

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)

Nr. 15-0050/2021

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1868 - östlich Engelbosteler Damm Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1868 - östlich Engelbosteler Damm - **Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU), eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Gewerbegebietes (GE)** - entsprechend der Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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

Kostentabelle

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, d.h. ob und in welchem Umfang von diesem Angebot gebraucht gemacht wird ist derzeit nicht bestimmbar. Gleichwohl entstehen für die Landeshauptstadt Hannover mit Umsetzung dieser Angebotsplanung ggf. zusätzliche Kosten für den Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuung, Schule etc.) bei möglicher neuer Wohnnutzung. Da jedoch nicht vorhersehbar ist, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt dieses Angebot durch die Grundstückseigentümer*innen angenommen wird, können an dieser Stelle keine verbindlichen Aussagen zu diesbezüglichen Bedarfen / Kostenannahmen getroffen werden. Weiterhin macht die Festsetzung einer Fläche als Allgemeines Wohngebiet oder als Urbanes Gebiet, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sind, es erforderlich, die Altlastensituation im Plangebiet aufzuarbeiten. Vor diesem Hintergrund wurde in 2020 für das gesamte Plangebiet eine „Historische Recherche zur Altlastensituation“ durchgeführt. Die Kosten für dieses Fachgutachten betragen rd. 75.500 €. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum von über hundert Einzeleigentümer*innen. Mit allen Eigentümer*innen einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, wäre unverhältnismäßig.

Da der Plan als Angebotsplan fungiert, ist zudem völlig offen, ob, wann und im welchem Umfang die Grundstückseigentümer*innen von dem geänderten Planungsrecht Gebrauch machen werden. Deshalb sind die Kosten zur weiteren Klärung der Altlastensituation als Ergebnis der Historischen Recherche aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren. Die Auswertung der vorliegenden Ergebnisse zeigt mögliche weitere Untersuchungsbedarfe für einzelne Baublöcke („Orientierende Untersuchung“ / Kostenschätzung: 150.000 €). Die Mittel können im Haushalt des Fachbereiches Planen und Stadtentwicklung in 2021 bereitgestellt werden.

Begründung des Antrages

Der Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 90 und seinen drei Änderungen bis auf einen kleinen Bereich im Osten entlang der Paulstraße/Weidendamm.

Ziel des Verfahrens ist es, die nach Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 90 entstehenden Regelungslücken zu schließen und die geordnete städtebauliche Fortentwicklung des Plangebietes sicherzustellen.

Planerisches Ziel ist es, für diesen auch verkehrlich gut erschlossenen Bereich, der durch einen Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen gekennzeichnet ist, weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, und zudem neue Nutzungspotentiale zu erschließen. Dies beinhaltet zum einen die Sicherung des Bestandes, insb. der Wohnnutzungen und der kulturellen Einrichtungen, zum anderen aber auch eine Öffnung für Wohnnutzungen in einzelnen Baublöcken, in denen bisher nur rein gewerbliche Nutzungen genehmigungsfähig sind - aber auch umgekehrt die Öffnung von Bereichen die bisher dem Wohnen vorbehalten waren, jetzt zusätzlich für den Nutzungskatalog des Urbanen Gebietes. Mit der geplanten Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in 2017 eine neue Gebietskategorie hinzugefügt (§ 6a BauNVO), die genau diese Zielsetzungen erfüllen kann und hier deshalb zur Anwendung kommen soll.

Den „Zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Engelbosteler Damm“ gilt es zu stärken, zu schützen und durch neue Entwicklungspotentiale langfristig wettbewerbsfähig zu gestalten. Dies entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2011 sowie denen des Entwurfes des städtischen Einzelhandelskonzeptes (Einzelhandel- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, DS 0782/2020). Mit der vorgesehenen Festsetzung Urbanes Gebiet für die östlich des Engelbosteler Damms gelegenen Grundstücke ist dieses Entwicklungsziel gewährleistet. Gleichzeitig kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden.

Planerisches Ziel ist ebenfalls der Erhalt der vorhandenen kirchlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen im Gebiet, die ein wesentliches Bestandsmerkmal von Urbanen Gebieten darstellen. Den Zielvorgaben des in Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeptes entsprechend (Entwurf Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover, DS 0782/2020) sollen spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten sowie Bordelle am Engelbosteler Damm ausgeschlossen werden. Die gesteuerte Ansiedlung von Freizeit und Kultur orientierten Vergnügungsstätten soll hier dagegen auch zukünftig möglich sein, sofern diese sich ins Umfeld einfügen, den Charakter als Einzelhandelsstandort stützen und sich diesem klar unterordnen. In anderen festgesetzten Gewerbegebieten sollen erotikorientierte Vergnügungsstätten und Bordelle sowie kerngebietstypische spielorientierte Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung nicht kerngebietstypischer spielorientierter Vergnügungsstätten sowie Freizeit und Kultur orientierte Vergnügungsstätten kann hier ermöglicht werden, sofern Agglomerationseffekte vermieden und der Charakter des Standortes nicht

beeinträchtigt wird.

Der Planbereich ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte in Bezug auf die mögliche Flächenversiegelung nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen sollen, kommt die Eingriffsregelung hier nicht zur Anwendung.

Weitere Fachgutachten, als die unter dem Punkt "Kosten" aufgeführten, werden voraussichtlich nicht erforderlich.

61.11
Hannover / 21.01.2021