

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0491/2018
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1808, Kesselstraße Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1808 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Für die Anpassung der Nebenanlagen fallen anteilig für die Stadt ca. 55.000,00 € Kosten an. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Ansonsten werden die Kosten in Gänze von dem Investor getragen.

Begründung des Antrages

Die 1879 gegründete Dampfkesselfabrik Conrad Engelke in der Kesselstraße wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben, die Betriebsgebäude sind weitestgehend abgebrochen. Ein nachgenutztes Bürogebäude an der Straße Eichenbrink steht inzwischen leer. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch Wohnnutzungen mit teilweisem Leerstand geprägt. Die Grundstücke wurden von der HEGU GmbH bzw. Leinekess GmbH erworben. Bei Übergabe der Liegenschaft bestanden 26 Mietverträge für Wohnraum in dem Objekt. Die Eigentümer haben mit allen Mietern Gespräche geführt und Lösungen zu den laufenden Mietverträgen gefunden. Mit den Mietern sind einvernehmliche Aufhebungsvereinbarungen der Mietverträge unterzeichnet worden, so dass sämtliche Mietverhältnisse am 30.09.2018 enden.

Da für das Plangebiet derzeit kein verbindliches Bauplanungsrecht besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu schaffen. Mit Schreiben vom 17.10.2016 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Das Vorhaben sieht eine Bebauung mit vier- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden in Geschossbauweise sowie Stadt- und Reihenhäusern mit jeweils drei bis vier Geschossen vor. Die Wohnanlage erhält eine Tiefgarage zur gemeinsamen Nutzung. Im Erdgeschoss an der Straße Eichenbrink ist die Einrichtung einer Kindertagesstätte sowie drei gewerblicher Mietflächen vorgesehen. Weitere gewerbliche Mietflächen für die Versorgung des Gebietes dienende Läden oder für Büro- / Verwaltungsnutzungen sind in den Kopfbauten an der Kirchhöfnerstraße und der Kesselstraße vorgesehen.

Zur Findung eines geeigneten städtebaulichen Konzepts wurde im Jahr 2016 ein konkurrierendes Workshopverfahren mit zwei Architekturbüros durchgeführt. Die städtebaulichen Entwürfe der Büros wurden in einem gemeinsamen Funktionsplan zusammengeführt. Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes, der eine fußläufige und öffentliche Durchwegung des Gebiets von Osten nach Westen in Richtung der Schule Kastanienhof ermöglicht. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets ist vorgesehen die Nebenflächen, d.h. die Geh- und Radwege und Parkstände der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Kirchhöfnerstraße, der Kesselstraße und der Straße Eichenbrink, bedarfsgerecht anzupassen. Hierzu ist in Teilen eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zwischen öffentlichen und privaten Flächen erforderlich.

Der Stadtbezirksrat Linden-Limmer hat am 20.04.2016 (Drucksache Nr. 15-0427/2016 N1) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen, die in der Zeit vom 02.06.2016 bis 01.07.2016 stattgefunden hat. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme einer Anwohnerin der Kesselstraße eingegangen. Eine weitere Stellungnahme von einem an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer, der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen wurde, wird von der Verwaltung als Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gewertet und berücksichtigt.

Anregung zur Erschließung

Eine Zufahrt zu dem geplanten Neubaugebiet über die Kesselstraße würde eine zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner bedeuten. Es wird daher angeregt, die Erschließung über die Straße Eichenbrink vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet werden die Innenhofbereiche vollständig von motorisierten Verkehren freigehalten. Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage werden getrennt organisiert: Die Zufahrt erfolgt von westlicher Seite von der Kirchhöfnerstraße über eine Tiefgaragenrampe, die in das Erdgeschoss des Geschosswohnungsbau nördlich der öffentlichen Durchwegung integriert ist. Die Ausfahrt erfolgt zur Kesselstraße und ist hier ebenfalls in das Gebäude integriert.

Für die Kirchhöfnerstraße gilt eine Einbahnstraßenregelung in Fahrtrichtung Harenberger Straße. Für die Kesselstraße gilt im Abschnitt zwischen Harenberger Straße und Weidestraße eine Einbahnstraßenregelung. Daher wird sich der Zufahrtsverkehr zur Tiefgarage auf den südlichen Abschnitt der Kirchhöfnerstraße und der Abfahrtsverkehr auf den südlichen Abschnitt der Kesselstraße beschränken. Die nördlichen Abschnitte der Kirchhöfnerstraße und der Kesselstraße sowie die Harenberger Straße / Wunstorfer Straße sind

nicht von Mehrverkehren aus dem Vorhaben betroffen.

Anregung zum Lärmschutz

Für die südlich an den Besucherparkplatz einer Versammlungsstätte von Jehovas Zeugen angrenzende neue Wohnbebauung sollen zum Schutz vor Lärmimmissionen die zur Lärmquelle orientierten Fensteröffnungen mit entsprechenden Schallschutzfenstern (passiver Schallschutz) ausgestattet werden, um die bisherige zulässige Nutzung durch die geplante Wohnbebauung nicht negativ zu tangieren. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass keine nachbarlichen Konflikte zwischen der Versammlungsstätte und den Terrassen der geplanten Reihenhäuser entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Nördlich und insbesondere südlich des Plangebiets befinden sich relevante gewerbliche Nutzungen, für die im schalltechnischen Gutachten Annahmen zu den Emissionen getroffen wurden. Dabei wurden vorliegende schalltechnische Gutachten, Informationen der Landeshauptstadt Hannover und die im Rahmen einer Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke zugrunde gelegt. Es wurde u. a. der Besucherparkplatz der Versammlungsstätte nördlich des Plangebietes in der Kirchhöfnerstraße (werktags 19-21 Uhr, sontags 10-18 Uhr) berücksichtigt. Im Ergebnis ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts. Für die von Lärmimmissionen betroffenen Gebäude werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse besondere Anforderungen an den baulichen (passiven) Schallschutz zu erfüllen sein. Maßgeblich wird der Schallschutz eines Gebäudes in der Regel durch die Schalldämmung der Fenster bestimmt. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festlegung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Die an die nördliche Nachbarbebauung angrenzenden Außenwohnbereiche (Stadthäuser Kesselstraße, Kirchhöfnerstraße) erhalten einen Sichtschutz in Form einer Mauer und einer Hecke, um die Einsehbarkeit zum / vom nördlich benachbarten Parkplatz einzuschränken.

Die Stellungnahme des Bereichs Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

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

61.12
Hannover / 22.02.2018