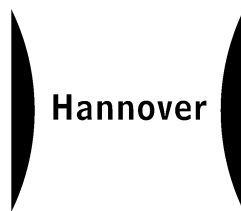


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 0623/2016

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1798 - Sodenstraße 3, Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1798 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Stellungnahme einer Grundstücksnachbarin, die aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt wird, **zu berücksichtigen** und
2. den im eingeschränkten Verfahren geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1798 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

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

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1798 hat vom 04. Januar bis zum 03. Februar 2016 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit ist folgende Stellungnahme einer Grundstücksnachbarin eingegangen:

"Die Flurstücke 1837, 1838 und 1840 haben gemäß Vermessungsplan eine Breite von 4,50 m und nicht, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben, von 4,30 m. Ich verweise bezüglich der Breite und auch der Höhe der Zufahrt auf die Festlegungen in der Grunddienstbarkeit und der Baulast, mit denen die geplante Zufahrt nicht vereinbar ist. Es muss unverändert eine erdgeschossige Durchfahrt von üblicherweise gebräuchlichen

Lastkraftwagen gewährleistet sein. Die zurzeit vorhandene Durchfahrt hat eine Höhe von über 4,00 m, die auch bei der nun geplanten Überbauung nicht unterschritten werden darf. Die Durchfahrtsbreite auf dem Flurstück 1837 ist im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 4,10 m angegeben. Die Breite ergibt sich wohl aus der Dimensionierung der Brandmauer gegen das Nachbargrundstück. Ich bitte zur Überprüfung um Vorlage dieser Planung im Detail.

Der Bereich Hamburger Allee/Celler Str./Sodenstraße ist laut Bebauungsplan ein ausgewiesenes Mischgebiet, in dem somit eine gewerbliche Nutzung zulässig ist und auch seit Jahrzehnten erfolgt. Im Erdgeschoss der Hamburger Allee 34 ist mein gewerblicher Mieter die Firma Glas-Wustrow GmbH. Der Innenhof wird von der Firma Wustrow nicht nur als Parkzone genutzt, sondern auch zum Be- und Entladen ihrer Fahrzeuge sowie von Kunden für Lieferungen und Abholungen. Ca. dreimal wöchentlich erfolgen Glas-Lieferungen durch LKW, mit Ladekran ausgestattet, die die gelieferte Ware auf dem Innenhof abladen. Darüber hinaus bietet die Fa. Wustrow ihren Kunden sieben Tage in der Woche einen 24-Std. Notdienst an, wodurch je nach Saison nahezu täglich auch in den Nachtstunden Fahrverkehr sowie Be- und Entladungen stattfinden können. Vor diesem Hintergrund kann ich die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung vom 18.6.2014 zum Gewerbelärm nicht nachvollziehen.

Durch das vorgesehene Bauvorhaben rückt die Wohnbebauung an die vorhandene gewerbliche Nutzung heran. Es muss planungsrechtlich klar und deutlich geregelt werden, dass dadurch auch zukünftig keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit erfolgen.

Ein Mindeststandard im Schallschutz reicht sicherlich nicht aus, da auch langfristig an der gewerblichen Nutzung festgehalten wird. Die Schallschutzmaßnahmen müssen für eine gewerbliche Nutzung ausgelegt sein, die das zulässige Maß an Lärmemissionen in einem Mischgebiet vollständig ausnutzt."

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Stellungnahme der Grundstücksnachbarin wird gefolgt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die angegebenen Breiten der Zu- und Durchfahrt geändert. Sie betragen nun jeweils 4,50 m.

Das auf Grundlage der Angaben des ansässigen Gewerbetreibenden angefertigte Lärmschutzgutachten wurde Anhand der Ausführungen der Grundstückseigentümerin ergänzt. Die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden weiterhin eingehalten. Einschränkungen für den Gewerbetreibenden ergeben sich nicht.

Die Ergänzungen und Aktualisierungen wurden in den Abschnitten 5.1, 5.5, 7.2, 9 und 10 in die Begründung des Entwurfes eingearbeitet.

Die Verwaltung empfiehlt daher die eingegangene Stellungnahme der Grundstücksnachbarin zu berücksichtigen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgenommenen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit vom 18. Februar bis zum 10. März 2016 die Möglichkeit gegeben, zu den Ergänzungen Stellung zu nehmen. Hierzu haben die von der Grunddienstbarkeit betroffenen Nachbarn die Entwürfe der Planunterlagen zugesandt bekommen. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

61.11  
Hannover / 21.03.2016