Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken
In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1970/2013
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1732
- Nahversorgung Vinnhorst / BV Werder -

Einleitungsbeschluss,
Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 gemäß § 12 BauGB zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1732 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Durch die geplanten Maßnahmen wird die Nahversorgung für den Stadtteil Vinnhorst und die Siedlung Mecklenheide nachhaltig gesichert. Der gewählte Standort ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten mit umfassendem Nahversorgungsangebot auf kurzem Wege. Die Gender - Aspekte wurden eingehend geprüft. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle
Es wird auf Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1732, Abschnitt 10. Kosten für die Stadt) verwiesen.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Alle weiteren Kostenaspekte im Hinblick auf die flankierenden Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen wurden bereits (geplanter Fuß- und Radweg als Teil des Umbaus der Sportanlage BV Werder (DS 2143/2012) und Umbau des Einmündungsbereiches Mecklenheidestraße / Kurländer Weg (DS 0374/2013)) bzw. werden noch zu gegebener Zeit (geplanter Stadtplatz) in separaten Drucksachen behandelt. Hier stehen Städtebaufördermittel und die Einnahmen aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks, auf dem mit dem vorliegenden Bebauungsplan Baurechte geschaffen werden, zur Verfügung.

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover plant im Stadtteil Ledeburg, im Bereich Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße an der Schnittstelle zum Stadtteil Vinnhorst ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Das geplante Nahversorgungszentrum soll dazu beitragen, die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Vinnhorst und Ledeburg zu verbessern. Das Nahversorgungszentrum soll gemeinsam mit den Geschäftslagen im Bestand entlang der Straße Alt Vinnhorst einen zentralen Versorgungsbereich bilden.

Das Plangebiet wurde bisher vom Sportverein BV Werder genutzt. Die Sportflächen werden in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Für eine Realisierung der Nahversorgung an diesem Standort sind der Umbau der Sportanlagen und der Neubau des Vereinsheims erforderlich (DS 2143/2012 und DS 2126/2012).

Der Bereich „Vinnhorst Mitte", in dem sich auch das Plangebiet befindet, wurde 2009 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Die Realisierung des Nahversorgungszentrums ist wesentliches Sanierungsziel.

Durch einen repräsentativen neuen Gebäudekomplex für die Nahversorgung, für Dienstleistungen, Büros, Praxen, Gastronomie und weitere Einrichtungen sowie der Gestaltung eines neuen flexibel und multifunktional nutzbaren öffentlichen Platzes sollen die Stadtteile städtebaulich und funktional zusammengeführt und der Trennwirkung der Schulenburger Landstraße entgegenwirkt werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung. Um die Leistungsfähigkeit der Mecklenheidestraße mit der Einmündung Kurländer Weg und die Zufahrt zu dem geplanten Nahversorger nicht zu beeinträchtigen, werden diese Verkehrsbeziehungen zusammengefasst. Dazu soll die Einmündung des Kurländer Wegs bis zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum aufgeweitet und umgebaut werden.

Zudem ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Stadtplatz zum Kurländer Weg, zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Sportfläche, geplant. Hierdurch soll die Rad- und Fußwegebeziehungen zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst verbessert werden.

Die Baurechte für den geplanten Stadtplatz, den Umbau der Einmündung Kurländer Weg sowie die Fuß- und Radwegeverbindung werden ebenfalls durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Die erforderlichen Flächen, die sich außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Nahversorgungszentrum befinden, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Stadtteil Vinnhorst im Stadtbezirk Nord (13). Damit hat der Bebauungsplan überbezirkliche Bedeutung, so dass der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover am 16.12.2010 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 1732 mit den genannten Planungszielen fasste.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 30.12.2010 bis zum 31.01.2011 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei nahezu gleichlautende Stellungnahmen ein. Folgende Fragen bzw. Punkte wurden vorgebracht:

1. Warum ist eine Zweigeschossigkeit erforderlich? Eine eingeschossige Bebauung würde die Lärmimmissionen sicher reduzieren. Baulinien / Baugrenzen sind zu detaillieren.
2. Lärmintensive Anlieferungsbereiche sind zur Schulenburger Landstraße auszurichten und einzuhausen.
3. Welche Schallimmissionswerte werden für das "Reine Wohngebiet" am Kurländer Weg gewährleistet?
4. Die Zufahrtsvariante A (über das Marktgrundstück) ist in jedem Fall durchzusetzen.
5. Der zu ertüchtigende Lärmschutzwall (keine Lärmschutzwand!) ist dauerhaft zu begrünen und die Begrünung zu erhalten.
6. Im Bereich der Einmündung des Kurländer Wegs in die Mecklenheidestraße ist eine sinnvolle verkehrliche Lösung zu finden, so dass die Zu- und Abfahrtmöglichkeit jederzeit ohne Beeinträchtigung möglich ist.
7. Gibt es bereits realistische, potentielle Investoren? Wenn ja, welche?
8. Wie sieht der vorgesehene zeitliche Ablauf für das zu erschließende Gebiet aus?

Stellungnahme der Verwaltung
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1732 hatte zunächst die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Ein konkretes Vorhaben stand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht fest. Nach Ausschreibung und Vergabe der Fläche an einen Investor und dem Vorliegen einer konkreten Planung, soll der Bebauungsplan Nr. 1732 als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Vorhabenbeschreibung und dem Durchführungsvertrag werden die Inhalte des Vorhabens nunmehr genau geregelt.

Zu 1.
Städtebauliches Ziel ist es, am Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße einen repräsentativen Gebäudekomplex für die Nahversorgung und weitere Einrichtungen vorzusehen. Das Gebäude soll baulich - räumlich in Erscheinung treten, um diese Stelle, die als Bindeglied zwischen den Stadtteilen Vinnhorst und Ledeburg fungieren soll, städtebaulich zu definieren. Hierfür ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes erforderlich. Die maximale Gebäudehöhe wird allerdings auf 8 m begrenzt. Damit bleibt sie unter den Gebäudehöhen der Bebauung am Kurländer Weg.
Die geplante Lage der Baukörper wird mit dem vorliegenden Vorhaben -und Erschließungsplan exakt festgelegt.

Zu 2.
Der Anlieferungsbereich des geplante Nahversorgers wird an der Südostseite des Gebäudes, zur angrenzenden Sportfläche hin, angeordnet. Eine Einhausung ist aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

Zu 3.
Da die Wohngebäude am Kurländer Weg direkt an ein großflächiges, nördlich gelegenes Industriegebiet angrenzen, ist hier von einer Gemengelage auszugehen. Gemäß TA Lärm wurden als Immissionsrichtwerte deshalb Zwischenwerte angesetzt. Als angemessene Zwischenwerte für die Gebäude, die am Kurländer Weg in einem reinen Wohngebiet liegen, wurden die um 5 dB erhöhten Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tagsüber zugrunde gelegt.

Zu 4.
Die Erschließung der Stellplätze des Sportvereins BV Werder wird über das Grundstück des Nahversorgungszentrums erfolgen. Die rechtliche Absicherung erfolgt über eine Grunddienstbarkeit.

Zu 5.
Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes ist eine Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) in einer Höhe von 5,20 m, bezogen auf die Parkplatzoberfläche, entlang der Grundstücksgrenze am Kurländer Weg vorgesehen. Eine Begrünung der Lärmschutzanlage ist vorgesehen.

Zu 6.
Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt von Westen über den Kurländer Weg und nicht, wie ursprünglich vorgesehen, durch die Anbindung an die Mecklenheidestraße. Dazu wird die Einmündung des Kurländer Wegs bis etwa zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum entsprechend umgebaut.

Zu 7.
Investor und Projektentwickler ist die Fa. LIST+WILBERS Projektentwicklung GmbH.

Zu 8.
Der zeitliche Ablauf für die geplanten Maßnahmen ist derzeit noch nicht konkret absehbar. Die Verwaltung wird darüber im weiteren Fortgang des Verfahrens berichten.

Im Rahmen des Planverfahrens fanden weiterhin mehrere Informationsveranstaltungen für die Anwohnerinnen und Anwohner des Kurländer Weges statt, um über den aktuellen Sachstand des geplanten Projektes sowie die vorgesehenen Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum zu informieren.

Am 24.05.2012 hat der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover über den weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1732 - Nahversorgung Vinnhorst / BV Werder - im Hinblick auf bis dahin noch offene Fragen zur Erschließung beschlossen (DS 0827/2012). Dieser Beschluss umfasste den Verzicht einer zusätzlichen Querung der Stadtbahngleise über die Schulenburger Landstraße für Fußgänger in Höhe der Einmündung Am Gehrlskamp. Ferner wurde beschlossen, die Erschließung des künftigen Nahversorgers von der Mecklenheidestraße ausschließlich über die vorhandene Einmündung Kurländer Weg vorzusehen sowie die Stellplätze des Sportvereins BV Werder über den Parkplatz des Nahversorgers zu erschließen.

Im Sommer 2012 erfolgte die Ausschreibung zum Verkauf des städtischen Grundstücks Schulenburger Landstraße / Ecke Mecklenheidestraße für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums. Es gingen sechs Bewerbungen ein. Die Entscheidung für die Grundstücksvergabe erfolgte gemeinschaftlich durch das Wirtschafts- und Umweltdezernat sowie das Baudezernat. Entscheidend für die Grundstücksvergabe war die Ermittlung einer Rangfolge gemäß der Bewertung der eingereichten Unterlagen. Die Bewertungskriterien waren das Einzelhandelskonzept mit breit gefächerter Angebotsstruktur (entsprechend dem Einzelhandelsgutachten), ein vielfältiges ergänzendes Dienstleistungsangebot und das städtebauliche Konzept des jeweiligen Bewerbers. Die Entscheidung für den Verkauf des städtischen Grundstücks und die Errichtung des Nahversorgungszentrums fiel auf der Basis dieser Rangfolge zugunsten der Firma LIST+WILBERS Projektentwicklung GmbH.

Die Firma LIST+WILBERS Projektentwicklung GmbH hat daraufhin einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums gestellt (s. Anlage 4). Der vorliegende Bebauungsplan soll daher

als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan weiterhin 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.

Aufgrund der überbezirklichen Bedeutung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Drucksache ebenfalls dem Stadtbezirksrat Nord zur Anhörung vorgelegt.

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

61.11
Hannover / 11.09.2013