

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 3057/2019
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1264, 1. Änderung - Günther-Wagner-Allee Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1264, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf alle Geschlechter gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es entstehen finanziellen Auswirkungen durch den Ausbau des westlichen Restabschnitts der Klopstockstraße auf Grundlage der Beschlussdrucksache Nr. 2019/2013 und durch die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur. Hierfür wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem Wohnungsbauinvestor abgeschlossen (s. auch Punkt 6. der beigefügten Begründung).

Begründung des Antrages

Das heute unbebaute, ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtteiles List und war am Anfang des letzten Jahrhunderts Bestandteil vom Produktionsgelände des Schreibwarenherstellers Pelikan. Das Plangebiet gehört zu dem letzten nichtüberbauten Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes östlich der Günther-Wagner-Allee und besteht aus zwei Grundstücksflächen, die von dem nicht ausgebauten Teilstück der Klopstockstraße getrennt werden. Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1264. Er ist zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet (GE) mit einer Höhenbegrenzung von 20 m bis 23 m und teils als allgemeines Wohngebiet (WA), 4- geschossig mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss festgesetzt.

Nach Aufgabe des Pelikan-Betriebsstandortes in den 1990er Jahren wurde das aufgelassene Industrieareal neben anderen Revitalisierungsflächen im Stadtgebiet in eine gesamtstädtische Innenentwicklungsstrategie eingebunden. Das Planungskonzept für das Pelikanareal beinhaltete die Revitalisierung des historischen Gebäudebestandes im Osten des Geländes (ca. 4 ha) sowie die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers im Westen auf den Grundstücken der ehemaligen Fabrikationshallen (ca. 6 ha). Die Realisierung des Pelikanviertels erfolgte ab 1994 mit der Sanierung des denkmalgeschützten Altbaubestandes. Von 1997 bis ca. 2000 entstanden entlang der Günther-Wagner-Allee überwiegend achtgeschossige Neubauten in Blockstruktur. In dem neuen Quartier wurden ca. 160 Wohnungen errichtet. Darüber hinaus haben sich u.a. ein Hotel, Boardinghaus, Büroflächen, Gastronomie sowie Gesundheits- und Freizeitdienstleister angesiedelt. In einem nächsten Schritt wurde auf der Grundlage des Masterplanes von 2009 im Nordwesten des ehemaligen Fabrikgeländes zwischen 2012 und 2015 das Quartier „Vier“ mit insgesamt ca. 200 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte errichtet.

Die geplante Bebauung der beiden Grundstücke nordöstlich der Günther-Wagner-Allee bildet nun quasi einen der Abschlusssteine bei der Entwicklung und dem Bau des Pelikanviertels. Das Wohnungsunternehmen Gundlach beabsichtigt hier den Neubau eines Wohnquartiers mit ca. 270 Wohneinheiten, drei Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte.

Die Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt, den wachsenden Wohnraumbedarf durch die Bereitstellung von neuen Wohnungen zu decken. Für innenstadtnahes Wohnen im Stadtteil List besteht eine hohe Nachfrage. Mit einer Bebauung der brachliegenden beiden Grundstücke besteht nun die Möglichkeit, das Pelikanviertel in seiner städtebaulichen Gestalt als Wohnstandort weiter zu entwickeln und durch die Errichtung eines neuen Quartiers zu komplettieren. Die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung an dieser Stelle soll nicht weiter verfolgt werden.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 02.06.2016 bis zum 01.07.2016 statt. Danach war die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), auf einer östlichen Teilfläche des Plangebietes die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) vorgesehen. Im südlichen Baufeld war eine Wohnbebauung mit einer Höhe von maximal 23 m, im nördlichen Baufeld eine Wohnhochhausbebauung mit einer Höhe von bis zu 50 m Planungsziel.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen z.T. als Einzel- und Sammeleinwendungen (Unterschriftenlisten) 94 Stellungnahmen von insgesamt 210 Bürger*innen ein.

- Der ganz überwiegende Teil der Einwände richtete sich gegen die Errichtung einer nach dem städtebaulichen Wettbewerb von 2008 für das nördliche Baufeld vorgesehenen Wohnhochhausbebauung bis zu einer Höhe von 50 m. Bemängelt wurde, dass sich eine Hochhausbebauung nicht in das denkmalgeschützte Ensemble der ehemaligen Pelikanfabrik und die 8- geschossige Neubebauung des nach 2000 errichteten Pelikanviertels einfüge. Die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes wird unter Verweis auf Problemhochhäuser (u.a. Sahlkamp, Ihmezentrum) ebenso befürchtet wie insgesamt eine Abwertung des Pelikanviertels mit Wertverlust der Grundstücke und Eigentumswohnungen. Es wurde auf die Gefahr einer drohenden Verschattung für die Gebäude und Freiflächen in der Umgebung des geplanten Hochhauses hingewiesen.
- Häufig wurde von den Bürger*innen vorgebracht, dass der geplante Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit für das neue Wohnquartier in Anbetracht der bestehenden Parkraumknappheit im Umfeld des Plangebietes zu gering sei. In einzelne

Stellungnahmen wird eine Zunahme des Durchgangsverkehrs und eine Beeinträchtigung des Grünzuges "Pastor-Jaeckel-Weg" befürchtet. Die geplante Bebauung habe eine Verringerung von Grünflächen zur Folge.

- Weiterhin wurde in einzelnen Stellungnahmen auf die Gefahr eines steigenden Grundwasserspiegels durch eine Erhöhung der Baudichte hingewiesen.

Hierzu führt die Verwaltung aus:

- Die Einwände der Bürger*innen gegen die Errichtung einer bis zu 50 m hohen Wohnhochhausbebauung werden berücksichtigt und in die Planung aufgenommen. Nach den Planungszielen soll sich das neue Wohnquartier hinsichtlich seiner Typologie und Höhe in die städtebaulichen Strukturen der Umgebung, die von den denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikanlagen und den zwischen 1997 bis 2015 entstandenen Neubauten geprägt wird, einfügen. Die zukünftige Bebauung wird sich deshalb an der Höhenlage der bis zu 8-geschossigen Umgebungsbebauung orientieren. Dementsprechend wird im Bebauungsplan die Anzahl von maximal 8 Geschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 25 - 26 m zur nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Auf dem nördlichen, dreiecksförmigen Baufeld sind zwei ellipsenartige, 8-geschossige Wohntürme mit vorgelagerter Grünzone als markanter Siedlungseingang geplant. Auf dem südlichen Baufeld soll ein 8-geschossiger Baublock mit grünem Innenhof entstehen. Auf die Ausbildung eines nordöstlichen Blockrandes wurde verzichtet, stattdessen wird die offene Blockseite durch einen vorgelagerten achtgeschossigen Gebäudeturm abgeschlossen. Durch eine horizontale und vertikale Gliederung des Baublocks wird das städtebauliche Konzept der benachbarten Wohnsiedlung "Vier" aufgegriffen und weiterentwickelt.
- Der häufig vorgebrachte Einwand der Bürger*innen, wonach der zu Beginn des Planverfahrens geplante Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit zu niedrig sei, kann nicht aufgenommen werden. Im Zuge der Konkretisierung der Planung waren weitere, verkehrsplanerisch relevante Sachverhalte zu berücksichtigen: Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen der Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 sowie der Buslinie 133. Von daher besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Weiterhin ist die fußläufige Anbindung und die Erreichbarkeit der Grundstücke für Fahrradfahrer*innen zu den öffentlichen und privaten Einrichtungen im Stadtteil gut. 25 % der Wohneinheiten werden als geförderter Wohnraum an Haushalte vermietet, die auf Grund geringerer Einkommen eher auf die Anschaffung eines privaten KFZ verzichten. Im Stadtteil List betrug im Januar 2018 der Anteil privat genutzter PKW je Haushalt 0,55 (LHH 0,6), der Anteil der privat und beruflich genutzten PKW je Haushalt 0,66 (LHH 0,72) Stellplätze. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 0,7 Stellplätzen je Wohnung als angemessen erachtet.
- Im Hinblick auf die vereinzelt vorgebrachten Bedenken, der Durchgangsverkehr nähme zu, ist anzumerken, dass in der Folge von Wohnungsbaumaßnahmen auf innerstädtischen Brachflächen es durch eine Erhöhung der Bevölkerungsdichte auch zu einer partiellen Erhöhung des Verkehrsaufkommens beim Fußgänger-, Radverkehr und beim motorisierten Individualverkehr kommt. Durch die Bebauungsplanung wird der Neubau von etwa 270 Wohneinheiten ermöglicht. Über eine Mobilisierung dieser innenstadtnahen, untergenutzten Flächen für Wohnungsbau wird unnötiger Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und dem Gebot, städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren, Rechnung getragen. Dem Bau von dringend benötigtem Wohnraum wird einer damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den bei der neuen Wohnsiedlung entstehenden Ziel- und Quellverkehr Vorrang eingeräumt.

- Vereinzelt Bedenken, der Pastor-Jaeckel-Weg würde durch die Bebauung als Fuß-, Radweg und Grünzug beeinträchtigt, können ausgeräumt werden: Der Pastor-Jaeckel-Weg bleibt in seinen bestehenden Grundstücksabmessungen erhalten. Im Bebauungsplanentwurf ist auf dem nördlichen Baufeld entlang der Grenze zum Grünzug ein 4 m tiefer, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen quasi als Schutzzone für den Grünzug festgesetzt. Der vereinzelt vorgebrachten Einwand, Grünflächen würden reduziert, kann nicht aufgenommen werden: Das Plangebiet ist gegenwärtig keine Grünfläche sondern eine unversiegelte Brachfläche mit kiesig-sandiger Oberfläche und einem Planungsrecht, das zur Zeit gewerbliche Nutzungen zuließe. In den Randbereichen hat sich partiell eine Ruderalvegetation ausgebildet. Gehölze, die der hannoverschen Baumschutzsatzung unterliegen, sind nicht vorhanden. Von daher gehen durch den Bau des neuen Wohnquartiers keine Grünflächen verloren. Vielmehr werden im neuen Quartier durch die Festsetzung einer intensiven Begrünung auf Tiefgaragendecken, die Festsetzung von Dachbegrünung und partiell von Vorgartenzonen im südlichen Baufeld neue, d.h. gebäudebezogene Grünflächen entstehen.
- Einzelne Bedenken, durch eine Erhöhung der Bebauungsdichte würde der Druck auf den Grundwasserspiegel steigen, werden vor Durchführung der Baumaßnahmen im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens behandelt. Auf beiden Baufeldern ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen, die mit ihrer Sohle in Grundwasserzonen gelangen. Sind durch die Baumaßnahmen dauerhafte Veränderungen beim Grundwasserabfluss zu erwarten oder muss eine Absenkung während der Baumaßnahmen erfolgen, ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Region Hannover, Untere Wasserbehörde einzuholen. Dort werden die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Grundwasserverhältnisse und Schutzgüter ermittelt und ggf. vom Bauherren die Durchführung entsprechender Regulierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Die Bebauungsplanänderung weicht mit der geplanten Wohnnutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, der für den Planbereich eine gemischte Baufläche darstellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Entsprechend den oben benannten Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Die Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

61.11
Hannover / 21.11.2019