorgesehenen Plätze seien nicht anrechenbar, da diese bereits heute

durch die Bewohner der Altbebauung voll genutzt werden. Die Parkplatzanordnung sei besonders für die Gewerbeeinheiten extrem ungünstig; sie werde dazu führen, dass auf der Klingerstraße geparkt wird.

Die westlich des Plangebietes angeordneten Stellplätze stellten für die Anlieger sehr wohl eine Veränderung der Situation dar, da sie mit der vorherigen Nutzung als Kirche nicht vergleichbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind auf der Westseite des Mittelweges und im westlichen Plangebiet entlang der Straße Lenbachplatz insgesamt 49 Stellplätze dargestellt. Damit wird die nach der NBauO notwendige Zahl von 46 Stellplätzen mehr als erfüllt.

Die im Norden auf dem Lenbachplatz dargestellten öffentlichen Parkplätze dienen nicht dem Stellplatznachweis für das Bauvorhaben der Klosterkammer.

Die Klingerstaße wird auf der Westseite schon jetzt zum Parken, insbesondere durch LKW, genutzt. Park- und Halteverbote gibt es in Höhe des Grundstücks der Klosterkammer nicht.

Für die Anlieger auf der Westseite des Plangebietes wird sich die Situation durch den Bau von Wohngebäuden und durch die Anordnung der Stellplätze sicherlich verändern. Dadurch treten allerdings keine unzumutbaren Zustände ein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass schon der derzeitige Bebauungsplan Nr. 404 die Anordnung vergleichbarer privater Stellplätze zulässt. Aufgrund der geringen Straßenbreite wurde die Straße im Bereich der bestehenden Bebauung nur einseitig beparkt.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

Der Satzungsbeschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte dar. Diese Symbole werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung gelöscht. Einrichtungen der Kinderbetreuung werden damit im Plangebiet aber nicht ausgeschlossen.

61.13 Hannover / 21.09.2011