

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

1. Neufassung

Nr. 0268/2013 N1

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative
Bebauungsplan Nr. 1752 - Klagesmarkt -
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung,
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1752 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und
3. die Einziehung der bisherigen öffentlichen Straßenfläche (nordöstliche Verlängerung der Theodorstraße zwischen der Straße Am Klagesmarkt und dem Radboulevard Am Klagesmarkt) gemäß § 8 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit der angestrebten Nutzungsvielfalt von Wohnen, Dienstleistungen, Läden und Büros wird eine besondere urbane Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner in geringer fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes auf dem überwiegenden Teil des Klagesmarktes sowie die Zulässigkeit eines Kerngebietes am südlichen Kopfende des Klagesmarktes nicht zu Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen führt.

Kostentabelle

Die derzeit vorliegenden Kosten für die Verlegung von Kabeln und Leitungen ergeben eine vorläufige Summe von ca. 215.000,- €. Weitere Kosten ergeben sich für die Ergänzung der Wasser- und Gasversorgung. Diese werden im weiteren Planverfahren ermittelt.

Die Beteiligung der Landeshauptstadt Hannover an der Altlastenbeseitigung (Auffülle) ist entsprechend der Grundstücksausschreibung auf 550.000,- € (incl. MwSt.) begrenzt.

Alle weiteren Kostenaspekte, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bereiches Klagesmarktkreisel / Goserieide und dem Abriss des unterirdischen Tiefbunkers, wurden bereits in separaten Drucksachen behandelt (Drcks.-Nr. 0878/2011 und Drcks.-Nr. 2173/2012).

Durch den Verkauf der städtischen Flächen, auf denen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurechte geschaffen werden, ist mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen.

Es wird auf Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1752, Abschnitt 5. Kosten für die Stadt) verwiesen.

Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 2006 die Verwaltung beauftragt, in der bis 2011 laufenden Ratsperiode einen Rahmenplan für die künftige Entwicklung der hannoverschen Innenstadt zu erarbeiten. Dieser Plan ist in einem über drei Jahre öffentlich geführten Diskussionsprozess erarbeitet worden. Bestandteil des Prozesses war die Durchführung eines internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbs.

Im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbs Hannover City 2020+ sind vier „Interventionsorte“ untersucht worden, die durch Umgestaltung positive Wirkungen auf ihre unmittelbare Umgebung entfalten und so beispielhaft für andere Orte der Stadt sein können. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbes wurden im Innenstadtkonzept zusammengefasst, welches der Rat mit der Drcks.-Nr. 2271/2010 beschlossen hat und das als Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt in den nächsten 10 bis 15 Jahren gilt.

Der erste Baustein zur Umsetzung dieses Innenstadtkonzeptes ist die Teilbebauung des Klagesmarktes und Umgestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen des aufgelassenen St.-Nicolai-Friedhofes und der Goserieide. Da das geltende Planungsrecht dies nicht zulässt, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 26.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1752 gemäß § 13 a BauGB für die Teilfläche des Klagesmarktes, die sich südlich des auch als Wochenmarktplatz genutzten Parkplatzes befindet, beschlossen.

Beim Klagesmarkt handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Es wird derzeit zum größten Teil als öffentlich bewirtschafteter Parkplatz genutzt, der an vereinzelten Tagen für Veranstaltungszwecke, wie z.B. der Kundgebung zum 1. Mai dient. Weiterhin befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ein Gastronomiebetrieb. Unterhalb der südlich gelegenen Parkplatzfläche befindet sich ein stillgelegter Tiefbunker.

Die Bebauung des Klagesmarktes in den Grenzen dieses Bebauungsplans ist städtebaulich sinnvoll, da der Klagesmarkt als öffentliche Veranstaltungsfläche überdimensioniert ist und seine diesbezügliche Bedeutung innerhalb des Stadtgefüges verloren hat. Mit Blick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ist eine Umnutzung dieser heute annähernd voll versiegelten Fläche zu einem zentrumsnahen Wohnquartier deshalb folgerichtig.

Die beabsichtigte Nutzungsstruktur in der Bebauung entlang der Straße Am Klagesmarkt und des Radboulevards sieht überwiegend Wohnnutzungen in den oberen Geschossen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen vor. Darüber hinaus sind in dem Kopfbau an der Otto-Brenner-Straße / Celler Straße Büronutzungen

geplant.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet in zwei Bauabschnitte zu unterteilen. Der erste Bauabschnitt umfasst den südlichen Teil des Klagesmarktes. Die Fläche, auf der sich der vorhandene Gastronomiebetrieb einschließlich der zugehörigen Stellplätze befindet, kann erst in einem zweiten Bauabschnitt entwickelt werden, wenn die Gastronomienutzung aufgegeben wurde. Es gelten vorerst die Grundzüge des Bestandschutzes. Das Grundstück ist im Rahmen eines Erbbaurechtes vergeben.

Auf Einladung der Landeshauptstadt Hannover fanden am 21.02.2011 sowie am 13.03.2012 zwei Anliegerversammlungen zum Thema Hannover City 2020+ - Klagesmarkt bis Goserieede - statt. Hier wurden neben den Planungen für die Verkehrs- und Freiflächen im Bereich Klagesmarktkreisel / Goserieede auch die Wettbewerbsergebnisse und das Konzept für die Bebauung des Klagesmarktes sowie das Verfahren zum zugehörigen Bebauungsplan vorgestellt. In diesem Rahmen meldeten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger mit Fragen und Hinweisen zu Wort, die verschiedene Themenbereiche zum vorliegenden Bebauungsplan betreffen. Dies waren insbesondere grundsätzliche Bedenken zur Bebauung des Klagesmarktes und zum Verlust an Parkflächen sowie zur zukünftigen Parkplatzsituation, Hinweise und Fragen zu den geplanten Nutzungen, zum Wohnraum, zum Bunker und zu Befürchtungen im Hinblick auf das Stadtklima. Diese Themen fanden Eingang in die Abwägung. Sie werden im Weiteren sowie in der Anlage 2 (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1752) ausführlich dargestellt.

Der Stadtbezirksrat Mitte fasste am 19.03.2012 zu den oben beschriebenen Planungszielen den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 05.04.2012 bis zum 04.05.2012 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat das "Aktionsbündnis Neuer Klagesmarkt" ca. 530 gleichlautende Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgelegt. Dort werden Einwände gegen den Bebauungsplan und die geplante Privatisierung und Bebauung des Klagesmarktes erhoben. Folgende Punkte wurden vorgebracht:

- Der Klagesmarkt sei ein öffentlicher Platz und solle auch in Zukunft allen Bürgerinnen und Bürgern Hannovers zur Nutzung, für Begegnungen und Veranstaltungen, für kulturelle und sportliche Aktivitäten zur Verfügung stehen.
- Der Klagesmarkt sei ein geschichtsträchtiger Platz. Er solle auch weiterhin für traditionelle Veranstaltungen wie das Fest am 1. Mai nutzbar bleiben.
- Der Klagesmarkt habe eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr der Hannoverschen Innenstadt. Diese Funktion müsse unbedingt erhalten bleiben.
- Der Tiefbunker unter dem Klagesmarkt solle erhalten bleiben und als Zeugnis des 2. Weltkrieges unter Denkmalschutz gestellt werden.

Die Stadt Hannover wird weiterhin aufgefordert, ein neues Konzept zur Umgestaltung des Klagesmarktes ohne Bebauung und zur sinnvollen Nutzung durch die Bürgerinnen und Bürger Hannovers vorzulegen.

In einem separat vorgelegten Papier des "Aktionsbündnisses Neuer Klagesmarkt" wurden weitere Argumente und Einwände gegen die geplante Bebauung des Klagesmarktes vorgebracht:

- Es wird befürchtet, dass in dieser Innenstadtlage und bei den entsprechenden Grundstückspreisen kein preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden könne. Es würden nur Luxuswohnungen für besser Verdienende entstehen - zum Nachteil anderer Gruppen.
- In der Stadt, auch im Innenstadtbereich gäbe es einen hohen Leerstand an

gewerblichen Flächen. Die Schaffung neuer Laden- und Büroflächen sei daher weder nötig noch sinnvoll. Es wird weiterhin auf die Konkurrenz für die Geschäfte auf dem Engelbosteler Damm hingewiesen. Dort gäbe es immer wieder Leerstand und eine hohe Fluktuation der Betreiber.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Die Bebauung des Klagesmarktes in den Grenzen des vorliegenden Bebauungsplans ist städtebaulich sinnvoll, da der Klagesmarkt als öffentliche Veranstaltungsfläche überdimensioniert ist und seine diesbezügliche Bedeutung innerhalb des Stadtgefüges verloren hat. Die voll versiegelte Fläche bietet ein innerstädtisches Flächenpotential, auf dem Wohnungsbau mit idealem Freiraumbezug zum aufgelassenen St.-Nikolai-Friedhof entwickelt werden kann. Hier kann innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden, ohne dass zusätzliche Flächenversiegelungen im Außenbereich erforderlich werden. Weiterhin werden durch die geplante Bebauung die angrenzenden Quartiere miteinander verknüpft und gestärkt.
Der Rat der Landeshauptstadt hat im Jahr 2010 mit seinem Beschluss zur Drucksache Innenstadtkonzept (Drcks.-Nr. 2271/2010) bereits eine klare Grundsatzentscheidung für eine Bebauung des Klagesmarktes getroffen. Der Rat hat zudem am 13.12.2012 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum entsprechenden 220. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (Drcks.-Nr. 2581/2012) gefasst (öffentliche Auslegung 27.12.2012 - 28.01.2013). Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat weiterhin bereits den Aufstellungsbeschluss (Drcks.-Nr. 0888/2011) und der Stadtbezirksrat Mitte den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Drcks.-Nr. 15-0294/2012) für den erforderlichen Bebauungsplan gefasst. Weiterhin wurden die politischen Gremien über die Ausschreibung und Vergabe der Baugrundstücke am Klagesmarkt informiert (Drcks. -Nr. 2353/2012). In Vorbereitung zur Bebauung des Klagesmarktes wurden ferner politische Beschlüsse zum Abriss des Bunkers (Drcks.-Nr. 2173/2012) sowie zum Ausbau des Bereiches Klagesmarkt / Goserieide (Drcks.-Nr. 878/2011) gefasst. Mit dieser Beschlusslage wird die städtebauliche Entscheidung der politischen Gremien der Landeshauptstadt Hannover für eine Bebauung des Klagesmarktes bereits im Grundsatz deutlich. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird eine abschließende Entscheidung getroffen, den als Parkplatz mindergenutzten Klagesmarkt durch eine Bebauung insbesondere als zentrumsnahes Wohnquartier aufzuwerten (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1752, Abschnitt 2. Städtebauliche Ziele).
- Mit den maßgeblichen Entscheidungsträgern zu der genannten Veranstaltung am 1. Mai ist bereits ein Konsens über Alternativstandorte gefunden worden. Für derartige öffentliche Veranstaltungen stehen ausreichend dimensionierte Flächen in Hannover zur Verfügung.
- Das Thema Frischluftzufuhr wurde bereits im 220. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sowie im Rahmen der Konkretisierung des Bebauungsplanverfahrens intensiv bearbeitet. Es wird auf die Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr 1752, Abschnitt 3.3 Klimaschutz) verwiesen. Ein unabhängiger Gutachter hat Untersuchungen zu den lokalen klimatischen Auswirkungen einer Bebauung des Klagesmarktes durchgeführt. In den Modellrechnungen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung wurde festgestellt, dass die mit den Planungen einhergehenden Veränderungen der Lufttemperatur sowie des lokalen Luftaustausches relativ gering ausgeprägt und im Wesentlichen auf das Plangebiet begrenzt sind. In den angrenzenden Siedlungsflächen ist eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation während sommerlicher Hitzeperioden nicht zu erwarten. Diese Gutachtermeinung wird fachlich und inhaltlich von der Verwaltung geteilt.
- Die Schutzräume des Tiefbunkers werden für Zivilschutzzwecke nicht mehr benötigt und sind daher vom öffentlichen Zweck entwidmet worden. Damit ist eine Beendigung der

Verwaltung und Unterhaltung der Anlagen als öffentliche Schutzräume verbunden. Die Entscheidung zur Bebauung des Klagesmarktes und zur Unterbringung notwendiger Einstellplätze in abgesenkten Garagengeschossen erfordern einen Abriss des Tiefbunkers. Es wird dazu auf Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr 1752, Abschnitt 2.3 Tiefbunker) verwiesen. Interessenten für einen anderweitige Nutzung des Bunkers liegen nicht vor. Eine Unterschutzstellung des Bunkers als Denkmal gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wurde durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden nicht vorgenommen.

- Geplante Häuser am Klagesmarkt können so konzipiert werden, dass sich verschiedene Möglichkeiten für Wohnungszuschnitte ergeben. Ziel ist eine Mischung an unterschiedlichen Größen und Zuschnitten. Grundsätzlich ist die Landeshauptstadt Hannover stark daran interessiert, familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Aus diesem Grund wird eine neue Kindertagesstätte im geplanten Quartier geschaffen. Ferner ist geplant, den gegenüber liegenden öffentlichen Spielplatz auf der Grünfläche des St.-Nikolai-Friedhofes entsprechend zu erweitern. Im Rahmen der Grundstücksausschreibung werden zudem die Bewerber bevorzugt, die die Forderung nach sozialverträglichen Mietpreisen erfüllen.
- Die beabsichtigte Nutzungsstruktur in der Bebauung entlang der Straße Am Klagesmarkt und des Radboulevards sieht überwiegend Wohnnutzungen vor. Lediglich in den Erdgeschossen sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Dies trägt insbesondere am Radboulevard zu einer Attraktivitätssteigerung der Verbindung bei. Sollte kein Bedarf für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bestehen, sind auch in den Erdgeschossen Wohnungen realisierbar.

Weiterhin hat der BUND den Erhalt der 16 Platanen sowie einer Kastanie am Westrand des Plangebietes in der Straße Am Klagesmarkt gefordert. Dieser Forderung soll in den aktuellen Planungen weitgehend entsprochen werden. Die Bäume unterliegen dem Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Diese findet uneingeschränkt Anwendung.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr nach Abwägung aller vorgebrachten Belange weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Die nordöstliche Verlängerung der Theodorstraße zwischen der Straße Am Klagesmarkt und dem Radboulevard Am Klagesmarkt ist eine öffentlich gewidmete Straße. Für die Schaffung von Wohnbauflächen einschließlich der erforderlichen Einstellplätze in Tiefgaragen ist es erforderlich, die Straßenflächen in Bauland umzuwandeln, so dass die erforderlichen Flächen entsprechend zur Verfügung stehen. Um die Verkehrsfläche dem Bauland zuordnen zu können und damit die Aufhebung des Gemeingebrauchs zu ermöglichen, ist eine Einziehung der Fläche nach § 8 NStrG erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

Die 1. Neufassung ist erforderlich, da die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf geändert wurden. Im südlichen Teil der geplanten Bebauung (MK) an der Otto-Brenner-Straße sind die bisher vorgesehenen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt worden. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

61.11
Hannover / 08.02.2013