

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

1. Neufassung

Nr. 0604/2005 N1

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 701, 1. Änderung, Buchholzer Straße/Brucknerring, Aufstellungsbeschluss

Antrag,

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 701, 1. Änderung unter den in der Antragsbegründung näher beschriebenen Voraussetzungen zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Zur Qualität von Wohngebieten zählt u.a. auch die gute Erreichbarkeit von Lebensmittelversorgern. Solche Läden dienen zusätzlich auch als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden. Die Planung dient der Stärkung des Standortes und damit auch der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, auf die Frauen besonders angewiesen sind, da sie zum größeren Anteil in die Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs eingebunden sind. Außerdem kommt die wohnungsnaher Versorgung den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen besonders zu Gute.

Kostentabelle

Sollten durch den Bebauungsplan direkte oder indirekte finanzielle Auswirkungen für die Stadt entstehen, wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, dass diese Kosten vom Investor vollständig übernommen werden.

Begründung des Antrages:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 25.11.2004 bis 27.12.2004

durchgeführt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es gingen 27 Schreiben von Bewohnerinnen und Bewohnern des benachbarten Wohngebietes ein, die sich gegen die Planung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl an dieser Stelle wandten. Ein Einwanderheber hat sein erstes Schreiben später noch einmal konkretisiert. Die zum großen Teil gleichlautenden Schreiben hatten folgenden (zusammengefassten) Inhalt:

1. Die Eigentümer der Grundstücke im Baugebiet Brucknerring hätten wegen der städtebaulichen und architektonischen Stimmigkeit des Projekts hier Eigentum erworben. Der geplante Markt stelle einen schweren städtebaulichen Eingriff in die kleinräumige Bebauungsstruktur dar und rücke der Wohnbebauung am Lannerweg direkt "auf die Pelle".
2. Der Markt führe zu Belastungen des Wohngebietes durch hohes Verkehrsaufkommen. Befürchtete Konsequenzen: Zusätzliche Verschmutzung, zusätzliche Luftverschmutzung, zusätzlicher Lärm, zusätzliche Gefahren, insbesondere für Kinder.
3. Die geplante Anlieferung über die Wohnstraße könne nicht akzeptiert werden. Die kurvige Einfahrtssituation sei nicht für die regelmäßige Aufnahme von großen LKW ausgelegt. Es werde eine Blockierung der Straße durch rangierende LKW und ein Umkreisverkehr durch den Lieferverkehr im Wohngebiet befürchtet.
4. Die Anlieferung über den Brucknerring erzeuge ebenso Lärm wie die Kühlanlagen des Marktes. Diese Planung sei nicht verständlich, zumal an der Buchholzer Straße eigens ein Lärmschutzwall zum Schutz vor Verkehrslärm errichtet werden musste.
5. Der durch den Markt entstehende Stadtraum sei nicht attraktiv. Es sei zu befürchten, dass Bäume gefällt würden und eine unansehnliche Platzfläche entstehe, wie sie auch bei Aldi in der Nähe vorhanden sei.
6. Der Markt sei keine Bereicherung, weil er ein ähnliches Sortiment führe, wie der benachbarte Aldi-Markt.
7. Es sei nicht nachvollziehbar, warum hier gegen den Willen der Bewohner ein Markt errichtet werden solle, während das gewachsene Misburger Zentrum durch die Verlagerung weiter geschwächt werde.
8. Man habe beim Kauf der Grundstücke/Eigentumswohnungen darauf vertraut, dass diese Fläche entsprechend den zur Zeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 701 für Wohnbebauung vorgesehen ist.
9. Es sei zu befürchten, dass die Grundstücke an Wert verlieren. Dann seien Schadensersatzansprüche der Eigentümer zu prüfen.

Der Investor hat zusammen mit seinem Architekten ein Gespräch mit Vertretern der Fraktionen im Stadtbezirksrat Misburg-Anderten und der Verwaltung geführt. Dabei hat er sich bereit erklärt, den Markt so umzuplanen, dass die von der Nachbarschaft befürchteten Auswirkungen ausgeschlossen oder zumindest stark reduziert werden. Für erforderliche Regelungen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, ~~ist er bereit, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt abzuschließen.~~ **wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abgeschlossen.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorbemerkung:

Die Verwaltung schlägt vor, durch den Aufstellungsbeschluss mit den nachfolgenden Planungszielen das Bebauungsplanverfahren förmlich einzuleiten. Sie ist der Auffassung, dass ein Lebensmittelmarkt an dieser Stelle verträglich ist, wenn im weiteren Verfahren die nachfolgend genannten Festsetzungen/Regelungen getroffen werden. Außerdem muss der Investor bis zur öffentlichen Auslegung durch ein Einzelhandelsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben sich nicht nachteilig auf die Versorgungsstruktur in Misburg auswirkt.

Planungsziele, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan/Regelungen im städtebaulichen Vertrag erreicht werden sollen:

- Lebensmittelnahversorger, die Verkaufsfläche wird auf 700 m² begrenzt.
- Die Zu- und Ausfahrt einschließlich der Anlieferung erfolgt nur im Bereich zwischen Buchholzer Straße und Pfitznerstraße.
- Die Anlieferzone des Gebäudes wird eingehaust und ~~wenn möglich zur Buchholzer Straße ausgerichtet.~~ **muss zur Buchholzer Straße ausgerichtet werden.**
- Die Kühl- und Lüftungsanlagen werden, soweit sie sich außen am Gebäude befinden, mit Lärmschutz versehen. Es darf kein Lärm nach außen dringen.
- Der Parkplatz wird zur Wohnbebauung mit einer zu begrünenden Lärmschutzwand versehen.
- Der Investor erklärt sich bereit, die Umgestaltung der Kreuzung Buchholzer Straße/Brucknerring/Werfelstraße mit einer Ampelanlage und Abbiegespur im Brucknerring vollständig zu finanzieren.
- Es wird geprüft, ob auf dem Grundstück Wertstoffcontainer aufgestellt werden können und ob Formen alternativer Energiegewinnung zum Einsatz kommen.

Stellungnahme zu den einzelnen Punkten der Eingaben:

1. Lebensmittelnahversorger gehören zu den zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten. Aus ihrem Versorgungsauftrag für die Wohnbevölkerung ergibt sich, dass sie auch dort angesiedelt werden. Sie stellen damit generell keinen schweren städtebaulichen Eingriff dar.
2. Das befürchtete hohe Verkehrsaufkommen wird durch die Festsetzung der Zu- und Ausfahrt im Bereich zwischen Buchholzer Straße und Pfitznerstraße im Wohngebiet vermieden. Die befürchteten zusätzlichen Verschmutzungen, Luftverschmutzungen, Lärmbelastungen und Gefahren werden durch die genannte Festlegung der Zu- und Ausfahrt sowie den Bau einer Lärmschutzwand vermieden oder stark vermindert.
3. Rangiervorgänge von LKW und Umkreisverkehr durch Lieferfahrzeuge werden durch die genannte Festlegung der Zu- und Abfahrt verhindert.
4. Für die Kühlanlagen des Marktes ist Lärmschutz vorgesehen.
5. Lebensmittelmärkte müssen funktionsgerecht ausgestaltet werden, um wettbewerbsfähig zu sein. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen und zu bilanzieren. Ausgleichsmaßnahmen werden dann im erforderlichen Umfang festgesetzt und sind vom Investor zu finanzieren.
6. Die Nachbarschaft von Lidl- und Aldi-Märkten hat sich in anderen Stadtteilen als durchaus positiv erwiesen.
7. Der Investor muss durch ein Einzelhandelsgutachten nachweisen, dass das Vorhaben

sich nicht nachteilig auf die Versorgungsstruktur in Misburg auswirkt.

8. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 701 setzt für den geplanten Änderungsbereich reines Wohngebiet mit 3 Vollgeschossen und Garagen fest. Baulinien und Baugrenzen erlauben hier nur sehr aufgelockerten Geschosswohnungsbau. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß. Vermarktungschancen für eine derartige Bebauung sind sehr gering. Außerdem gäbe es keine ausreichenden Lärmschutzmöglichkeiten, die den Verkehrslärm der Buchholzer Straße und der geplanten Stadtbahntrasse in den Obergeschossen abschirmen. Eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich war bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 746 (Baugebiet Brucknerring) angedacht; die Eigentümer wollten allerdings damals die Nutzungsmöglichkeiten noch offen halten. Den Bewohnerinnen und Bewohnern des Baugebietes Brucknerring wurde von der Stadt nicht zugesichert, dass die zur Zeit gültigen Festsetzungen unverändert bleiben. Bei entsprechenden Anfragen wäre von der Verwaltung darauf hingewiesen worden, dass Veränderungen zu erwarten sind, obwohl noch keine konkreten Planungen vorlagen. Stadtplanung ist ein fließender, sich an verändernde Umstände anpassender Prozess, so dass nie davon ausgegangen werden kann, es gäbe keine Veränderungen, wenn diese sich verträglich in das Umfeld einfügen.
9. Von einer Wertminderung der Grundstücke wegen der Ansiedlung eines Nahversorgers kann nicht ausgegangen werden. Schadensersatzansprüche sind daher nicht wahrscheinlich.

Das Verfahren ist nach dem neuen Recht (BauGB in der ab dem 20.07.2004 geltenden Fassung) durchzuführen.

Neufassung der Beschlussdrucksache:

Am 06.04.2005 hat die Sitzung des Stadtbezirksrat Misburg-Anderten stattgefunden. In dieser Sitzung wurden zwei Änderungsanträge beschlossen, die in die Neufassung der Drucksache eingebracht wurden.

61.12
Hannover / 15.04.2005