Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List (zur Kenntnis)

Nr. 1784/2014
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative,
Bebauungsplan Nr. 1467 - Am Listholze
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung,
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1467 vorgebrachten Anregungen aus der Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sowie einer Bürgerin, die aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt wird, **nicht zu berücksichtigen,**

2. den Bebauungsplan Nr. 1467 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle
Siehe Punkt 6. der Begründung.

Begründung des Antrages
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1467 hat vom 08. Mai bis zum 10. Juni 2014 öffentlich ausgelegen. Es gingen zwei Stellungnahmen zur geplanten Bebauung ein.
Die Stellungnahmen haben folgenden Inhalt - gegenübergestellt sind die Stellungnahmen der Verwaltung:

Stellungnahmen einer Bürgerin zu nachfolgenden Themen:	Stellungnahme der Verwaltung
Maß der baulichen Nutzung	
Die Höhe der Bauwerke ist m.E. nach nicht hinreichend begründet. Sie liegt deutlich über der Höhe der umliegenden Bauwerke, Druckerei und Gewerbeaufsichtsamt. Eine Orientierung an der Höhe der VHV ist nicht hinreichend begründet. Sie sollte sich an den vorhandenen 4-geschossigen Bauwerken orientieren. Laut des Siegerentwurfs sind 6 Vollgeschosse geplant. M.E nach wurde die bisher vorhandene umliegende Geschosshöhe nicht genügend berücksichtigt. Diese besteht aus 4 Geschossen. Jetzt soll eine mindestens 5 geschossige Bauweise erlaubt sein und zusätzlich noch eine Überschreitung dieser Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Wird nun noch eine Geländeauffüllung am Nordufer von 2.80 m vorgenommen, so werden die Punkthäuser am Nordufer gesehen um fast noch ein Geschoss erhöht. So dass zum benachbarten Druckerei-gebäude mit 4 Geschossen hier fast 3 Geschosse mehr entstehen. Dies passt nicht in das städtebauliche Bild der grünen Lunge und des städtischen Nah-erholungsgebietes am Mittellandkanal. Die Option, technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,40 m zuzulassen führt auch noch zu der Möglichkeit die insgesamte Höhe zu erhöhen. Falls Staffelgeschosse genehmigt werden, sollten diese nicht nach vorne sondern nach hinten vom Kanal ausgesetzt werden, um die Ansicht vom Kanal aus niedriger wirken zu lassen.	Es ist städtebauliches Ziel der Landes-hauptstadt Hannover entlang der Straße Am Listholze sowie am Mittellandkanal einen verdichteten Wohnstandort zu schaffen. Der Standort soll urban entwickelt werden und eine dauerhafte Attraktivität erhalten. Der Mittellandkanal wird von einem Ensemble aus vier V-geschossigen Punkthäusern gesäumt. Durch eine eindeutige Orientierung der Baukörper und Freiräume zum Wasser wird an diesem Ort ein attraktiver Wohnstandort entstehen, der eine klare Vorderseite - "ein Gesicht" - zum Mittellandkanal entwickelt. Die gewählte Maßstäblichkeit der geplanten Baukörper ist angesichts der Breiten des Mittellandkanals einschließlich seiner begrünten Seitenräume sorgfältig abgewogen. Beispielgebend kann auf die mehrgeschossigen Wohnhäuser, ca. 1,5 km weiter östlich, im Wohngebiet "Lister Blick" hingewiesen werden, an dessen Nordseite ebenfalls mehrgeschossige Wohngebäude eine markante städtebauliche Figur direkt am Kanal bilden. Wie in der Begründung dargelegt, orientiert sich die mögliche Gesamthöhe der baulichen Anlagen, auch unter Berücksichtigung der geplanten Auffüllung des Plangebietes, an dem Höchstmaß der baulichen Anlagen für die südlich gelegenen vorhandenen Verwaltungsgebäude. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, da Besonnung und Belüftung u.a. durch die innerhalb des Planbereiches geplanten Freiflächen (Quartiershöfe / Quartiersplätze) sowie durch die auf-geweiteten Flächen des Mittellandkanals einschließlich seiner Uferbereiche sowie die Verkehrsflächen, insbesondere der Straße Am Listholze, sichergestellt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Geländeauffüllung bezogen auf die heutige Geländeoberfläche beträgt entlang des Kanalufers maximal ca. 2,8 m, zu den westlichen, südlichen und östlichen Plan-

	grenzen ca. 0,8 m bis 1 m. Die Auffüllungshöhe wird begrenzt durch die festgesetzte maximale Höhenlage der Straßenverkehrsfläche von 55 m ü. NN. Damit wird auch der städtebaulichen Zielsetzungen im Hinblick auf barrierefreie öffentliche und private Anbindungen an das Kanalufer Rechnung getragen. Die Bodenauffüllung wird u.a. erforderlich, um ein auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers (ca. 50,5 m ü. NN) aufwändiges Baustellen-Wassermanagement während der Baumaßnahmen zu vermeiden. Bei der Bebauung nördlich des Mittellandkanals handelt es sich um ein reines Einfamilienhausgebiet, das auch durch die räum- liche Trennung durch den Mittellandkanal einen eigenen Charakter aufweist und daher bei der Höhenfestsetzung im geplanten Baugebiet nicht zu berücksichtigten ist. Der Abstand von der Vorderkante der Neubebauung bis zu den Wohnhäusern nördlich des Kanals beträgt ca. 100 Meter.
Nördliche Grünflächen	
Eingriffe in die Natur durch die privaten Grünflächen am nördlichen Rand wurden m.E. nach nicht hinreichend berücksichtigt. Es ist nicht hinreichend begründet, warum 250 m² Grünfläche die unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet am Mittellandkanal grenzt, weichen müssen. Die benachbarte Druckerei liegt am Nordufer und ist zum Kanal hin etwas zurückgesetzt gebaut. Die neuen Punkthäuser sollen laut B-Plan weiter zum Kanal hin vorgerückt werden. Dies deutet darauf hin, dass der gesamte Grün- streifen der mit hohen Büschen und Bäumen bestückt ist und direkt an den Kanalweg angrenzt, abgeholzt würde. So dass wie im Lister Blick zum Kanal hin keine Büsche und Bäume am Weg neben dem Kanal mehr stehen werden. Damit ist der Umgang mit dem nördlichen angrenzenden Grünstreifen nicht ausreichend zugunsten einer Prüfung seines Erhalts berücksichtigt worden. Ich bitte zu prüfen, ob dies wirklich nötig ist und die Wegeführung und Gehrechte nicht auf ein Minimum beschränkt werden könnte, um die vorhandenen Grünfläche am Mittellandkanal zu erhalten. Dies würde zudem	Mit nördlichen Grünflächen sind die Grünflächen entlang des Mittellandkanals nördlich des geplanten Wohngebietes gemeint. Hier müssen ca. 250 m² dieser Flächen, die unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzen, aufgegeben werden, um die Wegeführung über die Gehrechte für die Allgemeinheit aus dem Bebauungsplangebiet heraus an den Kanal realisieren zu können. Entlang der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche markiert das Ende des in Insellage gelegenen Wohnquartiers und wirkt als Abgrenzung und Abstandsfläche zur benachbarten gewerblichen Nutzung. Sie dient gleichzeitig auch als Kompensationsfläche für Eingriffe in die v. g. Ausgleichs- und Ersatzflächen entlang des Mittellandkanals. Die Kompensationsfläche umfasst ca. 530 m². Entsprechend den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages erfolgt eine dem Bestand entsprechende Bepflanzung, mit der der Eingriff ausgeglichen wird. Die untere Naturschutzbehörde der Region Hannover als zuständige Behörde hat ihr Einverständnis zur Durchführung dieser Maßnahme erteilt.

einen Sichtschutz für die Bewohner der Punkthäuser am Kanal bieten und verhindern, dass die Allgemeinheit die privaten Wege übermäßig nutzt. In der Stellungnahme der Naturschutzbehörde wurde auf diese Eingriffe nicht im Einzelnen eingegangen. Die Regelung der Ersatzbepflanzung ist m.E. nach nicht ausreichend. Es sollte darauf geachtet werden, dass die bestehende nördliche Bepflanzung in der Höhe und Breite am Kanalufer bis auf das erforderliche Minimum nicht beseitigt wird.	Diese vertretbaren Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand sind bewusst geplant und ebenfalls sorgfältig abgewogen worden. Die Wegebeziehungen der neuen Siedlung an den Mittellandkanal ergeben sich aus der Freiraumstruktur und dem Bebauungskonzept und sind ein wesentlicher Aspekt der zu erreichenden Wohnqualität an diesem Standort.
Schiffsverkehrslärm und weitere Immissionen	
Die Lärmbelastung der vorbeifahrenden und anlegenden Schiffe wurde m. E. nach nicht ausreichend berücksichtigt. Gerade die Dieselschiffe stellen eine nicht unerhebliche Lärm-und Luftverschmutzungs-belastung dar. Viele Schiffe, die anlegen, tuckern die ganze Zeit, nachts und auch tagsüber und lassen sichtbaren Motorqualm in die Luft ab. Sie lassen den Motor beim Abfahren und beim Anlegen besonderes laut für ca. 20 Minuten laufen. Die Abfahrt der Schiffe erfolgt oft schon morgens gegen 5.30 h. Das Anlegen zu verschiedenden Uhrzeiten. Oft liegen 2-3 Schiffe hintereinander. Ein Aufhalten auf dem Balkon oder den privaten Grünflächen und auch die Nachtruhe wird davon erheblich beeinträchtigt. Es sollten Maßnahmen ergriffen werden dahingehend, dass eine verbindlich zu nutzende Stromtankstelle eingerichtet wird, die Immissionswerte regelmäßig überprüft werden und die Einhaltung der Nachtruhe erfolgt.	Die Lärmbelastung durch den Schifffahrts-verkehr unter Beachtung der genannten Liegestelle und des Straßenverkehrs wurde ausführlich untersucht (s. Abschnitt 3.1 der Begründung). Wie die Berechnungs-ergebnisse zeigen, überschreiten die aus der Summe der Verkehrsimmissionen des Straßenverkehrs und des Schiffsverkehrs berechneten Beurteilungspegel die vor-gegebenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung von allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß DIN 18005-1, für Verkehrslärm von 55 dB(A) in der Tageszeit am westlichen Rand des Planungsgebietes um bis zu 7 dB(A) und den Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit um bis zu 11 dB(A). Die prognos-tiziert einwirkenden Verkehrsemissionen durch die Straße Am Listholze, die Constantinstraße und den Gertrud-Greising-Weg sowie durch den Schiffs-verkehr auf dem Mittellandkanal ein-schließich Ruheplatz sind erheblich, so dass für die geplante Neubebauung grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsver-hältnisse gewährleisten zu können. Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand möglich, da entspre-chende Flächen nicht zur Verfügung stehen und die Qualität des städtebaulichen Konzeptes deutlich beeinträchtigt wäre.

	Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die vorsieht, dass im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung) zum Schutz vor Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Weitere Immissionen durch den Mittellandkanal kommen in Form von Luftverschmutzungen (z.B. Abgase der Schiffsmotoren) oder Vibrationen durch den Schiffsbetrieb in Betracht. Erkenntnisse zu derartigen Immissionen liegen jedoch nicht vor. Es ist allerdings davon auszugehen, dass auftretende Abgase durch Dieselmotoren der Schiffe in der Regel durch den in Hannover vorherrschenden Westwind, der dem Verlauf des Mittellandkanals entspricht, verwirbelt werden, so dass diese Immissionen vernachlässigbar sind. Der Stadt liegen aus den Wohnquartieren entlang des Mittellandkanals bislang keine Beschwerden über Vibrationen oder Abgasen durch den Schiffsverkehr vor. Selbst bei den Bauarbeiten zur Verbreiterung des Kanals, die mit aufwändigen Rammarbeiten verbunden waren, wurden keine Beschwerden vorgebracht. Es ist somit davon auszugehen, dass es weder durch Luftverschmutzungen noch durch Vibrationen aufgrund des Schiffsverkehrs auf dem Mittellandkanal einschließlich der Liegestelle zu wesentlichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung kommen wird.
Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	
Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes verweist darauf, dass Ihre Flächen, hier der Mittellandkanal, einschließlich seiner Betriebsflächen, kein Spielplatzersatz und keine Naherholungsflächen darstellen und auch nicht als solche auszuweisen sind.	Der Bebauungsplanes Nr. 1467 beinhaltet für die planfestgestellten Flächen entlang der Bundeswasserstraße Mittellandkanal weder eine Ausweisung für Spielplätze noch wird diese Betriebsfläche als Naherholungsfläche festgesetzt. In der Begründung zum v.g. Bebauungsplan wird ausgeführt, dass durch den bisher nur geringen Anteil an Wohnun-

	gen in diesem Bereich der List in der Umgebung des Plangebietes keine öffentlichen Kinderspielplätze vorhanden sind. Mangels öffentlicher Fläche wird im Plangebiet kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird dargelegt, in welcher Weise diesem wichtigen Belang Rechnung getragen werden wird. Im Plangebiet entsteht ein hoher Anteil an privaten Grünflächen im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung sowie Gemeinschaftsfreiflächen für Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten zwischen den Baukörpern des Geschosswohnungsbaus entlang des Kanals. Regelungen über eine entsprechende Nutzung der genannten Flächen sind im städtebaulichen Vertrag (Maßnahmenplan Freiflächen) festgeschrieben. Weiterhin befinden sich östlich des Plangebietes umfangreiche Sportanlagen. Zusätzlich wird auf die weitläufigen Flächen entlang des Mittellandkanals verwiesen, die im Rahmen der Planfeststellung als Betriebswege und Zufahrten dienen. Wie im übrigen Stadtgebiet werden diese Flächen von der Bevölkerung als Rad- und Fußwege genutzt. Sie stehen somit allgemein als Aufenthaltsflächen zur Verfügung und sind Bestandteil der kanalbezogenen Naherholungsflächen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt genügend Freiflächen zur Verfügung stehen und somit die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet entbehrlich ist.
Ferner ist zu beachten, dass durch den gewerblichen Schiffsverkehr (Infahrt und ruhender Verkehr an der Liegestelle) auf dem Mittellandkanal Immissionen auf das geplante Wohngebiet negativ einwirken.	Siehe Stellungnahme zu **Schiffsverkehrslärm und weitere Immissionen** (s. Seite 4).

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4(2) BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in den Abschnitten 1. Zweck des Bebauungsplanes, 2.4.1 Bauland, 2.4.5 Private und öffentliche Infrastruktur, 3.1 Lärmschutz, 3.2 Weitere Immissionen durch den Mittellandkanal, 3.3 Naturschutz, 3.5 Altlasten, 4. Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag, 5. Fachgutachten und 6. Kosten für die Stadt ergänzt und aktualisiert.
Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.
Die beantragten Beschlüsse sind notwendig, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 26.08.2014