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 Bothfeld-Vahrenheide (zur Kenntnis)

Nr. 0797/2009
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 389, 1. Änderung - Neubau Zentrale HDI-Gerling - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Stellungnahme eines Anliegers aus der benachbarten Wohnungseigentumsanlage dessen Name aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt wird, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 389, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Büroarbeitsplätzen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort geschaffen. Dadurch kann in besonderer Weise den Bedürfnissen von berufstätigen und erziehenden Frauen sowie Personen entsprochen werden, die auf die Benutzung des ÖPNV angewiesen sind. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Frauen, Männern oder anderen Personengruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle
Die finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden in der Begründung unter Abschnitt "Kosten für die Stadt" dargelegt.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 389, 1.Änderung hat vom 5. Februar 2009 bis

4. März 2009 öffentlich ausgelegen.

Ein Bürger, der als beauftragtes Mitglied des Verwaltungsbeirates der Eigentümergemeinschaft Thieshof 18-28 unterschreibt, hat folgende Stellungnahme zugesandt:

> „Die direkten Anlieger des Thieshof 22-28 wünschen natürlich keine Parkplätze vor unseren Fenstern auf dem HDI-Gelände, um Abgase, Türen schlagen usw. nicht ertragen zu müssen. Keine Mauer in unserem Abschnitt. Da wir starken Zweifel hegen in Hinsicht auf den Lärmschutz. Ein hässlicher Gedanke, eine Mauer ständig vor Augen zu haben, wir wünschen uns statt einer Mauer, eine immergrüne Hecke, z.B. Kirschlorbeer.
>
> Unsere alte Forderung, vom 10.11.2007 bleibt natürlich erhalten.
> Gegenüber des Thieshofes 22-28 eine geringere Bauhöhe von höchstens drei Etagen, oder Flachbauten, sondern auch weiterhin für alle Mitarbeiter und Besucher eine ausreichende Tiefgarage.
> Unsere nächste Bitte ist, keine Steinbrecher zur Zerkleinerung der Betonfundamente auf dem Meisert Gelände zu genehmigen (grausamer Lärm über viele viele Tage).
> Bei der Räumung der Trümmer-Landschaft bitten wir um Abfuhr der Betonklötze.
> Verlegung des bestehenden Zebrastreifens in der Riethorst, in Richtung Kirchorster Str. z.B. zwischen Ein- u. Ausfahrt HDI, und Ein-Ausfahrt Riethorst/Thieshof.
> Durch die Verlegung von dem Zebrastreifen, würde uns den Anwohnern, den Mitarbeitern des HDI und auch den Schülern der Waldorf-Schule, beim Zugang und Abgang zur Straßenbahn ein gefahrloseres Überqueren der Riethorst ermöglicht.
> Wir bitten Sie, unsere Wohnqualität daraufhin bevorzugt zu beachten, im erneut geänderten Bebauungsplan.“

Der Vollständigkeit halber ist die Stellungnahme der Anlieger vom 10.11.2007 und die Erwiderung der Verwaltung aus dem Beschlussverfahren zur öffentlichen Auslage (Drks.Nr. 2851/2008 N1) an dieser Stelle nochmal eingefügt:

> *"Wir sind direkte Anlieger der Eigentümergemeinschaft Thieshof 18-28 und wünschen uns natürlich* ***keine Änderung des Bebauungsplanes.***
> *Die Stadt Hannover hatte uns 1995 noch auf Nachfrage versichert, es gibt keine Anzeichen für eine Änderung des Bebauungsplanes und wir haben uns drauf verlassen und nun sieht es plötzlich anders aus.*
> *Unsere Frage, warum baut der Gerling-Konzern nicht „Im Ure“ , wo doch viel Platz für große Gebäude ist und auch eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht?*
> *Aber es scheint ja schon in allen Einzelheiten eine fest beschlossene Sache zu sein?!*
> *Wenn wir sehen, was Meisert auf ihrem zu verbleibenden Teil jetzt schon für umfangreiche Erdarbeiten hat ausführen lassen, so scheint alles klar zu sein und eine Bürgerbefragung nur dem Gesetz nach stattfinden muss, das ist unser Eindruck; ich hoffe, dass unser Eindruck falsch ist.*
> *In Ihrem Plan ist eine Zu- und Abfahrt vom Thieshof aus eingezeichnet für Meisert – das können Sie streichen, denn wir erteilen dafür keine Genehmigung, das haben wir Herrn Meisert schon schriftlich mitgeteilt.*
>
> *Nun zum Bauplan HDI-Gerling:*
> *Wir fordern NUR in der Ecke Kirchhorster Straße/Riethorst eine hohe Bebauung.*
> *Gegenüber des Thieshof 22 – 28 eine geringere Bauhöhe von höchstens drei Etagen oder Flachbauten.*

Keinen großen Parkplatz vor unseren Fenstern, um nicht Türenschlagen und Abgase der Autos ständig ertragen zu müssen, sondern eine für alle Mitarbeiter und Besucher ausreichende Tiefgarage, mit Aus- und Einfahrt zur Riethorst hin.

Wir bitten Sie, unsere Wohnqualität daraufhin bevorzugt zu beachten im 2. Bebauungsplan.

Zu der Stellungnahme vom 10.11.2008 wurde wie folgt geantwortet:

Die 1995 von der Stadt getätigte Aussage, es gäbe keine Anzeichen für die Änderung des Bebauungsplanes, entsprach sicherlich den damaligen Erkenntnissen über die planerischen Erfordernisse dieses Bereichs. Mit dem Verkauf des Grundstücks des ehemaligen Gartenfachmarktes hat sich die städtebauliche Situation im vergangenen Jahr allerdings grundlegend geändert, so dass im Rahmen der Bauleitplanung agiert werden muss.

Das Verfahren der Bauleitplanung ist im Gesetz klar definiert. Als Teil dieses Verfahrensablaufs ist die Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein wichtiger Baustein zur Unterrichtung und Erörterung sowie zum Abgeben von Stellungnahmen, um ein gerechtes Abwägen aller Belange zu ermöglichen. Dies wird auch im vorliegenden Fall entsprechend gehandhabt.

Hinsichtlich der Erschließung des Sondergebietes „Pferdehaltung und betriebsbedingtes Wohnen“ wurde die ursprünglich geplante Variante über den Thieshof mittlerweile aus Immissionsschutzgründen verworfen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt nunmehr über eine Zuwegung entlang des Laher Grabens an der Ostseite des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung der westlich gelegenen Wohngebiete durch Verkehr von und zum Sondergebiet Pferdehaltung und betriebsbedingtes Wohnen nicht mehr zu befürchten ist.
Auf die Forderung keine hohe Bebauung gegenüber demThieshof 22 bis 28 (gerade) vorzusehen, wurde planerisch eingegangen. Um den Bau einer hohen massiven Bürowand zu verhindern, wurde überwiegend eine I-geschossige Bebauung in diesem Abschnitt vorgesehen. Diese wird mit einem festgesetzten Höchstmaß der Oberkante der baulichen Anlage mit 61 m ü. NN klar definiert. Lediglich mit zwei Gebäuderiegeln, die quer zur Wohnbebauung am Thieshof angeordnet werden können, wird eine VI-geschossige Bebauung ermöglicht. Diese Gebäuderiegel zeigen ihre Schmalseite zur vorhandenen Wohnbebauung.

Im Hinblick auf die Parkplatzsituation sind verschiedene Maßnahmen geplant, die die Immissionen auf ein für ein reines Wohngebiet verträgliches Maß beschränken:

- *Die überwiegende Zahl der Stellplätze (ca. 750) wird in einer Tiefgarage untergebracht.*
- *Bezüglich der Unterbindung von Zu- und Abfahrten zu/von den weiteren oberirdischen Stellplatzbereichen (ca. 250 Stellplätze) im westlichen und nördlichen Grundstücksbereich wurde im vereinbarten Städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Investor eine Regelung getroffen, die ein Befahren dieser Flächen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr durch Kraftfahrzeuge unterbindet.*
- *Die Haupt-Ladezone wurde in einem überdachten Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes angeordnet (entsprechend den weiteren Regelungen des Städtebaulichen Vertrages mindestens 60 m von der*

westlichen Grundstücksgrenze entfernt).

Weitere Lärmminderungsmaßnahmen sind in § 5 der textlichen Festsetzung vorgesehen, wodurch ein genereller Schutz der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet wird.

Um weiterhin im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Immissionsschutz für das benachbarte reine Wohngebiet sicherzustellen, wurde im Bereich des geplanten Bürostandortes ein Flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt, mit dem geregelt wird, dass in der Nachbarschaft zum Wohngebiet maximal 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts erzeugt werden dürfen, so dass die Immissionswerte in den Bereichen der schutzwürdigen benachbarten Wohnnutzungen eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (Orientierungswerte für reine Wohngebiete gemäß DIN 18005: 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts).

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Wunsch der Anlieger, keine Stellplätze vor den Gebäuden Thieshof 18-28 anzuordnen, kann nicht entsprochen werden. Es lässt sich zwar die überwiegende Anzahl der notwendigen Einstellplätze in der Tiefgarage unterbringen, aber nicht alle. Die fehlenden Einstellplätze können auf dem Grundstück nur nachgewiesen werden, wenn auch diese Fläche in Anspruch genommen wird. Die Unterbringung aller notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück ist sinnvoll, um den Parkdruck in dem angrenzenden Wohnquartier nicht zu erhöhen.
Wie bereits zum Auslegungsbeschluss ausgeführt sind im Hinblick auf die Parkplatzsituation verschiedene Maßnahmen geplant, die die Immissionen auf ein für ein reines Wohngebiet verträgliches Maß beschränken:

- Die überwiegende Zahl der Stellplätze (ca. 750) wird in einer Tiefgarage untergebracht. Bezüglich der Unterbindung von Fahrten zu und von den weiteren oberirdischen Stellplatzbereichen (ca. 250 Stellplätze) im westlichen und nördlichen Grundstücksbereich wurde im vereinbarten Städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Investor eine Regelung getroffen, die ein Befahren dieser Flächen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr durch Kraftfahrzeuge unterbindet.
- Die Anlieferung erfolgt entsprechend den weiteren Regelungen des Städtebaulichen Vertrages mindestens 60,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt.

Weitere Lärmminderungsmaßnahmen sind in § 5 der textlichen Festsetzung vorgesehen:

- Die Anordnung einer Tiefgaragenzufahrt ist nur zulässig, wenn sie schallabsorbierend eingehaust wird.
- Die nördliche Kante der Einhausung darf bis maximal 45 m nördlich von der südlichen Grenze des Sondergebietes Büro und Verwaltung entfernt errichtet werden.
- Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sind in dem nicht überbaubaren Grundstückstreifen nur dann zulässig, wenn unmittelbar westlich an die Stellplätze - zur Wohnbebauung hin - eine mindestens 2 m hohe Schallschutzwand errichtet wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand in mindestens 13,0 m Entfernung zu der Wohnbebauung eine effektive Maßnahme. Die endgültige Ausgestaltung der Lärmschutzeinrichtung (z.B. Wand, Glaswand, Erdwall, Begrünung oder eine Kombination aus verschiedenen Elementen) ist noch nicht geklärt. Die Stadt wird sich für die Gestaltung des Lärmschutzes mit dem Investor so weit wie möglich im Sinne der Vorstellungen der Anlieger im Thieshof 18-28 mit einer immergrünen Bepflanzung einsetzen.

Zwischen diesen beiden baulichen Nutzungen befinden sich unmittelbar vor der Wohnbebauung ein ca. 3,0 m breiter Vorgarten, ein 3,1 m breiter öffentlicher Fußweg sowie ein festgesetzter bereits vorhandener 4,0 m breiter Gehölzstreifen. Zusammen mit der vorgesehenen Gestaltung der Lärmschutzwand entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbebauung.
Um weiterhin im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Immissionsschutz für das benachbarte reine Wohngebiet sicherzustellen, wurde im Bereich des geplanten Bürostandortes ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt, mit dem geregelt wird, dass in der Nachbarschaft zum Wohngebiet maximal 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts erzeugt werden dürfen, so dass die nach Din 18005 zulässigen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Mehrere Anwohner haben im Rahmen der öffentlichen Auslage Einsicht in den Bebauungsplan genommen und sich dabei nicht gegen die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ausgesprochen.

Der Forderung nach einer maximalen Bauhöhe von drei Geschossen kann nicht gefolgt werden. Für eine Bebauung des über das bestehende Hauptverkehrsstraßennetz und den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossenen Verwaltungsstandortes Lahe ist eine sechsgeschossige Bebauung des Hauptbaukörpers eine städtebaulich sinnvolle Konsequenz. Unter Berücksichtigung der benachbarten viergeschossigen Wohnbebauung wurde die westliche Bebauungsmöglichkeit gegliedert. Es werden maximal sechs Geschosse festgesetzt. Damit wird ein moderater Übergang von der westlichen viergeschossigen Wohnbebauung bzw. von den südwestlich und südöstlich gelegenen Verwaltungsgebäuden gefunden, die ein bis neun bzw. sechs bis zehn Vollgeschosse aufweisen. Um den Übergang zur Wohnbebauung möglichst offen und großzügig zu gestalten, wurden nach Westen wie auch nach Osten nur eingeschossig überbaubare Flächen vorgesehen. Diese Bereiche werden nach Westen zur Wohnbebauung über die Festlegung des Höchstmaßes der Oberkante der baulichen Anlage mit 61,0 m ü. NN höhenmäßig eindeutig definiert. Eingeschoben in diese eingeschossigen überbaubaren Flächen wurden jeweils zwei sechsgeschossige „Finger“, die Teil der im städtebaulichen Entwurf dargestellten kammartigen Gebäudestruktur sind. Hierdurch wird eine verträgliche städtebauliche Einbindung in die Umgebung des geplanten Projektes ermöglicht. Entlang der Grenze zur Wohnbebauung ist ein 25 m unbebaubarer Grundstücksstreifen festgesetzt. Erst im östlichen Anschluss daran kann unter Berücksichtigung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen (s. auch Begründung Abschnitt 2.2.2) eine kammartige Bebauung erfolgen. Mit diesen Festsetzungen wird eine verträgliche Nachbarschaft und städtebauliche Vereinbarkeit der vorhandenen Wohnbebauung und der erweiterten Firmenzentrale von HDI/Gerling sichergestellt.

Die vorhandenen Reste der Fundamente werden nach bisherigem Kenntnisstand vor Ort aufbereitet. Gemäß § 69 Abs. 3 NBauO sind Abbrucharbeiten von Niedrigbauten wie im Fall Meisert einschließlich der Beseitigung von Fundamenten baugenehmigungsfrei. Die Einhaltung der geltenden Richtwerte für Lärm, Staub und Erschütterung bei derartigen Abbrucharbeiten wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde der Region Hannover überwacht. Darüber hinaus ist zum Schutz der Nachbarschaft vor Bautätigkeiten im städtebaulichen Vertrag ausdrücklich vereinbart, dass die Baustellenlogistik mit Zu- und Abfahrt nur im östlichen Teil des Baugrundstückes erfolgt.

Über eine eventuelle Verlegung des vorhandenen Zebrastreifens in der Straße Riethorst von der Einmündung Weidkampshaide in Richtung Kirchhorster Straße wird die Verwaltung zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit der baulichen Umgestaltung des Straßenquerschnittes im östlichen Abschnitt der Riethorst entscheiden. Planungsrechtliche Festsetzungen sind hierfür nicht erforderlich.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB als Anlage 4 beigefügt.

61.11
Hannover / 31.03.2009