

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1793/2014

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung - Stadthäuser Lister Blick

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen zweier Anwohner nicht zu berücksichtigen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung des Bebauungsplans zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes, im Plangebiet den Neubau von 23 Stadthäusern zu ermöglichen, wirkt sich auf Frauen und Männer gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 03.07.2014 bis 04.08.2014 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen von Anwohnern der Straßen Neue Sachlichkeit und Leo-Symphor-Promenade eingegangen. Name und Wohnort dieser Personen ist einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache in das Verfahren gegeben wird, zu entnehmen.

Inhalt der Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Einwanderheberin A</p> <p>Die Anwohnerin ist verwundert, dass an der Südseite der neuen Wohnbebauung eine undurchlässige Mauer mit abschließbaren bzw. verschlossenen Türen geplant sei. Dieses widerspreche dem Charakter des bestehenden Wohngebietes, das bisher von vielen großen und kleinen Wegen durchzogen ist. Man begegne sich dort und plaudere über den Gartenzaun. Alle (Fuß-) Wege seien im Privatbesitz, aber öffentlich zugänglich. Sie fragt, warum der Weg zum EDEKA-Markt regelrecht abgeschottet werde. Der Edeka-Markt würde von den großen und kleinen Bewohnern des Lister Blicks hauptsächlich zu Fuß aufgesucht. Anhand zweier Trampelpfade (in Verlängerung des Atelierblicks) im derzeitigen Brachland, sehe man, dass die Bewohner des Wohngebietes tatsächlich einen Bedarf an einem Durchgang in diese Richtung haben. Aus Sicht der Anwohnerin sei es wünschenswert, einen oder zwei öffentliche Wege als Durchlass durch die neuen Häuserreihen mit einzuplanen. Sonst würde sich den Hinterliegern auf 180 Metern ein unüberwindlicher Querriegel in den Weg stellen.</p> <p>Für den Schallschutz zu den neuen Häusern seien auch andere Varianten denkbar. So könne man -anstelle der abschließbaren Türen- auch die Mauer in einem Winkel auslaufen lassen, um den Schall abzuweisen.</p>	<p>Die seitens der Einwenderin vorgeschlagenen Durchwegungen der geplanten Wohnbebauung sind nicht vorgesehen. Vielmehr wird mit dem Bebauungsentwurf eine Konzeption verfolgt, ruhige Wohnwege zur Erschließung der Hauszeilen zu schaffen. Im Interesse der künftigen Bewohner wird auf eine öffentliche Durchwegung verzichtet. Die geplante Neubebauung grenzt unmittelbar an ein Kerngebiet und bedarf zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktiven und passiven Lärmschutzes entsprechend der zum VEP beigefügten Vorhabenbeschreibung. Aus Gründen des Schallschutzes erhalten diese Wege einen Abschluss mit geschlossenen bzw. verschließbaren Toren.</p> <p>Die angeregte Lösung mit versetzten Mauerelementen ist aus Platzgründen nicht umsetzbar. Auch die Konzeption des Ursprungsplanes sah hier eine geschlossene Bebauung innerhalb eines Kerngebietes MK als Abschluss des Wohngebietes Lister Blick vor. Die Erreichbarkeit des Edeka-Marktes und der Stadtbahnhaltestellen an der Podbielskistraße ist über die Leo-SymphorPromenade und die Grethe-Jürgens-Straße für die Bewohner der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ohne unzumutbare Umwegungen in ausreichendem Maße gegeben.</p>
<p>Einwanderheber B</p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan sei eine geschlossene Bebauung festgesetzt worden. Die Erschließung dieser Fläche war ebenso wie im gesamten Baugebiet „Lister Blick“ von Süden vorgesehen. Die Änderung hätte negative Auswirkungen für das nördlich angrenzende Wohngebiet zur Folge. Die als Spielstraße ausgewiesene Karl-Rüter-Straße würde der Erschließung der 23 Stadthäuser dienen und damit zu einer Verdoppelung der Pkw-Verkehre führen. Einerseits würde u.a. auch aus Vertriebsgründen hier sicherlich die Adressierung zu dem intakten Wohngebiet gesucht, zum anderen scheine auf Grund</p>	<p>Die ursprüngliche planerische Konzeption mit einer Kerngebietsausweisung hatte in der Tat zur Wahrung der Wohnqualität der bereits fertiggestellten Wohnbebauung nördlich der Karl-Rüter-Straße die Erschließung dieses Baublockes über die südlich angrenzende Friedrich-Busack-Straße vorgesehen.</p> <p>Die Lärmbelastung, die durch die zu erwartenden zusätzliche Verkehrsmenge, der geplanten 23 Stadthäuser entstehen wird, ist jedoch als gering und wohnverträglich einzustufen. Die Karl-Rüter-Straße ist durch entsprechende verkehrsbehördliche Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich</p>

der Ergebnisse der beiden schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann eine Erschließung von Süden gar nicht möglich. Die an der Friedrich-Busack-Straße notwendige massive „Lärmschutzwand“ dokumentiere dies eindrucksvoll und könne die nächsten Probleme generieren.

Sollte die angedachte Begrünung der Betonmauer nur unzureichend erfolgen, biete sie sich geradezu für Graffiti-Sprayer an, die dann auch in das weitere Wohngebiet „gelockt“ werden könnten. In dem Lageplan zum Bebauungsplan sei die Wand verharmlosend dargestellt worden.

Die angedachten Türen in der Lärmschutzwand sollten entfallen, um ein Offenstehen erst gar nicht erst zu ermöglichen. Offenstehende Türen könnten die Funktion der Lärmschutzwand mindern. Andernfalls könnten die Pkw-Stellplätze auch auf der Südseite angeordnet werden und somit die zusätzlichen Verkehre in der Karl-Rüter-Straße entfallen.

Bezüglich der schalltechnischen Untersuchungen trägt der Einwanderheber zusätzliche Bedenken (Ziff. 1-10) mit folgenden Wortlaut vor:

- " 1. Die Auswirkungen der Änderung der Bebauung (von geschlossen auf offen) für die dahinterliegenden Wohngebäude wurden nicht untersucht.
2. Die geplante und derzeit in Realisierung befindliche Bebauung der Bauwo entlang des Eulenkamp und die daraus resultierende Lärmbelastigung (keine TG, ebenerdige Pkw-(Kunden?)-Stellplätze neben dem Gebäude, Anlieferung für den geplanten Bio-Markt sowie mangelnder Schallschutz aufgrund der bleibenden Baulücke zum

bzw. Spielstraße ausgewiesen. Durch die geplante Neubebauung wird sich an diesem Status nichts verändern.

Die erforderliche Errichtung der Lärmschutzwände, im Rahmen der Gesamtkonzeption als Gartenmauer gestaltet, begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Kerngebiet. Wie bereits zuvor bei der Einwanderheberin zu A ausgeführt, sind zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktive Lärmschutzmaßnahmen durch die 2,4m hohen Mauern zwischen den einzelnen Reihenhauszeilen erforderlich. Zur Wahrung der wohnverträglichen Innenraumpegel werden entsprechend der Vorhabenbeschreibung Lärmschutzfenster verwendet.

Die anspruchsvolle Gestaltung dieser Mauern mit entsprechender Begrünung ist gemäß der Vorhabenbeschreibung zum V+E-Planes sichergestellt. Die geschilderte Befürchtung durch Graffiti-Sprayer ist nicht ganz auszuschließen, wird aber durch die hochwertige Gestaltung als nicht sehr real eingestuft.

Die Öffnung der als Gartenmauern ausgestalteten Lärmschutzwände für die unmittelbaren Anlieger ist für den Alltagsgebrauch sinnvoll. Das gelegentliche Offenstehen dieser Tore führt zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen für die nördlich angrenzenden Wohngebiete.

1. + 2. Die Lärmsituation für das Gesamtprojekt wurde eingehend durch ein entsprechendes Gutachten untersucht. Die wesentlichen Inhalte sind in der Begründung zum VEP im Kapitel 6 - Immissionsschutz dargestellt. Auf die einzelnen Punkte der Einwände wird wie folgt geantwortet:

Die Prüfung von Immissionsbelastungen durch die beabsichtigte Neubebauung ist nicht erforderlich, da die geplanten 23 Einfamilienhäuser zu keiner relevanten

Eulenkamp haben noch keine Berücksichtigung gefunden.

Mehrbelastungen für die schutzwürdige Umgebung führen. Die ursprünglich geplante geschlossene Bauweise auf diesem Baufeld war planungsrechtlich keine lärmtechnische Voraussetzung für die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete nördlich der Karl-Rüter-Straße und an der Leo-Symphor-Promenade, zumal damit keine zwingende Mehrgeschossigkeit verbunden war. Mittlerweile entstanden drei fünf-sechs-geschossige Gebäude entlang der Podbielskistraße und des Eulenkamps, die für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu einer allgemeinen Minderung der Lärmbelastung durch die beiden Hauptverkehrsstraßen beitrugen. Insgesamt verbleibt für das gesamte Baugebiet eine diffuse Belastung durch verschiedene Lärmquellen, die jedoch zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt.

Der z.z. am Kreuzungsbereich Eulenkamp in Bau befindliche VI-geschossige Baukörper wurde auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes genehmigt. Er befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des VEPs in einem ausgewiesenen Kerngebiet. Die Erschließung des Gebäudes mit einem Parkplatz für maximal 54 Fahrzeuge erfolgt ausschließlich über eine bereits bestehende Zufahrt am Eulenkamp über die auch die Tiefgarage des nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbau angeschlossen ist. Eine Einzelhandelsnutzung ist bisher weder beantragt noch genehmigt. In einem dafür erforderlichen Baugenehmigungsverfahren werden unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen entsprechende Regelungen, z.Bsp zu den Betriebszeiten, ein vertragliches Nebeneinander mit der angrenzenden Wohnbebauung gewährleisten.

3. M.E. ist der Lärm aus Pkw-Verkehr, ÖPNV und Betrieb des EDEKA, des Self-Storage-Gebäudes sowie des Bürogebäudes additiv zu berechnen.

3. Diese Einschätzung ist nicht zutreffend. Entsprechend den einschlägigen immisionsschutzrechtlichen Regelwerk, der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, ist die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) getrennt durchzuführen. Entsprechend den Ausführungen im Abschnitt 6 der Begründung – Immisionsschutz - werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

4. Der angenommene Pkw- Kundenanteil von 20 % beim EDEKA ist viel zu gering.

5. Die Annahme, dass der Kundenparkplatz in den Nachtstunden wegen der Schrankenanlage nicht genutzt werden kann, ist unzutreffend. Die Schranke steht dauerhaft offen.

6. Eine Anlieferung in den Nachtstunden findet zwischen 4 – 6 Uhr auch mit Lkw mit Kühlaggregaten auf dem Dach der Lkw's statt. Diese laufen dann manchmal ununterbrochen.

7. Viele der Anlieferfahrzeuge nutzen eine Rückfahrwarneinrichtung (Warnton!).

8. Die Entladung der Lkw erfolgt vor der nicht geschlossenen Ladezone. Der Bereich hinter dem Tor wird als Außenlager genutzt, sodass die Lkw gar nicht einfahren können. Hinzu kommt, dass die östliche Wand der Anlieferzone in weiten Teilen offen ist. Eine Einschränkung des Schallpegels ist somit – wenn überhaupt – nur sehr rudimentär

gewahrt.

4. Die Annahme ist unzutreffend. In der schalltechnischen Untersuchung wurde von einem verkaufsstarken Tag mit 2.400 Kunden ausgegangen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und dem Einzugsgebiet ergäbe sich ein PKW-Kundenanteil von 20%. Bei einer Zählung durch den Verkehrsgutachter wurden jedoch – bedingt durch eine moderate Fremdnutzung durch Nutzer des ÖPNV - 1700 Fahrzeugbewegungen mit 15 in der Nacht festgestellt. Dies entspricht im Sinne einer konservativen Abschätzung einem PKW-Kunden-Anteil von 35 %. Hierbei sind auch 15 nächtliche Fahrzeugbewegungen enthalten. Daraus ergeben sich Richtwertüberschreitungen ausschließlich für die geplante Neubebauung, die jedoch durch die Errichtung der ca. 2,4 m hohen Lärmschutzwände und passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Einfamilienhäusern kompensiert werden.

5. Der Edeka-Markt verfügt über eine Betriebsgenehmigung für die Tagzeit von 6 bis 22 Uhr, während dessen auch die Parkplatznutzung erlaubt ist. Wie zuvor dargestellt, führt die moderate nächtliche Parkplatznutzung zu keinen schalltechnisch problematischen Werten, die weitere Lärmschutzmaßnahmen erfordern würden.

6. + 7. Auch hier gilt der Verweis auf die genehmigten Betriebszeiten, die den schalltechnischen Berechnungen des Gutachtens zugrunde gelegt wurden. Eine Rücksprache mit der örtlichen Marktleitung ergab, dass entsprechend der v.g. Baugenehmigung keine nächtlichen Anlieferungen stattfinden.

8. - 10 Die beschriebene Lkw-Entladung und das Außenlager entsprechen der v.g. Betriebsgenehmigung (vgl. Ziff. 5), die auch dem Lärmgutachten für die Neubebauung zugrunde liegt. Die angesprochene Pegelminderung um 20 dB(A) ist ein üblicher Ansatz, der sich durch den rückwärts in der Ladezone eingeparkten LKW und dessen Lade- bzw.

gegeben.

9. Die Betriebsgeräusche der Papierpresse bei geschlossenem Rolltor sind aufgrund der großen Wandöffnung auf der östlichen Seite kaum in ihrer Lärmausbreitung gebremst.

10. Die auf Seite 17 des Gutachtens vom 27.02.2012 ausgeführte Pegelminderung von 20 dB (A) scheint viel zu hoch (je 3 dB (A) findet eine Verdoppelung des Lärms statt).

11. Eine Nachtanlieferung findet nicht nur mit Zeitschriften, sondern auch mit Frischeprodukten (Kühlaggregate!) statt.

12. Die Pegelminderung für die dreiseitige Einhausung der Sammelboxen wird angezweifelt. Die Sammelboxen sind nur auf zwei Seiten eingehaust."

Abschließend schlägt der Einwanderheber vor, zur Verbesserung der nächtlichen Lärmbelästigungen eine Reduzierung der Öffnungszeiten des EDEKA-Marktes auf die Zeit von 7.00 – 21.30 Uhr und den Ausschluss der Nachtanlieferung vor 6.00 Uhr.

Entladevorgang ergibt. Der über das geöffnete Rolltor abgestrahlte Schalleistungspegel wird gemindert; d.h. die Schall abstrahlende Fläche verringert sich dadurch deutlich und die Schallausbreitung in Richtung Wohnbebauung wird erheblich behindert.

Mit einer Lärmpegelerhöhung um 3 dB(A) findet keine Verdoppelung des Lärms statt. Eine solche Erhöhung entsteht bei einer Verdoppelung der Ereignisse, z.B. der Verkehrsmengen. Eine subjektiv empfundene Verdoppelung des Lärms tritt bei einer Pegelerhöhung von 10 dB(A) ein. Hinsichtlich der Papierpresse ist schalltechnisch zu beachten, dass die Einwirkzeit dieser Geräusche sehr gering ist und der Einfluss auf die Beurteilungspegel (gemittelt über 16 Stunden) vernachlässigbar ist. Darüber hinaus wirken diese kurzfristigen Geräusche wegen des seitlichen Austritts nicht direkt auf die geplante Bebauung.

11. siehe hierzu die Ausführungen zu Pkt. 5 – 8.

12. Die im Gutachten dargelegte Pegelminderung ist korrekt, denn der verwendete Begriff für die 3-seitige Einhausung umfasst die beiden Seitenteile der in Ost-West-Richtung ausgerichteten offenen Sammelboxen und deren Überdachung. Mithin werden drei von fünf möglichen Seiten berücksichtigt. Diese Anordnung führt zu der festgestellten Pegelminderung.

Eine Einschränkung der Betriebszeiten ist unter Verweis auf die Ausführungen zu Pkt. 5 - 8 und 11 nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

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 überarbeitet sowie in den Kapiteln 4.6 jetzt Klimaschutz und ökologische Standards (redaktionelle Korrektur), 5.2 Ver- und Entsorgung (Hinweis auf DWA-Arbeitsblatt A138 zur Versickerung des Nieder-

schlagswassers), 6.3 Lärminderungsmaßnahmen (Korrektur der Bezeichnung einer VDI-Norm) und 7.1 Natur und Landschaft (Hinweis auf den Freiflächenplan als Anlage zum

Durchführungsvertrag) 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 / 28.08.2014