

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken (zur
Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

Nr. 0849/2014

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1732
- Nahversorgung Vinnhorst / BV Werder -,
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1732 vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, die aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden
teilweise zu berücksichtigen und ansonsten nicht zu berücksichtigen
2. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Es wird auf Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1732, Abschnitt 10. Kosten für die Stadt) verwiesen.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Alle weiteren Kostenaspekte im Hinblick auf die flankierenden Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen wurden bereits (geplanter Fuß- und Radweg als Teil des Umbaus der Sportanlage BV Werder (DS-Nr. 2143/2012) und Umbau des Einmündungsbereiches Mecklenheidestraße / Kurländer Weg (DS-Nr. 0374/2013)) bzw. werden noch zu gegebener Zeit (geplanter Stadtplatz) in separaten Drucksachen behandelt. Hier stehen Städtebaufördermittel und die Einnahmen aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks, auf dem mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurechte geschaffen werden, zur Verfügung.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1732 hat in der Zeit vom 02.01. bis 07.02.2014 öffentlich ausgelegen. Es gingen 3 Stellungnahmen zur geplanten Bebauung ein.

Die Stellungnahmen E1 und E2 wurden von Bürgerinnen und Bürgern übersandt. Die Stellungnahme E2 wurde unter Bezug auf die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben. Die vorgebrachten Aspekte betreffen nicht die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung, sondern beziehen sich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wurde daher als fristgerecht abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplan gewertet. E3 wurde von einer Organisation eingereicht. Die Stellungnahmen haben zusammengefasst folgenden Inhalt - gegenübergestellt ist die Stellungnahme der Verwaltung:

Eingegangene Stellungnahme E1 und E2	Stellungnahme der Verwaltung
<p>In der Schnittdarstellung ist der Anteil des Walles an der Lärmschutzwand deutlich größer als der der eigentlichen Wand; aus optischen Gründen sollte dies auch so ausgeführt werden. Die erwähnte Aufwertung des Ortsbildes an dieser Stelle kann nicht nachvollzogen werden! Die Gesamthöhe von 5,2 m sollte wie im Plan dargestellt nur in den oberen 2,0 m als Lärmschutzwand ausgeführt werden. Die Erhaltung/Pflege der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.</p>	<p>Die Lärmschutzanlage wird wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt als Wall/Wand Kombination hergestellt, wobei die Höhe des Walls mindestens 2,70 m betragen wird. Die Herstellung und ständige Pflege/ Unterhaltung der Lärmschutzanlage ist im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Aufwertung des Ortsbildes bezieht sich auf die derzeitige städtebauliche Situation. Aus städtebaulicher Sicht ist das Gelände bisher durch Lage und randlicher Gestaltung der Integration in die Stadtteile entzogen, was die trennende Wirkung der Verkehrsanlagen in der Schulenburger Landstraße noch verstärkt.</p> <p>Ferner ist an der Ecke Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße die vorhandene Einfriedung mit großflächigen Werbeanlagen versehen. Die Entwicklung eines neuen Quartiers-zentrums mit Nahversorgungseinrichtungen</p>

	einschließlich eines stadtteilverbindenden gemeinsamen öffentlichen Platzes behebt nicht nur strukturellen Defizite, sondern wertet insgesamt das Ortsbild nachhaltig auf.
Das Schallschutzgutachten ist nur auszugsweise wiedergegeben. Ob unterschiedliche Emissionsparameter berücksichtigt worden sind, ist nicht ersichtlich.	Das Schallschutzgutachten lag während des gesamten Auslegungszeitraumes komplett bei der Stadt aus und kann weiterhin eingesehen werden. In der Begründung wurden zur Beurteilung der Schallsituation die wesentlichen Aussagen des Gutachtens wiedergegeben.

Eingegangene Stellungnahme E1 und E2	Stellungnahme der Verwaltung
Die Anhebung der für ein „Reines Wohngebiet“ geltenden Immissionsgrenzwerte (begründet aus gegenseitiger Rücksichtnahme) ist nicht nachzuvollziehen, da – anders als die bestehenden Industriebetriebe – die Wohnbebauung vor dem Nahversorger existierte.	<p>Für die immissionsschutzrechtliche Einordnung der Wohnnutzung an der Mecklenheidestraße und am Kurländer Weg ist es nicht von Bedeutung, ob die Wohnbebauung vor dem Nahversorger existierte.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Bewertung der städtebaulichen Situation und dem damit verbundenen Schutzanspruch. Wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt, ist die vorhandene Nutzungsstruktur als Gemengelage einzustufen. Hinsichtlich der Emissionen gilt hier soweit erforderlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet, dass die Industriebetriebe sich hinsichtlich ihrer Emissionen einschränken müssen und die vorhandenen Wohngebiete höhere Immissionen hinnehmen müssen.</p> <p>Die höheren Immissionsrichtwerte resultieren nicht aus der geplanten Ansiedlung des Nahversorgers.</p>
Da die (angehobenen) Immissionsgrenzwerte im Bereich des Kurländer Wegs überschritten werden, wäre zu prüfen, die erlaubten Schalleistungspegel der Emittenten (Lüftung/Kühlung) von bis zu 78 dB(A) zu reduzieren. Gleichfalls wäre eine Einhausung der Anlieferzone als lärminderndes Instrument rechnerisch zu verfolgen.	Wie bereits in der Begründung dargelegt wird, wäre eine Überschreitung des Richtwertes an einem Immissionspunkt (IP 8) um 1 dB aus schalltechnischer Sicht möglich, da dies im Sinne der TA Lärm Abschnitt 3.2.1 zulässig ist. Die Landeshauptstadt Hannover hat sich zwischenzeitlich dafür eingesetzt, dass im Rahmen der Bauausführung durch den Vorhabenträger Schallminderungsmaßnahmen durchgeführt werden, um eine weitere Reduzierung von einem dB am IP8 zu erreichen.

	<p>Als mögliche Maßnahmen kommen u.a. eine schallabsorbierende Einhausung des Anlieferungsbereiches oder eine Emissionsminderung bei den Aggregaten in Betracht.</p> <p>Im Ergebnis folgt die Landeshauptstadt Hannover damit der Anregung.</p>
<p>Die zugelassene Werbestele sollte nicht über die Öffnungszeiten des Marktes hinaus beleuchtet werden. Eine Leuchtrichtung in den weiteren Verlauf des Kurländer Wegs ist auszuschließen.</p>	<p>Eine zeitliche Begrenzung für die Beleuchtung der Werbestele wird im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus werden die Lichtimmissionen der Werbestele im Baugenehmigungsverfahren durch die Region Hannover entsprechend geprüft.</p>
<p>Eine Geruchsbelästigung durch den am südlichen Grundstücksrand geplanten Entsorgungsbereich ist baulich auszuschließen</p>	<p>Der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Abfallsammelplatz ist komplett eingehaust und abschließbar. Er wird ausschließlich der Entsorgung des Rewe-Marktes dienen. Geruchsbelastungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Der vorgesehene Standort der Wertstoff-Container befindet sich in einer Entfernung von über 40 m zur angrenzenden Wohnbebauung, so dass eine Geruchsbelästigung ausgeschlossen wird.</p>
<p>Die verkehrlichen Umbaumaßnahmen zur Erschließung sind in jedem Fall (ausschreibungstechnische Probleme haben bereits einmal zur Verzögerung geführt) vor Inbetriebnahme abzuschließen!!!!</p>	<p>Die verkehrlichen Baumaßnahmen (Umbau Kreuzung Mecklenheidestraße Schulenburger Landstraße und Einmündung Kurländer Weg) werden von der Stadt mit GFVG-Mitteln und Stadtumbaumitteln geplant und so rechtzeitig ausgeschrieben und gebaut, um die Maßnahmen bis zur voraussichtlichen Eröffnung des Nahversorgungszentrums fertig zu stellen. Um die Erschließung des Nahversorgungszentrums sicher zu stellen, wurde mit dem Investor folgende Regelung im Durchführungsvertrag (DS Nr. 2431/2013) vereinbart: Die Stadt strebt an, die Erschließung des Nahversorgungszentrums über den Ausbau der Einmündung des Kurländer Weges bis zu dessen Eröffnung zu gewährleisten. Sollte ein Abschluss der Maßnahmen nicht rechtzeitig möglich sein, wird die Stadt die Erschließung über eine provisorische Zufahrt von der Mecklenheidestraße aus sicherstellen.</p>

Eingegangene Stellungnahme E1 und E2	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Gestaltung des Stadtplatzes ist offensichtlich nicht Bestandteil des Vorhabens; wann und durch wen soll die Gestaltung des Platzes erfolgen?</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet zum einen den Vorhaben- und Erschließungsplan für das geplante und von dem Investor beantragte Nahversorgungszentrum. Darüber hinaus werden in diesem Fall gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Flächen einbezogen und der geplante Stadtplatz als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Platz wird von der Stadt auf Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs geplant, ausgeschrieben und gebaut. Eine entsprechende Beschlussdrucksache zum Bau des Platzes wird den politischen Gremien zu gegebener Zeit vorgelegt. Ziel ist, den Platz zeitgleich mit den Außenanlagen des Nahversorgungszentrums zu bauen und bis zu dessen Eröffnung fertig zu stellen.</p>

Eingegangene Stellungnahme E3	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren. Hierzu haben wir folgende Anmerkungen: In dem Plangebiet sollen für den Bau des geplanten Nahversorgungszentrums mehrere Bäume gefällt werden. Entsprechend den derzeit vorliegenden Planungsunterlagen sollen für den Zugang von der Schulenburger Landstraße jeweils drei (also sechs) Bäume, auf der zukünftigen Parkplatzfläche zwei Bäume und am Kurländer Weg für die Errichtung einer Lärmschutzanlage zehn Bäume entfernt werden. Bei einer Geländebegehung am 16.10.2013 konnte festgestellt werden, dass es sich hierbei um alte Baumbestände handelt, die überwiegend aus Sand-Birke (<i>Betula pendulä</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) zusammengesetzt sind. Diese übernehmen eine wichtige Funktion für das Stadtbild und bilden wertvolle Lebensräume für eine Reihe an Tierarten, insbesondere für Vögel und Fledermäuse (vgl. Umweltbericht). Naturschutzfachlich handelt es sich um wertvolle Baumbestände, die entsprechend dem § 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt sind und nicht entfernt, beschädigt, beeinträchtigt oder wesentlich verändert werden dürfen.</p>	<p>Für den Zugang von der Schulenburger Landstraße zum geplanten Stadtplatz werden nicht sechs sondern nur drei Bäume gefällt.</p>

Da die Mehrzahl der zu fällenden Bäume offensichtlich nur aus gestalterischen Gründen entfernt werden sollen, lehnt der BUND die derzeit vorliegende Planung ab. Vielmehr ermöglicht die derzeitige Planung die Integration sämtlicher zu fallender Bäume, was auch dem Vermeidungsgebot gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechen würde. Sowohl im Zugangsbereich der Schulenburger Landstraße, als auch im Bereich des Parkplatzes sowie des bereits vorhandenen mit Sandbirken gesäumten Lärmschutzwalls am Kurländer Weg können die Bäume in die Planung einbezogen und somit erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bei der Geländebegehung festgestellt wurde, dass bereits mehrere Bäume im Bereich der Mecklenheidestraße nicht mehr vorhanden waren bzw. schon gefällt wurden.

Die Behauptung, die Bäume würden lediglich aus gestalterischen Gründen gefällt werden, ist nicht zutreffend. Die Planung von Gebäuden und Stellplätzen sowie die Erschließung und die Lärmschutzanlagen erfordern die Eingriffe in den Baumbestand. Eine Integration dieser Bäume in die Planung ist unrealistisch, da Abbrucharbeiten, Bau-

maßnahmen, Veränderung an den Geländehöhen etc. dies nicht zulassen. Die Fällung der Bäume entlang der Mecklenheidestraße erfolgte außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Fällantrag, der sich auf den Ausbau des Verkehrsknotens „Mecklenheidestraße - BV Werder“ bezog, wurde auf Basis der Baumschutzsatzung bearbeitet und in der Fällgenehmigung vom 07.02.2013 wurden entsprechende Ersatzpflanzungen angeordnet.

Eingegangene Stellungnahme E3

Stellungnahme der Verwaltung

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Bäume aufgrund ihres Alters sowie der teilweise vorhandenen Asthöhlen potentielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Durch die Fällung der Bäume würden diese zerstört, sodass möglicherweise ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Demnach dürfen besonders geschützte Tiere nicht verletzt oder getötet sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Ist eine Fällung unausweichlich, ist deshalb darauf zu achten, dass die potentiellen Baumquartiere der Fledermäuse unmittelbar vor der Fällung endoskopiert werden. Auch wenn derzeit keine Fledermausquartiere festgestellt wurden, ist dies notwendig, da eine Nutzung als Quartier bis zum Beginn der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden kann. Werden Tiere in einem Baumquartier festgestellt, darf die Fällung des Baumes entsprechend den § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht durchgeführt werden! Gegebenenfalls ist die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover einzubeziehen. Wird bei der Fällung ein unbesetztes Quartier zerstört, muss eine adäquate Kompensation erfolgen.

Für das gesamte Plangebiet wurden Untersuchungen zu Flora und Fauna durch ein Fachbüro durchgeführt. Artenschutzrechtlich relevante Funde waren nicht zu verzeichnen. Fällarbeiten werden grundsätzlich im Winter, vom 01.10. bis 28.02 durchgeführt. Der Hinweis auf eine erforderliche aktuelle Quartiersüberprüfung für Fledermäuse vor Fällung ist richtig und wird auch in der Stellungnahme vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün – Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz empfohlen und wird entsprechend umgesetzt.

Im Hinblick auf die im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass anhand der Ausführungen leider keine Eingriffsbilanzierung möglich ist. Hierzu ist eine Überarbeitung erforderlich. Außerdem lehnt der BUND die Pflanzung von fremdländischen Gehölzen, wie z.B. den Blaseneshen (*Koelreuteriapaniculata*), als Ausgleichsmaßnahme ab (vgl. dazu auch Meister 2004; Laschtowitz et al. 2008). Vielmehr sollten durch die Ausgleichsmaßnahmen die für die Tierarten verloren gegangenen Gehölze durch selbige oder zumindest heimische Arten ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde für das Plangebiet eine Bilanzierung auf Basis von Biotopwertpunkten nach dem EiBe-Modell vorgenommen. Der Wert des vorhandenen Bestandes (Sportflächen, Tribüne, Gehölzpflanzungen) wurde dem Wert der Planung (Grünflächen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen) gegenübergestellt. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Planung in sich ausgeglichen ist. Bestandswert und Planungswert sind gleich. Die durch die Umsetzungen der Planung veränderten Standortbedingungen für die neu zu pflanzenden Bäume erfordern eine andere Gehölzauswahl. Daher sollen in diesem Einzelfall, in Absprache mit dem Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, ausnahmsweise standortgerechte fremdländische Gehölze verwendet werden, die den heimischen Gehölzen, besonders unter dem Gesichtspunkt der zu erwartenden Klimaveränderungen, überlegen sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen bezüglich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Übrigen nicht zu berücksichtigen.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in den Abschnitten 6.5 Erschließung und Verkehr, 6.6 Ver- und Entsorgung, 7.0 Einzelhandelskonzept (unter: Bewertung des Planvorhabens bzw. der Vorhabenalternativen vor dem Hintergrund der landesplanerischen Zielsetzungen), 8.2 Naturschutz, 8.3 Altlasten /Verdachtsflächen und unter Kampfmittel sowie im Umweltbericht im Abschnitt 2.2 Artenschutz /Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ergänzt und aktualisiert.

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist als Anlage 3 beigefügt. Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 4 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind notwendig, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 28.04.2014