

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1131/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1820 - Waldeseck - Einleitungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1820 zu beschließen (Einleitungsbeschluss gemäß §§ 2 und 12 BauGB),
2. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1820 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, auf dem Grundstück einer ehemaligen Alteneinrichtung eine Eigentumswohnanlage zu errichten, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover. Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der Fa. Landré Grundstücksgesellschaft mbH geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 9 Durchführungsvertrag und Abschnitt 10 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Prüßentrift 64. Für dieses gilt der Bebauungsplan Nr. 1149, 1. Änderung vom 19.11.2003, der für das Plangebiet „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der näheren Bezeichnung „Alteneinrichtung“ festsetzt. Die Nutzung des Grundstücks als Alten- und Pflegeheim wurde jedoch vor einiger Zeit aufgegeben.

Ein Investor hat das Grundstück erworben mit dem Ziel, die Bestandsgebäude abzurechen und eine Eigentumswohnanlage zu errichten. Um dies zu ermöglichen, ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens sollte die Art

der Nutzung in „allgemeines Wohngebiet“ und das Maß der Nutzung geändert werden.

Mit Beschluss vom 22.03.2012 hat der Rat der **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 1149, 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren zugestimmt.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 25.01.2012 vom Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

– Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes –.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**, die in der Zeit vom 05.04.2012 bis zum 04.05.2012 durchgeführt wurde, ist kein Schreiben eingegangen.

Zwischenzeitlich hat ein anderer Investor das Grundstück erworben. Mit Schreiben vom 15.08.2014 beantragte der Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, mit dem Ziel, auf dem Grundstück eine Wohnanlage aus drei jeweils dreigeschossigen Häusern mit jeweils 6 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen zu errichten.

Da nunmehr eine konkrete Vorhabenplanung vorliegt, wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1820 fortgesetzt

Die **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** wurde in der Zeit vom 26.03. - 27.04.15 durchgeführt. Es gingen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen ein.

Region Hannover, Schreiben vom 24.04.15:

Aus Sicht der Wald- und Naturschutzbehörde ergeht folgende Stellungnahme:

Durch die Bebauung in Waldrandlage darf die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet werden (§ 1 Abs. 1 NBauO) und die gesunden Wohnverhältnisse müssen gem. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt bleiben. Zu prüfen ist daher, ob Gefahren durch umstürzende Bäume bzw. abbrechende Äste für Personen und bauliche Anlage eintreten. Des Weiteren ist die Feuergefahr für den Waldbestand, die bauliche Anlage sowie deren Nutzer zu prüfen. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage (BVerwG vom 18.06.1997, BauR 1997, 807).

Als Empfehlung ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zum Schutz des Naturhaushaltes von Wäldern ein Abstand von 100 m einzuhalten.

Wie groß der geplante Abstand zum Wald tatsächlich ist, ist nicht zu erkennen, da der Karte der Maßstab fehlt. Er scheint aber auch aus Naturschutzsicht zu gering.

Nds. Forstamt, Schreiben vom 24.04.15:

Westlich des Planbereichs grenzt Wald an. Zu diesem ist ein Abstand der Bebauung von weniger als 10 m vorgesehen. Damit werden der raumordnerische Waldabstand von 100 m sowie der zur Gefahrenabwehr erforderliche Abstand von 30 m deutlich unterschritten. Auf die damit verbundenen Gefahren weise ich ausdrücklich hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB und der o.g. kommunalen Ziele der Innenentwicklung müssen bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Planbereich andere Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung zurückgestellt bzw. nachgeordnet behandelt werden

Es wird akzeptiert, dass der zur Gefahrenabwehr forstfachlich angestrebte Waldabstand von mindestens 30 m ebenso wie der gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zum Schutz des Naturhaushaltes von Wäldern empfohlene Abstand von 100 m

nicht eingehalten werden kann. Dem liegt zugrunde, dass es sich im Stadtteil Isernhagen-Süd um eine historisch gewachsene Situation mit großen, parkartig begrünten Grundstücken handelt. Auch in der Umgebung des Baugrundstückes hat sich der Grünbestand über die Jahrzehnte zu Wald entwickeln können und ragt hier bis an die südwestliche Ecke des Planbereiches heran.

Bei einer pauschalen und undifferenzierten Anwendung der oben genannten naturschutz- und waldfachlichen Empfehlungen und Regelungen – denen eine Waldsituation in der freien Landschaft zugrunde liegt – könnte in dem hier vorliegenden Fall einer bebauten Ortslage ein Grundstück mit vorhandenem Gebäudebestand und planungsrechtlich abgesicherten Baurechten zukünftig nicht mehr bebaut werden, während die bauliche Nutzung der Nachbargrundstücke außerhalb des Plangebietes auch weiterhin möglich wäre. Zur Vermeidung einer derartigen Situation wird der hier vorhandene Waldabstand von 10 m in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Es bestehen auch keine erhöhten Sicherheitsrisiken durch umsturzgefährdete Waldbäume, da auf den Grundstücken bereits Baumbestand – mit und ohne Waldqualität – vorhanden ist.

Insofern ist das Risiko von Gebäudeschäden durch umstürzende Bäume eher allgemeiner Art und nicht der – rechtlichen – Waldsituation geschuldet.

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

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

61.13
Hannover / 21.05.2015