

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1822/2012  
Anzahl der Anlagen 3  
Zu TOP

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 536, 1. Änd. – Nahversorgungszentrum Tempelhofweg– Bebauungsplan der Innenentwicklung Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 536, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

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

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. Durch das Vorhaben wird die wohnungsnaher Versorgung in direkter Nähe einer Stadtbahnstation erweitert und verbessert. Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.

Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Für die Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb von städtischen Flächen durch den Vorhabenträger notwendig, so dass mit Einnahmen zu rechnen ist.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit Kai-Uwe Grossmann als Eigentümer und Vorhabenträger geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 8 Durchführungsvertrag / Kosten für die Stadt).

#### **Begründung des Antrages**

Das vorhandene Ladenzentrum am Tempelhofweg liegt inmitten von Wohngebieten. Es wurde Ende der 1960er Jahre den damaligen architektonischen und städtebaulichen Leitbildern entsprechend geplant und gebaut. Angesichts der für heutige Verhältnisse knapp bemessenen Verkaufs- bzw. Nutzflächen lassen sich kaum noch Mieter finden. Das Ladenzentrum steht zum Teil leer.

Auch die damalige städtebauliche Konzeption ist aus heutiger Sicht in Frage zu stellen. Die Gebäude präsentieren sich mit ihren Rückseiten zum öffentlichen Raum des Tempelhofweges und des Lankwitzweges, was auf potenzielle Kunden abweisend wirkt und neben dem äußerst schmalen Warenangebot auch mit dazu führt, dass das Ladenzentrum heute nur wenig frequentiert wird.

Mit Schreiben vom 04. Jan. 2012 hat Kai-Uwe Großmann als Eigentümer des Ladenzentrums und Vorhabenträger einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat am 01. März 2012 den erforderlichen Einleitungsbeschluss gefasst.

Der Vorhabenträger möchte das in die Jahre gekommene Ladenzentrum revitalisieren. Mit Ausnahme des heute von der Polizei genutzten, zweigeschossigen Baukörpers sollen die Gebäude abgebrochen werden, um auf dieser Fläche ein neues Nahversorgungszentrum zu errichten. Kernelemente sind ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss. Im Obergeschoss können Wohnungen oder Räume für sonstige Dienstleistungen und Handwerksbetriebe, die der Gebietsversorgung dienen, mit einer Gesamtnutzfläche von max. 520 m<sup>2</sup> entstehen. Auf der südlichen Grundstücksfläche sollen 30 Stellplätze und am Tempelhofweg drei Garagen geschaffen werden. Weiter soll der östliche Straßenraum umgebaut werden, so dass 12 zusätzliche Stellplätze in der Nähe des Markteingangs entstehen.

Das Baugrundstück soll um öffentliche Flächen, die bislang der Stadt gehören, erweitert werden. Es handelt sich dabei um ein Stück bisheriger öffentlicher Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg vom Einkaufszentrum zum Wilmersdorfweg) sowie einen schmalen Streifen des Regenwasserrückhaltebeckens. Diese Flächen werden zur Ergänzung der privaten Stellplätze benötigt. Mit der Errichtung des Vorhabens wird der Fuß- und Radweg funktionslos. Die nicht für das Vorhaben erforderliche Fläche des Weges wird dem Regenrückhaltebecken zugeschlagen.

Das Regenwasserrückhaltebecken und Teilflächen des Tempelhofweges sowie des Lankwitzweges werden deshalb in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Einzelheiten zur Energieversorgung, zur Herrichtung der Freiflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie durch das Vorhaben bedingt sind, sowie Details zum Betrieb werden im Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB mit dem Vorhabenträger geregelt.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 25. Januar 2012 vom Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Festsetzung einer Baufläche für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen, bestehend aus einem Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> sowie weiteren Läden mit einer max. Verkaufsfläche von zusammen 300 m<sup>2</sup> und Räumen für Büros, Verwaltungen und freie Berufe
- Festsetzung einer Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 536, 1. Änderung wurde vom 05. April bis einschließlich 04. Mai 2012 durchgeführt. Während dieser Zeit ist eine Anregung der Evangelischen Freikirche im Sahlkamp e. V., Lankwitzweg 56, als nördlichem Anlieger des Regenwasserrückhaltebeckens eingegangen.

Die evangelische Freikirche wendet sich in ihrer Stellungnahme gegen die beabsichtigte Umwidmung des zukünftig funktionslosen Fußweges zwischen dem alten Ladenzentrum und dem Wilmersdorfweg. Sie widerspricht der planerischen Absicht, diese Fläche zukünftig planungsrechtlich als Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens auszuweisen, mit der Begründung, dass dies die eigenen Planungen blockiere bzw. wesentlich erschwere, da man beabsichtige, diese Fläche von der Stadt für eine geplante bauliche Erweiterung des Gemeindezentrums anzukaufen.

Aus Sicht der Verwaltung ist dazu anzumerken, dass bei einer Umwidmung öffentlicher Flächen vor einem Verkauf zu prüfen ist, ob die betreffende Fläche gegebenenfalls für andere öffentliche Zwecke benötigt wird. Im vorliegenden Fall hat inzwischen die Stadtentwässerung Hannover Bedarf geltend gemacht und in einem verwaltungsinternen Abstimmungsgespräch mit der mittel- bis langfristigen Notwendigkeit eines Umbaus bzw. einer Erweiterung der Speicherkapazität des Regenwasserrückhaltebeckens begründet.

Gegen eine Umwidmung des Fußwegs in Bauland spricht, dass das Regenrückhaltebecken dadurch zu dicht an die Bebauung rücken würde. Gemäß Niedersächsischen Wassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten.

Davon unberührt ist der Wunsch der evangelischen Freikirche, ihr Grundstück nach Osten, also zum Wilmersdorfweg hin, zu erweitern. Die betreffende Fläche gehört der Stadt, ist im derzeitigen Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und wird von der Kirchengemeinde bereits als Außenfläche genutzt.

Zu dieser Fläche hat die Verwaltung bereits gegenüber der Evangelischen Freikirche Verkaufsbereitschaft signalisiert und auch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt, sobald Klarheit über die Bauabsichten der Evangelischen Freikirche besteht.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13  
Hannover / 28.07.2012