

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer
In den Stadtbezirksrat
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0071/2006

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1350 - Bartweg -
Auslegungsbeschluss, vorbehaltlicher Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1350 „Bartweg“ mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
3. den Bebauungsplan Nr. 1350 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO bereits jetzt als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen erhoben werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Aufgaben der örtlichen Versorgung werden je nach Lage und Einzugsbereich von Nachbarschaftsläden und zentralen Einkaufsschwerpunkten (Marktbereichen) wahrgenommen. Diese Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, da sie Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausschließt und so auf integrierte Standorte lenkt. So wird die Erreichbarkeit auch für Bevölkerungsgruppen ohne (ständigen) Zugriff auf ein Auto gewährleistet.

Der Bebauungsplan zielt darüber hinaus auf die Sicherung zentral im Stadtgebiet gelegener und durch die Stadtbahn erschlossener Arbeitsplätze an einem etablierten Gewerbestandort und sichert damit vergleichsweise kurze Wege für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Die Festsetzung verlässlicher Lärm-Obergrenzen schließlich dient den umliegenden Wohngebieten und dort insbesondere den Bevölkerungsteilen, die sich auch tagsüber vor Ort aufhalten.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Lindener Hafen soll als Industrie- und Gewerbestandort gesichert werden. Daher wurde bereits im Jahr 1986 ein Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bereich des Lindener Hafens gefasst (B-Plan 1314) mit den Zielen, die Ansiedlung von SB-Märkten oder Einkaufszentren zu verhindern und in den Übergangsbereichen zur Wohnbebauung die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Störungen zu beschränken.

Für den Bebauungsplan Nr. 1350, der eine Teilfläche des ursprünglich angedachten Plangebietes umfasst, wurde vom 10. Mai bis zum 09. Juni 1988 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt. In Anlehnung an den o.g. Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele:

„Sicherung des Industriegebietes Lindener Hafen mit Einschränkung der industriellen und gewerblichen Nutzung in den Übergangsbereichen zur Wohnbebauung“ sowie
"Verhinderung von Einzelhandelsbetrieben“

verfolgt. In den Übergangsbereichen sollte die industrielle Nutzung eingeschränkt werden, um die vorhandene Wohnbebauung vor industriellen Immissionen zu schützen.

Zu dieser Beteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

Das weitere Bebauungsplanverfahren gestaltete sich aufwendig, da Gutachten zur schalltechnischen Situation erforderlich waren und auch die Situation der Bodenbelastungen zu klären war.

Eine erneute vorgezogene Bürgerbeteiligung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.1350 wurde vom 18. März bis zum 19. April 1999 durchgeführt, da seit der ersten Beteiligung bereits ein großer Zeitraum vergangen war.

Dabei wurden die bereits detaillierteren Ziele weiterverfolgt:

- Absicherung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes
- Ausschluss von Einzelhandel
- Bewältigung von Nutzungs- und Emissionskonflikten
- Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

Seit geraumer Zeit besteht in diesem Gebiet ein erhöhtes Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben. Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele nicht zu gefährden, sollen Einzelhandelsbetriebe - mit einigen Ausnahmen - grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch die historisch bedingte räumliche Annäherung von Wohngebieten und Gewerbebetrieben ist eine Regelung der Lärmproblematik erforderlich. Mit der Planung wird einerseits den Betrieben ein Emissionskontingent, das mindestens der aktuellen Lärmsituation entspricht, zugewilligt, andererseits eine Duldung von Immissionen in bestimmtem Umfang eingefordert.

Weiter ist es Ziel der Planung, hinsichtlich der naturräumlichen Situation auch in bestehenden Gewerbegebieten nachzubessern und somit Defizite an Grün zu beheben.

Außerhalb einer förmlichen Beteiligung reagierten zwei ansässige Betriebe auf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Jahreswende 1999/ 2000 und trugen folgende Anregungen vor:

1. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sei eine Emissionsbeschränkung hinsichtlich der Lärmerzeugung festgelegt. Hier befände sich eine Halle, für die eine Genehmigung gemäß §4 BImSchV vorläge. Auf dem Werksgelände müssten Probeläufe durchgeführt werden, bei denen ein äquivalenter Dauerschallpegel von 105 dB(A) auftreten würde. Weiter wären die entlang der Davenstedter Straße festgelegten Pflanzstreifen nur in Teilen realisierbar, da sich hier Notausgänge befänden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel orientieren sich an der Entfernung und Sensibilität der nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen; ebenso orientieren sich Genehmigungen gemäß 4. BImSchV (hier für eine Anlage zur Herstellung von Behältern aus Blech) an der Umgebung. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend, müssen die gewerblichen Nutzungen Einschränkungen bei der Lärmerzeugung hinnehmen, die Wohnungen andererseits auch Einschränkungen hinsichtlich der Wohnruhe. Dies ist auch bereits jetzt, d.h. ohne Existenz eines Bebauungsplanes, im Konfliktfall vom Gewerbeaufsichtsamt durchzusetzen. Bei den Probeläufen handelt es sich allerdings um punktuell auftretende Schallereignisse. Die Emissionsbeschränkung pro m² Fläche impliziert, dass eine Überschreitung punktuell durchaus möglich ist, wenn dies durch Unterschreitung auf dem übrigen Betriebsgelände kompensiert wird. Der Betrieb befindet sich in der unempfindlichsten Lage des Lindener Hafens. Außerdem besteht die Möglichkeit zur Abschirmung des Lärms durch Gebäude oder Wände.

Die Anlage von Pflanzstreifen und das Vorhandensein von Notausgängen schließen sich nicht aus. So kann ein Pflanzstreifen so gestaltet werden, dass die Notausgänge frei bleiben. Darauf gehen die textlichen Festsetzungen ausdrücklich ein, indem sie vorgeben, dass 10% der Fläche für Zuwegungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden können.

2. Der zweite Betrieb äußert Bedenken gegen die Option, den Bartweg bis an die Fössestraße zu verlängern. Durch diese Maßnahme würde ein Teil des Hafengebietes zerschnitten und die Lärmbelastung erhöht. Weiter bedeutete dies den Verlust der Pachtfläche, auf der der Betrieb ansässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um den Verkehrsknoten Davenstedter Straße/ Bauweg/ Am Lindener Hafen - an dem Individualverkehr und Stadtbahn aufeinander treffen- zu entlasten, sah die ursprüngliche Planung eine direkte Verlängerung des Bartweges bis zur Fössestraße vor. Am Bartweg war eine Aufweitung der Einmündung an der südöstlichen Seite vorgesehen. Diese Planung wird zurzeit nicht weiterverfolgt. Das Straßenprojekt ist weder entschieden noch zeitlich absehbar. Die seinerzeit dargestellte Aufweitung im Bartweg ist daher unterblieben.

Am 22.10. 2003 informierte sich ein Logistik-Betrieb über die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Davenstedter Straße 131. In diesem Rahmen wurde angeregt, auf die Festsetzung der Grünstreifen und auf die Verbreiterung des Bartweges zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits oben genannt, wird die Aufweitung am Bartweg zurzeit nicht weiterverfolgt. Der Anregung wird insofern gefolgt.

Die Festsetzung der Pflanzstreifen ist wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung.

Mit den festgesetzten Pflanzstreifen und einer entsprechenden Begrünung auf den Grundstücks-(teil)flächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, sollen vorhandene Eingrünungen gesichert und eine weitere Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden.

Seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1986 wurden verschiedene schalltechnische Gutachten für den Lindener Hafen angefertigt. Im Ergebnis führten die zur Beurteilung behelfsweise herangezogenen Vorsorgewerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) jedoch nach wie vor dazu, dass auf der gesamten Teilfläche südlich der Hafenbahn gewerbliche Nutzungen tagsüber nur sehr eingeschränkt und nachts nahezu gar nicht möglich wären. Auf dieser Grundlage war im Bebauungsplanverfahren zwischen den die Interessen des Wohnens bzw. des Gewerbes vertretenden Trägern öffentlicher Belange keine Einigung zu erzielen.

Infolge dessen konnten auch die von beiden Seiten überwiegend als wichtig erachteten sonstigen Ziele des Bebauungsplan-Entwurfs über Jahre nicht umgesetzt werden.

Die neuere Rechtsprechung zur Gemengelageproblematik eröffnet nun die Möglichkeit, das Thema unter einem veränderten Blickwinkel anzugehen. Ein weiteres schalltechnisches Gutachten beurteilt daher die sensiblen Bereiche neu und schlägt eine veränderte Verteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1350 gilt die Veränderungssperre Nr. 76. Auf dieser Grundlage ist das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes an der Badenstedter Straße zurückgestellt worden.

Die Stellungnahme der ehemaligen Abteilung für Landschaft und Naturschutz ist als Anlage 3 beigelegt.

Das förmliche Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 15.12.1999 begonnen und soll gemäß §244 Abs.2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nach Vorprüfung des Einzelfalles nicht durchgeführt.

Mit diesem Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig auch der Satzungsbeschluss gefasst unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht werden. Sollten dennoch Anregungen eingehen, würde ein gesonderter Satzungsbeschluss erforderlich.

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

61.12
Hannover / 11.01.2006