

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

	1. Neufassung
Nr.	1014/2016 N1
Anzahl der Anlagen	4
Zu TOP	

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1774 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1774 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes mit 142 Wohneinheiten sowie eines siebengeschossigen Gebäudeteils mit Büros und kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 wurde am 12.07.2012 vom Verwaltungsausschuss gefasst.

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, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die weiteren Verfahrensschritte als eigenständiges Verfahren unter der Nr. 1774 weitergeführt. Die restlichen nördlichen Flächen des ehemaligen Südbahnhofareals sind Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1783, mit dem insbesondere die Lärmsituation im gesamten ehemaligen Südbahnhofareal geregelt bzw. verbessert werden soll.

Für das Plangebiet wurde im Sommer 2014 ein nicht offener, einstufiger, hochbaulicher Wettbewerb als kooperatives Verfahren ausgeschrieben. Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 18.09.2014 den 1. Preis an das Büro Turkali Architekten aus Frankfurt vergeben. Das Architektenbüro wurde mit der Weiterbearbeitung des hochbaulichen Entwurfes beauftragt.

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalteten folgende Anregungen:

Anregungen zur Lärmsituation

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

Nicht nachvollziehbar sei, warum die lediglich nachrichtlich erwähnte schalltechnische Untersuchung der GTA aus 2011 für den nördlichen Teil, den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1774 nicht vorgelegt/eingestellt wurde.

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) unseres Eigentums müssten zur Weiterführung der Unternehmenstätigkeit gesichert bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Stellung und Form des Baukörpers - Spitze in Richtung Bahntrasse - ist eine Schallreflexion in den auf der anderen Bahnseite gelegenen Stadtteil Bult nicht zu erwarten.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 wurde 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.

Die in der Anregung vorgeschlagenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) beziehen sich auf Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774 liegen und somit kein Bestandteil dieser Planung sind.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Gesamtkontext zum Thema Lärmbelastung eine schalltechnische Untersuchung für die nördlichen Südbahnhofflächenareale erfolgte (Büro GTA, Hannover, April 2014). So wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1783, der die restlichen nördlichen Flächen des ehemaligen Südbahnhofareals beinhaltet, eine Schallkontingenzplanung geplant, die sowohl einen ausreichenden Schutz vor dem Gewerbelärm gewährt, als auch die Weiterführung

der in den Gewerbegebieten ansässigen Betriebe sichert.

Anregungen zu umweltbezogene 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774 sowie Bebauungsplan Nr. 1783 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.

Die weiteren in den Stellungnahmen aufgeführten Anregungen zu den Themen Begrünungsmaßnahmen in Gewerbegebieten und Eisenbahnunterführung sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1774. Diese Anregungen beziehen sich zwar auf Flächen des Südbahnhofareals, allerdings außerhalb des Plangebiets und sind im Bebauungsplan Nr. 1783 zu verorten.

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 beigefügt.

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

Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 folgenden Änderungsantrag beschlossen (Drucksache Nr. 15-1140/2016):

Der Bezirksrat möge den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774 - Am Südbahnhof Auslegungsbeschluss (Drucks. Nr. 1014/2016 mit 3 Anlagen)" mit folgenden Änderungen in der Anlage 2, Punkt 3.2.2 beschließen:

- 1. Die Anzahl der geschützten und für Besucher erreichbaren Fahrradabstellflächen wird deutlich erhöht und**
- 2. es werden ein bis zwei weitere Carsharing-Parkplätze geschaffen.**

Begründung:

- 1,8 Fahrradstellplätze/WE je Haushalt ist zu gering bemessen, insbesondere bei Wohneinheiten bis zu 5 Zimmern.**
- Für Besucher*innen des Komplexes "Am Südbahnhof" sollten in ausreichender Anzahl Fahrradabstellmöglichkeiten vorgehalten werden.**
- Carsharing bietet für viele Menschen, die in urbane Räume ziehen, um die Vorteile einer wohnortnahen Infrastruktur zu genießen, eine gute Alternative zum eigenen PKW. Zu einer guten Infrastruktur gehören auch wohnortnahe Carsharing-Plätze in ausreichender Menge.**

Stellungnahme der Verwaltung zu Antragspunkt 1:

Dem Antrag wird dahingehend gefolgt, dass die Anzahl der Fahrradstellplätze (254 in der Tiefgarage und 18 bei den Hauseingängen) auf 346 erhöht wird.

In Summe kann die Anzahl der Fahrradstellplätze in den Außenanlagen von 18 auf 92 erhöht werden.

In der Tiefgarage wird keine Möglichkeit zur Unterbringung von weiteren Fahrradstellplätzen gesehen (siehe dazu Stellungnahme der Verwaltung zu Antragspunkt 2).

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sind die Fahrradstellplätze nur schematisch dargestellt. Er wird

deshalb nicht geändert. Die genaue Anzahl und Lage der Fahrradstellplätze wird in der Vorhabenbeschreibung (Anlage B zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) festgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung zu Antragspunkt 2:

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag nicht zu folgen.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche wird bereits nahezu vollständig durch das Untergeschoss unterbaut. Lediglich die nordwestliche Grundstücksspitze ist nicht unterbaut, da dies aufgrund der Höhenverhältnisse im Anschluss des Wohnweges an die Straße Am Südbahnhof aus geometrischen Gründen nicht möglich ist. Darüber hinaus wird diese Fläche für die Regenwasserrückhaltung benötigt.

Durch die bereits sehr hohe Ausnutzung des Baufensters und der sich daraus ergebenden geometrischen Grenzen konnten darüber hinaus keine weiteren Stellplatzpotentiale identifiziert werden.

Aus diesem Grund plant die Landeshauptstadt Hannover 1-2 Carsharing-Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben im öffentlichen Raum einzurichten.

61.12
Hannover / 25.07.2016