Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1711 „ Philipsborn- / Ecke Vahrenwalder Straße -

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes

Die Landeshauptstadt Hannover schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um im Stadtteil Vahrenwald, im Kreuzungsbereich der Philipsbornstraße und der Vahrenwalder Straße ein mehrgeschossiges Büro- und Geschäftshaus mit einer kerngebietstypischen Nutzungsmischung und einer zweigeschossigen Tiefgarage zu entwickeln. Das vormals städtische Grundstück Vahrenwalder Straße 11 und eine etwa 15 m² große Teilfläche der Philipsbornstraße (Flur 8, Flurstück 2548/6) wurde von der LRD Hannover GmbH & Co. KG (im Folgenden LRD) erworben, welche als Vorhabenträgerin für das Planverfahren auftritt.

Derzeit wird das Plangebiet noch als Parkplatz genutzt. Neben einer städtebaulichen Aufwertung soll das geplante Büro- und Geschäftshaus unter anderem dazu beitragen, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Vahrenwald und im westlichen Bereich des Stadtteils List zu verbessern.

Durch das Vorhaben wird nicht nur ein funktionaler Mangel behoben. Das Grundstück am südlichen Rand der Vahrenwalder Straße ist als Verbindung zwischen den nördlichen Stadtteilen und der Innenstadt zu sehen. Die derzeitige Parkplatzfläche stellt an diesem Standort eine Fehl- und Unternutzung dar, die städtebaulich unbefriedigend ist. Mit einer Bebauung des Grundstücks besteht die Chance, einen städtebaulich-funktionalen Missstand zu beseitigen und ein untergenutztes Grundstück zu aktivieren und gestalterisch aufzuwerten.

Die Planung ist jedoch auf Grundlage des bestehenden Durchführungsplanes Nr. 149 nicht umsetzbar. Mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

Durch ein repräsentatives neues Gebäude als Büro- und Geschäftshaus für die Nahversorgung, für Dienstleistungen und weitere Einrichtungen, wie ein Hotel, kann eine kerngebietstypische Nutzungsmischung ermöglicht werden, die städtebauliche und funktionale Missstände behebt.

Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Verwaltungsausschuss vom 07.04.2016 eingeleitet.

Das Verfahren dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 245 c BauGB (2017) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt und abgeschlossen; die Voraussetzung, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, ist erfüllt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
(06.05.2016 bis zum 06.06.2016)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, in der sich ein angrenzender Kfz- und Reifenfachbetrieb gegen die Kündigung des Pachtvertrages und damit den Entzug von gepachteten Stellplätzen sowie die Planung des Büro- und Geschäftsgebäudes wendet. Aus seiner Sicht sei der Verlust der Stellplätze Existenz gefährdend.

Die Landeshauptstadt hat sich bewusst für eine Veräußerung des Grundstücks entschieden, um eine Entwicklung durch einen Investor zu ermöglichen und die städtebauliche Mindernutzung der Fläche in dieser integrierten Lage zu beenden.

Die Auswirkungen durch das Vorhaben auf den gesamten Verkehrsablauf wurden geprüft. Nach Abstimmung mit dem Einwender wurde der städtebauliche Entwurf dahingehend angepasst, dass das nördliche Grundstück nicht einbezogen wird und eine offene Bauweise umgesetzt wird. Bezüglich der Bedenken zur Verkehrssituation wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass das Vorhaben grundsätzlich keine nicht lösbaren Konflikte verursacht. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage von der Philipsbornstraße wird als unproblematisch angesehen, wenn kleinere Änderungen an den Verkehrsanlagen erfolgen (Markierung für eine Linksabbiegespur; Wegfall der Parkplätze am nordwestlichen Rand der Philipsbornstraße). Eine Beeinträchtigung der Vahrenwalder Straße, auch durch den Zuliefererverkehr konnte nicht festgestellt werden.

Im Interesse einer besseren verkehrlichen Anbindung des Betriebsgrundstückes wurde eine neue Grundstückszufahrt an der Vahrenwalder Straße hergestellt. In Verbindung mit einer Neuordnung bzw. Optimierung der Kundenparkplätze auf dem Grundstück des Reifenmontagebetriebes kann der Verlust der vormals gepachteten Stellplätze spürbar kompensiert und der Betrieb wie bisher weitergeführt werden.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
(13.04.2017 bis zum 12.05.2017)

Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme eines Bürgers ein. Das komplette Zubauen des Grundstücks ohne Berücksichtigung von Platz für Bäume oder sonstiges Grün wird bemängelt. Insgesamt würde jede städtische Fläche an "Wohlfühlfaktor" verlieren, wenn kein Grün vorhanden ist, und sich die betonierten Flächen an Hitzetagen aufheizen.

In der Abwägung wird der Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses zur Bereitstellung von Nahversorgungsinfrastruktur für den Stadtteil und von wohnortnahen Arbeitsplätzen das größere Gewicht beigemessen als dem Erhalt von Bäumen und dem Verlust an unbebauter, begrünter Fläche im Stadtraum. Die zu fällenden Bäume werden entsprechend der Anforderung der Baumschutzsatzung an anderer Stelle neu gepflanzt, so dass auch in gewissem Umfang die Auswirkungen auf das Stadtklima gemindert werden.

Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die folgenden wesentlichen abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht worden: Der Umgebungsschutz der Baudenkmale Philipsbornstraße 1 (6-geschossige Produktionshallen der Conti-Werke mit turmartigem Eingangsbereich) und Vahrenwalder Straße 7 (ehem. Conti-Hauptverwaltung) ist zu beachten; durch die mit der Stadt abgestimmte Architektur des Vorhabens wird der denkmalrechtliche Umgebungsschutz beachtet.

Bei der Auskragung in den öffentlichen Straßenraum in Richtung Eingang der Stadtbahnhaltestelle sind Anforderungen einzuhalten (lichte Durchgangshöhe von mind. 2,40 m, Zugänglichkeit des Zugangs zur Stadtbahn); diese Anforderungen werden eingehalten, die Auskragung ab dem ersten Obergeschoss ist städtebaulich begründet, um einen Baukörper zu realisieren, der ein Pendant zum stadtbildprägenden Conti-Industriedenkmal darstellt.

Befürchtet wird Parksuchverkehr durch Wegfall der vorhandenen Stellplätze; bei dem bestehenden Parkplatz handelt es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz, über ein Verkehrsgutachten wird dargelegt, dass die Anzahl von 190 Stellplätzen für das Vorhaben ausreicht und keine verkehrlichen Auswirkungen in der Umgebung zu erwarten sind.

Der Boden (Auffüllungen) und das Grundwasser sind mit Schadstoffen belastet; die Hinweise zum Umgang mit den Bodenbelastungen und dem Grundwasser werden in der Planung und den vertraglichen Regelungen zur Planung beachten, die Belastungen stehen einem Vorhaben nicht entgegen.

Der Handelsverband Hannover sieht die Planung in Diskrepanz mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, dass das Plangebiet zwar als Ergänzungsbereich des Zentralenversorgungsbereiches C-Zentrum „Vahrenwald Vahrenwalder Straße" benennt, aber auch funktionale Probleme innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches beschreibt; der zentrale Versorgungsbereich sei in seiner jetzigen Längsausdehnung nicht mit einer entsprechenden funktionalen Dichte zu füllen und empfiehlt die „Stärkung der Kompaktheit (keine weitere Längsausdehnung)". Der Handelsverband befürchtet bei einer Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches durch frequenzstarke Anbieter am Rand und in Verlängerung der Handelslage eine Schwächung des Zentrums des zentralen Versorgungsbereiches.

In der Prüfung und Abwägung zu den Ausführungen des Handelsverbandes kommt die Stadt zu den folgenden Ergebnissen: Die Ansiedlung folgt den Festlegungen des vom Rat der LHH im September 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Darin ist der Standort Philipsbornstraße als Ergänzungsbereich Teil des Zentralen Siedlungsbereiches (ZVB) des C-Zentrums Vahrenwalder Straße abgegrenzt worden. Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters ist in einem C-Zentrum grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar. Die Flächenoption kann jetzt genutzt werden, um die Angebots- und Versorgungssituation im Bereich der südlichen Vahrenwalder Straße zu verbessern, nachdem dort vor einigen Jahren der einzige Lebensmittelanbieter geschlossen worden ist. Bisher fehlt ein Supermarkt im Lebensmittelangebot. Dies wird jetzt durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes behoben. Trotz intensiver Bemühungen konnten seitens der Stadt bisher keine Baulücken oder Verdichtungspotenziale für die Nutzung Einzelhandel gefunden werden, da es sie im Bestand bis auf das Grundstück Philipsbornstraße nicht gibt. Die Bebauung des untergenutzten Eckgrundstückes ermöglicht die erstmalige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bzw. anderer Anbieter mit zentrenrelevantem Sortiment. Durch die Lage an der Stadtbahnhaltestelle Werderstraße, der Nähe zur Conti und anderen Arbeitsstätten und den südlichen Wohngebieten ermöglicht dieser Standort die quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungssituation und dient auch als Frequenzbringer für kleinere Geschäfte und Dienstleister.

Für die bestehenden Betriebe sind Einschränkungen auf Grund des Immissionsschutzes zu vermeiden; Einschränkungen sind nicht erkennbar.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind die folgenden wesentlichen abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht worden: Nach Prüfung ist die Fernwärmenutzungen nicht wirtschaftlich zu betreiben. Das Bauvorhaben soll vor diesem Hintergrund im Standard „Niedrigenergiehaus-Plus“ (NEH-Plus) errichtet werden. Hinsichtlich des

Primärenergiebedarfes soll die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige EnEV gelten. Die entsprechenden energetischen Anforderungen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Die überplanten und nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Gehölze umfassen auch einen bisher nicht berücksichtigten Strauch (Weißdorn); der Überplanung steht grundsätzlich nichts entgegen, der Ersatz ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Einzelhandelsverband hält seine in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken bzgl. einer Handelsnutzung mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Planstandort aufrecht; für die Abwägung haben sich aus Sicht der Stadt hierzu keine neuen Aspekte ergeben, so dass die o. g. Abwägung weiterhin Bestand hat.

Abwägungsvorgang

Der Bebauungsplan dient dem städtebaulichen Ziel, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Vahrenwald und im westlichen Bereich des Stadtteils List zu verbessern und durch ein repräsentatives neues mehrgeschossiges Büro- und Geschäftshaus die städtebaulichen und funktionalen Missstände auf diesem untergenutzten Grundstück zu beheben.

Hinsichtlich der Bauweise wurden die Alternativen geschlossene Bauweise im gesamten Baublock Vahrenwalder Straße/Philipsbornstraße/Smalianwinkel oder Solitärgebäude im Plangebiet geprüft. Die Bebauung in Form eines Solitärgebäudes mit Regel-Grenzabstand nach NBauO wird weiterverfolgt, da ein Anbau von Seiten des nördlich angrenzenden Grundstücks nicht absehbar ist und bereits jetzt eine hochwertige, an das Baudenkmal Continental-Gebäudekomplex angepasste Gestaltung sichergestellt werden soll.

In der Prüfung und Abwägung zu den Bedenken des Handelsverbandes bzgl. einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches C-Zentrum „Vahrenwald Vahrenwalder Straße" durch dessen Längsausdehnung und die Ansiedlung eines frequenzstarken Anbieters am Rand der Handelslage kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung den Festlegungen des vom Rat der LHH im September 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgt. Darin ist der Standort Philipsbornstraße als Ergänzungsbereich Teil des Zentralen Siedlungsbereiches (ZVB) des C-Zentrums Vahrenwalder Straße abgegrenzt worden. Eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters ist in einem C-Zentrum grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar. Jetzt besteht die Möglichkeit, die Angebots- und Versorgungssituation im Bereich der südlichen Vahrenwalder Straße zu verbessern, nachdem dort vor einigen Jahren der einzige Lebensmittelanbieter geschlossen worden ist. Bisher fehlt ein Supermarkt im Lebensmittelangebot. Dies wird jetzt durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes behoben. Trotz intensiver Bemühungen konnten seitens der Stadt bisher keine Baulücken oder Verdichtungspotenziale für die Nutzung Einzelhandel gefunden werden, da es sie im Bestand bis auf das Grundstück Philipsbornstraße nicht gibt. Durch die Lage an der Stadtbahnhaltestelle Werderstraße, der Nähe zur Conti und anderen Arbeitsstätten und den südlichen Wohngebieten ermöglicht dieser Standort die quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungssituation und dient auch als Frequenzbringer für weitere bestehende kleinere Geschäfte und Dienstleister.

Beurteilung der Umweltbelange

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes: Das Plangebiet liegt nördlich des Einmündungsbereiches Philipsbornstraße/ Vahrenwalder Straße und ist weitgehend versiegelt. Es wird derzeit vor allem als Stellplatzfläche genutzt. Eine räumliche Gliederung erfolgt durch neun markante Platanen mit Stammumfängen zwischen 140 und 160 cm. Entlang der Philipsbornstraße befinden sich vier weitere, jedoch nicht prägende Bäume. Alle Gehölze bieten potentielle Nahrungs-, Rast- und Nistplätze für die Avifauna. Weiterhin können ggf. vorhandene Baumhöhlen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in Betracht kommen. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild: Bei Realisierung der Planung ist mit einem Verlust von 13 teilweise ortsbildprägenden Bäumen auszugehen. Weiterhin ist mit einer geringfügig höheren Versiegelung zu rechnen.

Eingriffsregelung: Aufgrund der bisherigen Baurechte werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Artenschutz: Vor Fällung der Bäume ist eine rechtzeitige Begutachtung auf Höhlen anempfohlen, um eine Quartiersfunktion der Bäume endgültig ausschließen zu können. Es ist sicherzustellen, dass die Fällungen außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen.

Baumschutzsatzung: Der Verlust der Gehölze ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung zu beurteilen und zu ersetzen. Konkrete Ausführungen zum Ersatz erfolgen im weiteren Verfahren und umfassen voraussichtlich Neupflanzungen entlang der Vahrenwalder Straße und ergänzend durch Ersatzzahlungen gemäß § 7 Absatz 6 der Baumschutzsatzung Hannover.

61.11/19.07.2017