

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. 0153/2007

Anzahl der Anlagen 8

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1680 - Kurhaus Friedenstal - Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1680 „Kurhaus Friedenstal“ mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften, Praxen und Büros angeboten werden. Der Markt im Plangebiet ist der Frequenzbringer für den Bereich Hannoversche Straße / Am Friedenstal. Einzelläden, Ladengruppen und Marktplätze dienen allen Menschen als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden. Die Aufgaben der örtlichen Versorgung werden je nach Lage und Einzugsbereich von Nachbarschaftsläden und zentralen Einkaufsschwerpunkten (Marktbereichen) wahrgenommen. Diese Planung dient der Standortsicherung des Betriebes und damit auch der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur.

Kostentabelle

Zu den entstehenden Kosten siehe Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1680, Abschnitt 7 (Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Für das Eckgrundstück Am Friedenstal / Hannoversche Straße / Uferzeile gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 1340 aus dem Jahr 1990. Er setzt für das Grundstück Mischgebiet mit

1- bis 2-geschossigen Gebäuden sowie allgemeines Wohngebiet mit 2-geschossigen Gebäuden und eine Fläche für Versorgungsanlagen – Pumpstation – fest.

Das im Plangebiet an der Hannoverschen Straße gelegene so genannte „Kurhaus Friedenstal“ steht unter Denkmalschutz. Es wurde 1988 saniert und um ein I – bis II - geschossiges Geschäftsgebäude erweitert. Der Anbau bietet dem ansässigen Lebensmittelnahversorger eine Verkaufsfläche von ca. 860 m².

Aufgrund des sich vollziehenden Strukturwandels im Einzelhandel entspricht diese Ladengröße nicht mehr den Betreiberkonzepten und den Kundenwünschen. Entsprechend den aktuellen Marktbedingungen soll der Lebensmittelmarkt um ca. 450 m² angrenzend nach Norden erweitert werden. Damit würde ein Lebensmittelnahversorger mit ca. 1320 m² Verkaufsfläche entstehen.

Der Eigentümer der Grundstücke Hannoversche Straße 92 und Uferzeile 1+2 hat beantragt, zur Schaffung der o. g. Baurechte ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Das derzeitige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1340) lässt das geplante Vorhaben nicht zu, da Einzelhandel hier mit solch großen Verkaufsflächen nicht zulässig ist. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geschaffen werden.

Über den Durchführungsvertrag wurde mit dem Vorhabenträger verhandelt. Zum Durchführungsvertrag wird eine besondere Drucksache vorgelegt.

Der Stadtbezirksrat Misburg-Anderten hat in seiner Sitzung am 13.06.2005 eine Änderung der von der Verwaltung vorgeschlagenen allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1680 beschlossen. Danach soll auf eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt von der Straße Uferzeile verzichtet werden, über die Auswirkungen einer solchen Ein- und Ausfahrt sollen Aussagen unter dem Abschnitt Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden und die zusätzlichen 24 Parkplätze sollen hinter dem Kurhaus angelegt werden. Die Ein- und Ausfahrt soll weiterhin ausschließlich über die Straße Am Friedenstal erfolgen. Diese Änderungen wurden in die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingearbeitet.

Für den Bebauungsplan Nr. 1680 wurde vom 26.Juli bis zum 01.September 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Erweiterung eines Baurechtes für einen Lebensmittel-Nahversorger auf eine Verkaufsfläche von 1300 m²,
- Erweiterung der überbaubaren Fläche für ein Wohnhaus.

Ursprünglich standen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück zwei in einem schlechten Zustand befindliche Wohngebäude jeweils zu Hälfte leer. Sie wurden bereits abgerissen. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden sie durch einen Neubau ersetzt. Da auf dem nördlichen Grundstücksteil kein Planungserfordernis mehr vorliegt, wurde der Geltungsbereich auf das Grundstück des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs reduziert.

Im Hinblick auf den oben genannten Änderungsantrag des Stadtbezirksrates wurde die verkehrliche Erschließung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes durch ein Gutachten untersucht. Der zu erwartende Mehrverkehr auf der Uferzeile hat nur einen geringen Anteil an der Verkehrsbelastung. Die Kreuzung mit dem Schulweg birgt keine wesentliche Gefährdung, da sowohl der Schulbeginn wie auch der Schulschluss in der Mittagszeit deutlich außerhalb der Spitzenzeiten der Marktnutzung liegen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist ein Schreiben vom Verwalter eines benachbarten Wohnhauses eingegangen.

Es bestehen Bedenken, wenn vom Plangebiet eine Ausfahrt in die Uferzeile geschaffen werden soll. Zusätzlicher Durchgangsverkehr, vor allem durch anliefernde schwere LKW, bedeute eine Wertminderung seines Grundstücks, außerdem sei der Aufbau der Straße Uferzeile nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt. Es solle auf die Ausfahrt zur Uferzeile verzichtet werden oder der Verkehr so gesteuert werden, dass über den Kalmiaweg hinaus keine zusätzliche Belastung stattfindet.

Stellungnahme der Verwaltung

An der Ausfahrt zur Uferzeile soll festgehalten werden, da erwartet wird dass in der nachmittäglichen Spritzenstunde ca. 39 zusätzliche Kfz auf der Straße Uferzeile fahren. Diese haben nur einen geringen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen. Im Hinblick auf den Lieferverkehr mit LKW wird sich die Situation nicht verändern, da die Lieferfahrzeuge wie bisher von der Straße Friedenstal rückwärts an den Markt heran fahren. Die Umfahrt um das Marktgebäude und Erreichen der Ausfahrt zur Uferzeile ist aufgrund der engen Platzverhältnisse mit LKW nicht möglich. Zusätzlicher Verkehr, der die Uferzeile in nördliche Richtung befährt, wird sich auf den Zielverkehr des angrenzenden Wohngebiets beschränken.

Die Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 7 beigefügt.

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

61.12
Hannover / 24.01.2007