

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2964/2017

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1780 "Köbelinger Markt" mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1780 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
3. die Einziehung der bisherigen öffentlichen Straßenflächen im Bereich des Köbelinger Marktes, des Theodor-Lessing-Platzes und der Leinstraße zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des städtischen Verwaltungsstandortes am Köbelinger Markt zu schaffen, um hier den Bereich neu zu ordnen und einen attraktiven Wohnstandort mit entsprechenden gemischten Nutzungen zu entwickeln. Dies wirkt sich auf Männer und Frauen gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Es ist vorgesehen, die städtischen Grundstücke, auf denen mit diesem Bebauungsplan Baurechte geschaffen werden, zu veräußern. Für die Landeshauptstadt Hannover ist daher mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen.

Dem gegenüber entstehen der Stadt Kosten, insbesondere im Zusammenhang mit der Verlagerung des städtischen Behördengebäudes und der Veränderung bzw. Anpassung

des umliegenden öffentlichen Raumes. Hierzu gehören auch Kosten zu evtl. Leitungs- und Kanalarbeiten. Abrisskosten sowie Entsorgungskosten für die Altlasten werden vom Investor getragen und führen zu einer Minderung des Verkaufserlöses. Konkrete Aussagen hierzu werden zu gegebener Zeit in eigenständigen Drucksachen formuliert. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 5. Kosten für die Stadt, verwiesen.

Begründung des Antrages

Die Bebauung des Köbelinger Marktes ist Bestandteil des Innenstadtkonzeptes Hannover City 2020+. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen am Beispiel von vier Interventionsorten (Klagesmarkt, Marstall, Hohes Ufer, Köbelinger Markt) Chancen auf, zentrale Bereiche der Innenstadt räumlich und funktional dahingehend weiterzuentwickeln, dass die einzelnen Quartiere gestärkt werden sowie das Bild der Innenstadt verbessert und bereichert wird, um so den wachsenden Anforderungen an die Innenstadt auch in Zukunft gerecht werden zu können. Gleichzeitig sollen mit der Umgestaltung dieser Interventionsorte neue Bauflächen auf städtischen Liegenschaften geschaffen werden, die die Innenentwicklung der Stadt stärken und neben Wohnnutzungen auch Handels- und Dienstleistungsfunktionen sowie Büronutzungen ermöglichen.

Der Köbelinger Markt mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, dem Theodor-Lessing-Platz und dem Behördengebäude (Fachbereich Öffentliche Ordnung) ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Innenstadtkonzeptes.

Die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt den Behördenstandort aufzugeben, diesen Standort neu zu ordnen und als attraktiven Wohnstandort im gemischt genutzten urbanen Innenstadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Städtebauliches Ziel ist es, in den Erdgeschosszonen Büros, Gastronomie und Einzelhandels- sowie Dienstleistungsnutzungen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorzusehen. Damit wird auch den stadtentwicklungspolitischen Zielen zur Stärkung der Innenstadt und zur Förderung von innenstadtnahen Wohnungen Rechnung getragen sowie einer weiteren Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt.

Der Stadtbezirksrat Mitte hat in seiner Sitzung am 23.06.2014 im Rahmen der Entscheidung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch zwei Änderungsanträge Maßgaben für das Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Änderungsantrag DS-Nr. 15-1438/2014:

- "1. Die Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen für Pkw wird für die Neubebauung auf maximal 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Durch eine entsprechende städtebauliche Satzung wird darüber hinaus auf Antrag der ablösefreie Verzicht auf notwendige Stellplätze (wie in der NBauO vorgesehen) ermöglicht.
2. Der Radverkehr wird durch die geplante Fußgängerzone zwischen der Leinstraße und der Marktstraße auf dem bisherigen Straßenverlauf der Leinstraße geführt (...). Dazu wird die Radwegführung entsprechend markiert.
3. Die Leinstraße wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ gestaltet und beschildert.
4. Die Zu- und Abfahrt zu den verbliebenen Stellplätzen auf dem Köbelinger Markt erfolgt ausschließlich über die geplante Zufahrt am Sparkassengebäude. Diese wird entsprechend verbreitert. Die vorgesehene Einbahnstraße um den Köbelinger Markt herum entfällt.
5. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch öffentliche Förderung sichergestellt, dass ein angemessener Anteil (z.B. wie am Klagesmarkt) der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der ortsüblichen Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten werden.

6. Vor dem Hintergrund von voraussichtlich zusätzlichen 90-100 Wohnungen in dem Bereich wird dem noch höheren Bedarf an Kindergartenplätzen dadurch Rechnung getragen, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Kindertagesstätte vorgesehen wird."

Änderungsantrag DS-Nr. 15-1442/2014:

"Für das bisher ohne Mietaufwendungen an dem Standort befindliche Bürgeramt samt dem Bereich Recht und Ordnung wird ein anderer im Eigentum der Landeshauptstadt zentral erreichbarer Standort in der Innenstadt gesucht, an welchem die Stadt diese Ämter auch zukünftig ohne laufende Mietaufwendungen unterzubringen imstande ist."

Die vom Stadtbezirksrat Mitte durch die Änderungsanträge beschlossenen Maßgaben wurden soweit möglich in den textlichen und zeichnerischen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der von der Verwaltung vorgelegt wurde, ergänzt und diese überarbeitete Fassung der Öffentlichkeit zusammen mit der Verwaltungsvorlage durch Auslegung in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 30.10.2014 bis zum 01.12.2014 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme des Betreibers der Tankstelle in der Leinstraße ein. Bei einer Ausprägung der Leinstraße als Sackgasse befürchtet er folgende Schwierigkeiten:

1. Anbindung:

Auch in derart zentraler Lage in Hannover sei die infrastrukturelle Anbindung der Tankstelle an den Straßenverkehr von zentraler Bedeutung. Zu- und Abfahrbarkeit aus allen Richtungen - also Marktstraße und Karmarschstraße - müsse daher gewährleistet sein. Die Lage der Station in einer Sackgasse mache den Betrieb der Tankstelle unwirtschaftlich.

2. Beschickung:

Alle Tankstellen bundesweit würden von Tankwagen (TKW) angesteuert, um die Versorgung mit Kraftstoffen zu gewährleisten. Der TKW könne bei heutigem Stand in die Leinstraße einfahren, die Tanks der Station befüllen und in die Marktstraße wieder ausfahren (oder vice versa). Eine Versorgung gemäß Bebauungsplan sei realistisch nicht mehr möglich. Die TKWs müssten in der Leinstraße wenden. Der Radius dafür betrage: bis zu 22 m!

3. Versorgung:

Die in der Innenstadt Beschäftigten, die mit dem Fahrzeug einfahren, hätten aufgrund der vorgenannten Punkte 1 und 2 perspektivisch keine ausreichende Versorgung mit Kraftstoffen mehr. Für den Weg zur Arbeit und zurück müssten für die meisten Betroffenen - wiederum unerfreuliche - Umwege in Kauf genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in den o.g. Änderungsanträgen genannten Punkte werden wie folgt in das Verfahren eingebracht:

Änderungsantrag DS-Nr. 15-1438/2014:

Zu 1.

Die Verpflichtung zur Herstellung von erforderlichen Einstellplätzen wird aufgrund der innerstädtischen und hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossenen Lage für das Bebauungsplangebiet insgesamt reduziert. Als notwendige Einstellplätze sind 50 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen. Weitere Regelungen zur Aussetzung der Pflicht zur Herstellung notwendiger Einstellplätze müssen den Vorgaben der NBauO entsprechen und werden im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Zu 2. bis 4.

Die genannten Punkte können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest. Die Planungen für den konkreten Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt in einem nachfolgenden Schritt. Die geforderten Punkte werden in den Planungen geprüft. Es folgt eine eigenständige Drucksache und Beschlussverfahren.

Zu 5.

Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau und das Niveau der Netto-Kaltmieten können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Im vorliegenden Fall kann bei der Grundstücksausschreibung bzw. im Grundstückskaufvertrag vereinbart werden, dass durch öffentliche Förderung sichergestellt ist, dass 25% der geplanten Wohneinheiten entsprechend der Wohnungsbauoffensive 2016 als Mietwohnungen zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der ortsüblichen Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus angeboten werden. Hierzu wird eine eigene Verkaufsdrucksache vorgelegt.

Zu 6.

Eine Kindertagesstätte wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, ist in den festgesetzten Kerngebieten (MK) jedoch zulässig. Ob tatsächlich an diesem Standort eine Kindertagesstätte entstehen kann, ist derzeit noch nicht endgültig geklärt und aufgrund einer fehlenden Freifläche kritisch zu sehen. Ein Teil des Erlöses aus dem Grundstückskaufvertrag könnte genutzt werden, um an anderer Stelle im Stadtteil, an der eine Freifläche angeboten werden könnte, eine Kindertagesstätte einzurichten. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes an der Marktstraße sowie im Senior-Blumenberg-Gang befinden sich bereits zwei Kindertagesstätten. Ferner wird im Rahmen der Umnutzung der Flächen der Feuerwache 1 eine Kindertagesstätte eingeplant.

Änderungsantrag DS-Nr. 15-1442/2014:

Im Gebäude der Leinstraße 14 war bisher mit dem Fachbereich Öffentliche Ordnung auch das Bürgeramt Mitte untergebracht. Das Bürgeramt Mitte ist in der Jahresmitte bereits als Bürgeramt Aegi in das Gebäude Aegidientorplatz 1 gezogen. Der übrige Fachbereich Öffentliche Ordnung wird nach Fertigstellung voraussichtlich Mitte 2019 das sich derzeit noch im Bau befindliche städtische Behördengebäude am Schützenplatz beziehen. Damit fällt das Gebäude Leinstraße 14 leer.

Zur Stellungnahme des Tankstellenbetreibers:

Mit dem Pächter der Tankstelle sowie seinem Rechtsanwalt wurden die Bedenken zwischenzeitlich erörtert. Von Seiten der Stadt wurde versichert, dass auch zukünftig der Abfahrtsverkehr in Verbindung mit der Anlieferung der Tankstelle im Einbahnstraßenmodus in Richtung Marktstraße möglich sein wird, so dass auch weiterhin eine Versorgung der Tankstelle mit Kraftstoffen gewährleistet ist.

Für den Kundenverkehr bieten sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen unterschiedliche Varianten an, die eine gute Erreichbarkeit sicherstellen. Diese werden derzeit hinsichtlich der günstigsten Ausbildung noch geprüft. Die infrastrukturelle Anbindung der Tankstelle an den Straßenverkehr wird folglich durch die Planungen nicht eingeschränkt werden.

Diese geplanten Maßnahmen können im Rahmen des vorliegenden

Bebauungsplanverfahrens nicht endgültig geregelt werden. Erst in den anschließenden Planungen für den konkreten Straßenausbau im Bereich des Bebauungsplangebietes werden die Maßnahmen konkretisiert und in einer eigenständigen Drucksache zum Beschluss vorgelegt.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr nach Abwägung aller vorgebrachten Belange weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Die Flächen des Köbelinger Marktes, des Theodor-Lessing-Platzes und der Leinstraße sind gewidmete öffentliche Verkehrsflächen. Südwestliche Teilflächen des Köbelinger Marktes, eine Fläche auf dem Theodor-Lessing-Platz sowie nordöstliche Teilflächen der Leinstraße werden von den geplanten Baukörpern in Anspruch genommen (s. Begründung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.7 Verkehr). Es ist somit erforderlich, die Straßenflächen in Bauland umzuwandeln, so dass die erforderlichen Flächen entsprechend zur Verfügung stehen. Um die Verkehrsflächen dem Bauland zuordnen zu können und damit die Aufhebung des Gemeingebrauchs zu ermöglichen, ist eine Einziehung der Flächen nach § 8 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 29.11.2017