

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

- Ausweisung eines Lebensmittelnahrversorgers mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Konzessionären im Erdgeschoss sowie Wohnbebauung im Obergeschoss
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1738 / Ottweilerstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Stadtteil Kirchrode

#### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Ottweiler Straße 19, Teile der westlich und nördlich angrenzenden Verkehrsfläche, Teile der südlich angrenzenden Wegefläche und einen Streifen des Spielplatzes.

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan :**

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

In der unmittelbaren Umgebung sind Symbole für einen Spielpark, eine Kindertagesstätte und eine Alteneinrichtung dargestellt.

### **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Im Plangebiet ist ein Ladenzentrum mit einem Lebensmitteldiscounter und einigen kleineren Läden auf einem Grundstück von 1450 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Gebäude stammen aus den sechziger Jahren und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand . Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen des Einzelhandels.

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co KG als Vorhabenträger möchte auf diesen Grundstücken im Erdgeschoss einen neuen Lebensmittelverbrauchermarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Shops (z.B. Backwaren, Zeitschriften, Toto-Lotto) und im Obergeschoss Wohnungen errichten. Das Parken ist in einer Tiefgarage wie auch oberirdisch vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 277, der in diesen Bereich zuletzt mit seiner 5. Änderung im Jahr 1986 geändert wurde. Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 bei eingeschossiger Bebauung und teilweise als Verkehrsflächen festgesetzt, die einem mittlerweile überholten Erschließungssystem geschuldet sind. Dieses zielte auf die Verbindung der westlich angrenzenden Ottweilerstr. mit dem östlich gelegenen Neunkirchener Platz. Da dies mittlerweile obsolet ist, können die nicht mehr benötigten und größtenteils nie ausgebauten Verkehrsflächen in die planerische Neustrukturierung des Bereiches einfließen. Außerdem wird ein kleiner Streifen der Grünfläche bei der Neuplanung in Anspruch genommen.

Der Vorhabenträger hat bei der Verwaltung einen Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen. Durch das Bauvorhaben wird ein bestehender Standort für einen Lebensmittelnahrversorger langfristig gesichert und das Plangebiet städtebaulich und architektonisch aufgewertet.

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt, entwickelt, da es sich um einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden handelt.

### **2. Städtebauliche Situation**

#### Grundstück und Gebäude

Das Grundstück Ottweiler Str. 19 ist zurzeit mit einem kleinen Ladenzentrum bebaut, das einen Lebensmitteldiscounter und mehrere kleinere Geschäfte umfasst. Die Gebäude und Einrichtungen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen des Einzelhandels. Teile der Gebäude haben eine hohe Fluktuation bzw. stehen seit längerer Zeit leer.

Derzeit erfolgt das Parken im öffentlichen Straßenraum, die Anlieferung geschieht von Osten über einen Hof.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich allgemeine und reine Wohngebiete sowie einige soziale Einrichtungen (Seniorenwohnanlage der AWO, Lehrkindertagesstätte der Stadt Hannover, Vinzenzkrankenhaus). Im Norden und Süden grenzen öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite bis zu 20 m an, die in die Neustrukturierung des Platzes einfließen sollen.

### Nutzungskonzept

Primäres Ziel des Vorhabens ist, den Erhalt des Lebensmittelverbrauchermarkts zu sichern. Das Vorhaben besteht aus einem eingeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und einer Tiefgarage. In dem eingeschossigen Neubau soll ein Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und Shops (z.B. Backwaren, Zeitschriften, Toto-Lotto) entstehen. Zusätzlich sind oberhalb des Marktes Wohnungen vorgesehen. Das Gebäude soll ein mit Dachbegrünung versehenes Flachdach erhalten.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von Westen aus über die Ottweilerstraße. Dies gilt auch für die Anlieferung des Lebensmittelversorgers sowie die Ausfahrt der Tiefgarage die im nördlichen Bereich des Gebäudes geplant ist.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs ist eine ebenerdige Stellplatzanlage für ca. 39 Kfz geplant. Weitere ca. 26 Stellplätze sollen in der geplanten Tiefgarage entstehen. Die in Ost- West- Richtung verlaufenden Wegeverbindungen nördlich und südlich des Marktes sollen als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Ottweilerstraße und Sulzbacher Str. zur Anbindung der benachbarten Bebauung gesichert werden. Die südlich des Grundstücks befindliche öffentliche Spielfläche wird erhalten. Lediglich eine Reihe Senkrecht-Stellplätze, die in den zu erhaltenden Baumbestand integriert werden, sollen das notwendige Stellplatzangebot abrunden.

### **4. Umwelt**

Das Plangebiet ist zurzeit weitgehend versiegelt. Die neue Planung wird dies nicht verändern. Der vorhandene Baumbestand im Bereich der vorhandenen Grünfläche soll erhalten bleiben und in die neue Planung integriert werden.

Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt, welches eventuelle Maßnahmen zum Schallschutz untersuchen soll.

### **5. Verfahren**

Dieses Verfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Bebauungsplan die Lebensmittelvollversorgung des gesamten Westen Kirchrodes sicherstellt und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

### **6. Kosten**

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2010

(Heesch)  
Fachbereichsleiter