

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1692/2020
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1825, Östlich Hermann-Ehlers-Allee Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen zweier Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes eingegangen sind, seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu berücksichtigen und seitens der Deutschen Bahn AG nicht zu berücksichtigen und
2. den Bebauungsplan Nr. 1825 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Geschlechterspezifische Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1825 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen werden.

Seit Aufgabe der früheren Nutzung durch das ehemalige Zentralinstitut für Versuchstierzucht im Jahr 1994 liegt dieses Grundstück weitestgehend ungenutzt brach. Der frühere Gebäudebestand ist 2019 bereits abgerissen worden, da er aufgrund seiner Spezifik nicht für eine Umnutzung geeignet war. Verschiedene Ideen für eine Umnutzung sind über die Jahre entstanden, führten allerdings nie zu umsetzungsfähigen Konzepten.

Die Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH (HRG) hat die Flächen erworben und wird als Investor die Entwicklung der Flächen durchführen. Das Wohnungsbaununternehmen KSG Hannover wird im Anschluss die neue Bebauung übernehmen.

Die beiden Unternehmen haben die planerischen Grundlagen und Leitlinien für das Quartier im Rahmen eines städtebaulichen und gebäudeplanerischen Realisierungswettbewerbs ausgelobt.

Im Zuge der Wohnbauflächeninitiative soll das Gelände nun für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Darüber hinaus soll aufgrund der bisherigen Zielsetzungen für die Fläche und der Lage im Stadtgebiet ein gewerblicher Anteil integriert werden. Die günstige Lage zum S-Bahnhof Bornum und zum Anschluss an die B 65 legen es nahe, hier im Sinne der „produktiven Stadt“ neue funktionale Nutzungsmischungen zu etablieren. Zum Umsetzen dieses Ziels wird auf die Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) zurückgegriffen. Durch Ausweisung dieser Gebiete soll eine Nutzungsmischung im Sinne der traditionellen, gemischten europäischen Stadt ermöglicht werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1825 hat vom 16.05.2019 bis 14.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslage sind zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die nachfolgend in zusammengefasster Form wiedergegeben werden.

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG

Auf dem angrenzenden Bahngelände werde eine Lärmschutzwand festgesetzt. Dieses sei aufgrund des Fachplanungsvorbehalts (§ 38 BauGB) unzulässig, zudem gebe es noch keinen Planfeststellungsbeschluss für die Lärmschutzwand.

Es seien eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen des Bahnbetriebs (durch Schall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, magnetische Felder etc.) gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

In Kapitel 6.1. "Lärmschutz" der Begründung wird unter dem Punkt "Verkehrslärm" erklärt, dass gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG festgelegt wurde, dass eine 3 m hohe Lärmschutzwand auf einer Länge von etwa 450 m entlang der Schienenstrecke 1752 erforderlich ist, um die Lärmimmissionen in den Außenbereichen auf ein wohnverträgliches Maß zu bringen. Es wird außerdem beschrieben, dass die Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt und nur nachrichtlich zum besseren Verständnis im Plan dargestellt wird. Sie gehört also nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Laufe des Verfahrens hat sich der Sachstand allerdings geändert. Die Bedenken müssen formal zurückgewiesen werden, da die Stellungnahme von der Deutschen Bahn AG trotz entsprechender Erläuterung nicht zurückgenommen wurde. Inzwischen wurde die Lärmschutzwand durch das Eisenbahnbundesamt mit Beschluss vom 17.06.2020 wirksam planfestgestellt.

Es liegt nur ein geringfügiger Teil der geplanten Gebäude nah an der Bahnstrecke. Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden in § 4 der textlichen Festsetzungen beschrieben.

Sollten hinsichtlich der weiteren genannten Einwirkungen des Bahnbetriebs ggf. weitere

passive Schutzmaßnahmen erforderlich sein, werden diese dann im Planvollzug berücksichtigt.

Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es wird um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises gebeten, dass "innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind". Dieser Hinweis sei von Bedeutung, da mit § 2 (2) der textlichen Festsetzungen Stützmauern, Tiefgaragen, Zufahrten, Zuwegungen etc. in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen würden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wurde in § 2 (2) der textlichen Festsetzungen nachrichtlich aufgenommen.

Die Begründung des Entwurfs wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung überprüft. Sie wurde im Teil I unter den Punkten 4.1., 6.7.2. und 7. redaktionell überarbeitet (siehe Anlage 2).

Der neuen Beschlusslage folgend, wurde der bisherige § 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Stellplätzen ersatzlos gestrichen und die Begründung in Kapitel 5.1 redaktionell angepasst. Ebenfalls angepasst wurde die dadurch geänderte Nummerierung der textlichen Festsetzungen.

Der Planentwurf wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahmen innerhalb der öffentlichen Auslegung überprüft. Er wurde in § 2 (2) durch einen nachrichtlichen Hinweis ergänzt. Die Planunterlage (Stadtkarte Hannover 1:1000) wurde aktualisiert.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12
Hannover / 19.08.2020