Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1924/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1693 - Gutenberghof -
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1693 zu beschließen,
2. die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen zurückzuweisen,
3. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1693 mit Begründung zuzustimmen und
4. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Das Baugrundstück war viele Jahre ungenutzt. Es befanden sich mehrere Gebäude verschiedener Größen und Höhen auf dem Grundstück, die leer standen. Es ist jedoch zu vermuten, dass diese Gebäude im Winter und auch nachts von fremden Personen als Quartier genutzt wurden. Die Lage auf dem Grundstück war weitgehend unübersichtlich. Mit dem Abbruch dieser Gebäude endete diese Situation. Der geplante Neubau führt zu geordneten übersichtlichen Strukturen. Der Neubau weist eine klare Linienführung auf, so dass es nicht zu uneinsehbaren Ecken und Winkeln kommt. Der Neubau ist für 300 Arbeitsplätze ausgelegt, was zumindest an den Werktagen zu einer deutlichen Belebung auf dem bisher brach liegenden Grundstück führt. Dies erleichtert die soziale Kontrolle in dem etwas zurückliegenden Quartier. Mit dem Umbau der Verkehrsfläche des Gutenberghofes kommt es weiterhin zu einer Verbesserung für mobilitätseingeschränkte Personen. Der Höhenunterschied zwischen dem Gutenberghof und der Berliner Allee war bisher nur über eine Treppenanlage zu überwinden. Bei der Umgestaltung der Fläche wird hier auch eine Rampe entstehen, über die z.B. Rollstuhlfahrern und Personen mit

Kinderwagen ein besserer Zugang ermöglicht wird.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Bezirksrat Mitte fasste am 11.09.2006 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Planungsziel, mit einem Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Bürogebäudes der Ärzteversorgung Niedersachsen zu schaffen, welches in dem Bereich zwischen den Bahnflächen, der Berliner Allee und dem Gutenberghof zu einer städtebaulichen Aufwertung führt. Geplant ist ein IV - V-geschossiges Gebäude, das durch die Verlegung des westlichen Stutzens des Gutenberghofes die Baufläche optimal ausnutzt. Mit dem auf einer geschwungenen Grundform entwickelten Bau, welcher zur Berliner Allee hin einen markanten Riegel aufweist, soll ein Gebäude ermöglicht werden, welches an diesem Standort im Sinne einer Stadtreparatur neue Akzente setzt.

Durch die Neuplanungen wird auch die Straßenfläche des Gutenberghofes neu gestaltet. Der nordwestliche Abschnitt des Gutenberghofes wird über den bisher freien westlichen Teil des Grundstückes Gutenberghof Nr. 5 geführt und dann an die Haasenstraße angebunden. Die damit entbehrliche Straßenfläche der Haasenstraße und des Gutenberghofes werden dadurch dem zukünftigen Baugrundstück für das geplante Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" zugeordnet .

Die Kfz-Erschließung des Grundstücks soll über die Lavesstraße / Gutenberghof erfolgen. Mit dem Bau einer Tiefgarage soll der baurechtliche Nachweis von Pkw-Einstellplätzen erfolgen.

Da die geltenden Bebauungspläne Nr. 91, 9. Änd. (Gewerbegebiet) und Nr. 48, 1. Änd. (Wohngebiet, in dem nichtstörende Betreibe zulässig sind) die geplanten Nutzungen nicht vorsehen, ist eine Planänderung notwendig.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 28.09.2006 bis zum 27.10.2006 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging ein Schreiben ein.

Mit seinem Schreiben vom 26.10.2006 äußert der Eigentümer des benachbarten Grundstücks Gutenberghof Nr. 3 folgende Bedenken:

1. Aufgrund der Tatsache, dass die überwiegende Anzahl der Mieter heutzutage sehr sensibel auf Lärmbelästigungen, z.B. hervorgerufen durch lang andauernde Bauarbeiten, reagiere, sei mit Mietminderungen oder sogar Mietvertragskündigungen zu rechnen. Dieses stelle für ihn ein derzeit noch nicht kalkulierbares wirtschaftliches Risiko dar.
2. Die in den Planunterlagen dargestellte Situation sehe eine Verlegung der öffentlichen Straße vor. Gemäß der Darstellung würde die neue Straße z. T. über sein Grundstück geplant. Dieses werfe Fragen auf, da entsprechendes mit ihm als Grundstückseigentümer nicht abgesprochen sei.
3. Durch eine entsprechende Straßenverlegung würde sein Grundstück zukünftig von 3 Seiten von Straßen umgeben sein. Hierdurch entstünden für ihn deutliche Benachteiligungen:

    a) Der Wert seines Grundstückes würde sich ermäßigen.

b) Durch eine weitere Straßenseite hätte er höhere öffentliche Abgaben zu leisten (z.B. Straßenreinigungsgebühren, Straßenausbaubeiträge usw.)

c) Künftige Sanierungsarbeiten (z.B. Fassadensanierungen) werden aufwendiger und kostspieliger, da z.B. Baugerüste usw. auf den öffentlichen Flächen aufgestellt werden müssten und auch eine entsprechende Verkehrssicherung erfolgen müsste.

d) Eine dritte Straßenseite würde die Gefahr erhöhen, Opfer von Graffiti-Schmierereien zu werden. Vorder- und Rückseite seiner Gebäude seien schon sehr oft mit Graffiti verunstaltet worden.

e) Eine weitere Straße direkt am Grundstück würde für seine Mieter zusätzliche Lärmbelästigungen mit sich bringen.

f) Durch eine entsprechende Verlegung der Straße würde eine unübersichtliche Gefahrensituation an seiner Parkhaus-Ausfahrt entstehen, da hinausfahrende Kfz-Fahrer nicht nach links "um die Ecke" blicken könnten.

4. Es sei geplant, unter dem neu zu errichtenden Büro- und Verwaltungsgebäude eine Tiefgarage zu erstellen. Er habe Bedenken, ob eine Standfestigkeit seines Gebäudebestandes gegeben sei, wenn in unmittelbarer Nähe so tief in den Boden gebaut würde und dazu sogar der Grundwasserstand abgesenkt werden müsse.

5. In Anbetracht der Tatsache, dass sich sein Parkhaus mit mehr als 70 Stellplätzen praktisch nie voll vermieten lasse und auch gegenüber im Parkhaus der Helvetia-Versicherung im Gutenberghof ständig freie Stellplätze vorhanden seien, stelle er sich die Frage, ob es überhaupt notwendig und sinnvoll sei, nun erneut weit mehr als 100 Stellplätze im Gutenberghof zu schaffen. Er gehe davon aus, dass eine Vermietung für alle Beteiligten künftig noch schwieriger sein wird.

6. Er hat Bedenken, ob im Zuge der Planung ein vernünftiges Konzept zur künftigen Straßennutzung erstellt werde.

   a) Die Haasenstraße sei derzeit eine Einbahnstraße Richtung Gutenberghof. Wie solle diese Straße künftig genutzt werden?

   b) Weiterhin soll laut Bebauungsplan die künftige Kfz-Erschließung des neuen Gebäudes komplett über die Straße Gutenberghof erfolgen. Dies werde zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens führen.

7. Aufgrund der zukünftig zu erwartenden höheren Lärmbelästigung durch das vermehrte Verkehrsaufkommen habe er Bedenken, dass die Vermietbarkeit seiner Wohnungen im Gutenberghof deutlich eingeschränkt würde und dauerhaft mit verminderten Mietzahlungen zu rechnen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.
Die Altbauten sind mittlerweile abgebrochen, das Grundstück wurde geräumt. Die Baumaßnahme für das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude wird sich lediglich über einen begrenzten Zeitraum erstrecken. Zur Zeit ist der Bereich des Bebauungsplanes sowie die Umgebung stark durch die Lärmemissionen der Bahnanlagen beeinträchtigt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird das IV- bis V-geschossige Gebäude eine abschirmende Wirkung für die Nachbarschaft einnehmen und damit zu einer deutlichen Lärmminderung für die Bebauung am Gutenberghof beitragen. Diese Lärmminderung wird begründet zum einen in der festgesetzten Höhe des geplanten Gebäudes, aber auch in der Schließung der Lücke, die durch den Stutzen des nordwestlichen Bereichs des Gutenberghofes bisher bestand. Die Lärmsituation für die Wohnbebauung am Gutenberghof wird sich nach Beendigung der Baumaßnahme daher deutlich verbessert haben.

Zu 2.

Der angesprochene Grundstücksteil, bei dem es sich um eine kleine dreieckige Fläche von ca. 14 m² Größe im nordöstlichen Grundstücksbereich handelt, wird entsprechend den aktuellen Planungen nicht in den Bebauungsplan einbezogen und bleibt unberührt von den anstehenden Maßnahmen.

Zu 3a.
Ein Wertminderung des Grundstücks ist nicht nachvollziehbar, da die städtebauliche Situation in der Nachbarschaft durch das geplante Projekt deutlich aufgewertet wird. Ferner ist das Grundstück Gutenberghof Nr. 3 sowie die anderen Grundstücke am Gutenberghof durch das geplante Projekt wesentlich besser vor dem Lärm der Bahnanlagen geschützt als bisher. Dies trägt wesentlich zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei und hat somit auf den Wert eines Grundstücks eher positive Auswirkungen.

Zu 3 b. bis d.
Die Verlegung des Gutenberghofes führt insgesamt zu einer neuen Situation in der Umgebung, insbesondere für das Grundstück Gutenberghof Nr. 3. Die beschriebenen Veränderungen sind im Wesentlichen nachvollziehbar und sollten mit dem Investor als Verursacher verhandelt werden.

Zu 3e
Eine zusätzliche Lärmbelästigung für die Mieter ist nicht zu befürchten, da der geplante zusätzliche Verkehr keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsimmissionen verursacht (s. Begründung Pkt. 3.1). Ferner weist das Wohngebäude auf dem Grundstück Gutenberghof Nr. 3 zur neu geplanten Verkehrsfläche keine Fentster- oder Türöffnungen auf, sondern ist zu dieser Nordostseite mit einer Brandwand versehen.

Zu 3f
Die geschilderte Situation ist aufgrund der geringen Geschwindigkkeit, die im dortigen Bereich gefahren werden kann, nicht als unübersichtlich zu bezeichnen. Eine Gefährdung ist nicht zu erkennen.

Zu 4.
Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen entsprechend dem aktuellen Stand der technischen Möglichkeiten durchgeführt werden. Danach ist die Standsicherheit der umgebenden Gebäude nicht gefährdet. Dem Eigentümer des Grundstücks Gutenberghof Nr. 3 kann empfohlen werden, ein "Beweissicherungsverfahren" zu betreiben. Weiterhin ist nach dem geplanten Schlitzwandverfahren eine Grundwasserabsenkung nicht erforderlich.

Zu 5.
Gemäß baurechtlicher Vorschriften (§ 47 NBauO) sind Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in deren Nähe auf einem anderen Grundstück zu realisieren. Die Menge der zu erstellenden Einstellplätze (ca. 150) ist zur Erfüllung der bestehenden Nachweispflicht erforderlich. Sie sollen für das geplante Bauvorhaben in der festgesetzten Tiefgarage untergebracht werden. Die Ein- und Ausfahrt hierzu ist im westlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Ein durchgeführtes Lärmgutachten hat ergeben, dass unabhängig von der bereits vorhandenen Vorbelastung durch den vorhandenen Straßenverkehr die zusätzlichen Schallimmissionen durch die geplante Tiefgarage als irrelevant einzustufen sind.

Zu 6a.
Nach derzeitigem Stand soll die Haasenstraße auch weiterhin Einbahnstraße bleiben. Die Verkehrsführung bleibt unverändert.

Zu 6b.

Wie oben bereits genannt, wird die geplante Tiefgarage ca. 150 Stellplätze aufweisen. Dies führt lediglich zu eine geringfügigen Zunahme des Verkehrs, was einen Umbau der Straße, z.B. die Einrichtung einer weiteren Spur, nicht erforderlich macht, s. Begründung Abschnitte 2.2 "Verkehr und Versorgung" und 3.1 "Lärmschutz".

Der Bebauungsplan soll gemäß §13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt werden. Dies ist möglich, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil wird die Lärmsituation für die Anlieger im Gutenberghof deutlich verbessert, da das geplante Gebäude wie eine Lärmschutzwand wirkt. Weiterhin wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Eingriffe in Natur und Landschaft wären bereits aufgrund des bisher vorhandenen Planungsrechtes zulässig gewesen, sind jedoch auch aufgrund der weitgehenden floristischen und faunistischen Verarmung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist Bestandteil der Anlage 3.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 20.08.2007