

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult (zur Kenntnis)

Nr. 0755/2009

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1679, Südbahnhof Einleitungsbeschluss

Antrag,

gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1679 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Benachteiligungen von Frauen oder Männern durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Das Vorhaben hat keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Antrages

Die Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden Aurelis genannt) hat mit Schreiben vom 4.2.2009 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (siehe Anlage 2). Die Aurelis beabsichtigt, auf dem Gelände des Südbahnhofes ein Vorhaben zu realisieren, das den Bau eines Verbrauchermarktes, eines Bau- und Gartencenters und eines Fachmarktes sowie den Bau einer Erschließungsstraße und Umbau der Kreuzung An der Weide / Jordanstraße umfasst (Anlage 3). Bei dem Bau- und Gartencenter ist eine Verlagerung des auf dem nördlichen Südbahnhofgelände existierenden Baumarktes geplant.

Im Antragsschreiben vom 4.2.2009 weist die Aurelis darauf hin, dass sie weiterhin beabsichtigt, das Grundstück zu veräußern und das Projekt damit auf einen anderen Vorhabenträger zu übertragen. Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt. Diese Zustimmung wird nur erteilt, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Frist

sichergestellt ist. Bei der Übertragung auf mehrere Vorhabenträger geht die Verwaltung davon aus, dass diese Zustimmungsvoraussetzungen des § 12 Abs. 5 BauGB nicht erfüllt sind.

Die Bebauungspläne Nr. 620 und 621 setzen für die Flächen Gewerbegebiet fest. Das geplante Vorhaben ist gegenwärtig planungsrechtlich nicht zulässig.

Bereits 2005 wurden mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1679 Planungsziele entwickelt, die im südlichen Teil des Südbahnhofareals die Festsetzung eines Sondergebietes für ein SB-Warenhaus, einen Baumarkt und Flächen für Fachmärkte sowie die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich vorsahen (Anlage 4).

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Drucksache Nr. 15-0502/2005) wurden am 20.4.2005 im Stadtbezirksrat Südstadt-Bult in Verbindung mit einem Änderungsantrag (Drucksache Nr. 15-0860/2005) beschlossen. Der Änderungsantrag sah u.a. die folgende Konkretisierung der Planungsziele vor:

1. Festsetzung eines langen Grünzuges sowie Aufwertung des Geländes durch eine größere Grün- und Spielfläche, statt „Verbesserung der Begrünung im Plangebiet durch Pflanzgebote“
2. Das geplante SB-Warenhaus wird nicht in Form einer Agglomeration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (Shopping-Mall) realisiert.

Die Verwaltung hat diese Änderungen in die Planunterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingearbeitet. In der Zeit vom 23.6.- 22.07.2005 haben beide Planvarianten öffentlich ausgelegen (Anlagen 4 und 5). Anregungen zum Grünzug wurden nicht vorgetragen. Die sonstigen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren bearbeitet.

Das von der Aurelis geplante Vorhaben soll auf der Grundlage der 2005 beschlossenen allgemeinen Ziele und Zwecke entwickelt werden. Der anstatt des SB-Warenhauses geplante Verbrauchermarkt soll nicht in Form einer Agglomeration von Einzelhandels – und Dienstleistungsbetrieben realisiert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Anlage eines Grünzuges zwischen Bahndamm und Rückseite der baulichen Anlage nicht berücksichtigt werden. Restriktionen ergeben sich aus der zur Verfügung stehenden Fläche, die in diesem Teilbereich in Gänze für das Vorhaben benötigt wird. Die Verwaltung lehnt die Anlage eines Grünzuges in diesem Teilbereich aus funktionalen und finanziellen sowie sicherheitsrelevanten Gründen ab.

Bestandteil des Erschließungskonzeptes ist neben dem Bau der Planstraße im nördlichen Plangebiet zwischen den Straßen Am Südbahnhof und An der Weide auch der aus verkehrstechnischen Gründen erforderliche Umbau des Kreuzungspunktes An der Weide / Jordanstraße / Heinrich-Heine-Straße. Die Aurelis beabsichtigt jetzt den Umbau in Form eines Minikreisels.

Der Einleitungsbeschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchführen zu können.

61.12
Hannover / 02.04.2009