

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz  
In den Stadtbezirksrat Nord  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0258/2009

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

---

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1716 - Hainhölzer Markt; Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1716 einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Das Vorhaben beinhaltet ein integriertes Stadtteilzentrum, welches zur nachhaltigen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Hainholz beiträgt und sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Mit einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung soll das Angebot an Betreuungsplätzen für diese stetig wachsende Altersgruppe an einem dafür besonders geeigneten Standort verbessert werden.

Die Planung trägt damit zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensumstände für die nichtmobilen Teile der Bevölkerung in Hainholz bei. Der Zugang zu allen Einrichtungen wird barrierefrei gewährleistet.

Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Kosten für die Stadt entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1716 nicht. Details zu möglichen Kostenaspekten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **Begründung des Antrages**

Die Schaffung eines integrierten Stadtteilzentrums Hainhölzer Markt an der Schulenburger Landstraße gehört zu den Zielen der Sanierung für das Sanierungsgebiet Hainholz und ist sowohl im Zielkonzept Hainhölzer Mitte als auch im Rahmenplan für das Sanierungsgebiet

Hainholz verankert.

Die Vorhabenträgerin, die zur Umsetzung des Vorhabens gegründete Hainhölzer Markt Entwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigt unter Berücksichtigung der städtischen Rahmenvorgaben im Plangebiet das integrierte Stadtteilzentrum, bestehend aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) angeführten Nutzungen zu errichten. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 521, 695 und 1026, die Allgemeine Wohngebiete im Norden, Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete im Süden und großflächig die Verkehrsfläche für den vierspurig geplanten Niedersachsenring festsetzen.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein integriertes Stadtteilzentrum geschaffen werden.

Die Vorhabenträgerin hat mit den wesentlichen Grundeigentümern im Plangebiet bisher Vorverträge geschlossen. Sie erfüllt jedoch zurzeit noch nicht die gesetzlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Verfügbarkeit aller Grundstücke innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Für die Entstehung von Baurechten muss diese Voraussetzung erfüllt sein, bevor das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung weiter geführt und zum Abschluss gebracht werden kann.

Der Stadtteil Hainholz verfügt derzeit vor allem in den dicht besiedelten Südbereichen über keinen integrierten zentralen Bereich für die Nahversorgung. Ein Defizit ist vor allem durch die fehlende Vertriebsform eines Vollversorgers an einem verbrauchernah gelegenen Standort zu verzeichnen. Durch die Schaffung des Hainhölzer Marktes kann dieses Defizit an einem dafür besonders geeigneten Standort abgebaut werden. Das Vorhaben, welches dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt werden soll, beinhaltet die Schaffung von nahversorgungsbezogener Einzelhandelsverkaufsfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup>, die Einordnung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung sowie altengerechten Wohnens. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 2) wurden folgende Flächen außerhalb des unmittelbaren Vorhabensbereiches gemäß §12 Abs.4 BauGB einbezogen.

- Fläche der Voltmerstraße am Ostrand des Vorhabensgebietes, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll,
- Flächen der Grundstücke Voltmerstraße 45 und 47, auf diesen Flächen sollen nicht mehr erforderliche Wegeverbindungen entfallen, die durch das Vorhaben unterbrochen werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.05.2007 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. In seiner Sitzung am 28.04.2008 hat der Stadtbezirksrat Nord die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Darlegung der Planungsziele fand in der Zeit vom 29.05.2008 bis zum 30.06.2008 statt.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen:

Ca. 27 Bewohner/-innen der Gebäude Schulenburger Landstraße 60, 62 und 64, eine Praxisinhaberin des Gebäudes Schulenburger Landstraße 66 sowie zwei Einwohner/-innen des Gebäudes Voltmerstraße 43a äußern sich ablehnend zum Anlieferungsbereich für das Vorhaben auf dem Hof des Grundstücks Schulenburger Landstraße 66 in weitgehend gleich lautenden Schreiben. Sie fühlen sich durch den derzeit vorhandenen Lieferbereich des bestehenden Marktes bereits erheblich gestört und befürchten eine Erhöhung des Störgrades aufgrund des größeren Marktes. Sie fordern die Anlieferung in geschlossener Bauweise auszuführen, wie dies nach ihrer Kenntnis für den Lieferbereich an der Voltmerstraße vorgesehen ist.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Nutzungen in den vorbezeichneten

Gebäuden wurden im schalltechnischen Gutachten der GTA GmbH 1. Fortschreibung vom 04.09.2008 untersucht. Der Gutachter hat bei der Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf die benachbarten Gebäude alle relevanten Lärmquellen der Lieferbereiche herangezogen. Darin enthalten sind die Liefergeräusche, Rangiergeräusche, Be- und Entladung, die Lkw-Fahrwege, Durchfahrten sowie die Geräusche, die die Parkplatznutzung durch Pkw verursacht. Als relevanten Immissionsorte wurden die Gebäude Voltmerstraße 43a (IP12, IP13), Schulenburger Landstraße 66 (IP15, IP16) und Schulenburger Landstraße 64 (IP17) ermittelt, die den Geräuschemissionen am nächsten gelegen sind. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass an allen relevanten Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm und des Beiblatts 1 der DIN18005 für Allgemeine Wohngebiete (Voltmerstraße 43a, Schulenburger Landstraße 64) und für Mischgebiete (Schulenburger Landstraße 66) eingehalten werden. Selbst im Mischgebiet Schulenburger Landstraße 66 werden die Tagwerte für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Dies wird im Vorhabengebiet dadurch erreicht, dass die Anlieferzone gegenüber der derzeitigen Situation von den schützenswerten Nutzungen abgerückt und so ausgerichtet wurde, dass sie geringstmögliche Beeinträchtigungen verursacht. Durch die Anlieferung sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Nachbarschaft zu erwarten.

Die gutachterlichen Aussagen wurden durch die Verwaltung geprüft und bestätigt. Auf Grundlage vorstehender fachgutachterlicher Einschätzung der Immissionskonflikte besteht keine hinreichende sachliche Grundlage, vom Vorhabenträger eine Einhausung des südlichen Anlieferbereiches zu verlangen.

Einen weiteren Schwerpunkt der Anregungen und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bildet die Verkehrskonzeption, insbesondere die Frage, welche Auswirkungen die geplante Verbindungsstraße zwischen der Voltmerstraße und der Schulenburger Landstraße auf sogenannte Schleichverkehre haben wird. Die Auffassung der Bürger/-innen differiert hier. Während ein Teil der Bürger/-innen eine Erhöhung der Schleichverkehre erwartet, sehen andere Bürger/-innen die Lösung zur Verhinderung der Schleichverkehre durch die Unterbrechung bzw. konsequent verkehrsberuhigte Umgestaltung der Voltmerstraße selbst. Grundsätzlich wird auf die Erhöhung der Verkehrsbelastung entlang der Fichteschule hingewiesen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Befürchtung der Anwohner/-innen, dass durch die neue Verbindungsstraße eine erhebliche Erhöhung der Schleichverkehre zu erwarten ist, wird seitens der beauftragten Fachplaner und der Verwaltung nicht geteilt. Die Befürchtungen der Bürger/-innen resultieren im Wesentlichen aus der ehemals bestehenden und stark frequentierten Parkplatzausfahrt auf die Schulenburger Landstraße, die als Durchfahrtsstrecke zur Voltmerstraße genutzt wurde. Sie ermöglichte ein konfliktfreies, da nicht signalisiertes Ausbiegen nach rechts auf die Schulenburger Landstraße. Die neue Verbindungsstraße wird dem entgegen durch eine Lichtsignalanlage mit einer Umlaufzeit von 80s gesteuert. Bevorrechtigte Straße ist die Schulenburger Landstraße, so dass an der neuen Verbindungsstraße aufgrund der Umlaufzeit deutlich wahrnehmbare Wartezeiten entstehen werden. Desweiteren ist durch den aus dem Parkplatz zur Schulenburger Landstraße zu den Spitzenstunden ausfließenden Verkehr ein erhebliches Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt zu erwarten, welches die Attraktivität der Anbindung für Schleichverkehre deutlich mindert. Insofern ist nicht anzunehmen, dass durch die neue Verbindungsstraße eine wesentliche Steigerung der Attraktivität einer Umgehung der Schulenburger Landstraße durch Schleichverkehr von der Melanchthonstraße aus geschaffen wird. Die durch den Gutachter vorgelegten Verkehrsbelegungszahlen sind diesbezüglich plausibel. Die Hinweise zur Verkehrsberuhigung der Voltmerstraße selbst betreffen im Wesentlichen nicht das vorliegende Planverfahren, welches nur den unmittelbar angrenzenden Teil der Voltmerstraße in den Geltungsbereich einbezieht. Die Entscheidung, ob eine Unterbrechung der Voltmerstraße südlich der Bömelburgstraße

erforderlich ist, kann im vorliegenden Planverfahren nicht getroffen werden. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausschließlich die Festsetzung von Flächen für den Verkehr beinhaltet, nicht aber eine bestimmte Verkehrskonzeption oder einen Straßenausbau dauerhaft festschreibt. Sollten sich wider Erwarten bisher durch den Gutachter nicht berechnete Verkehrsströme ausbilden, so sind Verkehrsbeschränkungen oder Sperrungen möglich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keinen Rechtsanspruch auf eine uneingeschränkte Nutzung der Verkehrsfläche. Insofern sollte an der im Bebauungsplan verfolgten Festsetzung von Verkehrsflächen für eine Verbindungsstraße festgehalten werden. Diese Verbindungsstraße wird durch die direkte Anbindung der Fichteschule und des Hainhölzer Bades an die Schulenburger Landstraße die Erschließung des neuen zentralen Bereiches des Stadtteiles Hainholz nachhaltig verbessern und stellt damit ein wesentliches Entwicklungspotential dar, dass nicht verbaut werden sollte.

Von zwei Bürgern wurde bemängelt, dass sich der an der Schulenburger Landstraße entstehende Platz nur als Stellplatz darstellt. Nach Auffassung der Bürger wäre eine Platzgestaltung als kommunikatives Zentrum und Marktplatz von Hainholz wünschenswert. Eine besondere Bedeutung hat auch die Verlegung der Straßenbahnhaltestelle an das Plangebiet.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Hierzu wird seitens der Verwaltung vorgetragen: Die Schaffung eines kommunikativen Zentrums für den Stadtteil Hainholz aus Versorgung, Schule, Kultur und Freizeitattraktivitäten entspricht den Zielen des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Hainholz. Die Schaffung eines multifunktionalen, öffentlichen Marktplatzes wurde für diesen Bereich in Erwägung gezogen. Festzustellen ist jedoch, dass das Einwohnerpotential von Hainholz mit ca. 6.800 Einwohnern für einen öffentlichen Marktplatz keine ausreichende Frequenz erwarten lässt, die eine Umsetzbarkeit der Planung garantieren. In der im Rahmen des Vorhabens vorgeschlagenen Lösung einer Nutzung der Fläche als Stellplatzanlage im Normalbetrieb und einer Sondernutzung als Marktplatz zu besonderen Veranstaltungen (Stadtteilstadt) wird aus Sicht der Verwaltung eine umsetzbare und dem Nutzerpotential angemessene Lösung vorgeschlagen. Die Zusammenfassung der Haltestellen Chamissostraße und Bertramstraße am Hainhölzer Markt ist Bestandteil des Nahverkehrsplanes und soll bis zum Jahr 2013 umgesetzt sein.

Weitere Hinweise beziehen sich auf die Führung des Verkehrs im Stadtteil Hainholz. Sie betreffen damit keine Belange, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt werden können, da sie weit über diesen Geltungsbereich hinausreichen.

Die vorgetragenen Hinweise auf eine Parallelität des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und die Anregung, die bisher wirksamen Pläne im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar bereitzuhalten, finden im weiteren Verfahren Beachtung. Die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit resultierenden Hinweise wurden wie vorstehend angeführt in die Begründung eingearbeitet.

Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist die Förderung umweltverträglicher Verkehrsträger. Diesem Ziel entspricht der geplante Standort. Aufgrund dieser integrierten Lage des Standortes ist zu erwarten, dass ein größerer Anteil an Nutzern des Nahversorgungszentrums öffentliche Verkehrsmittel wählt bzw. zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Nahversorgungseinkauf tätigt. Ein Einstellplatzbedarf, wie er vergleichbar in anderen nach §11 Abs.3 BauNVO festgesetzten Sondergebieten für Einkauf in Stadtrandlage entsteht, ist hierdurch nicht gegeben. Die Herstellung überzähliger, in der Regel nicht benötigter Stellplätze, führt zu unnötigen Versiegelungen von Flächen und entspricht nicht dem Ziel eines schonenden Umgangs mit

Grund und Boden.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist Bestandteil der Anlage 5.

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

61.11  
Hannover / 19.01.2009