

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  
Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)

Nr. 0942/2006

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

---

## **Bebauungsplan Nr. 593, 1. Änderung - Erweiterung BauBeCon Heuerstraße - Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. die Anregungen von Nachbarn, deren Namen und Anschriften in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 593,1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

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

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Die Erweiterung eines in die Umgebung integrierten Büro- und Verwaltungsgebäudes verhält sich im Blick auf Gender-Aspekte neutral. Die Festsetzung, dass das Gewerbegebiet über die Schützenallee zu erschließen ist, ist im Hinblick auf eine sonst denkbare Verkehrsgefährdung von Kindern, die einen Kindergarten an der Heuerstraße besuchen, als positiv zu werten.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Der Bebauungsplan Nr. 593, 1. Änderung hat vom 15.12.2005 bis 23.01.2006 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Es gingen die nachfolgend zitierten Anregungen ein:

#### **1. Nachbar aus der Heuerstraße:**

"Der Bebauungsplan wird offensichtlich nur zu dem Zweck geändert, um der "BauBeCon" bei ihren Bauplänen möglichst "weit" entgegenzukommen; dabei wird fast

keine Rücksicht auf die seit Jahrzehnten bestehende Wohnanlage Heuerstraße genommen.

Zunächst zum Mischgebiet degradiert, soll das ganze Wohnviertel in weiterer Zukunft zum Gewerbegebiet noch weiter degradiert werden. Die positive Entwicklung der Heuerstraße wird überhaupt nicht berücksichtigt: nämlich die Errichtung von Lärmschutzwänden am Südschnellweg und an der Bundesbahn (obwohl dabei die Hilfe der Stadt mehr als dürftig war). Der Wohnwert ist dadurch noch gestiegen, obwohl er vorher schon hoch war durch die Nähe zum Maschseestrandbad, Leineaue und Kiesteiche!

Ein Flächennutzungsplan kann auch wieder geändert werden.

Unter diesen Umständen und Voraussetzungen erhebe ich Einspruch:

Gegen die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,3 (Seite 2, Absatz 2.1).

Begründung: Überbauung des Gewerbegrundstücks, durch die Erhöhung des Gebäudes von ca. 12 m auf 14 m! Folge: erhebliche Abdunklung des Wohngebietes, vor allem im Winter, da das zu errichtende Gebäude genau im Süden liegt (Plan).

Ich gehe davon aus, wie mir Herr Schatzki persönlich mitteilte, dass auch in Zukunft keine Ausfahrt in die Heuerstraße vorgesehen ist.

Der Berufsverkehr des Neubaus soll wie bisher über die Schützenallee laufen."

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um für das bestehende Bürogebäude eine Erweiterung planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei werden die Belange der benachbarten Anlieger der Heuerstraße in die Abwägung eingestellt. Nach Einschätzung der Verwaltung ändert sich an den Faktoren, die dem Einwanderheber den hohen Wohnwert gewährleisten, durch den geplanten Erweiterungsbau nichts. Die 1976 im Ursprungsplan bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung werden unverändert übernommen. Es besteht auch in Zukunft erkennbar kein Anlass, im Bereich der Heuerstraße etwas an der hier festgesetzten Art der Nutzung zu ändern.

Das angestrebte Bauprogramm auf einem relativ kleinen Baugrundstück erfordert die Erhöhung der Geschossflächenzahl um 0,3 und auf dem Streugut-Lagerplatz um 0,8 auf jetzt einheitlich 1,3 gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 593. Selbst das ist im Vergleich zur nach der Baunutzungsverordnung möglichen Höchstgrenze von 2,0 noch moderat. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,3 ist auch für die Frage einer möglichen Verschattung eher von untergeordneter Bedeutung, da sie nicht automatisch für eine höhere Bebauung steht. Mit der festgesetzten Obergrenze von 14 Meter über Bürgersteiganschlusshöhe wird erreicht, dass der Erweiterungsbau nicht über die Höhe des bestehenden Gebäudes hinausgeht. Ohne diese einschränkende Festsetzung wären durchaus höhere Gebäude planungsrechtlich zulässig. Die im laufenden Planverfahren eingebrachte Erhöhung der Höchstgrenze um zwei Meter auf 14 Meter hat auch keine Nachteile hinsichtlich einer Verschattung, da sich dadurch auch der erforderliche Grenzabstand entsprechend vergrößert.

Aufgrund der Vorbelastung, die durch Verkehrslärm vom Südschnellweg und von der Güterumgebungsbahn bewirkt wird, soll im Interesse der Anwohnerinnen und Anwohner textlich festgesetzt werden, dass das Gewerbegebiet über die Schützenallee zu erschließen ist. Ausgenommen hiervon soll die Zu- und Abfahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft über die Heuerstraße sein, um aufgrund der örtlichen Situation ggf. im Baugenehmigungsverfahren notwendige Rettungswege sicherstellen zu können.

### **2. Bundesvereinigung gegen Schienenlärm e. V.:**

"Die Bundesvereinigung gegen Schienenlärm e. V. (BVS) ist aus der Bürgerinitiative Güterzug e. V. hervorgegangen, die sich viele Jahre für eine Verkehrsberuhigung und Lärmreduzierung u. a. in der Heuerstraße eingesetzt hat.

Nach unseren Informationen ist in Zusammenhang mit dem ursprünglich geplanten Erweiterungsbau der BauBeCon nunmehr die Festsetzung eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Angrenzung an die Wohnbebauung geplant.

Sollten diese Informationen zutreffen, erhebt die BVS hiermit Einspruch: **Die BVS erhebt Einspruch gegen die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bereich des Depots des städtischen Fuhramtes.**

#### **Begründung:**

In zahlreichen Stellungnahmen und Eingaben haben die Bewohner in der Heuerstraße in den vergangenen 18 Jahren die Stadt Hannover immer wieder auf die permanente Verschlechterung ihres Wohnumfeldes hingewiesen. Zur Verschlechterung des Wohngebietes trug der Rat der Stadt leider wesentlich durch seinen damaligen Beschluss bei, das ehemalige allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln. Die BVS bat die Stadt Hannover vor einigen Jahren, das Mischgebiet wieder in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Mit dem Argument, die Verkehrssituation durch Güterumgebungsbahn und Südschnellweg und die angrenzenden Gewerbegebiete ließen eine Umwandlung nicht zu, wurde der Antrag abgelehnt. Auch der Antrag einer Wohnumfeldverbesserung im Bereich des Depots in der Heuerstraße im Jahre 1991 im Rahmen einer Untersuchung der Stadt zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation blieb unberücksichtigt.

Dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 Schiene/Nacht ist überaus deutlich die extreme Lärmbelastung im Bereich Heuerstraße zu entnehmen, die sich leider nach Errichtung der Lärmschutzwände an der Güterumgebungsbahn nur unmerklich verbessert hat. Nach wie vor gehört die Güterumgebungsbahn zu den am höchsten belasteten/belastenden Strecken bundesweit.

Die Schall-Immissionspläne wurden deshalb erstellt, um eine Übersicht zu erhalten und Orte mit extrem hoher Belastung durch geeignete Maßnahmen vor weiteren Umweltbelastungen zu schützen.

Es ist daher völlig unverständlich, dass die Stadt nunmehr ein weiteres Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung plant, statt die Anwohner vor weiteren Umweltbelastungen durch die Nähe eines Gewerbegebietes zu schützen.

Z. Zt. ist nach unseren Informationen geplant, die Ausfahrt von den Parkplätzen zur Schützenallee zu legen. Sollte jedoch der Fall eintreten, dass nicht BauBeCon, sondern ein anderer Interessent das Grundstück erhält, dann stellt sich die Frage der Ausfahrt vermutlich neu.

Die BVS erhebt vorsorglich Einspruch gegen jeglichen Plan, der zu einer weiteren Verkehrsbelastung in der Heuerstraße führen sollte.

Wir hoffen, den Bewohnern der Heuerstraße bleibt es jetzt erspart, wiederum in einer Bürgerinitiative gegen das geplante Gewerbegebiet und eine damit verbundene weitere Lärmbelastung kämpfen zu müssen. Wir bitten um Ihre verständnisvolle Unterstützung."

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

Wie schon in der Stellungnahme zu den Anregungen zu 1. ausgeführt, soll der Bebauungsplan die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes ermöglichen. Es wird kein weiteres Gewerbegebiet festgesetzt; es werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 593 für ein bestehendes Gewerbegebiet geändert. Dabei ist festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig

sind, die hinsichtlich ihres Störungsgrades in Mischgebieten im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung zulässig sind. Dabei handelt es sich ausschließlich um Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Verschlechterung der Wohnsituation im angrenzenden Mischgebiet ist dadurch ausgeschlossen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu 1. verwiesen.

### **3. Hausverwaltung Heuerstr. 20:**

"Als Eigentümerin des Mehrfamilienhauses Heuerstr. 20 in 30519 Hannover erhebe ich erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 593, 1. Änderung. Es ist nicht hinnehmbar, dass die Wohnqualität eines gewachsenen Wohngebietes durch fragwürdige Bebauungspläne eines Unternehmens derartig in Mitleidenschaft gezogen werden soll - und das mit Genehmigung der Stadt Hannover.

Insbesondere erhebe ich Einspruch gegen die genehmigte Gebäudehöhe von 14 m oberhalb der Bürgersteiganschlusshöhe. Die Gründe für den Einspruch habe ich bereits im 1. Einspruch vom 26.08.2004 ausführlich dargelegt. Zusammengefasst würde eine Bebauung des Lagerplatzes der Stadt Hannover in der Heuerstraße in dieser genehmigten Gebäudehöhe von 4 Vollgeschossen die umliegenden Wohnhäuser stark verschatten. Desweiteren erhebe ich Einspruch gegen die geplante Verkehrsführung durch die Heuerstraße. Der Straßenverkehr und der daraus resultierende Lärm würden deutlich zunehmen."

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

Siehe Stellungnahmen zu 1. und 2.

### **4. Hausverwaltung Heuerstr. 18/18a:**

"Wie am 17.01.2006 persönlich mit Ihnen bereits besprochen, habe ich als Verwalter im Namen aller Eigentümer der Eigentümergemeinschaft Heuerstr. 18/18 a die folgenden Eingaben und Änderungsanregungen zu machen:

1. Die verkehrliche Erschließung über die Schützenallee haben wir mit Erleichterung zur Kenntnis genommen. Es bleibt zu hoffen, dass sich die schon jetzt durch das zeitweise Parken der Mitarbeiter der BauBeCon teilweise dramatische Parkplatzsituation nicht noch weiter verschärft.
2. Einer Erhöhung der Geschosse auf vier stimmen wir selbst bei einer Begrenzung auf 14 m Höhe dennoch weiterhin nicht zu. Durch die zugelassene direkte Grenzbebauung rückt das Gebäude sehr nah an die Grundstücke 16 und 18/18 a heran. In der Höhe von vier Geschossen überragt es dann die vorhandenen Gebäude und wird sicherlich sehr wuchtig wirken und sich noch weniger in das Straßenbild der Wohnhäuser integrieren. Da die Ausstattung der Wohnungen von hohem Standard und die Miete und somit die Ansprüche der Mieter sich im oberen Preissegment befinden, fürchten die Eigentümer hier weiterhin, wie auch durch die lange Bautätigkeit in zwei Abschnitten den Auszug von Mietern, noch schwerere Vermietbarkeit und einen Wertverlust im Verkaufsfall."

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

Siehe Stellungnahmen zu 1. und 2.

Wann und in wieviele Bauabschnitten die Erweiterung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, durchgeführt wird, kann derzeit noch nicht gesagt werden. Es ist aber zumutbar, dass während der Bauzeit von zulässigen Nutzungen Beeinträchtigungen entstehen.

Die vorgetragenen Anregungen entsprechen inhaltlich den während der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, die vom Rat mit dem zweiten Auslegungsbeschluss vom 01.12.2005 nicht berücksichtigt wurden.

Das Verfahren wird nach dem alten Baurecht (in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt. Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Verfahren abschließen zu können.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.12  
Hannover / 25.04.2006