Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur Kenntnis)

Nr. 1022/2011
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 672, 4. Änderung - Hans-Böckler-Allee / ehem. AOK
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Auslagebeschluss

Antrag,
1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 672, 4. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Die Planung wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Das Bebauungsplanverfahren bereitet den Neubau von Gebäuden für Büro und Verwaltung mit vielen Arbeitsplätzen vor. Der Standort ist hervorragend durch den Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr oder mit dem Rad (ggf. auch zu Fuß) erreichbar. Die Realisierung dieses Vorhabens führt zu einem geringeren Zeitaufwand für Versorgungs-mobilität sowie Begleitmobilität. Auch nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen können diesen Bürostandort gut erreichen. Die für die Erschließung erforderlichen Straßen sind bereits mit Rad- und Fußwegen ausgestattet.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages
Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 09.09.2010 bis 08.10.2010 statt. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme eines Grundstücksnachbarn eingegangen.

Anregung

Eine Bebauung im Plangebiet zwischen dem Messeschnellweg und dem südlich und westlich gelegenem, unbebauten Nachbargrundstück (Flurstück 48/17) in der geplanten Höhe würde angesichts der bereits bestehenden, nördlich und westlich angrenzenden Bebauung zu einer nicht tragbaren Nutzungsbeeinträchtigung des Flurstücks 48/17 führen. Dadurch wäre die Realisierung der hier aktuell beabsichtigten Bebauung stark beeinträchtigt. Die extreme bauliche Verdichtung im Plangebiet würde die optische Wahrnehmbarkeit der für das Flurstück 48/17 geplanten Bebauung in Richtung Messeschnellweg ausschließen. Dieses sei für den Grundstückseigentümer des Flurstücks 48/17 nicht akzeptabel.

Konkret solle auf dem benachbarten Flurstück 48/17 eine hochwertige Bebauung im Rahmen des bestehenden Baurechts realisiert werden. Diese Tatsache sei im bisherigen Bebauungsplanverfahren möglicherweise nicht in ihrer ganzen Tragweite berücksichtigt worden. Zwischen Messeschnellweg und dem Flurstück 48/17 habe eine maximal 4-geschossige Bebauung zu erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Beim Plangebiet handelt es sich um die Verdichtung eines vorhandenen Quartiers. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen der BauNVO nicht überschritten. Die mit 0,6 festgesetzte Grundflächenzahl liegt um 0,2 unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Die Geschossflächenzahl soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel - intensive Ausnutzung der Grundstücke - mit 2,4 ausgewiesen werden. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, so dass hier nicht von einer "extremen Verdichtung" gesprochen werden kann.

Angesichts der günstigen Lage unmittelbar am Stadtbahnhaltepunkt und der Pferdeturmkreuzung ist eine maßvolle Nachverdichtung gerechtfertigt und auch gewünscht. Diese Ausnutzung wirkt dem "Flächenverbrauch" entgegen und trägt somit zum Erhalt von Freiflächen an anderer Stelle bei.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde bewußt verzichtet, da die Geschosshöhen von Büros, insbesondere aber vom Parkhaus stark voneinander abweichen. Deshalb wurde mit 27 m über Bürgersteiganschlusshöhe eine maximale Höhe festgesetzt.

Dadurch ergibt sich eine Verbesserung der Lärmsituation auf den straßenabgewandten Grundstücken. Die im Siegerentwurf geplanten Bürogebäude und das Parkhaus schirmen die Emissionen des Messeschnellweges ab.

Eine Beeinträchtigung des benachbarten Flurstücks 48/17, z.B. durch Verschattung ist wegen der nördlichen bzw. östlichen Lage des Plangebietes nicht bzw. nur in den Morgenstunden gegeben.

Im Süd-Westen ist die volle Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Verbindung mit dem Einverständnis des Eigentümers des betroffenen Nachbargrundstückes möglich, da hier in der benachbarten Verkehrsfläche der Röpkestraße die gemäß § 9 Abs. 2 NBauO zur Bemessung des Grenzabstandes anzuhaltende Mittellinie überschritten und somit der erforderliche Grenzabstand unterschritten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsvorschriften gemäß § 13 NBauO zu stellen. Ausnahmsweise lässt die niedersächsische Bauordnung zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer

oder städtebaulicher Absichten Abweichungen von den Abstandvorschriften zu. Hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung sowie der Belüftung bestehen keine Bedenken. Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch auf den Nachbargrundstücken unter angemessener Berücksichtigung der Gegebenheiten, wird entsprochen.

Im Rahmen der Bauleitplanung können nur diejenigen Belange einer Beurteilung, Bewertung und ordnungsgemäßen Abwägung zugeführt werden, die für diese Planungsebene planungsrechtlich relevant bzw. planungsrechtlicher Natur sind. Die Bauleitplanung gibt durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen nur ein Nutzungsspektrum vor. Die optische Wahrnehmbarkeit von Bauwerken liegt nicht im Aufgabenbereich der Bauleitplanung.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 12.05.2011