

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1336/2015
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1809, Alte Döhrener Straße / Erich-Wegner-Weg
Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1809 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Die entstehenden sozialen Infrastrukturkosten sind durch den Grundstücksverkauf abgedeckt. Weitere Kosten für die Landeshauptstadt Hannover entstehen nicht.

Begründung des Antrages

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1809 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wohnanlage mit bis zu 12 Eigentumswohnungen sowie bis zu 55 Mietwohnungen schaffen. Die Mietwohnungen bleiben für min. 10 Jahre im Bestand des Vorhabenträgers, wobei 40 % dieser Wohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und 60% der Wohnungen für mittlere Einkommensschichten mit einer Mietpreisbindung zu Netto-Kaltmieten von 6,50 €/m² bis 8,00 €/m² hergestellt werden. Dies entspricht den Vorgaben des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult zur Ausschreibung des Grundstückes. Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat am 20.06.2012 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren Nr. 471, 1. Änderung, unter der Bezeichnung das Verfahren ehemals begann, beschlossen. Sie fand in der Zeit vom

26.07.2012 bis 27.08.2012 statt. Während dieser Zeit sind 3 Stellungnahmen aus der unmittelbaren Nachbarschaft eingegangen.

Da sich die Einwände und Anregungen in den Stellungnahmen zum Teil inhaltlich ähnlich sind und um Doppelungen zu vermeiden, werden diese thematisch wie folgt zusammengefasst:

Anregung: Verschattung von Photovoltaikanlagen

Es gibt Bedenken hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einer geplanten Photovoltaikanlage, da bei einer 3-4 geschossigen Bebauung die Beschattung zu groß sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die nach der Niedersächsischen Bauordnung geforderten Grenzabstände sind zu allen Nachbargrundstücken eingehalten. Zweck dieser Regelungen ist unter anderem die ausreichende Belichtung der benachbarten Gebäude vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss.

Eine Beeinträchtigung von auf den Dächern installierten Photovoltaikanlagen ist daher nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere für das in der Stellungnahme genannte Gebäude, das durch den großen Abstand zur geplanten Bebauung (ca. das Vierfache des erforderlichen Abstandes) und der Lage (östlich des Plangebietes) allenfalls bei Sonnenuntergang unwesentlich verschattet wird.

Anregung: Zunahme des Verkehrslärmes durch den privaten Erschließungsweg

Die geplante Erschließungsfläche führe zu einer zunehmenden Lärmbelästigung der direkten Nachbargrundstücke.

Es wird angeregt zu prüfen, ob die Zuwegung über den Erich-Wegner-Weg erfolgen kann. Dies würde die Lärmbelästigung vermeiden und die Zuwegung wesentlich verkürzen. Durch den seit Jahrzehnten geplanten Ausbau der Straße An der Engesohde könne der zusätzliche Verkehr aufgefangen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Lärmentwicklung der geplanten Zuwegung liegt innerhalb der dem Gebietscharakter (allgemeines Wohngebiet) entsprechenden Werte und tritt zu den Emissionen der angrenzenden Alten Döhrener Straße in den Hintergrund.

Die Möglichkeit der Erschließung über den Erich-Wegner-Weg wurde geprüft. Unabhängig vom Ausbaustand der Straße An der Engesohde handelt es sich beim Erich-Wegner-Weg um einen verkehrsberuhigten Bereich, der als solcher erhalten bleiben und nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden soll.

Anregung: Erweiterung des Geltungsbereiches

Eine Einbeziehung der Fläche zwischen dem Plangebiet und der Straße An der Engesohde und der Fläche östlich der Alten Döhrener Straße in das Bebauungsplanverfahren sei wünschenswert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung sieht für die benannten Flächen keinen über die Festsetzungen der jetzigen Bebauungspläne hinausgehenden Regelungsbedarf.

Anregung: Verbesserung eines Schreibfehlers

Es wird darauf hingewiesen, dass in den *Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit* die Gebäude entlang des Erich-Wegner-Weges fälschlicherweise als 3 ½-geschossig bezeichnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Fehler wurde korrigiert. Zusätzlich wird sich auf die Benennung von Vollgeschossen beschränkt, da nur sie planungs- und bauordnungsrechtlich relevant sind. In der Begründung des Bebauungsplanes wird die Bebauung entlang des Erich-Wegner-Weges nun entsprechen des tatsächlichen Bestandes unter Einbeziehung der Eckgrundstücke An der Engesohde als 2-3 geschossig bezeichnet.

Anregung: Bebauung zu massiv

Eine bis zu 4-geschossige Bebauung entlang des Erich-Wegner-Weges wird für zu massiv gehalten, zumal der Erich-Wegner-Weg weniger als 7 m breit sei. Es wird darum gebeten, dass die Detailplanung auf die Nachbarschaft Rücksicht nimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Bebauung mit ihren 4-geschossigen Baukörpern stellt vom Bauvolumen her einen klaren Kontrast zur 2-3 geschossigen Bebauung entlang des Erich-Wegner-Weges dar.

Hierauf wurde durch die Einhaltung der notwendigen Grenzabstände unter Einbeziehung der Breite des Erich-Wegner-Weges Rücksicht genommen.

Durch die versetzte Anordnung der geplanten Baukörper wird der Kontrast zur Nachbarbebauung weiter entspannt.

Gleichwohl stellt sich eine 4-geschossige Bebauung in Anbetracht des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden, des sich verschärfenden Wohnungsmangels in Hannover und der urbanen Lage des Grundstückes keinesfalls als überdimensioniert dar.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 04.06.2015