

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An die Kommission Sanierung Sozialer Zusammenhalt
Hainholz (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

Nr. 2685/2022

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Süd Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus der Stellungnahme des BUND (Anlage 4) nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1800 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wirkt sich auf alle Geschlechter gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Die Planungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden von der Vorhabenträgerin direkt beauftragt und die Kosten übernommen. Die damit verbundenen Fachgutachten beauftragt die Landeshauptstadt Hannover nach vorheriger Kostenübernahmeerklärung der Vorhabenträgerin. Die Altlastengutachten und das Gutachten zur Luftbelastung wurden aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Die Landeshauptstadt Hannover trägt die verfahrensbegleitenden Personal- und Materialkosten.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet im Förderprogramm "Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" (kurz: Sozialer Zusammenhalt). Es gelten damit die Regelungen des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Stadt durch die geplante Bebauung entstehende Infrastrukturfolgekosten (insbesondere für Krippen- und Kindergartenplätze) können - anders als sonst üblich - deshalb nicht im Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin eingefordert werden. Stattdessen werden diese Kosten über die entsprechenden

grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB berücksichtigt. Insoweit wird auch verwiesen auf die Ziffern 2.7 und 4.8 der Begründung sowie auf die generellen Ausführungen in Anlage 1, Abschnitt 1.3 zur Drucksache Nr. 1928/2016 zum städtischen Infrastrukturkostenkonzept.

Die neue Straße Hainhölzer Markt ist sowohl als Erschließung des Vorhabens erforderlich, erfüllt aber auch Verbindungs- und Entlastungsfunktionen für den Stadtteil. Die Kostenträgerschaft für den Ausbau und die Herstellung der öffentlichen Straßen wurde im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Vorhabenträgerin gesondert verhandelt. Der städtische Anteil beläuft sich dabei auf 395.500,00 € brutto. Dies entspricht in etwa 90% für die Baufeldfreilegung und etwa 50% für den Straßenaufbau. Der städtische Anteil wiederum wird aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert, die wiederum - wie üblich - zu einem Drittel entsprechend veranschlagte städtische Haushaltsmittel enthalten. Darüber hinaus wird der städtische Haushalt nicht belastet.

Da die Fläche im Übrigen mit Straßen und Leitungen bereits voll erschlossen ist, fallen keine weiteren Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären. Kosten für Straßen- und Leitungsanschlüsse sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Die Vorhabenträgerin erwirbt im Norden und Osten ihres Grundstücks mehrere Flächen von der Landeshauptstadt Hannover v. a. für die Anlage von Stellplätzen. Aus den Grundstückverkäufen der Flächen der Landeshauptstadt Hannover an die Vorhabenträgerin werden Erlöse erzielt.

Begründung des Antrages

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1800 - Hainhölzer Markt Süd befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 521, 695 und 1026, die Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete im Süden und großflächig die Verkehrsfläche für den ehemals vierspurig geplanten Niedersachsenring im Norden festsetzen.

Für das geplante Vorhaben der Schaffung eines integrierten Stadtteilzentrums mit Nahversorgungseinrichtungen mit einer ursprünglich geplanten Gesamtverkaufsfläche von 5800 m² sowie dem Bau von ca. 40 Wohnungen in den Obergeschossen hat die Firma Rahlfs Immobilien GmbH am 16.10.2013 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 12.06.2014 sowohl den Einleitungsbeschluss als auch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1800 beschlossen (DS-Nr. 0740/2014). Am 26.05.2014 hat der Stadtbezirksrat Nord den Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (auch DS-Nr. 0740/2014).

Weil der Stadtteil Hainholz derzeit vor allem in den dicht besiedelten Südbereichen über keinen integrierten zentralen Bereich für die Nahversorgung verfügt, war das ursprüngliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Vollsortimenters an einem verbrauchernah gelegenen Standort. Das Vorhaben, welches dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr zugrunde liegt, beinhaltet die Schaffung von nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsverkaufsflächen von 4.225 m². Hinzu kommen ca. 235 m² der bestehenden, durch Abriss im Erdgeschoss zur Verbreiterung der Lieferdurchfahrt etwas verkleinerten Gewerbefläche der Schulenburger Landstraße 66. Die ursprüngliche Anzahl von ca. 40 Wohnungen in den Obergeschossen bleibt bestehen und soll realisiert werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.01. bis 08.02.2021 statt.

Seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover wird mit Stellungnahme vom 08.02.21 die Prüfung einer geringfügigen Reduzierung der Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel (NuG) um 100 bis 300 m² empfohlen. Doch gerade das nahversorgungsrelevante NuG-Sortiment sollte nicht weiter eingeschränkt werden. Alle Planungen sind auf die seit langem umfassend abgestimmten und gutachterlich geprüften Verkaufsflächen abgestimmt. Die Verträglichkeitsuntersuchung belegt Werte unter dem abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10%, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der ADFC hält Anzahl und Größe der Fahrradstellplätze für nicht ausreichend, bittet um mehr überdachte Fahrradstellplätze und zusätzliche Carsharing-Plätze (Stellungnahme vom 05.02.21).

Die Fahrradabstellanlagen entsprechen jedoch dem städtischen Beschluss (DS-Nr. 1909/2010 N1). Hiernach sind für mindestens die Hälfte der benötigten Stellplätze in der Nähe der Eingänge überdachte, guteinsehbare Fahrradabstellanlagen mit Fahrradabwehrbügeln mit ausreichenden Seitenabständen (mindestens 70 cm) vorgeschrieben. Orientiert man sich an den früher geltenden Richtzahlen für Verkaufsstätten, so ist ein relativ anspruchsvoller Ansatz von 1 Fahrradstellplatz / 150 m² Verkaufsfläche denkbar, entsprechend wären nur 28 Einstellplätze erforderlich. Diesbezüglich sind also mit 16 mehr als die Hälfte überdacht. Mit 64 Fahrradstellplätzen werden im Plangebiet aber deutlich mehr Fahrradstellplätze realisiert. Die Vorhabenträgerin hat sich freiwillig bereit erklärt einen Carsharing-Platz anzubieten. Eine gesetzliche Grundlage ihn hierzu bzw. zu weiteren Carsharing-Plätzen zu verpflichten gibt es nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1800 hat vom 06. Mai bis zum 07. Juni 2021 öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit ging eine Stellungnahme des BUND ein. (Anlage 4)

Der Inhalt dieser Stellungnahme wird nachfolgend inhaltlich wiedergegeben:

Straßen- und Parkplatzbau

Der BUND lehnt den Neubau der zweispurigen Straße im nördlichen Planbereich sowie des angrenzenden Parkplatzes ab.

Die Straße sei für den Autoverkehr nicht erforderlich. Auch auf einen Großteil der Parkplätze könne verzichtet werden und ein Teil könne unter die geplante Bebauung als Tiefgarage verlegt werden. Für eine ortsnahe Versorgung des Stadtteiles sei das Vorhalten großer Parkplatzflächen nicht zukunftsweisend. Es solle auf die Versorgung zu Fuß und per Rad gesetzt werden. Der Ausbau bzw. die Förderung des individuellen Autoverkehrs sei mit Blick auf die Stadt der Zukunft mehr als fraglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verbindungsstraße Hainhölzer Markt (parallel zu einer wichtigen, bereits gebauten Radfahrer- und Fußgängerverbindung) ist zur leistungsfähigen Erschließung des Vorhabens erforderlich. Sie vermeidet erhebliche zusätzliche Belastungen für die Anlieger der bereits verkehrsberuhigt ausgebauten Voltmerstraße durch den zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehr der Geschäfte und übernimmt Entlastungsfunktionen im Stadtteil durch direktere Anbindung u.a. von Kulturhaus/Volkshochschule, Naturbad und Grüne Mitte Hainholz an die Schulenburger Landstraße.

Die Voltmerstraße ist zudem als Veloroute 13 vorgesehen.

Auch sind die Anknüpfungspunkte zur Schulenburger Landstraße wie zur Voltmerstraße

bereits vor einigen Jahren baulich hergestellt worden. Die Verbindungsachse war schon im städtebaulichen Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Hainholz und der 137. Änderung des Flächennutzungsplans von 2005 mitbedacht.

Die Anzahl der Stellplätze auf der Parkplatzfläche ist erforderlich und deckt den Bedarf im gerade notwendigen Umfang (siehe Ziffer 4.9 der Begründung). Ein Verzicht auf Stellplätze kommt daher nicht in Betracht.

Der Bau der Verbindungsstraße mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage ist an dieser Stelle im Stadtgefüge ein geeignetes Baukonzept. Der direkte Stadtbahnanschluss, das Nutzungskonzept für den ruhenden Verkehr mit aktuell auf das notwendige Maß erforderlicher Stellplätze reduzierte Angebot sowie der durch Leitungsvorkommen nur einschränkende Möglichkeiten von Baumpflanzungen liegen diesem zu Grunde. Es bildet das derzeitige Nutzungs- und Mobilitätsverhalten des Stadtteils ab. Zudem ist vertraglich gesichert, dass die offene Stellplatzanlage auch über den Einzelhandel hinaus für jeden nutzbar ist. Das Konzept wäre zudem erweiterbar, um auf neue Mobilitätsanforderungen (Carsharing, Leihräder, Lastenräder ua.) im Gesamtstadtteil zu reagieren. Der Bau einer Tiefgarage wird daher an dieser Stelle als nicht zukunftsfähig und unwirtschaftlich eingestuft und es wird an dem abgestimmten Baukonzept festgehalten.

Der Ausbau führe zu einer Vernichtung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes als wichtigen Bestandteil der Grünverbindung zwischen Vahrenwald und Herrenhausen. Damit gehe Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Biotopverbindungsfunktion verloren. Die Grünverbindung solle besser aufgewertet und gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem vorhandenen Baum- bzw. Strauchbestand handelt es sich um eine Spontanvegetation, die nach Abbruch der vorhandenen Bebauung für den Bau des Niedersachsenringes um 1970 aufkam.

Anhaltspunkte für im Plangebiet lebende geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden auf der Fläche nicht gefunden. Ungeachtet dessen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, ein externes Fachbüro für eine Umweltbaubegleitung auf eigene Kosten zu beauftragen. Das entsprechend qualifizierte Fachbüro und der notwendige Leistungsumfang sind mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen und zu beauftragen. Es ist in die Ausführungsplanung und Ausschreibung der Baumaßnahmen und bei der späteren Umsetzung vor Ort einzubeziehen. Sollten im Zuge der Umweltbaubegleitung Lebensstätten geschützter Arten festgestellt werden, dürfen diese ohne artenschutzrechtliche Ausnahme nicht zerstört oder unzugänglich gemacht werden. Etwa erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Risikomanagements zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover abzustimmen.

Auch ohne den beabsichtigten Ausbau zu einer Straßen- und Parkplatzfläche ist ein dauerhafter Erhalt oder gar eine Aufwertung und Sicherung der Grünfläche aufgrund der zahlreichen Leitungen in diesem Bereich nicht möglich. Bei Leitungsbaumaßnahmen muss die Vegetation im einsprechenden Bereich entfernt werden. Zudem besteht die Gefahr, dass Wurzeln von Bäumen die bestehenden Leitungen beschädigen.

In zahlreichen Abstimmungen und mit Hilfe zusätzlicher Vereinbarungen und Leitungsschutzmaßnahmen konnte jedoch das maximal Mögliche an Begrünung geplant werden, ohne die vorhandenen Leitungen zu gefährden, um so den wichtigen

Grünzug Niedersachsen als Straßenallee mit Grünstreifen im verringertem Maße beizubehalten.

Den Erschließungsfunktionen -sowohl verkehrlich als auch durch die Leitungen- sowie der Parkplatznutzung wird hier der Vorrang gegenüber dem Erhalt sowie der Aufwertung des Grünstreifens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Biotopverbindung gegeben.

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover findet hierbei Anwendung. Die zu beseitigenden, gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume werden durch Ersatzpflanzungen und Ersatzzahlung ausgeglichen.

Die Planung widerspreche zudem dem Freiflächenentwicklungskonzept für Hannover. Hiernach sei im Plangebiet -als Wohnquartier mit geringem Freiraumangebot- der Freiraum durch die Schaffung von "Grün" zu verbessern. Im Gegensatz hierzu werden durch die Planung grüne Bereiche zerstört.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in der Entwurfsbegründung bereits ausführlich dargelegt (siehe Ziffer 2.6 Freiflächenentwicklungskonzept), entspricht die Planung dem Freiflächenentwicklungskonzept, welches „Grün“ im städtischen Bereich weitreichend interpretiert. Für die angestrebte Nutzung und unter den örtlichen Ausgangsbedingungen (insb. Leitungslagen) konnte hier in umfangreichen Abstimmungen sogar eine ungewöhnlich umfassende, maximale Begrünung (Baumpflanzungen, Schnitthecken, Dach- und Fassadenbegrünung, Staudenbeete) und somit Aufwertung erreicht werden. Die bisherigen Gehölzflächen waren stark zugewuchert, nicht zugänglich und somit nicht als Freiflächen nutzbar. Unmittelbar östlich angrenzend zu den Wohnquartieren bieten die Grüne Mitte und das Naturbad Hainholz sowie weiter im Nordosten die ausgedehnten Kleingartenanlagen ein umfassendes Freiraumangebot. Eine Weiterentwicklung der Grünen Mitte und darüber hinaus ist im Freiflächenentwicklungskonzept angelegt. Ein entsprechender Planungsraum grenzt unmittelbar an das Plangebiet. In der Grünen Mitte wird beispielsweise aktuell ein Potenzial für Baumpflanzungen gesehen (DS 1238-2022).

Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen, gewinne Grün in der Stadt weiter an Bedeutung und sei gerade in Stadtteilen mit hoher Versiegelung entscheidend für das Stadtklima und die Lebensqualität der Bewohner*innen. Diesen Herausforderungen werde die Planung nicht gerecht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in der Entwurfsbegründung bereits an mehreren Stellen ausführlich dargelegt (s.u.a. Ziffern 2.7, 5.2, 6.5) ist die Planung hinsichtlich Klimaveränderung (Hitze, Starkregen) soweit wie möglich optimiert worden: Verschattung durch Bäume, Fassaden- und Dachbegrünung sowie die sonstigen begrünten Flächen zur Abkühlung, Dachbegrünung zur Regenwasserverzögerung.

Trotz der Maßnahmen wird das Vorhaben zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet führen und die bioklimatische Situation belasten.

Ein gewisser Ausgleich besteht durch die angrenzende, größere Grünfläche („Grüne Mitte Hainholz“), die in das Plangebiet positiv mit Kalt- und Frischluft über die Freiflächen des vorgelagerten Parkplatzes und der Straße Hainhölzer Markt einwirkt.

Eingeschossige Bauweise

Der BUND lehnt die eingeschossige Bauweise für die geplanten Supermärkte ab. Stattdessen solle -im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden- die Möglichkeit genutzt werden, mehrgeschossige Gebäude zu errichten und beispielweise über

den Einzelhandelsnutzungen Wohnraum zu schaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über dem geplanten Supermarkt entlang der Schulenburger Landstraße ist eine 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung mit insgesamt 40 Wohnungen vorgesehen. Auch über dem Fachmarkt ist ein Riegel mit Räumen, die der Wohnbebauung zugeordnet sind, geplant.

Stadtgestalterisch war für das Projekt eine höhenmäßige Abstufung zu dem großen Freiraum der Grünen Mitte Hainholz gewünscht.

Hinzu kommen Einschränkungen durch die bauordnungsrechtlich zu beachtenden Abstandsflächen der Hochhäuser (siehe Ziffer 2.12 der Begründung).

Weitere Wohnungen würden zudem einen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen, der aufgrund der beengten Verhältnisse kaum umsetzbar wäre und die Möglichkeiten zur Begrünung der Stellplatzanlage weiter einschränken würde.

Der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung des Entwurfs mit Umweltbericht wurden aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2) sowie die Begründung wurden insgesamt redaktionell überarbeitet. Änderungen wurden in der Begründung in den Absätzen 2.2, 2.6 und 4.9 vorgenommen.

Im Übrigen unverändert wird die Begründung des Entwurfs somit als Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist in der Anlage 3 beigelegt.

Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan gemäß § 10a BauGB liegt der Drucksache als Anlage 5 bei.

Der Beschluss ist notwendig, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.11
Hannover / 20.10.2022