

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0296/2010

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

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

**Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung – Hildesheimer Straße / Siemensstraße -  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
- Auslegungsbeschluss -**

### **Antrag,**

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, 7. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit Wohn- und Geschäftshäuser zu bauen. Die Entwicklung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur. Der Bau von Wohnungen sowie die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe einer Stadtbahnhaltestelle führt dazu, dass diese gefahr- und problemlos erreicht werden können.

Die genannten Faktoren sind besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. Senioren, Menschen ohne PKW) sowie Müttern und Vätern mit kleinen Kindern von großer Bedeutung. Die Vorteile gelten für alle Gruppen gleichermaßen.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Das Plangebiet besteht aus den beiden Grundstücken Hildesheimer Straße 114/116 und Mozartstraße 15. An der Hildesheimer Straße ist es mit einer Tankstelle und an der Ecke Siemensstraße / Mozartstraße mit einem Gebäude bebaut, das von einem Discounter, einem Büro für Messtechnik und einer Gaststätte genutzt wird.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt, zukünftig

eine Situation zu schaffen, die sich an die umliegende städtebauliche Struktur an der Hildesheimer Straße anpasst. Es bietet sich an, Wohnnutzungen, Einzelhandels- und ggf. Büronutzungen im Plangebiet zu kombinieren; wie es in unmittelbarer Nachbarschaft durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude in Blockrandbebauung bereits geschieht.

Das Plangebiet wird in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 37, 6. Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept der Blockrandbebauung durchzusetzen, da weder im Ursprungsplan Nr. 37 noch in seiner rechtskräftigen 6. Änderung das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen erst, wenn die Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden aufgegeben und die Gebäude abgerissen werden. Die derzeitigen Nutzungen müssen im Bebauungsplan nicht explizit gesichert werden, da sie allesamt in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

Kindertagesstätten als soziale Einrichtungen sollen gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig sein. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen).

Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nicht verzichtet. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Verwaltungsausschuss gefasst. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde die Bauvoranfrage zur Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Eine gesonderte Drucksache zur Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB wird parallel zu dieser Drucksache vorgelegt. Einer Erweiterung des ALDI-Marktes bis zur zulässigen Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht grundsätzlich nichts entgegen, sofern die vorstehend genannten Planungsziele nicht beeinträchtigt werden.

Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen (Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 26.08.09). Sie fand in der Zeit vom 03.09.2009 bis zum 02.10.2009 statt. Während dieser Zeit ist eine schriftliche Stellungnahme eines möglichen Projektentwicklers eingegangen.

### **(1) Stellplätze und Wirtschaftlichkeit**

Die notwendigen Pkw-Stellplätze für einen ca. 1200 m<sup>2</sup> großen ALDI-Markt könnten zwar auch im überbauten Erdgeschoss errichtet werden, aber aufgrund der hohen Bodenrichtwerte und der Kaufpreisvorstellungen der jetzigen Eigentümer wäre dann jedoch die GFZ zu gering, um ein wirtschaftliches auskömmliches Projekt erstellen zu können.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Ebenerdige Stellplätze sind nicht generell ausgeschlossen. Der Ausschluss beschränkt sich auf offene Stellplätze. Diese Maßnahme ist aus Gründen des Nachbar- und Lärmschutzes für die umliegenden Wohnungen zwingend erforderlich.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die GFZ um 0,8 und für die GRZ um 0,4 überschritten. Die Geschossflächenzahl soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel - intensive Ausnutzung der Baugrundstücke - für das Plangebiet mit 2,0 ausgewiesen werden. Mit dem hohen Maß der baulichen Nutzung und der

Festsetzung der eingeschossigen Innenhofbebauung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsentwicklung bzw. Einzelhandelsansiedlung geschaffen.

Im Rahmen einer Vorabstimmung, die vom 13.07.09 bis 14.08.09 stattfand und im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), die vom 25.11.2009 bis 28.12.2009 stattfand, wurden jeweils die beiden Grundstückseigentümer beteiligt. Von beiden Eigentümern bzw. Ihren Rechtsvertretern sind Stellungnahmen eingegangen.

Die Inhalte dieser beiden Stellungnahmen werden nachfolgend, nach Themengruppen geordnet, zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung, wiedergegeben.

## **(2) Entwicklungsmöglichkeiten Tankstellengrundstück**

Mit der beabsichtigten Planung würden die Entwicklungsmöglichkeiten der Tankstelle weiter beschränkt, so dass eine Anpassung der baulichen Anlagen und der Nutzung an sich ändernde Bedürfnisse der Kunden wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht würden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlagen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

## **(3) Widerspruch in den Aussagen zur dauerhaften Tankstellennutzung**

Einerseits sei aufgrund der eingereichten Bauvoranfrage vom 23.02.2009, die durch Bescheid vom 21.04.2009 zurückgestellt wurde, bekannt, dass unter Einbezug des Nachbargrundstückes ein eingeschossiger Neubau mit einem zur Hildesheimer Straße hin orientierten Parkplatz geplant sei. Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes sei diese Planung vereitelt.

Im Gegensatz dazu solle die Tankstellennutzung aber dauerhaft fortgesetzt werden, womit eine Nutzung des Tankstellengrundstückes für einen ALDI-Markt ausgeschlossen sei. Die Bauvoranfrage zur Erweiterung des ALDI-Marktes sei damit mangels Sachbescheidungsinteresses unzulässig.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Einer Erweiterung des Discounters bis zur zulässigen Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht grundsätzlich nichts entgegen. Es dürfen dabei die vorstehend genannten Planungsziele nicht beeinträchtigt werden und es muss die Verfügungsgewalt über die zu bebauenden Flächen vorliegen.

Der Verwaltung liegt eine Stellungnahme des Rechtsvertreters des Tankstellengrundstückes vor, in dem der dauerhafte Fortbestand der Tankstellennutzung hervorgehoben wird. Somit ist die Bauvoranfrage nicht wegen des Bebauungsplanentwurfes sondern der Eigentumssituation nicht realisierbar.

## **(4) Zweifel an der Erforderlichkeit bzw. Unzulässigkeit der Planung**

Die Erforderlichkeit dieser Planänderung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sei wegen des Bestandsschutzes nicht erkennbar. Eine Planung, deren Verwirklichung aus tatsächlichen Gründen auf absehbare Zeit nicht möglich sei, sei nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und damit unzulässig.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel verfolgt,

Wohnnutzungen, Einzelhandels- und ggf. Büronutzungen im Plangebiet zu kombinieren und dabei den Straßenraum Hildesheimer Straße, Siemensstraße und Mozartstraße durch bauliche Konturen zu fassen. Daher wird das Plangebiet in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 37, 6. Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept durchzusetzen, da weder im Ursprungsplan Nr. 37 noch in seiner rechtskräftigen 6. Änderung das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurden.

#### **(5) Die Planung steht im Widerspruch zu ihren Zielsetzungen**

Eine mehrgeschossige Bebauung bei gleichzeitigem Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen mache das Betreiben eines modernen Lebensmittelmarktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unmöglich. Ein solches Bauvorhaben entspreche nicht den heutigen Marktanforderungen an Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe.

Der optische Gesichtspunkt der Blockrandbebauung für Wohnungsbau könne nicht die Wichtigkeit der Sicherung eines Nahversorgungskonzeptes überwiegen.

Daraus ergebe sich ein Widerspruch wonach der vorhandene Standort den Zielsetzungen des städtischen Nahversorgungskonzeptes entspreche und einen wichtigen Beitrag zur qualitativen und quantitativen Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Lebensmittel darstellt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Beschränkung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird nicht mit diesem Bebauungsplan neu festgesetzt. Diese gilt bereits seit 2005, als mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 unter Anpassung an die Baunutzungsverordnung von 1990 für die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde.

Auf die Stellplatzsituation wurde bereits in der Stellungnahme der Verwaltung im Abschnitt (1) näher eingegangen.

Auf die städtebaulichen Ziele und der daraus resultierenden mehrgeschossigen Bebauung wurde bereits in der Stellungnahme der Verwaltung im Abschnitt (4) näher eingegangen.

Die Verwaltung sieht keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen des städtischen Nahversorgungskonzeptes, da die Entwicklung des vorhandenen Standortes oder die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterstützt werden soll.

#### **(6) Lärmbelästigung durch die Brauerei**

Die Lärmbelästigungen durch die Brauerei seien nicht hinreichend gewürdigt worden. Die Unterschreitung des vorgesehenen Schutzabstandes von 200 m betrage immerhin 15 %. Mit den konkreten Auswirkungen habe sich der Entwurf bislang nicht befasst.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Brauerei wird durch die zwischen Plangebiet und Brauerei gelegene 4- bis 5-geschossige Bebauung vom Plangebiet isoliert. Daher ist von der ca. 170 m südlich des Plangebietes gelegenen Brauerei, trotz der Unterschreitung des empfohlenen Schutzabstandes um ca. 30 m, keine bedeutende Lärmbelästigung für das Plangebiet zu erwarten.

## **(7) Umnutzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)**

Es gebe Bedenken, dass das Plangebiet als WA-Gebiet festgesetzt werden könne, da die Lage an der Hildesheimer Straße als Hauptverkehrsstraße nicht für die Nutzung als WA-Gebiet geeignet sei. Auch das städtebauliche Ziel Wohn-, Einzelhandels- und Büronutzungen zu kombinieren, spräche für die Festsetzung eines Misch- oder Kerngebietes.

Die Wohnnutzung sei insbesondere unter Lärmschutzgesichtspunkten nicht darstellbar. Die Schallpegel lägen deutlich über den für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerten der DIN 18005. Dies mache passive Schallschutzmaßnahmen bis hin zu schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich. Eine entsprechende Wohnungsqualität entspreche nicht den heutigen Anforderungen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Zurzeit gilt für das Plangebiet der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 37 in der Fassung seiner 6. Änderung aus dem Jahr 2005, der hier Flächen für allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Mit der Planung erfolgt lediglich eine Anpassung an die Umgebung. Diese Fläche, die in unmittelbarer Nachbarschaft durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der Hildesheimer Straße sowie mehrgeschossige Wohnhäuser in der Siemens- und Mozartstraße in geschlossener Blockrandbebauung geprägt ist, soll für den Bau von Wohn- und Geschäftsgebäuden genutzt werden. Aus heutiger Sicht ist die geplante Schließung der Blockrandbebauung entlang der Hildesheimer Straße eine sinnvolle städtebauliche Lösung.

Geräuschbelastungen des beschriebenen Ausmaßes sind in Randlagen der Hauptverkehrsstraßen von Großstädten übliche Begleiterscheinungen und damit auch in vielen Wohngebieten Hannovers vorhanden. Die vorgesehene Planung von Wohngebieten in dieser vergleichbaren innerstädtischen Lage ist vernünftig, da das Wohngebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist, in der Nähe attraktive Erholungsmöglichkeiten (Maschsee) bestehen und im Plangebiet Spiel- und Ruhebereiche geschaffen werden können, die im Schallschatten der Baukörper (Blockinnenbereich) liegen.

Aus Sicht der Verwaltung werden mit den getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

## **(8) Abwägungsfehlerhaft**

„Der Standort ist als Wohnbebauung nicht in der Weise geeignet, dass hierdurch der Gesichtspunkt der Erhaltung eines Nahversorgers an dem Standort – und unser grundrechtliches geschütztes Eigentum an dem Grundstück – überwogen würde. Aus diesem Grund halten wir die Planung für abwägungsfehlerhaft“.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Verwaltung hat die unterschiedlichen Interessen sachgerecht gegeneinander abgewogen. Sie ist zu dem Entschluss gekommen, dass das städtebauliche Ziel, Einzelhandelsnutzung mit Blockrandbebauung, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zu erreichen ist. Die Verwaltung wird durch die in Abschnitt (1) genannten Beispiele bestätigt. Der Bebauungsplan ist nicht abwägungsfehlerhaft.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigelegt.

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

61.12  
Hannover / 04.02.2010