

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1132/2015
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1790, Altenbekener Damm 82 Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1790 eingegangenen Anregungen aus den Stellungnahmen der Katholischen Kirche in der Region Hannover sowie von Anwohnerinnen und Anwohnern aus der Nachbarschaft des Plangebietes, deren Namen in einer gesonderten vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1790 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Unterschiedliche Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkung.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1790 hat vom 12. Februar 2015 bis 11. März 2015 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit gingen Stellungnahmen von der Katholischen Kirche in der Region Hannover in Vertretung des Bistums Hildesheim als Träger der Ludwig-Windthorst-Schule am Altenbekener Damm 81/81A sowie von Anwohnerinnen und Anwohnern aus der Siemensstraße, der Wedemeyerstraße und des Altenbekener Damms ein. Die Inhalte der Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Die (teilweise inhaltsgleichen) Stellungnahmen aus

der Nachbarschaft zitieren zum großen Teil zuerst die Bebauungsplanbegründung und setzen sich dann damit auseinander. Zur besseren Übersichtlichkeit werden nachfolgend diese Stellungnahmen in Themengruppen gegliedert. Soweit zum Verständnis des Inhalts auch die Wiedergabe des Textes der Bebauungsplanbegründung zweckmäßig ist, wird dieser *kursiv* wiedergegeben.

Die Anregungen im Einzelnen:

Katholische Kirche in der Region Hannover (wörtlich zitiert):

"Seitens der Elternschaft der Schule besteht eine hohe Sorge, dass beim Abriss des Altbestandes Schadstoffe freigesetzt werden, die eine Kontaminationsgefahr für die SchülerInnen und die LehrerInnen bedeuten kann.

Die Erstellung eines Gutachtens ist unbedingt vor dem Abriss erforderlich. Eine mögliche Zerschredderung des Bauschutts sollte bei einer festgestellten Kontaminierung nicht vor Ort geschehen, um eine Belastung der in unmittelbarer Nähe liegenden Schulen, aber auch der Anwohner auszuschließen."

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Abriss des Gebäudealtbestandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen können deshalb aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Die Katholische Kirche wurde von der Verwaltung auf diese Rechtslage hingewiesen. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass von der Vorhabenträgerin ein Gutachten vergeben wurde. Die Vorhabenträgerin hat die Anlieger, zu denen auch die katholische Ludwig-Windhorst-Schule zählt, in zwischen über die Modalitäten des Abrisses informiert. Den Anregungen wird inhaltlich durch die Vorhabenträgerin voll entsprochen, die Stellungnahme hat die Katholische Kirche aber nicht zurückgezogen. Es ist deshalb ein formeller Beschluss erforderlich.

Anregungen aus der Nachbarschaft:

Städtebauliche Situation / Zahl der Vollgeschosse (wörtlich zitiert)

"„Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baukörperstrukturen geprägt. Nördlich des Planareals schließt sich an die Siemensstraße ein Wohngebiet an, welches durch 2- bis 3-geschossige Zeilenbebauung (+ Dachgeschoss) mit hohem Grünanteil gekennzeichnet ist. In Richtung Hildesheimer Straße (in östlicher Richtung) steigt die Bebauung in geschlossener Bauweise auf 4 bis 5 Geschosse an. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Osten das 4-geschossige Verwaltungsgebäude der Bundesknappschaft Bahn. Gegenüber liegt das Landesarbeitsgericht Niedersachsen in einem giebelständigen, 4-geschossigen Klinkerbau“.

Dies ist meiner Ansicht nach falsch. Nach Osten schließen sich 4-geschossige Gebäude, eventuell mit ausgebautem Dachgeschoss am Altenbekener Damm an. In der Siemensstraße nach Norden gibt es nur eine 2-geschossige Bauweise plus Dachgeschoss oder eine 3-geschossige Bauweise. Außerdem wurde die benachbarte Bismarckschule kürzlich durch einen modernen, dreigeschossigen Neubau am Altenbekener Damm erweitert. Bei der Höhenentwicklung würde sich also zur Siemensstraße und der Straße An der Bismarckschule eine 3-4-geschossige Neubaustruktur anstatt der 5-geschossigen wie selbstverständlich in den Umgebungszusammenhang einfügen."

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Es wird auch kein gravierender Unterschied zu den Beschreibungen in den Stellungnahmen gesehen. Eine fünfgeschossige Bebauung, die ab dem 2. bzw. 3. Geschoss abgestaffelt ist, als Ersatz für die bis zu achtgeschossige Altbebauung fügt sich in die Umgebung städtebaulich ein.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Fassadengestaltung

Es stelle sich die Frage, ob die Architektur sich hinsichtlich der Fassadengestaltung nicht an der zeitgenössischen Uferbebauung von "Pier 51" oder der Erweiterung der Bismarckschule orientieren sollte, anstatt Klinkerfassaden vorzusehen, die es so in der direkten Nachbarschaft gar nicht gebe bzw. die unter Wärmeschutzisolierungen versteckt seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführung mit einer Klinkerfassade soll die in der Südstadt prägenden Wohnungsbaufassaden aufnehmen.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Grundstücksversiegelung und Überschreitung der Obergrenzen für GRZ und GFZ (Zusammenfassung)

Unter Einbeziehung der Tiefgarage, die den gesamten Innenhof unterbaue entstünde eine anrechenbare Gesamtversiegelung von ca. 0,75. Damit werde der zulässige Höchstwert von 0,6 (GRZ 0,4 für Wohngebiet gem. § 17 BauNVO zuzüglich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% = 0,6) überschritten. Dies sei nicht begründet, zumal die Südstadt schon heute einer der dichtbesiedeltesten Stadtteile sei und das Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet liege.

Die geplante Geschossfläche von ca. 10.110 m² entspräche einer GFZ von ca. 1,87. Diese deutliche Überschreitung der Höchstwerte von § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete (GFZ 1,2) sei wegen der Auswirkungen auf Klima und Wohnwert sowie wegen der Verschattung nicht akzeptabel.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind die Höchstwerte der BauNVO nicht bindend. Sie dienen lediglich als Orientierungswerte. Unabhängig davon sind die Abweichungen durch das Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Wohnkonzeptes 2025 und der besonderen Lage des Grundstückes städtebaulich vertretbar und sinnvoll:

Das Grundstück befindet sich zentrumsnah in einer verkehrlich sehr gut angebundenen Lage innerhalb des Stadtgebiets.

Die Abstandsvorschriften der NBauO werden eingehalten. Eine unangemessene Verschattung ist nicht gegeben.

Durch den Bau der Tiefgarage werden die Einstellplätze für die PKWs überwiegend in das Tiefgeschoss verlagert. Erst durch den Verzicht auf eine großflächige ebenerdige Stellplatzanlage kann auf dem Dach der Tiefgarage ein durch Grünflächen und Gehölzanzpflanzungen gestalteter Aufenthaltsbereich im Innenhof der Blockrandbebauung geschaffen werden. Die kleinklimatischen Verhältnisse und die Wohnqualität werden damit verbessert.

Den Wohnungen stehen mit den großen Loggien und Balkonen sowie dem begrünten Innenhof hochwertige Außenwohnbereiche auf dem Grundstück zur Verfügung. Mit dem Maschsee und der anschließenden Leinemasch befinden sich ausgedehnte hochwertige Freizeit- und Naherholungsflächen in geringer Entfernung westlich des

Baugrundstückes.

Zum Überschwemmungsgebiet wird in der Themengruppe Hochwasserschutz ausführlich Stellung genommen.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Begrenzung der Zahl der notwendigen Stellplätze / Carsharing-Plätze / öffentlicher Nahverkehr (Zusammenfassung)

Die Begrenzung der Stellplätze auf 63 für die Bewohner und zusätzliche 3 Carsharing-Plätze sei nicht hinnehmbar. Die angespannte Parkplatzsituation in der Siemensstraße werde verschärft. In der Stichstraße würden außerdem zurzeit vorhandene Stellplätze entfallen. Es sei aufgrund der zum großen Teil hochpreisigen Wohnungen davon auszugehen, dass künftigen Mieter pro Familie in der Regel 2 Autos hätten. Außerdem fehlten Stellplätze für Besucher etc.. Weiterhin wird auf die Belastungen durch Volkshochschulkurse und regelmäßige Abendveranstaltungen in der Bismarckschule und ihren Turnhallen hingewiesen.

Die Ausführung zum öffentlichen Nahverkehr in der Bebauungsplanbegründung seien nur ein Scheinargument, da zu Schulanfangs- und -schlusszeiten der öffentliche Nahverkehr, insbesondere U-Bahn und Busse, so überlastet seien, dass man diese kaum benutzen könne.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Begrenzung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist aufgrund der herausragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die sehr gute Anbindung an das Radwegenetz der Stadt und die gute Infrastruktur sowie die Innenstadtnähe angemessen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass immer mehr Menschen sich bewusst dafür entscheiden, auf das eigene Auto zu verzichten. Gerade dieser Personenkreis sucht dann ein entsprechendes Wohnungsangebot.

Der Hinweis, die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sei nur ein Scheinargument, geht von falschen Tatsachen aus. Die Haltestelle Altenbekener Damm wird zu den Schulanfangszeiten sicher sehr stark frequentiert. Die Schülerinnen und Schüler steigen überwiegend an dieser Haltestelle aus, während die Nutzer aus dem Baugebiet dann in der Regel einsteigen werden, um zu ihrer Arbeitsstelle zu kommen. Der Schulschluss überschneidet sich im Normalfall nicht mit dem Feierabendverkehr der Berufstätigen.

Die aufgeführten Belastungen durch schulische und außerschulische Nutzungen der Bismarckschule und der Sporthallen wird nicht durch das geplante Vorhaben ausgelöst.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Verkehrssituation Siemensstraße / An der Bismarckschule (wörtlich zitiert)

"Lt. Anlage 4 zur Drucksache Bebauungsplan Nr. 1587- Mars-la-Tour-Straße - wurde davon ausgegangen, dass die geplanten rd. 140 Wohneinheiten insgesamt ca. 800 bis 900 Fahrzeugbewegungen pro Tag verursachen. Auf den Gebäudekomplex Altenbekener Damm bezogen ergeben sich dadurch zukünftig ca. 500 Ein- und Ausfahrten täglich. Dieser Verkehr findet zusätzlich zu dem elterlichen Zubringer- und Abholverkehr der Bismarckschule statt. Folglich sind Unfälle vorprogrammiert, wenn man bedenkt, dass die Schüler mit Skateboards, Inlineskatern, Mopeds und Fahrrädern, auch mal verbotenerweise auf dem Bürgersteig, die Siemensstraße frequentieren. Eine Tiefgaragenausfahrt in der Siemensstraße ist meiner Ansicht nach unverantwortlich.

Die Siemensstraße ist eine Tempo-30-Zone und in den Schulzeiten der Schulweg zur Bismarckschule. Ich halte hier eine Gefährdung der Schüler und Fußgänger durch ein- und ausfahrende PKWs für erheblich, da auch bei Schulbeginn und Schulende der

PKW-Verkehr beträchtlich ist.

Besser wäre es, die Zufahrt vom Altenbekener Damm aus vorzunehmen. Die nördliche Seite des Altenbekener Damms ist nicht so stark vom Schulverkehr frequentiert, da die Schulen an der südlichen Seite auch von der südlichen Seite des Altenbekener Damm aus begangen werden."

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Vergleich mit der Bebauung an der Mars-la-Tour-Straße kann nicht gezogen werden. Dort wurden ca. 200 Stellplätze für die Wohnbebauung festgesetzt und gebaut. Hier Vergleichsrechnungen zur Mars-la-Tour Straße anzustellen erübrigt sich. Am Altenbekener Damm 82 werden für das geplante Vorhaben maximal 67 Stellplätze festgesetzt. Die Bundesanstalt für Arbeit verfügte über einen Parkplatz mit mehr als 60 Stellplätzen. Auch wenn der Parkplatz zur Siemensstraße und zum Altenbekener Damm Zufahrten/Ausfahrten hatte, ist ein erheblicher Teil des Verkehrs über die Siemensstraße abgewickelt worden. Die Belastung der Siemensstraße erhöht sich gegenüber der bisherigen Nutzung nur geringfügig.

Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an den Altenbekener Damm scheidet aus, weil dadurch die historische Baumallee gefährdet würde.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Lärmemissionen durch Tiefgaragenzufahrt

Es wird befürchtet, dass die Geräuschemissionen durch die Tiefgaragenzufahrt für die Nachbarschaft nicht unerheblich sei. Deshalb müsse sichergestellt werden, dass die Verkehrs- und Anlagenlärmbelastung der Tiefgaragenzufahrt und deren Be-/Entlüftung die Richtwerte, insbesondere den Nachtrichtwert, nicht überschreiten."

Stellungnahme der Verwaltung

Bei den Einstellplätzen in der Tiefgarage handelt es sich um private, nach Bauordnungsrecht notwendige Stellplätze, die ausschließlich den Bewohnern der geplanten Wohnbebauung zugeordnet werden (Ziel- und Quellverkehr), nicht um gewerbliche Verkehre. Die Vorschriften der TA-Lärm finden somit hier keine Anwendung.

Unabhängig davon sollen für die Errichtung der geplanten Tiefgarage die allgemeinen Grundsätze zur Minimierung der Geräuschemissionen gemäß dem Stand der Technik angewandt werden. Dabei sind aufgrund von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten keine lärmtechnischen Probleme zu erwarten, weil die benachbarten Wohnhäuser ca. 30 m entfernt liegen.

Die Anregungen sind aus Sicht der Verwaltung gegenstandslos.

Öffentlicher Spielplatz / Feuerwehraufstellfläche (Zusammenfassung)

Bedingt durch die geplanten 78 bis 81 Wohnungen würden auch mehr Kinder in der Südstadt aufwachsen. Es sei deshalb widersinnig, die nutzbare Spielplatzfläche zu verkleinern. Der Spielplatz solle vielmehr vergrößert werden und die Feuerwehraufstellflächen auf dem Baugrundstück angelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr werden die Nutzung des Kinderspielplatzes nicht beeinträchtigen. Hier wird die Gestaltung und Ausführung der Gesamtfläche mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover abgestimmt und dadurch sichergestellt, dass dem Spiel- und Bewegungsdrang der Kinder in gleicher Weise Rechnung getragen wird, wie bisher.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser (wörtlich zitiert)

„Das Erdgeschoss wird als Hochparterre ausgebildet. Ein barrierefreier Zugang zu den Treppenhäusern wird über durchladende Aufzüge oder einen stufenlosen Zugang über den Innenhof gesichert, der ebenfalls gegenüber dem Straßenniveau angehoben ist“.
„Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch bauliche Änderungen der Geländetopologie bei Starkregenereignissen neue oberflächige Fließwege geschaffen werden können. Daher sind die Höhenlagen der Einfahrten für Tiefgaragen, Keller- und Gebäudeeingänge, Lichtschächte usw. zu prüfen und ggf. anzupassen. Alternativ sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen“ .

Durch die Höherlegung der Freiflächen deutlich über Straßenniveau und die extreme Flächenversiegelung sucht sich das Regenwasser neue Fließwege. Hier ist sicherzustellen, dass unter keinen Umständen auf mein Grundstück in der Siemensstraße entwässert wird. Außerdem sollte das Regenwasser über den Altenbekener Damm abgeleitet werden, denn bei Starkregen sehe ich schon heute den See vor dem Stichweg und der Parkplätzeinfahrt."

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück wird so angelegt, dass das Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zum Teil zurückgehalten wird (Dachflächenbegrünung, Retentionsflächen) und verzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird. Eine Ableitung in öffentliche Verkehrsflächen und fremde Grundstücke ist nicht zulässig und wird technisch ausgeschlossen.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Hochwasserschutz (Zusammenfassung)

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Auftrag der Region Hannover durchgeführte Simulationen zum Extremhochwasser HQ_{200} im Überflutungsgebiet der Leine gibt. Es sei deshalb recht und billig, dass der verlorengegangene Retentionsraum für das HQ_{200} ausgeglichen werde und nicht nur für das HQ_{100} . Bei Extremhochwasser solle sichergestellt werden, dass die Tiefgarage automatisch geflutet werde.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich des Überschwemmungsgebietes der Leine bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Extrem-Hochwasser, HQ_{extrem} oder auch HQ_{200} genannt) nach der vom Land Niedersachsen gemäß § 74 Abs. 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erstellten Gefahrenkarte (Bekanntmachung im Nds. MBl. Nr. 7/2014 vom 19.02.2014). Die Gefahrenkarte bewirkt keine bauplanungsrechtlichen Bindungen. Sie zeigt auf, dass auch Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein können, die außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete liegen. Im Bebauungsplangebiet kann sich im Extremhochwasserfall eine Wassertiefe von maximal 0,5 m einstellen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann es daher sinnvoll sein, Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Das Vorhaben Altenbekener Damm 82 wird hochwasserkonform gebaut. Die Region Hannover hat die wasserrechtliche Genehmigung nach dem WHG erteilt. Darüber hinaus ist die Tiefgarage so konzipiert, dass sie im Falle eines Extrem-Hochwassers geflutet werden kann. Die Bebauung würde in diesem Fall für die Situation der Umgebung keine negative Auswirkungen haben. Beim Fluten der Tiefgarage wäre sogar

mit einer Entlastung der direkten Nachbarschaft zu rechnen.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz hat, bzw. Auswirkungen im Sinne des HQ₁₀₀ durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Anregungen sind aus Sicht der Verwaltung gegenstandslos.

Artenschutz (zusammengefasste Aufzählung)

In dem Gutachten fehlten Grün-, Bunt- (oder sogar Grau-) Specht, Eichelhäher, Schwanzmeise, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Rotkehlchen, Kleiber, Turmfalke, und, und, und. Außerdem habe die nur als Besucher erwähnte Elster zumindest schon mal auf dem Grundstück genistet.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gutachten wurde von einem anerkannten Fachbüro erstellt und vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover geprüft. Es besteht keine Veranlassung an der Richtigkeit seiner Aussagen zu zweifeln.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Verschattung (Zusammenfassung)

Für die Gärten der südlichen Grundstücke ab Wedemeyerstraße 1 sowie für die Vorgärten der Grundstücke Siemensstraße 14, 16, 18 verursache das fünfgeschossige Bauvorhaben eine erhebliche Verschattung im Frühjahr und Herbst.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei einer Gebäudehöhe von 14,7 m bzw. 17,9 m (Eckbereich zur Stichstraße der Siemensstraße) und einem Abstand von 45 m zur Grundstücksgrenze Wedemeyerstraße 1 und einem Abstand von 65 m zur Grundstücksgrenze Siemensstraße 14 ist nicht mit nennenswerten Verschattungen der genannten Grundstücke zu rechnen. Die Abstandsvorschriften der NBauO sind eingehalten.

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme des Bereichs Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 3 beigelegt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12
Hannover / 21.05.2015