

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
zur Entscheidung zu den Antragspunkten 1 und 2,
zur Anhörung zu Antragspunkt 3

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0720/2010

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 1734 - Westlich Gartenbauschule Ahlem -
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Aufstellungsbeschluss**

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 1734
- **Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Wohnformen, eines Spiel- und Bolzplatzes, einer öffentlichen Grünverbindung sowie der Erschließung der Wohnbauflächen durch die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die Straßen Heisterbergallee und Tegtmeyerallee** -
entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen,
3. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1734 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden, soweit es zu diesem frühen Planungsstand möglich war, geprüft und bei der Erarbeitung des Konzeptes, das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, berücksichtigt.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planerischen Grundlagen für ein Angebot an Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern im Stadtteil Ahlem geschaffen werden. Dadurch verbessern sich insbesondere auch für junge Familien die Chancen, geeignete Wohnmöglichkeiten im Stadtgebiet zu finden. Die gute Anbindung des Gebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz sowie die schnelle Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schule und Kindertagesstätte, aber auch von Nahversorgern ist insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. Senioren, Personen ohne

PKW) sowie für Mütter und Väter mit kleinen Kindern von Bedeutung.

Die unterschiedlichen Belange von Männern und Frauen, Jungen und Mädchen unterschiedlicher Altersgruppen und ethnischer Herkunft sollen im Rahmen des weiteren Verfahrens, insbesondere bei der Konkretisierung des Bebauungsplans, berücksichtigt werden. Dabei soll bei der Ausgestaltung der baulichen Strukturen, Straßen, Wege und anderen öffentlichen Räume den unterschiedlichen nutzerspezifischen Belangen Rechnung getragen werden, um eine Raumeignung für beide Geschlechter, auch im Hinblick auf das Alter (Kinder und ältere Menschen), zu ermöglichen.

Kostentabelle

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen können erst im Rahmen des weiteren Verfahrens quantifiziert werden. Es wird angestrebt, einen Erschließungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Eigentümerin oder dem Bauträger für die Plangebietsfläche abzuschließen. Im Rahmen dieses Vertrages soll der Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich des Kreuzungsbauwerkes mit der Stadtbahnüberfahrt, der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Spielflächen und des Bolzplatzes sowie die entgeltlose Übergabe dieser Flächen geregelt werden.

Begründung des Antrages

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 1734 umfasst bis auf eine Erweiterung im Norden im Wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1524 aus dem Jahr 1998. Im Plangebiet befinden sich zurzeit Anbauflächen und bauliche Anlagen der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LVG Ahlem).

Das Grundstück wurde mittlerweile veräußert. Die neue Eigentümerin hat ein Konzept mit Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Wohnformen zur Entwicklung des Plangebietes vorgelegt. Durch die Realisierung des Konzeptes soll der Wohnungsbestand im Stadtteil Ahlem durch attraktive und vielfältige Wohnangebote ergänzt werden, die insbesondere für Familien mit Kindern interessant sind.

Die Planung weicht hinsichtlich der angestrebten baulichen Dichte, der Lage der Erschließung sowie der Grün- und Spielflächen und der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung von den Grundzügen des geltenden Planungsrechts ab. Zudem umfasst das Plangebiet auch bislang unbeplante Flächen. Aus diesen Gründen ist für die Realisierung der Planungsziele die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1734 stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan soll die Errichtung von ca. 250 Wohneinheiten ermöglichen. Das Konzept sieht vor, dass im südlichen Bereich Geschosswohnungsbau bis zu einer maximalen Höhe von drei Vollgeschossen entstehen soll. Ansonsten sind Reihenhäuser, Doppelhäuser und frei stehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Insgesamt soll die bauliche Dichte nach Norden bzw. Westen im Übergang zu den Nachbargebieten abnehmen, während sie im Bereich der Heisterbergallee am höchsten sein soll.

Das Konzept bietet die Möglichkeit, die weit überwiegende Zahl der Dachflächen nach Süden ausrichten zu können. Sowohl der Bau von Passivhäusern als auch die Nutzung von Solarenergie werden auf diese Weise begünstigt. Das Energiekonzept soll im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes weiter konkretisiert werden.

Durch die neue städtebauliche Zielsetzung entsteht kein Mehrbedarf an Folgeeinrichtungen. Öffentliche Einrichtungen sowie zwei Nahversorger zur Deckung des täglichen Bedarfs sind

in der Nachbarschaft vorhanden. Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden voraussichtlich nicht notwendig werden. Die Bilanzierung wird im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1734 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird voraussichtlich ca. 21.500 m² betragen und liegt damit über dem Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden können, erforderlich. Diese Vorprüfung des Einzelfalls wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Bebauung des Plangebiets ist auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans aufgrund des geltenden Planungsrechts bereits heute möglich. Zudem ist durch den neuen Bebauungsplan eine gegenüber dem zurzeit geltenden Planungsrecht deutlich geringere Ausnutzung der Fläche geplant. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind keine über das bereits heute zulässige Maß hinausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000). Somit liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1734 im beschleunigten Verfahren vor.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, soll abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren mit den genannten Zielen beginnen zu können.

61.12
Hannover / 09.04.2010