

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Misburg-Anderten  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0885/2007

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

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

---

**Bebauungsplan Nr. 701, 1.Änderung -Buchholzer Straße / Brucknerring -  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**Antrag,**

1. den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 701, 1. Änderung auf die Flächen des Teil B auszudehnen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Teil A und B mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
4. die Verwaltung zu beauftragen, die öffentliche Auslegung erst dann bekannt zu machen und durchzuführen, wenn der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt für das Grundstück Buchholzer Straße / Brucknerring rechtswirksam geschlossen wurde.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Zur Qualität von Wohngebieten zählt u.a. die gute Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Von einer Ansiedlung eines Marktes in integrierter Lage des Stadtteils profitieren alle Bevölkerungsgruppen. Die Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, auf die Frauen besonders angewiesen sind, da sie zum größeren Anteil in die Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs eingebunden sind. Außerdem kommt die wohnungsnaher Versorgung den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen besonders zu Gute. Durch einen neuen Markt wird das wohnungsnaher Angebot im Stadtteil verbessert.

**Kostentabelle**

Für die Stadt entstehen keine Kosten; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 701, 1. Änderung, Abschnitt 8 (Kosten für die Stadt)). Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor wird sichergestellt, dass mit dem

Vollzug der geplanten Baumaßnahme

- die Kreuzung Buchholzer Str. (L 382)/Brucknerring/ Werfelstraße mit einer Lichtsignalanlage und Abbiegespur im Brucknerring umgebaut wird,
- Vereinbarungen zum Lärmschutz (Zufahrt vom Brucknerring, Einhausung der Anlieferungszone, Bau einer 2 m hohen Lärmschutzwand, Lärmschutzmaßnahmen für die Kühl- und Lüftungsanlagen, lärmabschirmende Stellung des Baukörpers) umgesetzt werden,
- für die geplante Verlängerung der Stadtbahn ein Streifen entsprechend der Vorplanung der transtec freigehalten wird.

Zum städtebaulichen Vertrag wird parallel zu diesem Verfahren eine besondere Beschlussdrucksache vorgelegt.

### **Begründung des Antrages**

Das Grundstück zwischen dem Brucknerring und der Buchholzer Straße ist aufgrund der Lärmbelastungen durch die Buchholzer Straße und die Einmündung zum Brucknerring vorbelastet und für Wohnnutzung nicht optimal geeignet. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers wird zum einen die vorhandene Wohnnutzung sinnvoll ergänzt, zum anderen wird das seit langem brach liegende Grundstück einer Nutzung zugeführt, die unempfindlich gegenüber den verkehrlichen Belastungen durch die Buchholzer Straße ist.

Die vorhandene Einmündung Brucknerring in die Buchholzer Straße entspricht weder dem Planungsrecht noch den verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung des Lebensmitteldiscounters. Dies muss neu geregelt werden. So sah bereits der Bebauungsplan Nr. 1648 -Pfitznerstraße- während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die Erweiterung der Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Brucknerring / Buchholzer Straße vor. Auch ein Aufstellungsbeschluss wurde in diesem Rahmen über diese Fläche gefasst. Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich jedoch reduziert und die Verkehrsfläche in den Bebauungsplan Nr. 701, 1.Änderung übertragen.

Da ein vollständiger Ausgleich für den Naturhaushalt auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, sind auf einem Teil der Ackerflächen zwischen Gaim, A7 und Mittellandkanal (Teil B) Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Hier sollen ähnliche Funktionen wieder hergestellt werden, wie sie auf der Eingriffsfläche verloren gehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 701, 1.Änderung wurde vom 25.11. bis zum 27.12.2004 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Während dieser Beteiligung der Öffentlichkeit sind 27 Schreiben von Bewohnerinnen und Bewohnern des benachbarten Wohngebietes eingegangen, die sich gegen die Planung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle wandten. Über den Inhalt der Schreiben und deren Einfluss auf die Planung wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss (Drs. Nr. 604/2005 N1 am 09.06.2005) beraten und beschlossen. Weiter wurden in dem Aufstellungsbeschluss konkrete Planungsziele formuliert, die durch Festsetzung im Bebauungsplan oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag erreicht werden sollen:

- Lebensmittelnahversorger, die Verkaufsfläche wird auf 700 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Die Zu- und Ausfahrt einschließlich der Anlieferung erfolgt nur im Bereich zwischen Buchholzer Straße und Pfitznerstraße.
- Die Anlieferzone des Gebäudes wird eingehaust und muss zur Buchholzer Straße ausgerichtet werden.
- Die Kühl- und Lüftungsanlagen werden, soweit sie sich außen am Gebäude befinden, mit Lärmschutz versehen. Es darf kein Lärm nach außen dringen.
- Der Parkplatz wird zur Wohnbebauung mit einer zu begrünenden Lärmschutzwand versehen.
- Der Investor erklärt sich bereit, die Umgestaltung der Kreuzung Buchholzer Straße/Brucknerring/Werfelstraße mit einer Ampelanlage und Abbiegespur im Brucknerring vollständig zu finanzieren.

- Es wird geprüft, ob auf dem Grundstück Wertstoffcontainer aufgestellt werden können und ob Formen alternativer Energiegewinnung zum Einsatz kommen.

Neben der Erweiterung des Geltungsbereiches sind die vorgenannten Ziele in die Planung eingearbeitet worden. So wird die geplante Anlieferung nun zur Buchholzer Straße ausgerichtet und der Bereich für die Ein- und Ausfahrt eingeschränkt. Die Fläche entlang der Buchholzer Straße wird nun nicht mehr als private Grünfläche, sondern als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich die Rechtsprechung im Hinblick auf die in allgemeinen Wohngebieten zulässige Verkaufsfläche geändert, so dass nun bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (statt bisher 700 m<sup>2</sup>) zugelassen werden können. Für den Nahversorger wird daher eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB vom 10. März bis 10. April 06 gingen fachliche Anregungen und Hinweise von der Üstra, der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie der Region Hannover ein.

Die **Üstra** fordert, dass die geplante Lichtsignalanlage an der Einmündung des Brucknerringes in die Buchholzer Straße mit einer Bevorrechtigung für Busse zu versehen ist.

***Stellungnahme der Verwaltung:***

Die Bevorrechtigung für Busse wird bei der Planung der Einmündung als Forderung aufgenommen. Sie ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** weist darauf hin, dass die Buchholzer Straße im Bereich des Plangebietes in der Baulast des Landes steht und außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt liegt. Sie regt ein straßenrechtliches Verfahren zur Festsetzung einer Ortsdurchfahrt an.

***Stellungnahme der Verwaltung:***

Beim Ausbau der Stadtbahn ist auch der Umbau der Straße erforderlich. In diesem Rahmen soll ein straßenrechtliches Verfahren angestrebt werden.

Die **Region Hannover** weist aus Sicht der Nahverkehrsplanung darauf hin, dass die konkrete Breite der für die Stadtbahn freizuhaltenden Trasse mit dem Vorhabenträger infra abzustimmen ist.

***Stellungnahme der Verwaltung:***

Die Transtec-Bau ist von der infra mit der Planung der Stadtbahntrasse beauftragt worden. Die freizuhaltende Fläche ist mit ihr abgestimmt.

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12  
Hannover / 16.04.2007