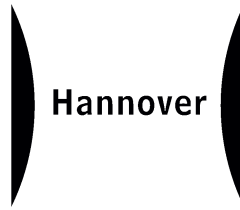


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1178/2017
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1787, Adolfstraße Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1787 vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen von Einwenderinnen und Einwendern, die aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden und deren vollständigen Stellungnahmen dieser beigefügt sind, **nicht zu berücksichtigen** und
2. den Bebauungsplan Nr. 1787 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Durch den Bebauungsplan entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Die für die Erschließung des Bauvorhabens notwendige Herstellung eines Gehweges wird vom Vorhabenträger finanziert. Gleichwohl sollen im Rahmen der Gehwegherstellung vom Bebauungsplanverfahren unabhängige Straßenbauarbeiten durchgeführt werden. So werden für die vorhandenen Bäume angemessene Baumscheiben hergestellt, zwischen den Baumscheiben Parkplätze angelegt und die Fahrbahnbreite verringert. Hierdurch entstehen Kosten von ca. 132.000 €, von denen ca. 100.000 € von der Landeshauptstadt Hannover zu tragen sind. Die Restsumme kann im Rahmen der Straßenausbaubeitragssatzung auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt werden, wobei die Vorhabenträgerin von diesem Restbetrag ca. 70% nach Straßenausbaubeitragssatzung zu tragen hat.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1787 hat vom 29. Dezember 2016 bis zum 10. Februar 2017 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit sind 5 Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Eine dieser Stellungnahmen wurde von insgesamt 33 Personen unterschrieben, von denen 23 Anwohner der Molthanstraße sind.

Der Inhalt der Stellungnahmen wird nachfolgend wiedergegeben. Die Stellungnahmen sind in Themengruppen gegliedert.

Die Anregungen im Einzelnen:

Abweichung vom Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weiche von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und sei daher nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Voraussetzungen für die Anpassung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB seien nicht gegeben, da eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vorläge.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im vorliegenden Verfahren wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt (siehe Punkt 2 der Begründung). Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung handelt es sich im vorliegenden Fall nicht, da es sich beim Plangebiet um Arrondierungsflächen zur angrenzenden Wohnbebauung handelt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Kfz-Stellplätze

Das mit dem Bebauungsplan verbundene Bauvorhaben verstoße gegen die Pflicht aus § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung zu stellen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlage aufnehmen können.

Die Stellplatzsituation in der Umgebung des Plangebietes sei bereits jetzt prekär. Der aktuell noch vorhandene Großparkplatz sei regelmäßig voll belegt.

Der Verlust von mindestens 234 Stellplätzen in Verbindung mit dem enormen Stellplatzbedarf

durch die 133 geplanten Wohneinheiten in Verbindung mit dem Stellplatzbedarf der geplanten kleingewerblichen Einheit und der Kindertagesstätte würde die ohnehin schon schlechte Stellplatzsituation in einem nicht hinnehmbaren Ausmaß verschlechtern.

Die Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung) seien durch das Bauvorhaben deutlich unterschritten.

Entgegen Absatz 7.3 der Begründung bestünden keine alternativen Stellplätze in fußläufiger Entfernung. Der dort benannte Schützenplatz stünde aufgrund vieler Veranstaltung regelmäßig nicht zu Verfügung. Die Strecke zum Schützenplatz betrage auch nicht 400m, sondern 1,3 Kilometer. Zudem seien notwendige Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 4 S. 1 NBauO auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück nachzuweisen. Eine hinnehmbare Nähe im Sinne dieser Vorschrift läge jedoch nicht vor.

Sollte das Bauvorhaben umgesetzt werden, müssten unbedingt in den umliegenden Straßen Bewohnerparkzonen ausgewiesen werden, um zu gewährleisten, dass die Anwohner in zumutbarer Entfernung zu ihrer Wohnung parken könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss jeder Bauherr nachweisen, dass gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO Einstellplätze in erforderlicher Anzahl bereit stehen. Die Anzahl ergibt sich aus dem tatsächlichen Bedarf, der durch das Bauvorhaben ausgelöst wird. Die Herstellung weiterer Stellplätze, die einen darüber hinausgehender Bedarf abdecken -z.B. für Nachbargebäude, die aufgrund Ihres Alters im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens keine Stellplätze nachweisen mussten- kann auf dieser Grundlage nicht gefordert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aktuell keine bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Das Grundstück ist daher frei von diesbezüglichen Baulasten oder Grunddienstbarkeiten.

Im Rahmen der Bebauung des Grundstückes werden 90 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sein. Diese Anzahl der erforderlichen Einstellplätze wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Dies entspricht einer Stellplatzversorgung von ca. 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit und weicht damit von den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum § 47 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO), mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit zu schaffen, ab. Der Bebauungsplan als städtebauliche Satzung schränkt die Einstellplatzpflicht ein, wie es als Möglichkeit durch § 47 Abs. 1 S. 3 NBauO vorgesehen ist.

Die Reduzierung der notwendigen Einstellplätze auf einen Schlüssel von ca. 0,7 Stellplätze je Wohneinheit ist bei der Wohnbebauung in der Adolfstraße aus folgenden Gründen gerechtfertigt: Der innenstadtnahe Planbereich ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Stadtbahnstationen Waterloo, Schwarzer Bär und Humboldtstraße liegen in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Sie werden von den Linien 3 und 7 in Richtung Innenstadt / List und Wettbergen, von der Linie 9 nach Empelde sowie von der Linie 17 Aegidientorplatz – Wallensteinstraße befahren. Weiter verkehren in der Humboldtstraße die Buslinien 120 nach Ahlem, 300 nach Pattensen und 500 nach Gehrden.

Die öffentlichen und privaten Einrichtungen in der Umgebung des neuen Wohnquartiers sind für Fußgänger und Fahrradfahrer gut erreichbar.

In der Nähe des Plangebietes (z.B. an der Gustav-Bratke-Allee) befinden sich Carsharing-Stellplätze.

Diese Punkte begünstigen den erfahrungsgemäß niedrigeren Motorisierungsgrad innerstädtischer Wohngebiete, der auch durch den für das Jahr 2014 ermittelten Pkw-Schlüssel von etwa 0,4 Pkw je Haushalt für die Calenberger Neustadt bestätigt

wird.

Darüber hinaus werden ca. 25% der Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus für einkommensschwächere Mieter errichtet. Für diese Haushalte ist auf Grund geringer Einkommen von einem reduzierten Kfz-Besatz auszugehen.

Für die kleingewerbliche Einheit und die Kindertagesstätte sind je 2 Stellplätze nachzuweisen. Dies entspricht den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum § 47 der niedersächsischen Bauordnung.

Aus diesen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass das Neubauvorhaben einen nennenswerten zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen im öffentlich Raum auslöst.

Zudem hat mit Drucksache Nr. 1525/2016 "Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016" die Stadt Hannover mit der Wohnungswirtschaft vereinbart, "im Rahmen der Baurechtsschaffung darauf hinzuwirken, den bauordnungsrechtlich vorgesehenen Stellplatzschlüssel von 1,0 projektbezogen herabzusetzen, wenn dies aus dem Nutzungskonzept bzw. Umgebungszusammenhang des Projektes begründbar ist." Gemeinsames Ziel ist eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau durch eine Verringerung der Baukosten. Der Bau von Tiefgaragenstellplätzen ist dabei ein wichtiger Kostenfaktor.

Ungeachtet dessen gehen durch die Planung ca. 234 öffentlich zugängliche Stellplätze verloren, die vorrangig von Mitarbeitern der umliegenden Verwaltungseinrichtungen aber auch von den Anwohnern in Anspruch genommen werden. Das alternative Parkangebot auf dem Schützenplatz richtet sich hierbei vorrangig an die Mitarbeiter der Verwaltungen.

Notwendige Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 4 S. 1 sind und werden auf dem Schützenplatz nicht nachgewiesen. Die Entfernung zwischen Plangebiet und Schützenplatz liegt bei ca. 500 m (Luftlinie). Die in der Begründung fälschlicherweise genannte Entfernung wurde korrigiert.

Auch das aktuelle Planungsrecht sieht für das Plangebiet keine öffentliche Parkfläche vor. Im Durchführungsplan Nr. 85 wird das Grundstück als Fläche für öffentliche Zwecke (Schule) ausgewiesen. Die aktuelle Nutzung als Parkplatz war nie städtebauliches Ziel und ist daher nur eine Zwischennutzung einer für eine Bebauung vorgesehenen Fläche in exponierter Lage.

Von der Nutzung für öffentliche Zwecke (Schule) wird abgesehen, da kein Bedarf für einen Schulneubau an dieser Stelle mehr besteht.

Zusammen mit dem Projekt Ohestraße, das sich ca. 250 m entfernt vom Plangebiet befindet und bei dem ebenfalls ein bewirtschafteter Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen für eine Wohnbebauung überplant wurde, führt der Wegfall der ca. 234 öffentlich zugänglichen Stellplätze zu einer Zunahme der Stellplatznachfrage im öffentlichen Raum und damit einhergehend auch zu einer Erhöhung des Parksuchverkehrs. Dieser erhöhte Parkdruck ergibt sich im Wesentlichen aus dem Stellplatzbedarf der im Quartier Beschäftigten sowie der Schüler der anliegenden Berufsschulen. Er beschränkt sich damit weitgehend auf die Vormittage an Wochentagen, womit es nur bedingt zu einer Konkurrenz mit dem Stellplatzbedarf der Anwohner kommt, deren Situation besonders abends und nachts problematisch ist.

Die angeregte Ausweisung von Anwohnerparkzonen ist eine denkbare Maßnahme den Parkdruck auf die Anwohner zu verringern, kann allerdings nicht innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens realisiert werden. Hierfür ist ein gesondertes Verfahren mit besonderen rechtlichen Rahmenbedingungen und Erhebungen notwendig.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, der Stärkung des Innenbereichs und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich wird der geplanten Wohnbebauung mit Tiefgarage, die der Verringerung des Mangels an Wohnraum in Hannover dient und durch die Bebauung einer untergenutzten innerstädtischen Fläche zu einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers führt, ein höheres Gewicht beigemessen, als der Erhalt einer zum Parken genutzten Fläche. Dieses Abwägungsergebnis bleibt auch bei einer zusammenhängenden Betrachtung der Calenberger Neustadt mit dem Projekt Ohestraße unverändert.

Natur und Landschaft

Die Planung setze das Fällen zahlreicher geschützter alter Bäume voraus und verstoße damit gegen die Pflichten des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des § 1 a BauGB.

31 der -geplant zu entfernenden- Bäume würden dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für ihre Fällung

lägen nicht vor. Die Bäume befänden sich sämtlich an der Grundstücksgrenze und könnten durch Verkleinerung des Bauvorhabens problemlos erhalten bleiben.

Zudem könnten die bei Fällung erforderlichen Ersatzpflanzungen weder auf dem Baugrundstück (Tiefgarage) noch - aufgrund fehlender Flächen - in dessen Nähe erfolgen. Ersatzzahlungen gemäß § 7 Abs. 6 der Baumschutzsatzung könnten den Verlust und die Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes nicht ausgleichen, was insbesondere für die Anwohner, deren Balkone in Richtung Plangebiet weisen, eine erhebliche Verschlechterung der umweltbezogenen Lebensqualität darstelle.

Zusätzlich gefährde die Absenkung des Grundwassers in der Bauphase den Erhalt des besonders wertvollen und schützenswerten Baumbestandes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches werden die Planungsleitlinien benannt, die bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Unter Nr. 7 sind die hiervon betroffenen Belange des Umweltschutzes näher erläutert. Die genannten Planungsleitlinien sind nicht untereinander gewichtet und liegen im Rahmen der Abwägung im Ermessensbereich der planenden Gemeinde. Hier stehen die Belange des Baumschutzes den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegen. Der Erfüllung der Wohnbedürfnisse in einer dem Standort angemessenen Dichte wurde in diesem Fall der Vorrang vor der Erhaltung der Bäume eingeräumt. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegt daher nicht vor.

Die hohe Dichte der Bebauung ist auch im Sinne des § 1 a BauGB, wonach sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen und eine städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung gewährleistet werden soll. Auf diesem Wege kann die vorhandene städtische Infrastruktur genutzt und eine unnötige Versiegelung von Natur- und Landschaftsraum am Stadtrand vermieden werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem dem Klimaschutz durch Maßnahmen wie dem Anschluss an das städtische Fernwärmenetz und der Niedrigenergiebauweise nach dem KfW 55-Standard Rechnung getragen wird, sind auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1 a BauGB eingehalten.

Zur Fällung der 31 unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover fallenden Bäume ist eine Genehmigung erforderlich. Nach § 5 Abs. 1 b der Baumschutzsatzung kann die Fällung zugelassen werden, wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter

wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für einen erheblichen Teil der Bäume kann damit bereits jetzt eine Fällgenehmigung erteilt werden. Für die übrigen Bäume ist dies nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes möglich. Eine Verkleinerung des Vorhabens ist aus den bereits genannten Gründen keine Alternative.

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen können wie vorgebracht nicht im Plangebiet oder in der Nähe des Plangebietes erfolgen, sondern werden finanziell abgelöst. Dies ist auf Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung möglich und wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin vereinbart.

Für eine Absenkung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Region erforderlich. Im Rahmen dieser wird es Auflagen zur Sicherung der Bäume geben.

Dies erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befänden sich Fledermäuse und eine Kolonie Eichhörnchen. Dies sei im bisherigen Verfahren nicht berücksichtigt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eichhörnchen unterliegen nicht dem Artenschutz, sondern dem allgemeinen Tierschutz. Die einschlägigen Regelungen hierzu sind einzuhalten.

In Bezug auf mögliche Fledermausvorkommen im Plangebiet sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beachten. Rechtzeitig vor der Fällung sind ältere Bäume auf Lebensstätten für Fledermäuse zu untersuchen; nicht bewohnte Höhlen sind umgehend zu verschließen. Bewohnte Höhlen sind nach Ausflug der Tiere zu verschließen.

Gebäudehöhe

Das geplante Bauvorhaben mit seiner Mindesthöhe von 13,0 m bzw. 16,3 m - ein Bauteil erreiche sogar 22,6 m - füge sich nicht in das Bild der bisherigen Bebauung ein und nähme den Grundstücken nördlich der Molthanstraße jegliche Sonnenbestrahlung. Der Sozialabstand sei zudem unzumutbar verringert. Die Anwohner seien den Blicken der Bewohner des geplanten Bauvorhabens unmittelbar ausgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in der vorgebrachten Stellungnahme genannten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Erdgeschoss-Fußböden. Für die Belange der Belichtung und der Sozialabstände sind die Gebäudehöhen über dem Straßenniveau entscheidend. Alle in der Stellungnahme der Verwaltung genannten Höhen beziehen sich daher auf das Straßenniveau.

Die Maßstäblichkeit des Neubauprojektes wurde im Rahmen des Planungsprozesses sorgfältig abgewogen. So befindet sich der mit ca. 23,9 m höhere Gebäudeteil auf der südlichen Grundstücksfläche im Eckbereich Mittelstraße/Adolfstraße. Er liegt abgewandt von der Wohnbebauung in der Molthanstraße im Übergang zu den großmaßstäbigen Bürostrukturen nordöstlich des Waterlooplatzes.

In der Molthanstraße wird der Blockrand in Einzelhäuser von bis zu 17,4 m Höhe aufgelöst, deren Lage sich durch die hier vorhandenen straßenraumprägenden Laubbäume definiert. Die Wohnhäuser sind durch zurückgesetzte Bauteile von bis zu 14,0 m Höhe miteinander verbunden, die zum Teil als Loggien angelegt werden und damit eine optische Durchlässigkeit gewähren. Diese Höhen orientieren sich an den vorhandenen Trauf- bzw. Firsthöhen der Bestandsgebäude (ca. 12,1 m bzw.

16,3 m) in Molthanstraße.

Die Molthanstraße wird nach dem geplanten Ausbau an der schmalsten Stelle eine Breite von ca. 16,6 m aufweisen und ist damit breiter als an vielen Stellen in der Calenberger Neustadt.

Entlang der Molthanstraße ist das Neubauvorhaben so konzipiert, dass die erforderlichen Grenzabstände nach NBauO (0,5 H bis zur Straßenmitte) eingehalten werden.

Zweck der Regelungen zum Grenzabstand ist unter anderem die ausreichende Belichtung der benachbarten Gebäude sowie die Einhaltung angemessener Sozialabstände.

Eine Beeinträchtigung der Anwohner ist daher nicht zu erwarten, zumal die Gebäude Molthanstraße 7 bis 13 - die Stellungnahmen kamen fast ausschließlich von Anwohnern und Eigentümern dieser Gebäude - in 7,5 bis 8,0 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche errichtet sind und somit ein Abstand mit mindestens 25 m zur Neubebauung mehr als großzügig bemessen ist.

Verengung der Verkehrsräume

Durch die geplante Verengung der ohnehin schon engen Molthanstraße und die Ausgestaltung als Einbahnstraße verbunden mit dem durch die 133 neuen Wohneinheiten ausgelösten erhöhten Verkehrsaufkommen sei die Nutzung der umliegenden Verkehrsflächen und die Anbindung an das Verkehrsnetz in nicht hinnehmbarer Art und Weise beeinträchtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den dauerhaften Erhalt der in der Molthanstraße stehenden Platanen ist das Anlegen von ausreichend großen Baumscheiben erforderlich, wodurch sich die Fahrbahn der Molthanstraße verengt. Um den Zweirichtungsverkehr der Molthanstraße beizubehalten, wäre es erforderlich, auf die Stellplätze im nördlichen Teil der Straße zu verzichten. Von daher wurde die Einbahnstraßenlösung gewählt, um möglichst viele Stellplätze zu erhalten.

Die Tiefgaragenzufahrt des Neubauprojektes befindet sich in der Adolfstraße. Mit einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Molthanstraße durch das Bauvorhaben ist daher nicht zu rechnen.

Die Einrichtung der Einbahnstraße wird zu veränderten Verkehrsströmen führen. Eine Unzumutbarkeit ist jedoch auch hieraus nicht abzuleiten, da ggf. erforderliche Umwegfahrten sehr gering sind.

Lärmbelastung

Aufgrund des durch die Anwohner des Bauvorhabens verursachten Verkehrsaufkommens käme es zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte.

Auch die geplante Kindertagesstätte führe zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte. Durch die beiden bereits vorhandenen Kindertagesstätten in der Wagnerstraße und am Waterloo-Platz handle es sich nicht um sozialadäquaten, üblichen und damit hinzunehmenden Lärm.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits ausgeführt befindet sich die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage in der Adolfstraße. Die Benutzung der Molthanstraße ist für die neuen Anwohner nicht erforderlich. Es ist daher nicht mit relevant erhöhten Lärmwerten durch das Neubauvorhaben zu rechnen. Vielmehr wird durch den Wegfall der Parkplatzfläche eine Lärmquelle verschwinden. Eine Überschreitung der Lärmwerte für die aktuell mit ca. 500 Kraftfahrzeugen pro Tag sehr gering frequentierten Molthanstraße scheint daher ausgeschlossen.

Eine Lärmbewertung von Kindertagesstätten findet nicht statt, da es sich bei den

Emissionen um sozialadäquaten Lärm handelt es sich hinnehmen werden muss. Die Nähe zu anderen Kindertagesstätten spielt hierbei keine Rolle, zumal die Kindertagesstätte am Waterloo-Platz in einer Entfernung von ca. 200 m zur Bebauung der Molthanstraße liegt und durch das IV-geschossige Gebäude des niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport abgeschirmt wird.

Oberflächenentwässerung / Hochwasser

Die nach ökologischen Grundsätzen erforderliche Versickerung des Regenwassers könne im Plangebiet nicht realisiert werden. Gestautes Niederschlagswasser könne dazu führen, dass der Grund und die Keller anliegender Grundstücke überflutet werden. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet am Rande des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes läge.

Durch Herstellung des Tiefgeschosses des Vorhabens als wasserdichte Wanne sei zu befürchten, dass die Verdrängung des Grundwassers zu einer Erhöhung desselben im umliegenden Areal führt. Bereits nach dem Bau der Esplanade habe es in der Calenberger Neustadt -also auch in der Molthanstraße- immer wieder Hochwasserprobleme gegeben, die mit Gefahren für die Haussubstanz und mit erheblichen Kosten für die Gefahrenabwehr verbunden gewesen wären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Teile des Niederschlagswassers werden durch den Einbau geeigneter Anlagen auf dem Dach der Tiefgarage im Plangebiet zurückgehalten, wodurch eine Abflussregulierung erfolgt.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers gilt nach Angaben der Stadtentwässerung für Grundstücke über 2.000 m² Größe eine Abflussbeschränkung 60 l/sec*ha. Die darüber hinausgehenden Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Mischwasserkanalnetz abzugeben. Der hydraulische Nachweis für die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Ein Zusammenhang mit der Randlage am gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet besteht nicht.

Die Tiefgarage wird wie vorgebracht als wasserdichte Wanne hergestellt. Hintergrund ist, dass Teile der Tiefgarage bei hohen Ständen ins Grundwasser reichen.

Beim Grundwasser handelt es sich jedoch nicht um ein stehendes Gewässer, bei dem es durch Verdrängung zu einer Erhöhung des Grundwasserstandes kommt. Vielmehr bewegt es sich in Ost-West-Richtung und wird selbst bei sehr hohem Grundwasserstand ohne nennenswerte zusätzliche Veränderung des Standes am Neubau vorbeifließen.

Im Süden des Plangebietes in der Adolfstraße und südlich des Friederikenstiftes in der Calenberger Straße befinden sich Grundwassermessstellen. Eine Auswertung der Messstände ergab, dass es durch den Bau der Calenberger Esplanade zu keiner signifikanten Erhöhung des Grundwassers kam.

Beweissicherung

Die Gebäude der Molthanstraße seien auf Pfählen gebaut worden, es wird daher um eine Beweissicherung durch einen Gutachter auf Kosten des Bauherren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beweissicherung zur Dokumentation von Bauschäden benachbarter Gebäude vor und während der Bauphase kann als privatrechtliche Angelegenheit zwischen den Eigentümern nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung eingefordert werden. Sie ist

jedoch bei Projekten dieser Größe üblich und wird nach Aussage der Vorhabenträgerin auch in diesem Fall durchgeführt.

Kosten

Der Umlage der im Zuge der geplanten Umbaus der Molthanstraße entstehenden Kosten als beitragspflichtige Maßnahme wird ausdrücklich widersprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erhebung der Beiträge für den Ausbau der Molthanstraße erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung.

Einschlägiges Rechtsmittel nach Erteilung eines Beitragsbescheides ist die Klage.

61.11

Hannover / 02.05.2017