

Landeshauptstadt

Hannover

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. 1425/2010

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 184, 8. Änderung - Dreyerstraße,
Bebauungsplan der Innenentwicklung;
Beschluss über Stellungnahmen, erneuter Aufstellungsbeschluss**

Antrag,

1. die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 184, 8. Änderung vorgebrachte Stellungnahme einer Anwohnerin und eines Anwohners, deren Namen aus Datenschutzgründen in einer gesonderten vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden

nicht zu berücksichtigen,

2. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184, 8. Änderung unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Planung soll das vorhandene Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer durch die Planung sind nicht erkennbar. Im Übrigen ist der Aspekt zu erwarten, dass das Baurecht zur Reaktivierung der Gewerbebrache und zur Schaffung innenstadtnaher Wohnungen beiträgt. Weiterhin wird es zu einer deutlichen Belegung auf dem bisher brach liegenden Grundstück kommen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184, 8. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Hier ist bisher Mischgebiet und entlang der Leine eine ca. 10 m breite öffentliche Grünverbindung festgesetzt.

In der Sitzung vom 15.05.2008 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch für den Bebauungsplanbereich Nr. 184, 8. Änderung (Drucks.-Nr. 0976/2008) beschlossen. Bereits in der Sitzung vom 10.12.2007 hat der Stadtbezirksrat Mitte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Drucks.-Nr. 15-2999/2007) zugestimmt.

Mit der Bebauungsplanänderung sollte das Planungsrecht für die Grundstücke Dreyerstraße 7 bis 9 an die vorhandene Nutzung (Wohnen) angepasst und der Umbau des Gebäudes Dreyerstraße 4 bis 6 als Wohngebäude ermöglicht werden. Mit der jetzt vorgesehenen Änderung des Planungsrechtes soll über die geplante Wohnnutzung hinaus der Abriss des derzeit ungenutzten Gebäudes auf dem Grundstück Dreyerstraße 4 bis 6 und der Neubau eines Wohngebäudes auf dieser Fläche zugelassen werden. Mit der bisherigen Festsetzung Mischgebiet ist ein Neubau eines Gebäudes mit Wohnnutzung planungsrechtlich nicht zulässig.

Mit dem Abriss des Bestandsgebäudes und dem Anschluss des Neubaus an das Nachbargebäude Dreyerstraße 2 A zur Herstellung einer geschlossenen Bauweise muss die überbaubare Grundstücksfläche angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, GRZ, GFZ) bleibt unverändert.

Die öffentliche Grünverbindung soll ebenfalls der vorhandenen Nutzung angepasst werden, eine Realisierung der Grünverbindung am östlichen Ufer der Leine hinter der vorhandenen Fußgängerbrücke soll entfallen. Der in der öffentlichen Grünverbindung integrierte Fuß- und Radweg verläuft entlang der Leine von der Brühlstraße bis zur Königsworther Straße abwechselnd an beiden Ufern. Daher kann auf die Verlängerung der Grünverbindung östlich der Leine bis zur Königsworther Straße verzichtet werden.

Der Stadtbezirksrat Mitte hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 28.01. bis 01.03.2010 durchgeführt. Dabei wurde die Neubebauung des Grundstückes Dreyerstraße 4 bis 6 umfassend bekannt gemacht. Es ist eine Stellungnahme eingegangen, die nachfolgend in zusammengefasster Form wiedergegeben wird. Die Stellungnahme ist der Informationsdrucksache mit den Namen der Einwender im Wortlaut beigefügt.

Zu 1.

In der Stellungnahme werden folgende Anregungen gegeben:

- keine Anpassung der überbaubaren Flächen für den geplanten Neubau
- kein Bau einer Tiefgarage im Hochwasserschutzgebiet
- keine Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet, Anzweiflung des Zielkonzeptes "Lofts am Leineufer"
- Prüfung der Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die Umwelt, diese wurden bisher überhaupt nicht untersucht.

Überbaubare Flächen

Durch die Neuordnung der überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück fände eine extreme Verschattung der Uferregion und der Leine sowie des Nachbargrundstückes Dreyerstraße 2a statt. Dies führe im Bereich Dreyerstraße 2a zu einem Verlust der Wohnqualität, da die Balkone unmittelbar von Schattenwurf betroffen sind. Darüber hinaus hätte eine dauerhafte Verschattung des Uferbereiches negative Konsequenzen auf die dort befindlichen Tier- und Pflanzengemeinschaften.

Weiterhin wäre die Schließung der Baulücke aus stadtklimatischen Gründen problematisch, die geschlossene Bebauung wäre ein Strömungshindernis. Der Transport von Kalt- und Frischluft in die Stadtquartiere würde unterbunden. Auch wäre die Zufuhr lufthygienisch gering belasteter Luft aus der Leineau nicht mehr gegeben. Dies insgesamt könne so umweltpolitisch nicht gewollt sein.

Neubau einer Tiefgarage

Im Rahmen eines nachhaltigen Hochwasserschutzes sei der Bau einer Tiefgarage im Auenbereich der Leine nicht angemessen. Es sei wenig zeitgemäß, insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels mit vermehrt auftretendem Hochwasser bis an ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet heranzubauen.

Die Planung sei grob fahrlässig. Dies erhöhe die Hochwassergefährdung der Grundstücke Dreyerstraße 2a und 1. Auch müsse die vorhandene Hochwasserschutzmauer zur Sicherung der neu geplanten Tiefgarage gegen ein HQ100 erneuert werden. Hier wären die Auswirkungen auf die Umwelt durch Rammen der Spundwände nicht untersucht worden.

Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet

Wünschenswert für die zukünftige Stadtentwicklung auf dem Baugrundstück wäre eine Symbiose von Wohnen, Dienstleistungen und Handel. Auch jetzt sei das Gebiet durch ein Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen geprägt. Diese Nutzungsvielfalt müsse bei einer Umwandlung der Nutzung angemessen berücksichtigt werden.

Das Zielkonzept "Lofts am Leineufer" wird in diesem Zusammenhang angezweifelt. Die Errichtung von 40 Loftwohnungen und die geforderte Stärkung der Calenberger Neustadt als Wohnstandort sei ein Widerspruch. Die Wohndichte bei dieser Nutzung sei zu gering. Die Wohnungen sind nicht für junge Familien konzipiert und dadurch würde die Abwanderung eben der jungen Familien in das Umland nicht gestoppt werden. Darüber hinaus würde dem demografischen Wandel mit der geplanten Bebauung des Grundstückes mit Lofts keine Rechnung getragen. Besser wäre eine Bebauung mit einem Mehrgenerationen-Passivhaus.

Auswirkungen auf die Umwelt

In dem ökologisch sensiblen Bereich der Leineau sei weder die Avifauna noch streng geschützte Arten untersucht worden. So seien im Bereich Dreyerstraße mehrfach Fledermäuse beobachtet worden. Ein Quartier in dem Gebäude Dreyerstraße 4 bis 6 sei wahrscheinlich. Da die Fledermäuse zu den streng geschützten Arten in Deutschland gehören, sei eine Untersuchung hier unumgänglich. Eine weitere geschützte Art sei hier der Maulwurf.

Dann gebe es hier noch mehrere Sing- und Wasservogelarten, u. a. der Gartenrotschwanz und der Girlitz. Diese stehen auf der Roten Liste bzw. auf der Vorwarnstufe und sind gefährdet. Auch ist die Leine Wanderkorridor für den Eisvogel und mehrere Marderarten. Aus den genannten Gründen müsste ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt werden. Dann könnte die Störung oder Tötung streng geschützter Arten vermieden werden und deren Lebensraum erhalten werden.

Die Einwanderer sehen schließlich den vorhandenen Grünstreifen durch die derzeitigen Planungen auf dem Baugrundstück extrem gefährdet. Das Abholzen der Vegetation in dem Grünstreifen sollte vermieden werden.

Hierzu führt die Verwaltung aus:

Überbaubare Flächen

Durch den geplanten Neubau auf dem Grundstück Dreyerstraße 4 bis 6 wird eine direkte Verschattung der Balkone und Garten des Nachbargrundstückes Dreyerstraße 2a nicht erfolgen, weil der Neubau an das Nachbargebäude angebaut wird. Dadurch wird die jetzt vorhandene Lücke entlang der Leine geschlossen. Hierdurch wird im nördlichen Teil des Grundstückes der Uferbereich zwar mehr verschattet. Aber durch die Rücknahme der bebaubaren Flächen im südlichen Bereich des Grundstückes zur Leine wird der Teil des Uferböschung deutlich geringer verschattet. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch den Neubau die Tier- und Pflanzengemeinschaften entlang des Ufer- und Grünbereiches nicht stärker beeinträchtigt wird als zur Zeit im Bestand. Zu dem Einfluss des geplanten Neubaus auf die stadtklimatischen Bedingungen in dem Bereich der Calenberger Neustadt führt die zuständige Fachstelle aus, dass Kaltluftabflüsse vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung sind, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 20 % der Jahresstunden auf. Die Klimafunktionskarte der Stadt Hannover (Stand 12/2006) weist das Planungsgebiet teilweise als bioklimatisch gering belastet und teilweise als potenziell gering belastet aus. Während austauschschwächerer Wetterlagen, in denen sich (vor allem im Sommerhalbjahr) bioklimatische Belastungsräume in Hannover ausbilden können, wird das Plangebiet mit Kaltluft aus der westlich gelegenen Leineau versorgt. Am Nordrand des Plangebietes verzeichnet die Klimakarte eine Kaltluftzufuhr aus der Leineau in die östlich angrenzende Bebauung.

Eine Unterbrechung dieses Kaltlufttransports durch den geplanten Bauriegel könnte dazu führen, dass die im Einflussbereich dieser Durchlüftung als gering bioklimatisch belastet eingestufte Gebiete zukünftig als potenziell gering belastete Gebiete einzustufen sind. Letztere Einstufung bedeutet, dass während austauscharmer Wetterlagen eine moderate Wärmebelastung auftreten kann. Diese Belastung kann durch eine entsprechende Begrünung (großkronige Bäume, Fassadenbegrünung, Rasengittersteine im Bereich der Stellplätze) vermindert bis vermieden werden.

Neubau einer Tiefgarage

Bei dem Neubau der Tiefgarage wird es wasserrechtliche Anforderungen geben, die eingehalten werden müssen. Hierbei muss ebenfalls geprüft werden, was mit der vorhandenen Hochwasserschutzmauer geschehen wird. Dies ist erforderlich, weil das Grundstück im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leine liegt. Darüber hinaus liegen Teilbereiche des Grundstückes auch im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Leine. Nach der Neufassung des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) vom 25.07.2007 wird es zukünftig keine Unterscheidung mehr zwischen dem gesetzlichen und dem natürlichen Überschwemmungsgebiet der Leine geben. Dann wird es nur noch ein Überschwemmungsgebiet geben, dass sich an der Höhe des Jahrhunderthochwassers (HQ100=52,09 m ü. NN) orientiert. Grundsätzlich sind die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Für Baumaßnahmen regelt der § 93 NWG zukünftig die Genehmigungsfähigkeit zur Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten. Die Tiefgarage ragt im nördlichen Bereich geringfügig in das HQ100-Gebiet hinein. Die Genehmigungsfähigkeit ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. (Die Retentionsfläche wird im Süden durch den Abriss erweitert.)

Darüber hinaus sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Bestimmungen der Verordnung

über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover vom 04.01.1984, insbesondere hinsichtlich der Abstandsvorschriften für Anpflanzungen und bauliche Anlagen, sowie die gemäß § 91a NWG erforderlichen Gewässerrandstreifen zu beachten.

Die wasserrechtliche Überprüfung einer Baumaßnahme erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Hierfür muss eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt und erteilt werden.

Das Bauprojekt Dreyerstraße 4 bis 6 wurde der Unteren Wasserbehörde (Region Hannover) bereits im Detail vorgestellt.

Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet

Im Plangebiet weist der südliche Bereich bereits heute eine allgemeine Wohnnutzung auf, ebenso wie die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite, so dass der Mischgebietscharakter faktisch nicht mehr besteht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hannover ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Städtebauliches Ziel ist es, das Wohnen in der Innenstadt zu fördern und die Calenberger Neustadt zu einem innenstadtnahen Wohnquartier zu entwickeln. Eine weitere Stärkung der Gewerbeentwicklung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan passt mit seiner neuen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes das Planungsrecht dem Bestand und der eingesetzten Entwicklung des innenstadtnahen Wohnens an.

Die bisherige Festsetzung als Mischgebiet sieht eine gleichrangige Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung vor, was mit höheren Emissionsgrenzwerten verbunden ist. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Mit Läden und nicht störenden Betrieben, die zur Versorgung des Quartiers dienen, sowie mit freien Berufen ist eine moderate Nutzungsmischung auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich.

Hier soll ein besonderer Wohnungstyp des Loftwohnens für die Zielgruppe, die in innenstadtnaher Lage das kreative Arbeiten und Wohnen an einem Ort verbinden will, realisiert werden. Ein solches Angebot gibt es bisher nicht in Hannover. Der Vorhabenträger hat das Wohnungsangebot für diese Zielgruppe eingehend geprüft. Die Nachfrage nach dieser Wohnform besteht, insbesondere auch in dieser Lage, da das Grundstück in der Dreyerstraße 4-6 nicht nur innenstadtnah, sondern auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Leibniz-Universität Hannover liegt und damit einen optimalen Standort für das Vorhaben bietet. In einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet kann diese Art von Wohnen neben möglichen anderen Wohnformen auch umgesetzt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes fördert insgesamt die Stärkung des Wohnens in der Calenberger Neustadt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das seit vielen Jahren nicht mehr genutzte Bürogebäude sowie die Gehölze im Plangebiet können als Lebensstätte geschützter Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vögel, dienen. Nach Einschätzung der fachlich zuständigen Stellen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes aufgrund der heute bereits vorhandenen großflächigen Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten. Bezüglich des Artenschutzes liegen bisher keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen oder geschützter Vogelarten im nicht mehr genutzten Bürogebäude vor.

Dennoch sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen auch im weiteren Verfahren zu beachten.

Vor Abriss des Gebäudes und vor Fällung von Gehölzen ist daher mittels einer fachlich fundierten Begehung sicherzustellen, dass keine Fledermausindividuen gefährdet oder geschädigt werden. Sollten dennoch Fledermäuse entgegen der bisherigen Einschätzung angetroffen werden, ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde bei der Region Hannover zu informieren. Im weiteren artenschutzrechtlichen Verfahren ist dann zu prüfen, um welche Fledermausart es sich handelt und ob und wie eine Ausnahme nach Bundesnaturschutzgesetz erteilt werden kann (z.B. Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren).

Sofern keine Fledermäuse vorhanden sind, müssen lediglich Höhlen und Einflugelegenheiten am Gebäude dauerhaft verschlossen werden, um eine spätere Ansiedlung auszuschließen, wenn der Abriss des Gebäudes noch nicht unmittelbar bevorsteht.

Um eine Gefährdung der Vogelwelt zu vermeiden, ist ein Abriss des Gebäudes bzw. eine Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit vorzusehen. Dies ist auf Baugenehmigungsebene verbindlich festzulegen.

Der Maulwurf ist keine sogenannte planungsrelevante Art. Er ist nicht auf spezielle Standorte angewiesen und hat die Möglichkeit, angrenzende, von der Planung unbeeinflusste Quartiere neu zu besiedeln. Da der ufernahe Grünstreifen der Leine durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinflusst wird und erhalten werden soll, halten die fachlich zuständigen Stellen das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Dreyerstraße 4 bis 6 bezüglich des Artenschutzes für unbedenklich.

Einige Bäume, die auf zukünftig bebaubare Flächen stehen, müssen beseitigt werden. Hierfür sind auf dem Baugrundstück Ersatzanpflanzungen geplant.

Daher schlägt die Verwaltung vor, der vorgetragenen Stellungnahme insgesamt nicht zu folgen.

Zu 2.

Der Bebauungsplan Nr. 184, 8. Änderung soll die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen, leerstehenden Gewerbegrundstückes in der Calenberger Neustadt ermöglichen. Er dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung und ohne förmlichen Umweltbericht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.000 m². Eine zulässige Grundfläche von 20.000 m², die als eine Voraussetzung nach § 13 a BauGB nicht überschritten werden darf, kann deshalb nicht erreicht werden. Die anderen gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13a BauGB (kein Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten) liegen ebenfalls vor. Die Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ist nicht vorgesehen.

Der o.g. zurzeit gültige Bebauungsplan setzt Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Durch die neuen Festsetzungen wird kein stärkerer Eingriff zulässig sein als bisher.

Zusätzliche Baurechte werden nicht begründet. Die Verwaltung empfiehlt daher, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 184 im beschleunigten Verfahren ohne formale Umweltprüfung und ohne formalen Umweltbericht durchzuführen.

Da es sich hier um ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt, soll von der Möglichkeit einer vorzeitigen Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden. Es ist beabsichtigt auf der Grundlage dieses Beschlusses die geplante Baumaßnahme Dreyerstraße 4 bis 6 im Rahmen der vorzeitigen Planreife nach dem v.g. § 33 (3) BauGB zu genehmigen. Der erneute Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, weil bei der ersten Aufstellung der Bebauungsplanänderung noch von einem Umbau des vorhandenen Gebäudes ausgegangen wurde.

Gegenüber der Darstellung in der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Fassaden des geplanten Gebäudes überarbeitet. Die Lage des Baukörpers und die Kubatur haben sich nicht geändert. Das geplante Neubauvorhaben ist in der Anlage 3 detailliert dargestellt.

61.11
Hannover / 22.07.2010