

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide  
In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0361/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan Nr. 1318 – Podbielskistraße / Pasteurallee – Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1318 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Büroarbeitsplätzen und Wohnungen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort geschaffen. Durch die Planung sind keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten.

#### **Kostentabelle**

Durch den Verkauf des städtischen Grundstückes werden Einnahmen erzielt. Für den Ausbau der südlichen Verkehrsfläche entstehen Kosten für die Stadt (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1318, Abschnitt 8, Kosten für die Stadt)).

#### **Begründung des Antrages**

Das Plangebiet umfasst das Grundstück an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee auf der Brachfläche nördlich des ehemaligen Krankenhauses Oststadt – Heidehaus. Mit diesem Bebauungsplan sollen an dieser städtebaulich exponierten Ecke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen

Gebäudes für Büros, Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen geschaffen werden.

Durch die Neuordnung der Krankenhausversorgung in der Region Hannover, mit der auch der Umzug des Klinikums Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort verbunden ist, ergab sich für das Gelände des Oststadtkrankenhauses ein Planungserfordernis.

In seiner Sitzung am 31.01.2013 hat der Verwaltungsausschuss die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** mit dem Ziel:

Wohnbebauung auf dem Klinikumgelände und Büronutzungen sowie medizinische Einrichtungen an der Podbielskistraße beschlossen sowie den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 1761 – ehemaliges Oststadtkrankenhaus – gefasst. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1318 liegt innerhalb dieses Bereiches.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1761 wurde vom 14. Februar 2013 bis einschließlich 13. März 2013 durchgeführt. Zu dieser Beteiligung ist keine den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1318 betreffende Stellungnahme eingegangen.

Für das ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Grundstück interessiert sich aktuell ein bundesweit tätiges Bauunternehmen, das hier seinen regionalen Firmensitz errichten will. Um eine zügige Realisierung zu ermöglichen, soll der beschriebene Teilbereich aus dem Geltungsbereich des für das ehemalige Oststadtkrankenhausgelände in Aufstellung befindlichen Bauleitplans herausgelöst und eigenständig weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht nicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1761 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, durch den die städtebauliche Figur sowohl für das neue Wohngebiet auf dem ehemaligen Klinikumgelände als auch für das Grundstück an der Podbielskistraße gefunden wurde. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs wird nun weiter verfolgt. Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf des herausgelösten Teils (Bebauungsplan Nr. 1318) auf der Basis desselben Konzeptes basiert, ist sichergestellt, dass die beiden Teile aufeinander abgestimmt sind.

Geplant ist ein straßenbegleitendes fünf- bis sechsgeschossiges Bürohaus, das die Ecksituation betont; im östlichen Teil sowie auf den rückwärtigen Flächen soll ein Gebäude, das überwiegend für Wohnen vorgesehen ist, vier- bis fünfgeschossig entstehen.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Umgebung ist zur Klarstellung der baurechtlichen Verhältnisse ein Bebauungsplan erforderlich. Weiter ist dieses Verfahren auch für die Erschließung des rückwärtigen Gebäudeteils notwendig.

Die Eingriffsregelung wird für dieses Planverfahren aufgrund vorhandener Baurechte nicht angewendet. Über die im Plangebiet zu beseitigenden Bäume ist im Rahmen einer Fällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung zu entscheiden.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1761, die in der Zeit vom 10.01.13 bis 11.02.2013 durchgeführt wurde, ging eine abwägungserhebliche Stellungnahme der Region ein.

In der Zeit vom 09.12.2014 bis 12.01.2015 wurden die **Träger öffentlicher Belange** mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1318 beteiligt. Dazu gingen abwägungserhebliche Stellungnahmen der Region, der Industrie- und Handelskammer und des BUND ein.

**REGION Hannover**, Schreiben vom 12.01.2015:

**Regionalplanung**

Grundsätzlich sei großflächiger Einzelhandel im MI-Gebiet möglich. Er solle in der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

**Bodenschutz**

Die Ausführungen in der Begründung bezögen sich ausschließlich auf das Grundstück Podbielskistraße 378/ Pasteurallee im westlichen Plangebiet. Zur ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Podbielskistraße 382 im nordöstlichen Teil des Plangebietes seien die Erkenntnisse des Gutachtens Geonova GmbH vom 06.12.2013 zu Orientierenden Untersuchungen zu ergänzen. Weiter seien im Auftrag des Investors weitere Baugrund- und Bodenuntersuchungen im Dezember 2014 vorgenommen worden.

**Gewässerschutz**

Bei größeren Mengen zu fördernden Grundwassers sei zu beachten, dass trotz durchgeführter Sanierungsmaßnahmen nicht vollkommen auszuschließen ist, dass durch das Heranziehen von Restbelastungen Probleme bei der Förderung und Ableitung des Grundwassers auftreten können.

Bei der Versickerung des auf Verkehrsflächen anfallenden Wassers sei zu beachten, dass der Nachweis zu erbringen ist, dass der Untergrund im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist. Weiter sei bei der Entwässerung über Rigolen eine Vorreinigung erforderlich.

**Naturschutz**

Die 3 besonders wertvollen Bäume sollten als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.

Die Informationen zu den Baugrund- und Bodenuntersuchungen wurden in der Begründung ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten für die Tiefgarage die Bodenverunreinigungen beseitigt werden.

Das Plangebiet soll an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, eine Versickerung ist infolge der städtebaulich intendierten Dichte nicht möglich.

Die Hinweise der Region zur Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Die Bäume werden grundsätzlich im Rahmen der Baumschutzsatzung geschützt. Eine darüber hinausgehende städtebauliche Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten.

**Industrie- und Handelskammer**, Schreiben vom 06.01.2015:

Im Bereich der geplanten kleinflächigen Einzelhandelsansiedlungen entlang der Podbielskistraße sollten Parkplatzflächen vorgesehen werden. Ohne diese würde sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben schwierig gestalten.

Zur Klarstellung sollte festgelegt werden, dass im Plangebiet nur kleinflächiger Einzelhandel zulässig sei.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Seitenanlagen der Podbielskistraße sollen im Bereich des Plangebietes so umgestaltet werden, dass Stellplätze entstehen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.

**BUND**, Schreiben vom 09.01.2015:

In den Planunterlagen sei lediglich eine Abbildung enthalten, auf der die zu erhaltenden

Bäume dargestellt sind; das reiche nicht aus um die Auswirkungen des Bebauungsplans beurteilen zu können. Die zu erwartenden Baumverluste seien zu visualisieren und tabellarisch mit Angaben zum Alter, Stammumfang und Biotopstrukturen darzustellen. Außerdem seien die Gehölzstrukturen, die nicht von der Bebauung betroffen seien planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind graphisch in der Stadtkarte im Bebauungsplan und in der Abbildung in der Begründung (siehe Abschnitt 7.2) dargestellt sowie in der Begründung beschrieben.

Die Bäume werden grundsätzlich im Rahmen der Baumschutzsatzung geschützt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten und wäre städtebaulich nicht zu begründen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13  
Hannover / 13.02.2015