

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld  
In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1830/2011

Anzahl der Anlagen 7

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **Antrag,**

1. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1725 und
2. gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 zu beschließen,
3. den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 (Teil A und B) Vollversorger mit zwei einbezogenen Planteilen für eine Wohnbebauung und eine Ausgleichsfläche entsprechend den Anlagen 2 bis 4 zuzustimmen und
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal eines Wohngebiets ist die Infrastruktur zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Im Stadtteilzentrum Roderbruchmarkt sind Trading-down-Tendenzen erkennbar, die zu einer Schwächung der Versorgungsfunktion führen können. Durch die geplante Ansiedlung des Vollversorgers wird dieser Tendenz entgegengewirkt und die wohnungsnahе Versorgung erweitert und verbessert. Davon profitieren insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen. Benachteiligungen von bestimmten Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Die Landeshauptstadt kann bei der Umsetzung des Bebauungsplans Erlöse aus Grundstücksverkäufen erzielen. Anderweitige finanzielle Auswirkungen sollen durch vertragliche Regelungen mit dem Investor für die Stadt kostenneutral gestaltet werden.

### **Begründung des Antrages**

Die geplante Ansiedlung des Vollversorgers dient dazu, das vorhandene Nahversorgungszentrum Roderbruchmarkt zu stärken und den erkennbaren Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken.

Für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums wurden drei Standortvarianten südlich der Stadtbahnlinie untersucht und entsprechend der Beschlussdrucksache 2654/2009 eine Standortentscheidung herbeigeführt. Zur Disposition standen die Flächen südlich der Stadtbahnhaltestelle Roderbruchmarkt, die beiden westlich anschließenden Flächen zwischen der Stadtbahntrasse und der Gerhard-Lossin-Straße und die Fläche südlich der Gerhard-Lossin-Straße.

Beim Plangebiet Teil A handelt es sich um die aus den Varianten hervorgegangene Fläche. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Zentrum und direkt südlich der Stadtbahnhaltestelle. Vom Marktplatz ist der Standort über den östlichen Stadtbahnübergang gefahrlos erreichbar.

Die vorgesehene Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 567 aus dem Jahr 1990 überplant. Er setzt allgemeine Wohngebiete, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen fest. Für die Ansiedlung des Vollversorgers muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan in einem Teilbereich aufgehoben und durch einen neu aufzustellenden Plan ersetzt werden.

Da das Projekt von einem Vorhabenträger im Detail entwickelt wird, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen. Dementsprechend hat die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 BauGB für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 07. April 2011 beantragt (Anlage 7). Zwischenzeitlich ist die 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetreten (Anlage 8).

Der Grundeigentümer, der der 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG das Grundstück in Erbbaupacht zur Verfügung stellt, beabsichtigt, auf der südlich angrenzenden Fläche eine zweigeschossige Wohnbebauung zu errichten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Vollsortimenter als einbezogener Planteil geschaffen werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Biotop gemäß § 30 BNatSchG überplant. Das Biotop hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 noch nicht bestanden und sich auf einem nicht realisierten Baufeld entwickelt. Die Fläche war zuvor landwirtschaftlich genutzt. Die Untere Naturschutzbehörde bei der Region Hannover hat eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die Voraussetzung für eine Befreiung ist ein ökologischer Ersatz. Eine geeignete Fläche ist in Isernhagen-Süd vorgesehen. Die Fläche soll als zweiter einbezogener Planteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden. Die Einzelheiten zur Bereitstellung, Herstellung, Unterhaltung und Kostentragung werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Verfahren für den Bebauungsplan durchführen zu können.

Hannover / 14.09.2011