

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2238/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1813 - Jordanstraße 30 Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1813 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Es entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine finanziellen Auswirkungen. Grundstücksbezogene Kosten sind Gegenstand des Grundstückskaufvertrages zwischen der GBH Hannover und der Stadt Hannover.

Begründung des Antrages

Der Bebauungsplan Nr. 1813 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Flüchtlingsunterkunft (ca. 53 Plätze) mit anschließender Nachnutzung als Wohngebäude schaffen. In der Nachnutzung sollen 14 Wohneinheiten entstehen.

Das Gebiet an der östlichen Jordanstraße zwischen Altenbekener Damm und der Straße An der Weide befindet sich seit einiger Zeit in einem strukturellen Wandel, verbunden mit städtebaulichen Zielsetzungen, die sich nicht mehr mit den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen decken. Das geltende Planungsrecht schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen ein. Nutzungspotentiale werden insbesondere hinsichtlich einer Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe gesehen. Aus diesem Grund soll neben diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 1813 – Wohnprojekt für Flüchtlinge - in einem eigenständigen Verfahren (B-Plan Nr. 621, 2. Änderung) der o.g. Bereich der Jordanstraße überplant werden. Um den Bau der Flüchtlingsunterkunft unabhängig

fortführen zu können, werden beide Bebauungsplanverfahren getrennt voneinander durchgeführt.

Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat für das Planverfahren Nr. 1813 am 15.10.2014 (Drs. 15-1949/2014) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 30.10.2014 bis 01.12.2014 statt. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Anregung

Die beabsichtigte Wohnbebauung läge zu dicht an der Eisenbahntrasse, so das Lärmimmissionen vorhanden sind. Ein Lärmgutachten läge dem Bebauungsplanentwurf nicht bei.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der bekannten Lärmvorbelastung hat die Verwaltung ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, die Anforderungen an den Schallschutz zu erarbeiten. Das schalltechnische Gutachten (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung besonderer Schallschutzmaßnahmen umsetzbar ist. Die Verwaltung verweist auf die Anlage 2 dieser Drucksache - Begründung zum Entwurf. Dort wird sich detailliert mit dem Thema Lärm auseinandergesetzt. Das Gutachten kann bei der Verwaltung eingesehen werden.

Anregung

Die Umnutzung eines kleinen Teils des bestehenden Gewerbegebietes zur Wohnbebauung führe unweigerlich zu Konflikten mit angrenzenden Betrieben. Wohnbebauung innerhalb eines Wohngebietes sei nicht zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Bebauungsplan Nr. 621 aus dem Jahr 1979 wurde entlang der Jordanstraße (Tiefe 18 m) ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass sich hier ausschließlich wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt hat.

Es ist städtebauliches Ziel, den gesamten Bereich zwischen Jordanstraße, An der Weide, Lehmweg, Bahntrasse und Feuerwache dahingehend neu zu ordnen, dass hier ein Mischgebiet festgesetzt werden soll (Bebauungsplanverfahren Nr. 621, 2. Änderung). Damit soll hier zukünftig nur nicht störendes Gewerbe zulässig sein und eine Nutzungsabgrenzung zum Fachmarktzentrum Südbahnhof erfolgen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind mischgebietsverträglich und werden somit in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt. Die Wohnverträglichkeit wird damit gewährleistet, dem Trennungsgrundsatz wird entsprochen.

Anregung

Eine Bodenuntersuchung habe bisher nicht stattgefunden. Nach den Erfahrungen auf den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Grundstücken "Kertess" sei dies dringend geboten, um Gesundheitsgefährdungen durch das Freilegen von Schadstoffen auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Verwaltung liegen zum Thema Boden zwei Gutachten vor: ein Sanierungskonzept von HPC AG (Fuldata, 2013) und eine Orientierende Untersuchung von Dr. Pelzer und Partner (Hildesheim, 2014).

Neben einer bereits im Jahr 2013 erfolgten Sanierung sind weitere Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet wird dann uneingeschränkt für wohnbauliche Zwecke nutzbar sein. Die Verwaltung verweist auf die Anlage 2 dieser Drucksache - Begründung zum Entwurf. Dort wird sich detailliert mit dem Thema Boden auseinandergesetzt. Die Gutachten können bei der Verwaltung eingesehen werden.

Anregung

Die Erschließung sei nicht ausreichend. Die Zufahrt über den Lehmweg sei nicht ausgebaut. Bäume wären zu Fällen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Gebäude erhält den Hauptzugang zur Jordanstraße. Die Erschließung des Grundstücks für den motorisierten Verkehr soll ausschließlich von Nordosten über den sogenannten Lehmweg, einem östlich von der Straße „An der Weide“ abgehenden Stichweg, erfolgen. Dieser dient bereits heute der rückwärtigen Erschließung von Grundstücken an der Jordanstraße und auch der Erschließung, insbesondere des Anlieferverkehrs, von dem angrenzenden Fachmarktzentrum Südbahnhof. Der Weg ist ausgebaut und ausreichend dimensioniert.

Für den Ausbau der rückwärtigen Grundstückszufahrt wird die Beseitigung zweier Bestandsbäume (von 4 Bäumen) erforderlich. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover finden Anwendung. Es entsteht eine Ersatzanforderung von 2 Bäumen nach Baumschutzsatzung. Mit der Neupflanzung von 5 Bäumen auf dem Grundstück wird nicht nur den Anforderungen der Baumschutzsatzung entsprochen sondern die Situation deutlich verbessert.

Anregung

Die Festsetzung einer 5-geschossigen Bebauung sei völlig unverständlich, da in der Nachbarschaft höchstens 4-geschossige Gebäude vorhanden seien. Das Haus Jordanstraße 47 würde dadurch beschattet.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit einer Traufhöhe von ca. 15,8 m über Geländeoberkante (ü.GOK) fügt sich der Baukörper in die umgebene Bebauung ein, die Traufhöhen von ca. 14,0 m und Firsthöhen von ca. 19,4 m sowie Flachdachhöhen zwischen ca. 13,0 m (Ärztelhaus) und ca. 18,5 m (Sofaloff) aufweist.

Der geplante Baukörper hält die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (§ 5 und § 6 NBauO) bzgl. der Grenzabstände ein.

Das Haus Jordanstraße 47 liegt süd-westlich der geplanten Bebauung. Aufgrund dieser Konstellation wäre eine Verschattung nur bei einem Sonnenstand im Nord-Osten, somit nur in den frühen Morgenstunden möglich und wäre von untergeordneter Bedeutung.

Anregung

"Der Errichtung eines Flüchtlingswohnheims auf diesem Gelände widersprechen wir hiermit ausdrücklich."

Die angemessene Verteilung der Flüchtlinge, zu der die Stadt angehalten sei, würde mit einem weiteren Flüchtlingswohnheim im Stadtbezirk Südstadt-Bult nicht gewährleistet, da bereits neben dem Kleingartenverein Tiefenriede - Hildesheimer Straße und neben dem Kinderkrankenhaus "Auf der Bult" Flüchtlingswohnheime vorhanden sind. Damit würde der Stadtbezirk Südstadt-Bult die höchste Anzahl an Flüchtlingsunterkünften haben. Dem habe die Stadt entgegenzuwirken.

Stellungnahme der Verwaltung

In einem intensiven Standortsuchverfahren wurden für die Unterbringung von Flüchtlingsunterkünften Grundstücke im gesamten Stadtgebiet gesucht und ausgewählt, die zum einen die Möglichkeit kurzfristiger Verfügbarkeit bieten (also im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover stehen) und zum anderen eine integrierte Lage (Anschluss an den ÖPNV, erreichbare Nahversorgung, Eignung für Wohnzwecke) aufweisen. Dabei war ein wichtiges Kriterium eine möglichst gleichmäßige Verteilung der schon bestehenden und neu hinzukommenden Einrichtungen vorzunehmen.

Die Anregung vom November 2014 ist von der Aktualität des nahezu täglich steigendem Bedarfs an Unterbringungsplätzen für Flüchtlinge eingeholt worden. Mit den in der Anregung erwähnten drei Einrichtungen wird der Stadtbezirk Südstadt-Bult keinesfalls die höchste Dichte an Flüchtlingseinrichtungen aufweisen.

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.

61.12
Hannover / 02.10.2015