

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2114/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 593, 1. Änderung - Erweiterung BauBeCon Heuerstraße -
Beschluss über Anregungen
2. Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. die zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 593, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen von
 - a. einer Grundstückseigentümerin aus der Heuerstraße, einem Bürger aus der Heuerstraße und einer Hausverwaltung, deren Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen alle in einer vertraulichen Drucksache genannt werden,
 - b. dem an der Heuerstraße ansässigen Freien Waldorfkindergarten Michael gemeinsam mit dessen Förderverein und
 - c. der Bundesvereinigung gegen Schienenlärm e.V.

hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes zu berücksichtigen, im übrigen nicht zu berücksichtigen,

2. dem Entwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 593, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
3. die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zu beschließen.

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 sonst denkbare Verkehrsgefährdungen von Kindern, die einen Kindergarten an der Heuerstraße besuchen, als positiv zu werten.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 593 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein an der Schützenallee vorhandenes Bürogebäude parallel zum Südschnellweg erweitern zu können.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 593, 1. Änderung hat in der Zeit vom 20.07.2004 bis zum 27.08.2004 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit sind Anregungen eingegangen.

Die Anregungen im Einzelnen:

a. Anregungen der Grundstückseigentümerin:

Das Wohnhaus sei unter großen Kosten komplett renoviert worden. Der Wohnwert des Hauses werde für die dort lebenden Familien durch den Neubau erheblich gemindert. Ein "verlässliches Wohnen in der Stadt" werde auf Dauer unmöglich gemacht, wenn den Bürgerinnen und Bürgern ihr Lebensumfeld einfach durch Änderung des Bebauungsplanes derart zum Schlechteren umgestaltet werde.

Durch die Änderung solle erlaubt werden, 14 Meter oberhalb der Bürgersteiganschlusshöhe zu bauen, also ca. vier Vollgeschosse. Für die anliegenden Häuser führe ein solcher "Klotz" zu einer Verschattung schon ab den Mittagsstunden.

Das Wohngebiet an der Heuerstraße sei schon heute durch die normale Lärmbelästigung stark beeinträchtigt. Zusätzlich zum Lärm vom Südschnellweg werde der Verkehr in der Heuerstraße durch die geplante Zufahrt (zum Gebäude der BauBeCon) erheblich zunehmen, zumal ein Auto auf Kopfsteinpflaster noch mehr Lärm verursache als auf einer geteerten Straße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bauliche Anlagen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen. Das wird u. a. durch die Einhaltung der nach § 7 ff NBauO einzuhaltenden Grenzabstände gewährleistet. Auch beim Erweiterungsbau werden diese einzuhaltenden Grenzabstände beachtet, so dass der Belichtung und Besonnung der angrenzenden Wohngebäude ausreichend Rechnung getragen wird. Eine Minderung des Wohnwertes wird daher nicht gesehen.

Aufgrund der Vorbelastung, die durch Verkehrslärm vom Südschnellweg und von der Güterumgehungsbahn 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.

Anregungen des Bürgers:

Der Bebauungsplan werde offensichtlich nur zu dem Zweck geändert, um der BauBeCon bei ihren Bauplänen möglichst "weit" entgegenzukommen; dabei werde fast keine Rücksicht auf die seit Jahrzehnten bestehende Wohnanlage Heuerstraße genommen. Zunächst zum Mischgebiet degradiert, solle das ganze Wohnviertel in weiterer Zukunft zum Gewerbegebiet degradiert werden. Die positive Entwicklung der Heuerstraße werde überhaupt nicht berücksichtigt: nämlich die Errichtung von Lärmschutzwänden am Südschnellweg und an der Bundesbahn. Der Wohnwert sei dadurch noch gestiegen, obwohl er vorher schon hoch war durch die Nähe zum Maschseestrandbad, Leineaue und Kiesteiche. Ein Flächennutzungsplan könne auch wieder geändert werden.

Im Einzelnen wendet sich der Bürger gegen die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,3 und die Erhöhung des Gebäudes von ca. 12 Meter auf 14 Meter. Darin sähe er eine Überbebauung des Gewerbegrundstückes und eine erhebliche Abdunklung des Wohngebietes, vor allem im Winter, da das zu errichtende Gebäude genau im Süden liegt.

Des Weiteren wendet er sich gegen die Verkehrsführung in der Heuerstraße. Unter Bezugnahme auf das Schreiben der Bundesvereinigung gegen Schienenlärm e.V. sei beim Bau der Neuen Heimat, jetzt BauBeCon, damals durch Einwendungen erreicht worden, dass der ganze Berufsverkehr nicht über die Heuerstraße entsorgt werde. Der ganze Verkehr solle über ein fast reines Wohngebiet entsorgt werden. In der Heuerstraße läge auch der Freie Waldorfkindergarten Michael mit bis zu 50 Kleinkindern, die täglich gebracht und geholt werden. Der Berufsverkehrs des Neubaus solle wie bisher über die Schützenallee laufen, das sei auch kein Problem beim Bau einer Tiefgarage.

Die Stadt Hannover sei vor allem ihren Bewohnerinnen und Bewohnern verpflichtet und nicht dafür da, Arbeitsplätze um jeden Preis zu schaffen. Der Bürger weist auf an der Heuerstraße beim Maschseebowling große brachliegende Grundstücke hin: Tanneberger, Gessler und Degenhardt usw. Dort könne sich die BauBeCon ohne größere Probleme ausbreiten, ohne dass dabei intakte Wohngebiete bedrängt und zerschlagen würden.

Ein ähnliches Problem habe es schon vor Jahren gegeben, als die HochTief AG in der Schützenallee zur Heuerstraße hin ihr Gebäude um zwei Stockwerke erhöhen wollte. Das sei damals aufgrund von Einwendungen erfolgreich verhindert worden. HochTief baute dann zur Schützenallee hin einen Erweiterungsbau. Leider wurde dann ein paar Jahre später der Standort aufgegeben und das Gebäude stand mindestens fünf Jahre leer; so viel zu den Arbeitsplätzen. Es wird die Frage aufgeworfen, wer denn der Stadt die Arbeitsplätze garantiere? Der Bürger möchte sich nicht von Gebäuden zubauen lassen; die dann jahrelang leer stehen.

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.

Zur vermuteten Abdunkelung siehe die Stellungnahme der Verwaltung oben (Anregungen der Grundstückseigentümerin). 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 Höchstgrenze 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 planungsrecht 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.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes siehe die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Grundstückseigentümerin.

Es ist keine Frage, dass die Stadt all ihren Bewohnerinnen und Bewohnern verpflichtet ist, aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben den für die Wohnbevölkerung wichtigen Belangen auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zu berücksichtigen. Das kommt letztendlich auch den Bürgerinnen und Bürgern dieser Stadt zugute. Selbstverständlich garantiert der durch dieses Planverfahren angestrebte Erweiterungsbau die Arbeitsplätze nicht, aber ohne diesen ist die vom Einwanderheber befürchtete Standortaufgabe eher wahrscheinlich. Eine Verlagerung des Standortes des Erweiterungsbau auf brachliegende Grundstücke an die Wagenfeldstraße ist keine Alternative, da durch die Zusammenlegung einzelner Betriebsstätten auch Synergieeffekte nutzbar gemacht werden können. Außerdem stehen die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen zur Verfügung, zum Teil sind sie bereits im Eigentum der BauBeCon.

Anregungen der Hausverwaltung:

Die verkehrliche Erschließung über die Heuerstraße solle nach Ansicht der von der Hausverwaltung vertretenen Eigentümergemeinschaft, deren Grundstück an das im Plan festgesetzte Gewerbegebiet angrenzt, unterbleiben. Die aufgrund ihrer Enge nur in jeweils eine Richtung zu befahrende Straße werde hierdurch für die Anwohner unzumutbar belastet. Des weiteren werde die vermehrte Benutzung der mit Kopfstein gepflasterten Straße zu einer drastischen Zunahme der bereits durch Schnellweg und Bahn erhöhten Geräuschpegels führen und die ebenfalls schon durch das zeitweise Parken der Mitarbeiter der BauBeCon teilweise problematische Parkplatzsituation weiterhin verschärfen.

Einer Erhöhung der Geschosshöhen werde nicht zugestimmt. Durch die im Zuge des Wegfalls des kleinen Stückes Straße an der Heuerstraße (am Grundstück des Lagerplatzes) zugelassene direkte Grenzbebauung rücke das Gebäude sehr nahe an das benachbarte Grundstück heran. In der Höhe von vier Geschossen überrage es dann die vorhandenen Gebäude und werde sicherlich sehr wuchtig und verdunkelnd wirken und sich kaum in das Straßenbild der Wohnhäuser integrieren. Da die Ausstattung der Wohnungen von hohem Standard sei, die Miete sich im oberen

Preissegment befände und somit die Ansprüche der Mieter hoch seien, werde seitens der Eigentümer auch unter der zu erwartenden langen Bautätigkeit in zwei Bauabschnitten befürchtet, dass Mieter ausziehen, die Wohnungen sich schwerer vermieten lassen, der Wert sich bei einem Verkauf und nicht zuletzt der durch die durchgeführten Schallschutzmaßnahmen am Südschnellweg und an der Bahn erreichte höhere Wohnwert mindere.

Die Art und Weise, mit der die Bürgerinnen und Bürger "frühzeitig einbezogen wurden", könne nicht nachvollzogen werden. Deren Rechtmäßigkeit werde aber zur Kenntnis genommen. Es werde aber darauf bestanden, eine umgehende Benachrichtigung und Möglichkeit der Akteneinsichtnahme für den Fall zu erhalten, dass bereits ein Bauantrag vorliegt oder gestellt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Festsetzung, dass das Gewerbegebiet über die Schützenallee zu erschließen ist, wird es keinen zusätzlichen Verkehr in der Heuerstraße geben (siehe hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Grundstückseigentümerin).

Eine Momentaufnahme am 23.09.2005 um 9:15 Uhr hat ergeben, dass in der Heuerstraße noch ausreichend Parkplätze zur Verfügung standen, während die Stellplätze auf dem Grundstück Schützenallee 3 fast vollständig belegt waren. Im übrigen gibt es planungsrechtlich keine Möglichkeit, das Parken in öffentlichen Straßen zu verhindern.

Zur befürchteten Verdunkelung und zur beabsichtigten Höhe des Erweiterungsbaues siehe die Stellungnahmen der Verwaltung oben (Anregungen der Grundstückseigentümerin und des Bürgers). Ergänzend wird angemerkt, dass der Bebauungsplan gegenüber des von der Hausverwaltung betreuten Grundstückes keine Grenzbebauung zulässt. Der Sprung von vier Vollgeschossen auf zwei Vollgeschosse ist in benachbarten Baugebieten nicht unüblich, so dass von einer akzeptablen Einfügung des geplanten Objektes in die unmittelbare Umgebung und von einer optischen Aufwertung des Gebietes zur heute hier vorhandenen Nutzung (Lagerplatz) ausgegangen wird. Eine Minderung des Wohnwertes wie ein Wertverlust wird daher nicht gesehen.

Der Bereich Bauordnung wurde gebeten, im Baugenehmigungsverfahren die Hausverwaltung zu beteiligen.

b. Anregungen des Freien Waldorfkindergartens Michael:

Der Kindergarten, der seit 15 Jahren dort besteht, stellt fest, dass die geplante Erweiterung keine Rücksicht auf die bestehende Wohnanlage nähme und dass Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen für die Heuerstraße habe. Der Verkehr des Gewerbeobjektes solle über die Heuerstraße durch ein seit langem bestehendes und intaktes Wohngebiet laufen. Es würden derzeit mehr als 56 Kinder betreut, die täglich gebracht und abgeholt werden. Dies bedeute mehr Lärmbelästigung und Gefahren für die Kinder durch den entstehenden Autoverkehr. Es wird eindringlichst gebeten, auf die Interessen der Bewohner und den Kindergarten Rücksicht zu nehmen. Abschließend wird angemerkt, dass es sich auch andere brach liegende Objekte, z. B. an der Wagenfeldstraße gäbe, die als Gewerbegebiet geeigneter seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Festsetzung, dass das Gewerbegebiet über die Schützenallee zu erschließen ist, wird es keinen zusätzlichen Verkehr in der Heuerstraße geben und somit die Verkehrsgefährdung der Kinder nicht gesteigert (siehe auch die Stellungnahme der

Verwaltung zu den Anregungen der Grundstückseigentümerin).

Zu der Anmerkung, dass an der Wagenfeldstraße brach liegende Objekte zur Verfügung stehen, siehe die Stellungnahme der Verwaltung oben (Anregungen des Bürgers).

c. Anregungen der Bundesvereinigung gegen Schienenlärm e.V.:

Die Bundesvereinigung gegen Schienenlärm e.V., die aus der Bürgerinitiative Güterzug e.V. hervorgegangen sei, habe sich viele Jahre für eine Verkehrsberuhigung u. a. in der Heuerstraße eingesetzt. Das wird u. a. in einem beigelegten Zeitungsartikel in der HAZ vom 20. Dezember 1990 dokumentiert. 1990 habe die Bürgerinitiative zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern Einspruch gegen das Bauvorhaben der Firma Trilsbach und Wöhler, Schützenallee 3, erhoben, weil die Zufahrt zu den Parkplätzen des Bürohauses durch die Heuerstraße geplant gewesen sei. Die Anlieger der Heuerstraße forderten damals - in zahlreichen Schreiben, mit Unterschriftenlisten und mit Unterstützung des Stadtbezirksrates - die Zufahrt zu den Parkplätzen an die Schützenallee zu verlegen. Obwohl das damalige Bauordnungsamt zunächst "nicht die geringste Möglichkeit" sah, "hinsichtlich der Frage der Zufahrt Forderungen zu stellen", sei schließlich die Zufahrt mit Rücksicht auf die Anlieger in der Heuerstraße zur Schützenallee gebaut worden.

Jetzt scheine bei dem geplanten Erweiterungsbau wiederum eine Zufahrt zu den Parkplätzen durch die Heuerstraße vorgesehen zu sein. Dieses werde seitens der Bundesvereinigung abgelehnt. Die damals ausführlich diskutierte Begründung gegen die Zufahrt durch die Heuerstraße sei bis heute unverändert - trotz einer neuen zwei Meter hohen Lärmschutzwand entlang der Güterumgebungsbahn. Es werde gehofft, dass es den Anliegern der Heuerstraße jetzt erspart bleibe, wiederum in einer Bürgerinitiative gegen eine weitere Lärmbelastung kämpfen zu müssen. Die Bundesvereinigung bittet um verständnisvolle Unterstützung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Festsetzung, dass das Gewerbegebiet über die Schützenallee zu erschließen ist, wird es keine zusätzliche Lärmbelastung in der Heuerstraße geben (siehe hierzu auch die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Grundstückseigentümerin).

Zusammenfassende Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen, die sich gegen den Erweiterungsbau bzw. sich für ein geringeres Ausmaß des Erweiterungsbauaus sprechen, nicht zu berücksichtigen, da in diesem Fall den wirtschaftlichen Belangen (Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) gegenüber den privaten der Vorrang eingeräumt werden soll. Dabei ist auch zu beachten, dass die zu stellenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Einhaltung der nach der Nds. Bauordnung vorgegebenen Grenzabstände ausreichend berücksichtigt sind.

Wegen der vorhandenen Belastung durch Verkehrslärm, der auf dem Südschnellweg und auf der Güterumgebungsbahn verursacht wird, empfiehlt die Verwaltung, die Anregungen, die sich gegen eine Erschließung über die Heuerstraße aussprechen, wie folgt im Interesse der Anwohnerinnen und Anwohner zu berücksichtigen: das Gewerbegebiet soll über die Schützenallee erschlossen werden, allerdings soll eine Zu- und Abfahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft über die Heuerstraße möglich bleiben.

Mit der am 07.07.2004 erfolgten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.07.2004 ist das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet worden. Gemäß der Übergangsregelung des § 233 Abs.1 i. V. mit § 244 Abs. 1 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Im Zuge der Erörterungen mit den Bürgerinnen und Bürgern wurde bemerkt, dass der Rat aufgrund des in der Ratsversammlung versehentlich aufgehängten "alten" Planes im Bebauungsplan als Höchstgrenze (Oberkante) der baulichen Anlagen über Bürgersteiganschlusshöhe nur 12 Meter und eine Geschossflächenzahl von 1,1 beschlossen hat, obwohl in der Drucksache Nr. 0962/2004 N1 wie in der Begründung wie beabsichtigt 14 Meter und eine Geschossflächenzahl von 1,3 beschrieben sind. Aus städtebaulicher Sicht sind keine Gründe erkennbar, die gegen eine entsprechende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sprechen, zumal nach wie vor die vorhandene Höhe des vorhandenen Bürogebäudes nicht überschritten wird. In der öffentlichen Auslegung wurde ebenfalls der "alte" Bebauungsplan verwendet. Es wird daher eine zweite öffentliche Auslegung notwendig. Die erneute öffentliche Auslegung wird auch wegen der jetzt erfolgten Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Willmerstraße zwischen dem Grundstück Schützenallee 3 und Südschnellweg erforderlich. Mit der Einbeziehung sollen bestehende Festsetzungen an die tatsächlich vorhandene Situation angepasst werden, näheres ist der Anlage 2 - Begründung - auf Seite 4 zu entnehmen.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren mit den geänderten Festsetzungen weiterführen zu können.

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

61.12
Hannover / 19.10.2005