

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Eilenriedebeirat (zur Kenntnis)

Nr. 0216/2012

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1764, östlich Weltausstellungsallee Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1764 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen,
3. die Einziehung der bisherigen öffentlichen Straßenfläche (Cousteaustraße) gemäß § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Begründung des Antrages

Bereits seit 1984 bzw. 1997 bestehen für das Gebiet zwischen Emmy-Noether-Allee, Stadtbahntrasse, Stockholmer Allee und Cousteaustraße auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes (Änderungsverfahren Nr. 28.1, in Kraft getreten 1984, sowie 49. Änderungsverfahren, in Kraft getreten 1995) rechtsverbindliche Bebauungspläne, die mit unterschiedlichen Gebietsfestsetzungen eine gewerbliche Nutzung vorsehen. Abgesehen von der Gewerbeansiedlung auf dem südöstlichen Eckgrundstück an der Stockholmer Allee führten Vermarktungsbemühungen für die verbliebenen, teils städtischen Grundstücke, die überwiegend als Parkplätze zur Weltausstellung EXPO 2000 hergerichtet wurden und

teilweise noch als Messe-Parkplätze genutzt werden, nicht zum angestrebten Erfolg.

Ein auf dem Gebiet der Erstellung und des Betriebs von Logistikimmobilien tätiger Vorhabenträger suchte nunmehr für die Errichtung eines Distributionszentrums für einen renommierten Internet-Versandhandel einen Standort im norddeutschen Raum. Dieser sollte an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz gut angebunden sein und möglichst eine Anbindung an das Netz des ÖPNV aufweisen. U.a. wurde auch der Standort Hannover in Betracht gezogen. Die benötigte Flächengröße (ca. 92.000 m²) für einen Lagerhallenkomplex (Nutzfläche ca. 110.000 m²) schließt eine Ansiedlung in bestehenden Gewerbe- oder Industriegebieten im Stadtgebiet mangels eines derartigen Flächenangebots aus. Die Suche nach für dieses Ansiedlungsinteresse geeigneten Flächen im Stadtgebiet ergab, dass das o.g. Areal einschließlich eines Teils der westlich der Cousteaustraße gelegenen Messe-Parkplatzflächen im Stadtgebiet die günstigsten Standort-Voraussetzungen für eine derartige Ansiedlung bieten könnte.

Eine derartige Gewerbeansiedlung wäre von hohem kommunalem Interesse für den Wirtschaftsstandort Hannover auch angesichts der voraussichtlich damit verbundenen großen Zahl an Dauer- und Saisonarbeitsplätzen (ca. 1.000 + 1.500) und weil es damit gelänge, ein größtenteils bisher nicht nachgefragtes Planungsrecht zu aktivieren.

Unabhängig davon, ob es zu der genannten Ansiedlung kommt, wird die Standortnachfrage zum Anlass genommen, das bestehende Planungsrecht so anzupassen, dass die Chancen für eine Realisierung erhöht werden können. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die künftigen Bebauungsplan-Festsetzungen orientieren sich zwar im Sinne eines konservativen Ansatzes an dem o.g. Ansiedlungswunsch, berücksichtigen aber auch anderweitige gewerbliche Entwicklungen. Insofern wird der Ansiedlungswunsch Referenznutzung für den Nachweis der Vollziehbarkeit der Bauleitpläne.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher für den Bereich der geplanten Gewerbeentwicklung "Gemischte Baufläche" sowie - westlich der Cousteaustraße - "Sonderbaufläche - Messe" dar. Die veränderten Planungsziele erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch die Änderung des bestehenden verbindlichen Planungsrechts durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1764.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 06.10.2011 in der Zeit vom 20.10.2011 bis 21.11.2011 durchgeführt.

In dieser Zeit gingen 541 Zuschriften von 522 Einzelpersonen und 4 Firmen ein. Sie beziehen sich überwiegend auf beide Bauleitplanverfahren. Die Verwaltung hat die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger zu Themengruppen zusammengefasst, in einer gleichlautenden Anlage für beide Bauleitplanverfahren zusammengestellt und mit jeweiligen Anmerkungen versehen, auch wenn sie nicht die Bauleitplanverfahren direkt betreffen. Für den Bebauungsplan Nr. 1764 ist das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlage 4 zu dieser Drucksache dargestellt.

In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung ausdrücklich darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 1764 als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Die jetzt vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche", aus der im Bebauungsplan der Baugebietstyp "Gewerbegebiet" entwickelt wird, ermöglicht es das Distributions- bzw. Verteilzentrum zu verwirklichen und auch dem ansässigen Unternehmen Fotoformplus Entwicklungsspielräume zu bieten. Die Ausweisung ermöglicht auch, dass andere Gewerbebetriebe (u. a. im Fall einer Nachnutzung) angesiedelt werden können.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die im frühen Planungsstadium in der Zeit vom 23.09.2011 bis 31.10.2011 beteiligt wurden, sind in die Begründung des Entwurfes und in

den vorläufigen Umweltbericht eingearbeitet worden. Das gleiche gilt für die Ergebnisse der Gutachten zu Natur und Landschaft sowie für Aussagen zum Artenschutz, die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, des Schallschutzgutachtens, des Gutachtens zum Umgang mit Niederschlagswasser und des klimaökologischen Gutachtens. Die vorhandenen Unterlagen zur ehemaligen Mülldeponie Bemeroode und zur Befestigung von Parkplatzflächen mit Hochofenschlacke wurden gesichtet und bei der Planung berücksichtigt. So wird der Bereich der ehemaligen Deponie nicht überplant und gegenüber den Planunterlagen zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren aus dem Plangebiet ausgenommen. Hier bleibt es bei der Fortführung der Nutzung als Messe-Parkplätze. Die im Plangebiet eingebaute Hochofenschlacke wird - sofern nicht das Material auf dem Gelände durch Wiedereinbau Verwendung findet - abgetragen und in Abstimmung mit der Region Hannover fachgerecht entsorgt.

Nach Ermittlung des Bedarfs für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden hierfür nunmehr Flächen im Nahbereich der geplanten Gewerbeansiedlung und außerhalb vorgesehen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Erweiterung des "Kattenbrookparks" im Planteil B des Bebauungsplanes. Der Planteil C dient teilweise weiteren Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 1764, teilweise vorausschauend ebenfalls für die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit künftigen Bedarfen notwendig werden. Teil D dient dem Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 1764, die Teile E und F ebenfalls dem Bedarf für zukünftige Planungen.

Die Städte Laatzen und Pattensen haben eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen auf ihr Stadtgebiet gefordert. Der Verkehrsgutachter geht davon aus, dass für die Städte Laatzen und Pattensen keine nennenswerten verkehrlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Dies gilt sowohl für zusätzliche Pkw- als auch Lkw-Verkehre.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Beratung dieser Drucksache in den Ratsgremien durchgeführt.

Die bis zur öffentlichen Auslegung vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB neben Entwurf und Begründung des Bauleitplans öffentlich ausgelegt. Ferner ist nach der genannten Vorschrift in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Beim Bebauungsplan Nr. 1764 wurden folgende Arten umweltbezogener Informationen verwendet:

- zum Bestand und zur Bewertung der Biotoptypen sowie des Vorkommens an Pflanzen und Tieren einschließlich der Belange des Artenschutzes,
- zur Erfassung und Bewertung der Bodenfunktionen sowie zu den Grundwasserverhältnissen und den zu erwartenden Auswirkungen,
- zur Belastung des Bodens mit Schadstoffen sowie Kampfmittelresten,
- zur verkehrlichen Situation und den zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen sowie zu Schallimmissionen, ferner
- zur Luftgüte und zu den Klimafunktionen.

Die Stadtbezirksräte Kirchrode-Bemeroode-Wülferode und Döhren-Wülfel sowie der

Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen, der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und der Verwaltungsausschuss haben zum Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Drucksache Nr. 1886/2011 E1) einen Ergänzungsantrag und einen Zusatzantrag beschlossen.

Ergänzungsantrag (wortgleiche Drucksachen Nr. 15-1941/2011 u. 1944/2011):

1. Der Lärmschutz ist gegenüber den Wohngebieten nach dem einschlägigen Regelwerk, den Wohnbauflächen und in gleichem Maße den der Erholung dienenden Flächen zu gewährleisten. Jede Verbesserung des Lärmschutzes durch eine möglichst tiefe Lage der Distributionshalle ist auszuloten und hinsichtlich der Immissionen zu optimieren.
2. Das Wasserregime im Plangebiet darf keine Auswirkungen auf die Seelhorst und die Eilenriede zeitigen.
3. Die Frischluftschneise von der Karlsruher Straße bis zum Kronsbergkamm ist umfänglich zu erhalten.
4. Die offensichtlich stärkere und großflächige statt der (planrechtlich ausgewiesenen) kleinteiligen (mit Grüninseln verbundene) Oberflächennutzung ist hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft vor Ort zu kompensieren, zum einen durch Eingründung im Zusammenhang ggf. mit einer Lärmschutzwand, zum anderen in aller nächster Nähe - was den unmittelbar vor Ort nicht umsetzbaren Anteil anbetrifft - im östlichen (noch nicht hergestellten) Teil des Parks Kattenbrook.

Sachstandsbericht der Verwaltung

1. Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt die nach dem Gutachten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen fest (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen). Die Begründung des Bebauungsplanes und der Umweltbericht beschreiben diese Maßnahmen näher.
2. Der Bebauungsplanentwurf setzt private Grünflächen für die Regenwasserversickerung fest. § 6 der textlichen Festsetzungen trifft weitere Regelungen zur Versickerung des Regenwassers. Laut Gutachten zur Auswirkung der Planung auf das Wasserregime gibt es keine Auswirkungen auf die Eilenriede. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden relevante Auswirkungen auf die Seelhorst vermieden (siehe auch Bebauungsplanbegründung und Umweltbericht).
3. Das Gutachten zu Klima und Luft weist nach, dass durch die Planung verursachte Eingriffe in die Kaltluftschneise keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsflächen in der näheren Umgebung haben werden (siehe Begründung des Bebauungsplanes und Umweltbericht).
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes trifft Festsetzungen zur Eingriffsregelung, die in der Bebauungsplanbegründung und im Umweltbericht beschrieben werden. Zusätzlich werden in den Teilbereichen B, C, D und F Ausgleichsflächen festgesetzt. Der Teilbereich B regelt die Erweiterung des Kattenbrookparkes, die im Flächennutzungsplan bereits vorher als öffentliche Grünfläche dargestellt war.

Zusatzantrag (wortgleiche Drucksachen Nr. 15-1942/2011 und 1943/2011)

1. Parallel mit der Beschlussfassung zu o. g. Bauleitplanverfahren ist eine Regelung herbeizuführen, dass die Straßenzüge Emmy-Noether-Allee - Kattenbrookstrift - Wülferoder Straße und Laatzener Straße - Emslandstraße - Lange-Hop-Straße bzw. Laatzener Straße - Wülfeler Straße - Hinter dem Dorfe - Brabeckstraße zumindest im Ziel- und Quellverkehr zum Logistikzentrum südlich der Emmy-Noether-Allee - das gilt ggf. auch schon zu Zeiten der Baudurchführung - von diesem Verkehr freigehalten wird.

2. Die Verwaltung wird gebeten, zusätzlich in einen Dialog mit den Einwohnerinnen und Einwohnern, in einem Nachbarschaftsdialog über die beabsichtigten planrechtlichen Festsetzungen zu treten - außerhalb des normierten Verfahrensablaufes.
3. Die Verwaltung wird bezüglich der stillgelegten und wohl gesicherten Deponie im Falle einer Beräumung einer Teilfläche aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass Abfalltransporte, insbesondere mit umweltgefährdenden Stoffen, außerhalb von Wohngebieten ihren Weg zu einer Verwertung oder Beseitigung nehmen.

Sachstandsbericht der Verwaltung

1. Das Thema Verkehr ist auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Für Lkw-Verkehre kommen die Straßen in den benachbarten Wohngebieten allein vom Ausbau (z.B. Breite) nicht in Betracht. Zudem ist Richtung Westen über die Weltausstellungsallee und den Messeschnellweg das überörtliche Straßennetz auf kürzerem Wege zu erreichen. Sollten sich die fachlichen Einschätzungen zur Verkehrsabwicklung nicht bestätigen, sind Möglichkeiten der Verkehrslenkung auf straßenverkehrsrechtlicher Grundlage gegeben. Diese Regelungen können aber nicht in den Bauleitplänen getroffen werden sondern müssen außerhalb dieser Verfahren geprüft werden. Darüber hinaus gehend wird angestrebt, ergänzend und vorsorglich Vereinbarungen zur Steuerung des An- und Ablieferverkehrs mit Lkw auf vertraglicher Basis zu treffen. Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV durch die Stadtbahnlinie 6 (Haltestelle Stockholmer Allee) wird davon ausgegangen, dass eine große Anzahl der Beschäftigten im Plangebiet dieses Verkehrsmittel nutzt. Die Stadt wird zur Unterstützung bei künftigen Unternehmen mit einer hohen Beschäftigtenzahl auf die Inanspruchnahme des Jobticket-Angebots des GVH hinwirken.
2. Mit der interessierten Bevölkerung aus der Nachbarschaft wird in Informationsveranstaltungen, im Internetforum und durch Gespräche ein Dialog auch außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens geführt. Dies ist auch im weiteren Verfahrensablauf vorgesehen.
3. Der Bebauungsplan greift nicht in die stillgelegte Deponie ein. Auswirkungen der Deponie auf das Plangebiet, bzw. Auswirkungen der Planung auf die Deponie werden in einem Fachgutachten dokumentiert. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen werden vor Bauarbeiten durchgeführt. Dies wird in der Bebauungsplanbegründung und im Umweltbericht beschrieben.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme vom Bereich Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Cousteaustraße ist eine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche. Für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben ist es erforderlich, die Straßenflächen in Bauland umzuwandeln, damit entsprechend große zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. Um die Verkehrsfläche dem Bauland zuordnen zu können und damit die Aufhebung des Gemeingebrauchs zu ermöglichen, ist eine Einziehung der Fläche nach § 8 NStrG erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Übersicht über die Anlagen zu dieser Drucksache:

Anlage 1 Geltungsbereich, bisherige Drucksachenbeschlüsse

Anlage 2.1 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1764

Anlage 2.2 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1764

Anlage 3 Naturschutzfachliche Stellungnahme vom Bereich Forsten, Landschaftsräume und
Naturschutz des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün

Anlage 4 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

61.12

Hannover / 25.01.2012