

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer (zur Kenntnis)

Nr. 0945/2006

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1350 - Bartweg - Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen der Infra und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zu berücksichtigen sowie der Region Hannover, der Stadtwerke, der Üstra, und einer Erbengemeinschaft, deren Namen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt wird, nicht zu berücksichtigen ,
2. den Bebauungsplan Nr. 1350 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Aufgaben der örtlichen Versorgung werden je nach Lage und Einzugsbereich von Nachbarschaftsläden und zentralen Einkaufsschwerpunkten (Marktbereich) wahrgenommen. Diese Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, da sie Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausschließt und so auf integrierte Standorte lenkt. So wird die Erreichbarkeit auch für Bevölkerungsgruppen ohne (ständigen) Zugriff auf ein Auto gewährleistet.

Der Bebauungsplan zielt darüber hinaus auf die Sicherung zentral im Stadtgebiet gelegener und durch die Stadtbahn erschlossener Arbeitsplätze an einem etablierten Gewerbestandort und sichert damit vergleichsweise kurze Wege für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Die Festsetzung verlässlicher Lärm-Obergrenzen schließlich dient den umliegenden Wohngebieten und dort insbesondere den Bevölkerungsteilen, die sich auch tagsüber vor Ort aufhalten.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Lindener Hafen soll als Industrie- und Gewerbestandort gesichert werden. Daher wurde bereits im Jahr 1986 ein Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bereich des Lindener Hafens gefasst (B-Plan 1314) mit den Zielen, die Ansiedlung von SB-Märkten oder Einkaufszentren zu verhindern und in den Übergangsbereichen zur Wohnbebauung die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Störungen zu beschränken.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1350, der eine Teilfläche des ursprünglich angedachten Plangebietes umfasst, hat vom 03.03.2006 bis 03.04.2006 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit gingen Anregungen der Infra, des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, der Region Hannover, der üstra, der Stadtwerke Hannover und einer Erbgemeinschaft als Grundstückseigentümerin ein.

Infra, Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH

Die Infra weißt darauf hin, dass die Gleise nicht durch die üstra, wie es ursprünglich in der Begründung lautete, sondern durch die Infra als Eigentümer grunderneuert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Begründung wurde entsprechend im Abschnitt 5.2 überarbeitet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass sich im Plangebiet zwei Ferngasleitungen, eine kathodische Korrosionsschutzanlage sowie ein dazugehöriges Nachrichtenkabel befinden, deren Schutzstreifen freizuhalten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Schutzstreifen wurden ergänzt und in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren mit den Betroffenen abgestimmt.

Region Hannover:

Aus Sicht der Verkehrsplanung wird gebeten, zwei Korrekturen unter Punkt 5.2 der Planbegründung (Seite 10) vorzunehmen:

"Der Umbau des Straßenraums in der Badenstedter Straße ist noch nicht abgeschlossen, da der Abschnitt zwischen DB-Überführung und Bartweg noch keinen eigenen Bahnkörper für die Stadtbahn aufweist. Die Gleise müssen in den nächsten Jahren grunderneuert werden. In diesem Zusammenhang ist ein entsprechender Umbau zu prüfen.

Nicht die Üstra sondern die Infra wird die Gleise im Bauweg grunderneuern."

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich der Badenstedter Straße zwischen Bartweg und Bahnüberführung verfügt die Stadtbahn noch nicht über einen eigenen Bahnkörper. Planungen und politische Beschlüsse hierfür liegen bisher noch nicht vor. Unabhängig davon verfügt die Badenstedter Straße in diesem Bereich über eine Breite von ca. 30 m; darin kann auch ein unabhängiger Bahnkörper realisiert werden. Da es Aufgabe der Infra ist, die Planungen für einen entsprechenden Ausbau voranzutreiben, soll die Begründung in

diesem Punkt nicht geändert werden.

Dass nicht die Üstra die Gleise erneuert, ist in die Begründung eingearbeitet.

Üstra (wörtlich zitiert)

"Die Region Hannover und die Üstra bevorzugen mittelfristig die Realisierung der Diagonaltrasse auf den Gleisen auf der Hafenbahn. Eine alternative Gleisführung über den Bartweg wird nicht weiter verfolgt.

Derzeit existiert allerdings noch keine planrechtliche Absicherung der Diagonaltrasse und damit besteht für einen längeren Zeitraum das Risiko, dass die gewünschte Diagonaltrasse nicht durchgesetzt werden kann. Für diesen Fall verbleibt die Stadtbahn in der Davenstedter Straße und im Bauweg.

Wir bitten darum, die Baugrenzen im Bauweg für neu zu errichtende Gebäude bis zur planerischen Absicherung der Diagonaltrasse so festzusetzen, dass ein besonderer Bahnkörper einschließlich der erforderlichen Aufweitung für den TW2000 und die erforderlichen Nebenanlagen realisiert werden können.

In den nächsten Jahren wird eine Grunderneuerung der Gleisanlage in der Badenstedter Straße westlich der Zufahrt Bartweg erforderlich. Wir bitten auch hier darum, die Baugrenzen unter Berücksichtigung eines besonderen Bahnkörpers festzusetzen. Denkbar ist hier sowohl eine Fortführung des besonderen Bahnkörpers in Mittellage als auch in südlicher Seitenlage."

Stellungnahme der Verwaltung

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 1363 Bauweg sichert die heute vorhandene Trassenführung der Stadtbahn, verschließt aber nicht die theoretischen Varianten für die Diagonaltrasse. Als Varianten für den Streckenabschnitt ist eine separate Trasse, die direkt in den Knotenpunkt Badenstedter Straße / Bauweg einmündet, ebenso möglich wie ein Verbleib auf der Hafenbahntrasse bis zum Bauweg mit anschließender Führung entlang des verbreiterten südlichen Bauwegs.

Im Streckenabschnitt Bauweg sind die Gleise dringend sanierungsbedürftig. Sie sollen deshalb im Jahr 2007, spätestens aber 2008 Grunderneuert werden und dabei für die neuen, breiteren Stadtbahnwagen aufweitet werden, wie dies bereits 1993 entlang der Davenstedter Straße erfolgt ist. Die Maßnahme soll innerhalb des vorhandenen Straßenprofils realisiert werden, da die unmittelbar angrenzende dichte Bebauung beiderseits des Bauwegs den für einen besonderen Bahnkörper unabdingbaren Ankauf von Grundstücken derzeit nicht realistisch erscheinen lässt. Für die Dauer der Liegezeit der Schienen (ca. 20 Jahre) ist mit einer solchen Profilaufweitung ebenso wenig zu rechnen wie mit der Umsetzung der von Region und Üstra östlich an das Plangebiet angrenzend favorisierten Diagonaltrasse auf den Gleisen der Hafenbahn. Im Südabschnitt lässt der vorhandene Pflanzstreifen zwischen Möbelmarkt und Bauweg ausreichend Spielraum für eine separate Führung der Gleise. Für den nördlichen Teil des Bauwegs ist es unangemessen, bereits jetzt in die vorhandenen Gebäude planerisch einzugreifen, da eine Entscheidung über die Trassenvariante noch nicht getroffen ist. Die Flächen können bei Bedarf durch ein Planfeststellungsverfahren gesichert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Stadtwerke Hannover (wörtlich zitiert)

"Gegen die Festsetzung in dem oben genannten Plan bestehen bei der Stadtwerke Hannover AG, Abteilung Grundlagenplanung für Rohrnetze und Anlagen sowie der Fremdkoordinierung Bedenken. Die im Bebauungsplan 1350 von Ihnen gestrichenen Stationsstandorte sollen weiter bestehen bleiben."

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Stadtwerke Hannover AG bestehen Bedenken dagegen, dass einige der von ihnen angegebenen Trafostationsstandorte im Bebauungsplan nicht eingetragen wurden. Die Eintragung der Stationsstandorte hat nur den Charakter eines Hinweises, da im Bebauungsplan nicht explizit bestimmte Flächen für diese Versorgungsanlagen vorgesehen sind. Die baurechtliche Zulässigkeit regelt sich nach §14 (2) BauNVO, demgemäß die der Versorgung der Baugebiet mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können, auch soweit für sie im Baugebiet keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Bei Änderungen der betrieblichen Anlagen auf den Grundstücken sind diese örtlich variabel unterzubringen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Erbengemeinschaft als Grundstückseigentümerin

Der Bebauungsplan berühre ihre Familie und sie nachhaltig. Für diese Erbengemeinschaft trägt sie ausdrücklich Anregungen bzw. Bedenken vor. Im Einzelnen (wörtlich zitiert):

"Auf dem Grundstück Badenstedter Straße 100, 100 A und 102 A wurde ursprünglich und über lange Jahre die Schrage Dampfessel- und Maschinenfabrik betrieben, späterhin aber aufgegeben. Die Brüder Schrage trennten sich und teilten das Betriebsgrundstück in die Flurstücke 474 und 696. Bereits Egon Schrage hat sich über lange Jahre hinweg um eine angemessene Nutzungsmöglichkeit für das Flurstück 696 gekümmert. Diese Bemühungen haben die Erben fortgesetzt, leider bis heute vergeblich. Wir haben nur die angestammte Wohnnutzung in dem Wohnhaus Badenstedter Straße 100 aufrecht erhalten und in der Südwestecke des Grundstücks die Aral-Tankstelle mit dem dazugehörigen Shop ansiedeln können. Im Übrigen liegen die teilweise sehr alten, nämlich im Wesentlichen etwa 1920 entstandenen Gewerbekomplexe/Büroflächen brach. Sie stehen seit 1999 leer.

Es wäre längst gelungen, das Grundstück neu zu nutzen, Handel, Büronutzungen und Gewerbe mit zugehörigem Wohnen anzusiedeln, wenn die Landeshauptstadt Hannover nicht letztlich unrealistische planungsrechtliche Vorstellungen favorisieren würde. Das gilt gerade unverändert auch in Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1350. Indem dieser den Versuch fortschreibt, praktisch jedweden Einzelhandel für unser Grundstück planungsrechtlich auszuschließen, macht er eine angemessene, nachbarschaftsverträgliche Nutzung des Grundstücks unmöglich. Wir bitten deshalb, dass der ausgelegte Entwurf geändert und in dem Plangebiet der (nicht großflächige, sondern der Nahversorgung dienende) Einzelhandel zugelassen bleibt.

Der ausgelegte Entwurf der Begründung geht von einem unrichtigen bzw. unvollständigen Sachverhalt aus. Er übersieht vor allem folgendes: Auch auf der Nordseite der Badenstedter Straße hat sich Wohnbebauung bereits etabliert; sie kann vernünftigerweise nur dementsprechend verträglichen weiteren Nutzungen ausgesetzt werden. Vor allem aber finden wir auf der Südseite der Badenstedter Straße, dem Grundstück gegenüberliegend, massierte, weitestgehend dreigeschossige Wohnbebauung. Gewerbe/Industrie oder auch nur Büronutzungen sind hier überhaupt nicht anzutreffen. Das Gelände, das von Wohnbebauung dominiert wird, grenzt weiter nach Süden hin an Gehölz- und sonstigen Grünflächen sowie Kleingartenanlagen. Hier leben - geschätzt - mehr als 4.000 Einwohner, die ohne jede Nahversorgungsmöglichkeit sind, was den Einzelhandel angeht, vor allem den Lebensmitteleinzelhandel. Der nächste Nahversorger liegt heute mehr als einen Kilometer entfernt im Ortszentrum Badenstedt. Ansonsten sind die Bewohner nördlich und südlich der Badenstedter Straße auf den Real-Kauf im Stadtteil Linden-Limmer angewiesen.

In dieser unbefriedigenden Nahversorgungssituation waren und sind wir nachhaltig daran interessiert, einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) als "Ankermieter" für unser Grundstück einzuwerben. Dafür liegt dementsprechendes Mieterinteresse, aber auch ein erhebliches Interesse der angrenzenden Wohnbevölkerung vor. Auch die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe wie Büros und Verwaltung (vgl. Ziff. 3 des Begründungsentwurfs) setzt voraus, dass die tägliche Grundversorgung vor Ort, möglichst nahe am Arbeitsplatz, sichergestellt ist. Dass dabei von vornherein großflächiger Einzelhandel nicht entstehen könnte, ist planungsrechtlich zwingend vorgegeben; dafür bedürfte es - wie Sie und wir wissen - der Ausweisung eines Sondergebiets, dem niemand das Wort redet. Dass sich mehrere Nahversorger ansiedeln könnten, ist - zum einem - extrem unwahrscheinlich, weil die Ansiedlungskonzepte in aller Regel von Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, konkret also von der Nachfragesituation geprägt sind. Zum anderen ließe sich dem durch geeignete Festsetzungen, indem nämlich die Einzelhandelsnutzung im Wege der Feinplanung im Bebauungsplangebiet geregelt wird, entgegensteuern; so kann insbesondere ausgeschlossen werden, dass es zu einer Agglomeration von Einzelhandelsangeboten kommt.

Ein weitestgehender, praktisch vollständiger Einzelhandelsausschluss würde gesteigerten rechtlichen Vorgaben genügen müssen. In dem Begründungsentwurf heißt es zutreffend, dass der Planbereich weitgehend eine gemischte Baustruktur aufweist. Die Anforderungen an einen Einzelhandelsausschluss sind deshalb besonders hoch. Die Einzelhandelsnutzung ist nämlich eine der Kernnutzungsarten, die für gemischte Bauflächen geradezu typisch sind. In aller Regel kann die Bauleitplanung, wenn sie - wie hier - eine durchmischte Gemengelage ordnen will, den Einzelhandel nicht generell bzw. weitestgehend ausschließen, sondern kann ihn im Plangebiet nur räumlich steuern. Vor dem Hintergrund waren und wären wir bereit, den allein angestrebten Nahversorgungscharakter eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs auch durch Festsetzungen auf unserem Grundstück Rechnung zu tragen, die ggf. die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit sich überlappenden Sortimenten ausschließen.

Die bisherige Entwicklung des Gebiets und vor allem die Planungen der Stadt in angrenzenden Gebieten belegen mit aller Deutlichkeit, dass die Planung - soweit sie auf Gewerbe- und Büro- bzw. Verwaltungsnutzung zielt, offenkundig verfehlt ist. Sie geht vollständig am Bedarf vorbei. Es werden Gewerbe- bzw. Industriebranchen zementiert, und zwar mutmaßlich für Jahrzehnte.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund bitten wir, die jetzt ausgelegte Planung noch einmal grundsätzlich zu überdenken. Sie widerspricht unserem eigenen Interesse, die Nutzungen auf dem Grundstück neu zu ordnen, nämlich um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb herum möglichst produzierendes Kleingewerbe, ansonsten Arbeits- und Büroräume anzusiedeln / zu schaffen. Sie widerspricht auch dem Nahversorgungsinteresse der Nachbarschaft. Sie ist planungsrechtlich nicht gerechtfertigt."

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück Badenstedter Straße 100 bis 102A ist dem Gebiet Lindener Hafen zuzuordnen. Dieser Bereich verfügt durch seine Nähe zum Hafen und die Nachbarschaft zum Hafenbahnhof über eine besonders gute Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur, welche westlich der Güterumgehungsbahn und südlich der Badenstedter Straße nicht gegeben ist. Die Fläche eignet sich daher insbesondere für Nutzungen, die auf diese Infrastruktur angewiesen sind oder deren Folgenutzungen.

Es wird angeregt, im Plangebiet weiterhin Einzelhandel zuzulassen. Das Thema Einzelhandel wurde für das Stadtgebiet von Hannover bereits mehrfach in Konzepten und Gutachten die aufeinander aufbauten überarbeitet; für den Bereich des Lindener

Hafen und das oben genannte Grundstück ist Einzelhandel in keinem Konzept vorgesehen. Die oben genannte, meist mit erheblichen öffentlichen Mitteln erstellte Infrastruktur, wird durch Einzelhandelsstandorte nicht genutzt.

Die in den Anregungen erwähnte unbefriedigende Nahversorgungssituation südlich des Plangebietes ist auch im Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom August 2002 (CIMA) herausgearbeitet worden. Die Nahversorgung soll jedoch in die Struktur Badenstedts integriert werden und nicht auf Flächen stattfinden, die integraler Bestandteil des Gewerbe- und Industriegebiets Lindener Hafen sind. Insofern soll der Einzelhandel nicht generell ausgeschlossen sondern auf Flächen, die den Wohngebieten Badenstedts näher liegen, räumlich gesteuert werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die verschiedenen gewerblichen Nutzungen, die im Plangebiet zurzeit vorhanden sind, aufgezählt. Dies führt jedoch nicht zu dem Schluss, dass es sich um gemischte Bauflächen und damit um Kernnutzungsarten, wie es in den Anregungen lautet, handelt. Das Gebiet verfügt weder über die Struktur noch über die Lage einer gemischten Baufläche, für die Einzelhandelsnutzungen typisch sind.

Der Behauptung, die Entwicklung des Gebietes würde in aller Deutlichkeit belegen, dass die Planung der Stadt offenkundig verfehlt sei und Gewerbe- bzw. Industriebranchen würden zementiert, wird entschieden entgegengetreten. Hier wird nicht allein dem Belang höherer Grundstückspreise durch Einzelhandelsbetriebe nachgegeben, die das Gebiet für gewerbliche Nutzungen unattraktiv machen. Die Stadtplanung zielt auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ab, sichert Standortqualitäten für Gewerbe- und Industriebetriebe und erhält die Voraussetzungen für eine stärkere Verlagerung des Güterverkehrs auf emissionsärmere Verkehrsträger. In den letzten fünf Jahren kam es zu einer Umschlagssteigerung im Lindener Hafen. Verschiedene Unternehmen haben in ihre Standorte im Lindener Hafen investiert. Diese Sachverhalte sprechen für die anhaltende Attraktivität des Gewerbe- und Industriegebietes trotz einzelner Leerstände.

Den Anregungen soll deshalb nicht gefolgt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1350 gilt die Veränderungssperre Nr. 76. Auf dieser Grundlage ist das Vorhaben eines Lebensmittelmarktes an der Badenstedter Straße zurückgestellt worden.

Die Stellungnahme der ehemaligen Abteilung für Landschaft und Naturschutz ist als Anlage 3 beigefügt.

Das förmliche Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 15.12.1999 begonnen und soll gemäß § 244 Abs.2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach Vorprüfung des Einzelfalles nicht durchgeführt worden.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12
Hannover / 26.04.2006