

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

Nr. 2297/2017

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1783 - Südbahnhof, nördl. Teil Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1783 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

siehe Anlage 2 zur Drucksache, Begründung Kapitel 7 - Kosten für die Stadt.

Begründung des Antrages

Das Areal um den ehemaligen Südbahnhof befindet sich seit Jahren in einem Strukturwandel. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen schaffen, dass die Entwicklung - weg von nicht mehr benötigten Bahnflächen und auf den Bahnanschluss angewiesenen Gewerbenutzungen - hin zu einem mit den angrenzenden Quartieren verträglichen Gewerbe- bzw. Mischgebietsstandard möglich ist.

Dabei soll der Einzelhandel in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Die gestalterischen Qualitätskriterien (Dach- und Parkplatzbegrünung, Pflanzstreifen) im Gewerbegebiet sollen mit entsprechenden Maßnahmen verbessert werden. Darüber hinaus wird mit einer Lärmkontingentierung die Lärmsituation auf den Gewerbeflächen geregelt und im gesamten ehemaligen Südbahnhofareal sowie zugunsten der angrenzenden Wohngebiete verbessert.

Um die Verfahrensabläufe optimieren zu können, wurde das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1783

integriert.

Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat am 20.02.2013 (Drs. 15-0289/2013) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke haben in der Zeit vom 07.03.2013 bis 08.04.2013 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Wie vorgesehen, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) für die weiteren Verfahrensschritte (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, öffentliche Auslage gem. § 3 Abs. 2 BauGB), als eigenständiges Verfahren unter der Nr. 1774 weitergeführt. Der VEP Nr. 1774 ist am 05.01.2017 in Kraft getreten.

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der gemeinsam durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind, beziehen sich mit ihren Anregungen daher auch auf beide Bebauungsplanverfahren (Nr. 1783 und Nr. 1774). Dabei handelt es sich teilweise auch um Anregungen die verfahrensübergreifend sind.

Im Einzelnen sind das folgende Anregungen:

Anregungen zur Lärmsituation

Bedenken bestünden insofern gegen eine Erhöhung der bisher zulässigen Geschosszahl, weil es hierdurch zu Schallreflexionen auf die benachbarten Wohngebiete der Bult kommen könne.

Um eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des B-Plans Nr. 1774 bestmöglich zu unterstützen, sollten Festsetzungen in diesem Bereich auf die vorhandenen Wohnflächenplanung Rücksicht nehmen und eine entsprechende Abschirmung der geplanten Wohnbauflächen gegenüber der gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes Teil B schaffen. Als Lösung böte sich in Analogie zu den östlichen Flächen des Mischgebietes Teil A einen adäquaten Übergang von Wohnflächen zum Gewerbegebiet Teil B zu schaffen. Aus diesem Grund würde in einem nördlichen Streifen des Gewerbegebietes Teil B eine Festsetzung als Mischgebiet entlang der Planstraße (heutige Anna-Zammert-Straße) vorgeschlagen.

Art und Maß der Nutzung der Grundstücksteile (u.a. Fa. Hoselmann Stahl) müssten zur Weiterführung der Unternehmenstätigkeit gesichert bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung im Gesamtkontext zum Thema Lärm durchgeführt (Büro GTA, Hannover, April 2014). So wird im Bebauungsplan Nr. 1783 auf den Gewerbeflächen eine Schallkontingentierung festgesetzt, die sowohl einen ausreichenden Schutz vor dem Gewerbelärm gewährt, als auch die Weiterführung der in den Gewerbegebieten ansässigen Betriebe sichert. Gebietsabstufungen (Mischgebiete) entlang der Anna-Zammert-Straße als Übergang von Gewerbegebiet zu Wohnflächen sind daher nicht erforderlich.

Für den "benachbarten" vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung (Büro Lärmkontor, Hamburg, März 2016) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden und bei der Grundrissorganisation auf die städtebauliche Ausgangslage ausreichend reagiert werden kann.

Um das Wohngebiet Bult vor Schallreflexionen zu schützen, wird im Bebauungsplan Nr. 1783 festgesetzt, dass zur Bahn orientierte Neubauten, in einem 25 m breiten Korridor entlang der östlichen Grundstücksgrenzen, ab einer Gebäudehöhe von 5 m

über Geländeoberkante, Fassaden mit "hochabsorbierenden" Materialien (Reflexionsverlust mind. 8 dB(A)) erhalten.

Anregungen zu Begrünungsmaßnahmen

Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen solle sich im Sinne von Betriebsabläufen und einer allgemeinen Wirtschaftlichkeit an den Anforderungen eines Gewerbegebiets orientieren. Es wäre zu bedenken, dass ein überhöhter gestalterischer Anspruch zur Verringerung der Attraktivität eines Gewerbegebiets für Gewerbetreibende durch zusätzliche Kosten für Herstellung und Pflege von Grünflächen führen könne.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Bebauungsplan werden die vom Rat beschlossenen "ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" (Drs 1440/2007) umgesetzt - Dachbegrünungspflicht und Pflanzgebot für Stellplatzanlagen. Darüber hinaus wird lediglich auf den Gewerbeflächen entlang der Anna-Zammert-Straße eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Je 100 m² sind mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum und 10 standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Die Verwaltung teilt die in der Anregung geäußerte Befürchtung nicht.

Anregungen zu umweltbezogenen Aussagen

Die umweltbezogenen Aussagen, insbesondere zu den ökologischen Auswirkungen bei Flora und Fauna, zu den Bodenbelastungen/Altlasten, zu Luft- und Schallimmissionen (Lärm), zum vorsorgenden Gesundheitsschutz des Menschen seien gemäß der rechtlichen Anforderungen lösungsorientiert zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Anfertigung eines Umweltberichts wurde den rechtlichen Anforderungen nachgekommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Auswirkungen oder Einschränkungen für die angestrebte Bebauung und Nutzung der Flächen nicht zu erwarten sind.

Anregung zum Geltungsbereich

Angesichts des Gebots einer umfassenden Konfliktbewältigung sollte die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1679 festgesetzte Verbindungsstraße nicht vom Geltungsbereich ausgenommen werden, zumal sie noch nicht gebaut wurde und es bei Herausnahme zu einer unnötigen Gebietsaufsplitterung des B-Plans führe. Zudem könne eine Verbesserung der hohen Gesamtlärmbelastung durch einen geänderten Trassenverlauf der Verbindungsstraße unmittelbar westlich des Bahndamms erreicht werden, weil hierdurch eine Bündelung des Verkehrslärm und Schallabschirmung durch den Bahndamm erreicht würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die genannte Verbindungsstraße wurde im Bebauungsplan Nr. 1679 als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1679 ist seit dem 20.01.2011 rechtskräftig. Die Notwendigkeit der Aufnahme der Verbindungsstraße, die heutige Anna-Zammert-Straße, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1783 sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774 wird daher seitens der Verwaltung nicht gesehen. Die Verbindungsstraße ist inzwischen gebaut und in Betrieb genommen, so dass eine Verlegung der Straße nicht

in Betracht gezogen wird. Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1679 für die Verbindungsstraße durch Fachgutachten sowohl die Leistungsfähigkeit bzgl. der Verkehrsmengen, als auch die Verträglichkeit bzgl. des daraus resultierenden Lärms ausreichend untersucht wurde.

Anregung zum Thema Eisenbahnunterführung

Der Verwaltungsausschuss hat 2001 beschlossen, eine Eisenbahnunterführung zwischen den Stadtteilen Bult und Südstadt auf Höhe des Robert-Koch-Platzes und der Pilotystraße einzurichten. Diese sinnvolle Vorgabe sei von öffentlichem Interesse und solle nun im Zuge der aktuellen Planungen auch umgesetzt werden und nicht aufgrund der Kosten weiter aufgehoben werden. Hinsichtlich der Kosten solle mit dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - analog wie bei der Erschließungsstraße - ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, wobei eine faire Kostenaufteilung zwischen Stadt und Vorhabenträger anzustreben sei.

Im Falle einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan droht ein erheblicher Wertverlust auf Seiten des Eigentümers, welcher ausgeglichen werden müsse.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg) fest. Eine zukünftige Überbauung der Fläche soll somit vermieden werden. Die Möglichkeit einer Fuß- und Radwegeverbindung in den Stadtteil Bult wird somit dauerhaft gesichert.

Die Umsetzung dieser vom Verwaltungsausschuss im Jahr 2001 beschlossenen Wegeverbindung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Gleiches gilt auch für die daraus entstehenden finanziellen Konsequenzen.

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

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

61.12
Hannover / 07.09.2017