

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Festsetzung einer Baufläche für ein Geschäftsgebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie Räumen für Büros, Verwaltungen, Dienstleistungen und freie Berufe - wie z. B. Arztpraxen - sowie Wohnungen in den Obergeschossen
- Festsetzung einer Fläche für Parkplätze
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1911 – Wohn- und Geschäftshaus Burgwedeler Straße 10 –

Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Burgwedeler Straße im Osten, der Bischof-von-Ketteler-Straße im Norden; der neuen Trasse der Stadtbahn mit begleitendem Fußweg im Westen sowie den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Burgwedeler Straße 9 und 9c im Süden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Flurstücke 52/1, 71/4, 71/6 tlw. und 71/7 tlw., Flur 25 in der Gemarkung Bothfeld. Als einbezogene Flächen werden die umgebenden Verkehrsflächen teilweise mit in den Plan aufgenommen. Hier handelt es sich im Einzelnen um das Flurstück 14/14 tlw., Flur 22 in der Gemarkung Bothfeld.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Außerdem ist eine Trasse für Stadtbahn und Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Diese Trasse war bisher für eine beabsichtigte Verlegung der Burgwedeler Straße nach Westen in Richtung Langenforther Straße vorgesehen. Diese Planung wurde inzwischen jedoch - den Beschlüssen des Stadtbezirksrates 3 Bothfeld-Vahrenheide (DS-Nr. 15-0222/2015) und des Verwaltungsausschusses (DS-Nr. 1357/2015) folgend – aufgegeben, sodass dem Rat der Landeshauptstadt Hannover aktuell ein entsprechend geänderter Flächennutzungsplan zur Beschlussfassung im Verfahren zur 241. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover (Drucks. Nr. 0151/2022) vorliegt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Vor kurzem hat die Region Hannover als Trägerin des öffentlichen Personennahverkehrs im Zuge des barrierefreien Ausbaus der Stadtbahnstrecke A-Nord die Haltestelle Kurze-Kamp-Straße mit Hochbahnsteigen auf der Nordseite der Bischof-von-Ketteler-Straße neu errichtet. In diesem Zuge wurde die bisherige Haltestelle südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße aufgegeben und das Stadtbahngleis um ca. 15 m nach Westen verschoben.

Dadurch – sowie durch die Aufgabe der o. g. Straßentrasse - wurde die Neuordnung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes Kurze-Kamp-Straße möglich, was zur Planung eines neuen, größeren Verbrauchermarktes mit ergänzenden Nutzungen auf den Flächen nördlich der Bischof-von-Ketteler-Straße zwischen dem neuen Hochbahnsteig und der Burgwedeler Straße geführt hat.

Der Grundstückseigentümer des dort bisher ansässigen Verbrauchermarktes hatte seinerzeit zur Verdeutlichung seiner baulichen Vorstellungen ein städtebauliches Konzept präsentiert, das auch das nähere Umfeld – so auch das jetzt in Rede stehende Grundstück Burgwedeler

Straße 10 – mit einbezogen. Dieses Konzept überzeugte sowohl die Verwaltung als auch die politischen Gremien, sodass sich aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) 1856 zur Schaffung von Baurecht für den neuen Verbrauchermarkt in Aufstellung befindet.

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hatte dieses Vorhaben von Anfang an mit einem einstimmig beschlossenen Antrag (Drucks.-Nr. 15-1874/2018) unterstützt, der die Verwaltung aufforderte, zur Realisierung des Vorhabens einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen und dabei auch das südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße gelegene Grundstück Burgwedeler Straße 10 - dem städtebaulichen Konzept folgend - mit einzubeziehen. Inzwischen hat auch die Eigentümerin dieses Grundstückes eine mit der Verwaltung vorabgestimmte Planung für eine Neubebauung ihres Grundstückes vorgelegt, sodass sie jetzt ebenfalls einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) an die Landeshauptstadt Hannover gerichtet hat.

Ihre Planung sieht vor, das bestehende Gebäude Burgwedeler Straße 10 abzureißen und durch ein größeres, mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen. Dabei sollen der neue Gebäudekörper zum Schutz der an der Burgwedeler Straße vorhandenen Bäume geringfügig von der Burgwedeler Straße abgerückt und auch westlich gelegene, für die Stadtbahn nicht mehr benötigte Flächen dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Die Verwaltung ist grundsätzlich bereit, diese Flächen zur Realisierung des Vorhabens zu veräußern, zumal dadurch auch gleichzeitig die für den Ausbau der Fußwegbereiche an der Bischof-von-Ketteler-Straße erforderlichen Flächen von der Grundstückseigentümerin im Tausch erworben werden können.

Der aktuell für diesen Bereich noch rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 231 aus dem Jahr 1970 steht jedoch dieser Planung entgegen, sodass zur Realisierung ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist.

Das Bauvorhaben würde den zentralen Versorgungsbereich "Kurze-Kamp-Straße" im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover nachhaltig sichern.

Nutzung

Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück an der östlichen Grundstücksgrenze ein Einfamilienwohnhaus mit angeschlossener Apotheke, an der Nordseite zur Bischof-von-Ketteler-Straße befinden sich ein größerer Carport und eine Garage. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Hausgarten genutzt.

Zukünftig soll das Erdgeschoss des neuen Gebäudes für Einzelhandel genutzt werden. Auch eine Apothekennutzung ist wieder geplant. Alternativ wären im Erdgeschoss aber auch andere kundenorientierte Nutzungen möglich. In den Obergeschossen sind Büros, Verwaltungen, Dienstleistungen und freie Berufe – wie z. B. Arztpraxen – sowie Wohnungen möglich.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der Errichtung des im Bau befindlichen neuen Wohnquartiers „Herzkamp“ wird sich der Bereich um die Stadtbahnhaltestelle „Kurze-Kamp-Straße“ und dem heutigen Edeka-Markt herum spürbar beleben. Der westliche Abschnitt der Kurze-Kamp-Straße bildet zusammen mit dem heutigen Edeka-Markt westlich der Burgwedeler Straße den Nahversorgungsschwerpunkt für die Nordhälfte des Stadtteils Bothfeld. Dementsprechend wird dieser Standort im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch als E-Zentrumstyp eines zentralen Versorgungsbereiches klassifiziert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt hier nicht nur das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Standortes durch eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Verbrauchermarktes, sondern empfiehlt auch eine „Attraktivierung des Zentrums in baulicher Art durch städtebauliche Qualifizierung im öffentlichen Raum sowie in der Gebäudestruktur“.

In einem ersten Realisierungsschritt wurde bereits der öffentliche Straßenraum der Kurze-Kamp-Straße in ihrem westlichen Abschnitt bis zum Kreuzungsbereich mit der Burgwedeler Straße umgestaltet und dabei eine Grunderneuerung durchgeführt. Kürzlich wurde der Neubau der Stadtbahnhaltestelle „Kurze-Kamp-Straße“ zu einer barrierefreien Haltestelle mit

Hochbahnsteigen abgeschlossen. Durch Verlegung der bisherigen Haltestelle auf die Nordseite der Bischof-von-Ketteler-Straße wird sie zukünftig mehr im Fußgängerstrom und damit am westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches liegen.

Das geplante neue viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus soll zusammen mit dem etwa gleich hohen Kopfbau des geplanten Verbrauchermarktes den Straßenraum der Bischof-von-Ketteler-Straße räumlich fassen und am Bahnübergang der Stadtbahn eine Eingangssituation zu dem neuen Wohnquartier bilden. Aus städtebaulicher Sicht stellt das geplante Wohn- und Geschäftshaus im Vergleich zu dem heute vorhandenen, aus einem anderthalbgeschossigen Einfamilienhaus hervorgegangenen Apothekengebäude eine deutlich angemessenere Bebauung in dieser urbanen Situation dar. Gleichzeitig bildet es den nördlichen Abschluss des südlich angrenzenden Wohnquartiers, das durch eine optisch zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt ist.

Erschließung

Die Erschließung der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze, die sowohl im Kellergeschoss als auch oberirdisch an der Grundstücksseite zur Stadtbahn vorgesehen sind, erfolgt im Wesentlichen von der Bischof-von-Ketteler-Straße aus. Aktuell befindet sich an der Südseite des Apothekengebäudes noch eine Grundstückseinfahrt an der Burgwedeler Straße. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob darauf zukünftig verzichtet wird.

Die im Norden, an der Gebäudeseite zur Bischof-von-Ketteler-Straße sowie nach Osten, an der Gebäudeseite zur Burgwedeler Straße, angrenzenden Fußwegflächen sollen als sogenannte einbezogene Flächen im VEP als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Umweltauswirkungen – Ersteinschätzung

Das Plangebiet ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 231 vollständig als Baugebiet bzw. als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Grundstück des bisherigen Wohnhauses mit der Apotheke darf gemäß Bebauungsplan Nr. 231 heute bis zu 40 % überbaut werden. Weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Wegeflächen sind aufgrund der hier für den Bebauungsplan Nr. 231 noch anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1968 ohne Anrechnung auf die Grundflächenzahl möglich.

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1911 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB (BauGB) aufgestellt. Er ersetzt den Bebauungsplan Nr. 231 in einem Teilbereich und dient der Nachverdichtung. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Da auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren erfüllt sind, wird die Planaufstellung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt:

- Mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.300 m² wird der Grenzwert gemäß § 13a Satz 2 Nr. 1 für die Gebäudegrundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB ist nicht beabsichtigt. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Darüber hinaus wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hannover ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser verpflichtet die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens nach den Vorgaben des VEP und innerhalb einer bestimmten Frist.

Kosten

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der durch das Vorhaben verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin geregelt wird. Für die Stadt verbleiben Einnahmen aus dem Verkauf von bisher für verkehrliche Zwecke vorgesehene – jedoch zukünftig nicht mehr benötigte – Flächen.

Aufgestellt:

Fachbereich Planung und Stadtentwicklung, März 2022

Warnecke
(Fachbereichsleitung)

61.13 / 03.03.2022