

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1859/2013

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1781 – Zweibrückener Straße - Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1781 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplans, eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Seniorenzentrums zu ermöglichen, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1781 entstehen für die Stadt keine finanziellen Auswirkungen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der Fa. Gundlach Bauträger GmbH & Co.KG geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 8 Durchführungsvertrag und Abschnitt 9 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

In Kirchrode zwischen der Zweibrückener- und der Lange-Feld-Straße stehen die Gebäude eines ehemaligen Seniorenzentrums. Die Fa. Gundlach Bauträger GmbH & Co.KG als Vorhabenträger hat das Grundstück erworben und beabsichtigt nun den in die Jahre gekommenen Gebäudekomplex zu beseitigen und 46 Eigentumswohnungen in mehrgeschossiger Bauweise mit Tiefgarage zu errichten.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 27.07.2012 die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beantragt. Der Verwaltungsausschuss hat am 13.12.2012 den notwendigen Einleitungsbeschluss gefasst.

Der vorgelegte Plan wurde aus dem Ergebnis eines städtebaulich- hochbaulichen Workshopverfahrens mit eingeladenen Teilnehmern entwickelt.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Dementsprechend soll im Plangebiet ebenfalls eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Der Neubau wird die heute auf dem Grundstück vorhandenen, nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden Baukörper ersetzen. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, das unter folgende Voraussetzungen möglich ist:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 6010 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Für Wohnungsbau in der vorgesehenen Größenordnung besteht keine UVP-Pflicht.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der Herrichtung öffentlicher Verkehrsflächen, zur Durchführung der Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur effektiven Energienutzung und Energieeinsparung sowie zur Festlegung und Sicherung von Schallschutzmaßnahmen.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 14.11.2012 vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

– Wohnbebauung an der Zweibrückener Straße –

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1781 wurde vom 27.12.2012 bis einschließlich 28.01.2013 durchgeführt.

Während dieser Zeit sind neun Schreiben von Anwohnerinnen und Anwohnern aus der näheren Umgebung eingegangen, deren Namen in einer separaten vertraulichen Drucksache genannt werden. In diesen Schreiben wird zu folgenden Themen Stellung genommen:

Höhe, Kubatur, Ortsbild

Die Höhe der geplanten viergeschossigen Bebauung mit Flachdach sei ortsunüblich und passe keinesfalls zu den umgebenden Einfamilien- und Reihenhäusern aus den 60iger Jahren mit geneigten Dächern. Die Bebauung wirke viel zu massiv, schränke die Wohnqualität ein und nehme den Anwohnern in der Zweibrückener Straße das Sonnenlicht. Bereits die vollflächig dreigeschossige Bebauung Ottweilerstraße 19 (Supermarkt) dränge sich stark markant und wuchtig gegenüber den zurückspringend gebauten Wohnhäusern in den Vordergrund. Eine Höhe von maximal drei Geschossen solle unbedingt eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anordnung der beiden Gebäuderiegel und der geplanten Höhenstaffelung liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:

- Die beiden Ost-West-orientierten Neubauzeilen setzen die Folge der ebenso angeordneten Reihenhaushausgruppen auf der Nordseite der Lange-Feld-Straße bis zu dem Spielpark östlich der Ottweilerstraße fort.
- Im Westen des Grundstücks reagiert der drei-geschossige Baukörper auf die anschließenden Reihenhaushauszeilen (zwei-geschossig mit hochgesetztem Erdgeschoss und ausgebautem Satteldach). Das höhere Haus markiert mit vier Geschossen zur öffentlichen Grünfläche den Abschluss der rechtwinklig zur Lange-Feld-Straße angeordneten Zeilen und gibt der Ottweilerstraße eine eindeutige Raumkante.
- Dabei wird der das Quartier prägende Charakter einer offenen und lichten Bebauungsstruktur durch die ergänzende Neubebauung mit gestalteten Gärten zwischen den Zeilen übernommen und konsequent fortgeführt. Zusätzlich werden Durchblicke ermöglicht.

Weiterhin ist zu den Gebäudehöhen und –kubaturen der Neubaumaßnahme anzumerken, dass auch schon die heutige Bausubstanz innerhalb des Plangebietes Flachdächer und dreigeschossige Gebäudeteile mit vergleichbaren Höhen aufweist. Dies betrifft insbesondere den geschlossenen Gebäuderiegel parallel zur Zweibrückener Straße. Aufgrund der Sondernutzung als Seniorenwohnheim weist der bisherige Gebäudebestand zudem große Raumtiefen auf und wirkt stadträumlich wenig filigran.

Die Abstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) werden durch die beiden Neubauzeilen nicht nur eingehalten, sondern sie sind größer bemessen als erforderlich. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass

- das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist,
- für die Wohn- und Aufenthaltsräume die Privatsphäre der Bewohner des Bauvorhabens und der Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft gewahrt bleibt (Sozialabstand) und
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Wohn- und Aufenthaltsräume garantiert bleiben. Durch die neue Zeilenbebauung ergeben sich im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Aus- und Durchblicke, die den Eindruck der offenen und lichten Baustruktur des Quartiers verstärken.

Durch geneigte Dächer würde sich die Gesamthöhe der Neubauten auch bei einer Dreigeschossigkeit nicht wesentlich verringern. Stattdessen wird aber durch die extensiv begrünten Flachdächer eine Regenwasserrückhaltung ermöglicht, die sich aufgrund der Verdunstung auch positiv auf das Kleinklima auswirkt, zugleich werden zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen.

Verkehrsaufkommen, Lärm

Der massenhafte Verkehr des Krankenhauses fülle die Straßen, in naher Zukunft würde aufgrund der enormen Supermarktvergrößerung starker Kundenverkehr dazukommen. Das Verkehrsaufkommen durch die geplante Wohnanlage mit 40 bis 50 Wohneinheiten sei viel größer als es bei dem Altenheim der Fall war. Insbesondere die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt in der Zweibrückener Straße würde hier zu ähnlichen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen wie in der Lange-Feld-Straße führen. Insgesamt führe dies zu einer unzumutbaren Zunahme von Lärm und einer nachhaltig deutlichen Belastung des Wohnklimas. Weiter würde durch den Wegfall des bestehenden Querriegels des AWO Seniorenzentrums

ein deutlich höherer Lärmpegel von der Lange-Feld-Straße ausgehend die nördlich der Zweibrückener Straße gelegenen Reihenhäuser erreichen.

Eine Erhöhung des Lärmpegels in der Zweibrückener Straße würde bewusst in Kauf genommen durch die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt ungefähr an der Stelle der bisherigen Stellplatzzufahrt des Seniorenheimes. Die Tiefgaragenzufahrt würde dagegen an der Lange-Feld-Straße keine Anwohner stören.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 1738 zum Markt in der Ottweilerstraße wurde in einem gesonderten Lärmgutachten die Vereinbarkeit des Supermarktes sowie der auf dem Dach erstellten neuen Wohneinheiten mit der schon vorhandenen Wohnnutzung auf den angrenzenden Grundstücken nachgewiesen.

Für das vorliegende Bauvorhaben Zweibrückener Straße wurde ein Lärmgutachten erstellt, um die zu erwartenden Veränderungen und Geräuschentwicklungen einerseits im Plangebiet selber, andererseits aber auch in der Nachbarschaft zum Plangebiet durch die künftige Wohnbebauung mit Tiefgarage zu ermitteln und zu bewerten. Bei den Ermittlungen

war zu berücksichtigen, dass das Grundstück bereits heute bebaut ist und die nachzuweisenden Stellplätze für das frühere AWO-Seniorenzentrum im Norden des Grundstückes mit Zufahrt von der Zweibrückener Straße ebenerdig angelegt sind. Auf diesen Stellplätzen für Beschäftigte und Besucher des Heimes fand über den Tag verteilt ein häufiger Stellplatzwechsel statt. Zusätzlich wurden auch die Straßenseitenräume mit beparkt. Weiterhin haben die Warenanlieferung zur Versorgung der Heimbewohner und die Müllentsorgung bisher ausschließlich über die Zweibrückener Straße stattgefunden, was insgesamt zu Ziel- und Quellverkehren und auch zu Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft führte. Im Hinblick auf die schon vorhandenen Wohngebäude konnte die Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere der Tiefgarage mit der Zufahrt an der Zweibrückener Straße, nachgewiesen und die erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen (z.B. geräuscharme Tore) durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die Erschließung der Tiefgarage über die Zweibrückener Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll und notwendig, da auf diese Weise Beeinträchtigungen sowohl des Verkehrsflusses auf der übergeordneten Lange-Feld-Straße als auch der beiden Buslinien 123 und 124 vermieden werden. Die genaue Lage der Zufahrt ergibt sich dabei u.a. aufgrund der inneren Organisation der Tiefgarage mit der Notwendigkeit einer optimierten Nutzung des umbauten Raumes sowie der direkten Verbindung zu den Treppenhäusern.

Parkplätze

Bei der Planung seien keine offenen Stellplätze vorgesehen, so dass Besucher in den benachbarten Straßen parken müssten. Diese seien jedoch durch benachbarte Nutzungen (Krankenhaus) belegt. Die bisher vorhandenen oberirdischen Parkplätze müssten daher erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die nach der NBauO notwendigen Stellplätze werden von dem Vorhabenträger auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Gesetz schreibt nicht vor, in welcher Form (ebenerdig oder in einer Tiefgarage) diese Stellplätze angelegt werden müssen.

Über diesen nachzuweisenden Stellplatzbedarf hinausgehende Parkmöglichkeiten ergeben sich i.d.R. im Seitenraum der öffentlichen Verkehrsflächen. Dies trifft ebenso auf die Neubebauung wie auch auf den Gebäudebestand zu (z.B. auch für die Reihenhausbauung beidseitig der Zweibrückener Straße). In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung

um einen innenstadtnahen, vollständig bebauten Bereich handelt, der auch durch den ÖPNV gut erschlossen ist.

Infrastruktur

Bei Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern werden auch Familien mit Kindern einziehen. Wo gibt es für diese Kinder Krippen-/ Kindergarten- und Grundschulplätze in der näheren Umgebung?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben löst rechnerisch einen Bedarf an vier Krippen –und acht Kindergartenplätzen aus, was die Forderung einer Kindertagesstätte im Plangebiet nicht rechtfertigt. Gleichwohl kann auch dieser geringe Bedarf nicht in umliegenden Einrichtungen aufgefangen werden, da generell im Stadtteil Kirchrode ein hoher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen besteht. Da die Fläche bislang als Wohngebiet ausgewiesen war, wird durch das vorliegende Vorhaben die Art der Nutzung nicht geändert. Daher können gegenüber dem Vorhabenträger keine Ansprüche in Bezug auf die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen geltend gemacht werden. Im Zusammenhang mit in Planung befindlichen Baugebieten können zukünftig entsprechende Flächen planungsrechtlich gesichert und geeignete Räumlichkeiten für eine zusätzliche Kindertagesstätte geschaffen werden.

Bäume

Der Stadtteil sei aufgrund seiner niedrigen Bebauung und dem relativ umfangreichen Grün so beliebt.

Durch die weitreichenden Baumaßnahmen könne der Baumbestand nicht überleben. Die Bebauungsgrenzen müssten an den vorhandenen Baumbestand angepasst werden. Am Nordrand des Baugrundstücks an der Zweibrückener Straße sei ein Ensemble von fünf 50 Jahre alten Eichen vorhanden, die für die Anmutung der Zweibrückener Straße unerlässlich seien. Die Bäume dienen außerdem als Sichtschutz gegen Einblicke aus den geplanten Häusern, als Windschutz sowie als Lärmschutz. Die Bäume seien unbedingt zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um ein innenstadtnahes Grundstück handelt, für das aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964 bereits gültige Baurechte für Wohnungen bestehen. Diese werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich dem angestrebten städtebaulichen Konzept für das neue Bauvorhaben angepasst.

Zum einen ist der Investor bemüht, so viele Bäume wie möglich zu erhalten. Zum anderen werden für den Verlust von Bäumen entsprechend den Anforderungen der Baumschutzsatzung 21 Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen und darüber hinaus Ablösezahlungen für weitere 21 Bäume an die Stadt geleistet. Der Investor hat sich zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen/-pflanzungen vertraglich verpflichtet, die Abnahme wird nach Abschluss der Bauarbeiten durch die Stadt erfolgen. Da aus dem bestehenden Siedlungsbereich westlich des Plangebietes die Entwicklung von Winddüsen und eine damit verbundene Gefährdung des Gehölzbestandes in den Gärten nördlich der Zweibrückener Straße nicht bekannt ist, erscheinen Windschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Neubebauung nicht erforderlich. Eine tatsächliche lärmschützende Wirkung geht von den vorhandenen Bäumen nicht aus, es handelt sich hierbei eher um eine psychologische Wirkung.

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

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