

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtbezirksrat
Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2200/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung - Seelhorster Garten-Nord
Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. den Geltungsbereich des am 01.07.2004 durch den Rat gefassten Aufstellungsbeschlusses auf den jetzt vorgelegten Geltungsbereich der 2. Änderung zu beschränken,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1583, 2. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Nördlich der Bemeroder Straße soll im Baugebiet Seelhorster Garten Nord das Angebot an verkehrsgünstig gelegenen Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern vergrößert und der Anteil an Geschosswohnungen verringert werden. Dadurch verbessern sich die Chancen auch für junge Familien, geeignete Grundstücke im Stadtgebiet zu finden. Die Änderung führt allerdings auch dazu, dass aufgrund der künftig erheblich geringeren Anzahl der Wohneinheiten der Bedarf für den Bau einer Kindertagesstätte im Baugebiet Seelhorster Garten (siehe hierzu die parallel laufende 3. Änderung) nicht mehr gegeben ist, so dass die Kinder in anderen, nahe gelegenen Kindertagesstätten untergebracht werden müssen.

Die Änderung führt im Plangebiet zu einem Erschließungssystem, in dem für viele Erschließungsstraßen der Durchgangsverkehr ausgespart wird. Das führt insbesondere im

geplanten Anger zu einer besonderen Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger. Von allen Stichstraßen gehen öffentliche Fuß- und Radwege ab. Dadurch wird die Durchlässigkeit im Quartier selbst erhöht und den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern kurze und sichere Wege z. B. zum Kinderspielplatz, zur Stadtbahnhaltestelle, zur Kindertagesstätte ermöglicht. Straßenausbau und Beleuchtung erfolgen nach hannoverschem Standard mit entsprechender Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Mit der südlich der Bemeroder Straße vorhandenen Seelhorst ist ein attraktives Angebot zur Naherholung ergeben. Das Plangebiet zeichnet sich zudem durch eine gute Erreichbarkeit mit Pkw und Stadtbahn aus, so dass der Arbeitsplatz oder Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte gut erreicht werden können. Außerdem bietet die Festsetzung von Mischgebieten die Möglichkeit, wohnungsnah Arbeitsplätze sowie eine private Infrastruktur entstehen zu lassen.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen irgendeiner Bevölkerungsgruppe zu erwarten sind.

Kostentabelle

Aufgrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und des dazugehörigen Erschließungsvertrages entstehen der Stadt keine Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt für Ausbaumaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die nicht durch den Erschließungsvertrag erfasst sind, keine zusätzlichen Kosten.

Begründung des Antrages

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat darum gebeten, den Bebauungsplan Nr. 1583 - Seelhorster Garten zu ändern. Anlass sind die Erfahrungen bei der Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte des Gesamtprojektes. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, ist der Absatz der Eigentumswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept des Seelhorster Gartens insbesondere für die Flächen nördlich der Bemeroder Straße überarbeitet. Wie im Bereich südlich der Bemeroder Straße soll ein großer Teil im nördlichen Bereich jetzt ebenfalls für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Für eine Verwirklichung des neuen Konzeptes, das Auswirkungen sowohl auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die sich mehr als halbiert, als auch auf die Erschließung hat, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung liegt auch im städtebaulichen Interesse, da innerhalb des Stadtgebietes weitere nach wie vor nachgefragte Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden können.

Mit der am 07.07.2004 erfolgten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.07.2004 ist das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet worden. Gemäß der Übergangsregelung des § 233 Abs.1 i. V. mit § 244 Abs. 1 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss hat am 21.04.2005 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der der Bürgerinnen und Bürger gefasst. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fand

in der Zeit vom 12. Mai bis zum 13. Juni 2005 statt. Während dieser Zeit hat ein Anwohner aus der Kohnestraße Anregungen vorgetragen, die sich formal auch auf diese Änderung, sich inhaltlich aber ausschließlich auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 beziehen, deren frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zeitgleich stattfand. Deshalb sind die Anregungen nur in der Drucksache zur parallel laufenden 3. Änderung enthalten.

Nach dieser Zeit haben im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt und die Eigentümer einer Firma für Sanitär, Heizung und Elektotechnik sowie einer Firma für Metallbau angeregt, die Belange eines Gewerbegebietes nördlich der Straße Döhrbruch östlich der Einmündung der Rutenbergstraße stärker zu berücksichtigen. Sie befürchten, dass durch das geplante Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an das Gewerbegebiet die dort angesiedelten Betriebe in ihrer Existenz gefährdet seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch folgende Festsetzungen wird ein verträglicher Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe hergestellt:

- Ausweisung eines Mischgebietes gegenüber dem Gewerbegebiet.
- Abschirmung der südlich angrenzenden Wohngebiete durch eine geschlossene Bauweise bei einer zwingenden Bauhöhe von 9 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe.
- Die Aufenthaltsräume von Wohnungen im Mischgebiet müssen nach Süden ausgerichtet sein.

Zu 1:

Der am 01.07.2004 durch den Rat gefasste und am 07.07.2004 bekanntgemachte Aufstellungsbeschluss schloss die Grundstücke Döhrbruch 75, 77, 77 A, 79 und das Grundstück Bemeroder Straße 67 / 67 A sowie den östlich vor dem letztgenannten Grundstück vorhandenen öffentlichen Fußweg mit in den Geltungsbereich ein. Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass für diese Grundstücke kein planerischer Regelungsbedarf besteht, da sie schon bebaut sind. Deshalb soll für diese Flächen der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

Zu 2 und 3:

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplan-Verfahren fortführen zu können.

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

61.12
Hannover / 31.10.2005