

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2108/2021
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1879 - Bürohaus Hildesheimer Straße 114 Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen und Bedenken aus einer Stellungnahme, deren Verfasser in einer vertraulichen Drucksache genannt wird, nicht zu berücksichtigen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1879 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Benachteiligungen einzelner Gruppen auf Grund von Geschlecht, Alter oder anderen Gründen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die Wohnungsbaugesellschaft KSG Hannover GmbH hat das Grundstück Hildesheimer Straße 114 erworben, um an dem Standort ein Bürogebäude zu errichten. Das Gebäude soll durch die eigene Hauptverwaltung, die ihren Sitz derzeit noch in der Stadt Laatzen hat, genutzt werden. Die im Plangebiet nicht mehr genutzte Tankstelle soll abgerissen werden.

Die Einleitung des Verfahrens hatte die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 25.07.2019 beantragt. Am 25.06.2020 wurde durch den Rat mit der Drucksache Nr. 0928/2020 die 1. Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen, die vom 09.07.2020 bis zum 21.08.2020 durchgeführt wurde. Während dieser Zeit waren 22 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, über die bereits gemeinsam mit dem zweiten Auslegungsbeschluss (DS Nr. 1076/2021) der Beschluss gefasst wurde, diese nicht zu berücksichtigen.

Nach der ersten öffentlichen Auslage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem ursprünglichen Geltungsbereich waren aufgrund der Eigentumsverhältnisse der beiden Grundstücke nicht gegeben. Das Vorhaben musste – auch aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen – in seiner Dimension verkleinert und bezüglich der geplanten Nutzung angepasst werden. Das Grundstück Mozartstraße 15 war nun nicht mehr Teil des Geltungsbereichs und die Nutzungen Lebensmittelmarkt, Kiosk und Wohnungen waren nicht mehr vorgesehen.

Auf Grundlage dieses neuen Planungsentwurfs hatte die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 20.11.2020 einen modifizierten Einleitungsantrag gestellt (DS Nr. 0235/2021).

Am 15. Juli 2021 hat der Rat in seiner Sitzung die erneute öffentliche Auslegung beschlossen (DS Nr.1076/2021), die in der Zeit vom 29.07.2021 bis zum 10.09.2021 stattgefunden hat. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahme des Rechtsanwaltes des Eigentümers des Grundstücks Hildesheimer Str. 112

1. Verkehrliche Mehrbelastung und Lärm

Die an das Grundstück seines Mandanten angrenzende Zu- und Abfahrt bedeute zunehmenden Verkehr und Lärmbelastung im Vergleich zur aktuellen Situation eines unbebauten Grundstückes. Es wird angeregt, die Zu- und Abfahrt von der Grundstücksgrenze weg zu verlegen, bzw. zumindest sicherzustellen, dass die Anforderungen der TA Luft und der TA Lärm eingehalten würden. Dazu solle die Zu- und Ausfahrt (auch für den Lieferverkehr) für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 8:00 Uhr gesperrt sein.

2. Position der Transformatorenstation

Es wird angeregt, die Trafostation weg von der Grundstücksgrenze, mindestens an die hintere Grundstücksgrenze zum Grundstück Mozartstraße 17 zu verlegen, da von elektromagnetischer Strahlung und Geräusch- und Schwingungsimmissionen auszugehen sei. Die immissions- und brandschutzrechtlichen Vorgaben seien einzuhalten und durch Auflagen zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregungen soll nicht gefolgt werden.

1. Verkehrliche Mehrbelastung und Lärm

Das Grundstück ist nur aktuell ohne Nutzung. Bis vor wenigen Jahren war dort eine Tankstelle in Betrieb. Die Zufahrt zur Tankstelle von Norden lag an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Hildesheimer Str. 112 im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt. Der zukünftige Verkehr des Bürogebäudes wird insbesondere nachts niedriger sein als der ausgelöste Verkehr einer Tankstellennutzung. Eine Vielzahl von Wechseln auf den vier im Innenhof geplanten Stellplätzen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Gebäudes nicht zu erwarten. Nach geltendem Baurecht wären im Plangebiet auch Nutzungen zulässig, die eine deutlich höhere verkehrliche Frequentierung des Plangebiets zur Folge haben könnte, als das geplante Vorhaben. Darüber hinaus liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze seit 1979 eine Baulast, die die Anlieferung des Aldimarktes sicherstellt. Entsprechend wurde und wird zukünftig der Nahversorger beliefert. Eine Beschränkung der Zufahrt auf die in der Stellungnahme genannten Uhrzeiten ist aufgrund der bestehenden Baulast nicht möglich. Die Anforderungen der TA Luft und der TA Lärm sind durch das geplante Vorhaben jedoch selbstverständlich

einzuhalten. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2. Position der Transformatorstation

Bei der geplanten Trafostation handelt es sich um eine für die Stromversorgung des Häuserblocks erforderliche Schaltanlage, die nach neuestem Stand der Technik und unter Einhaltung der entsprechenden Normen errichtet wird. Der Standort in direkter Nähe zur Hildesheimer Straße wurde gewählt, um eine gute Erreichbarkeit der Station zu gewährleisten. Es sind keine Schallemissionen und Vibrationen zu erwarten. Eine Verlegung des geplanten Standortes ist wegen der zu vernachlässigenden Auswirkungen unverhältnismäßig und nicht geboten.

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

Die Begründung des Entwurfs wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wurde im Teil I unter den Punkten 4.5, 4.6, und 5.4 sowie im Teil 2 unter dem Punkt 3.1.2 redaktionell überarbeitet (siehe Anlage 2).

In den textlichen Festsetzungen wurde die neueste Gesetzesänderung in die Präambel aufgenommen und im § 6 der örtlichen Bauvorschriften die Adressangabe korrigiert.

Der Planentwurf wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und bzgl. des nachrichtlichen Hinweis für die Straßenraumgestaltung außerhalb des Geltungsbereiches angepasst.

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

61.12
Hannover / 20.09.2021