

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2115/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1511 - Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße -
Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses, Beschluss über Anregungen,
2. Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. den Geltungsbereich des durch den Rat am 14.10.1993 gefassten und am 13.11.1997 erweiterten Aufstellungsbeschlusses auf den jetzt vorgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1511 zu beschränken,
2. die zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1511 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen
 - a. von den Eigentümern eines gewerblich genutzten Grundstückes teilweise zu berücksichtigen und
 - b. von der Stadt Laatzen zu berücksichtigen,
3. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1511 mit Begründung zuzustimmen und
4. die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Vorrangige Ziele des Bebauungsplanes sind die Aufwertung eines Industrie- und Gewerbestandortes im Wandel sowie eine damit verbundene Erhöhung der Arbeitsplatzdichte in einem Bereich, der mit Pkw und Stadtbahn sehr gut erreicht werden kann. Diese Ziele liegen gleichermaßen im Interesse aller Bevölkerungsgruppen, irgendwelche Bevorzugungen oder Benachteiligungen sind nicht zu erwarten.

Kostentabelle

Zu den entstehenden Kosten siehe den Abschnitt 6 der Begründung (Seite 11).

Begründung des Antrages:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in erster Linie Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes (hervorgehobener Fachmarktstandort) und des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche und Bereich mit Marktfunktionen) umgesetzt werden. Dazu soll für den Baublock zwischen der Hildesheimer Straße und der Dorfstraße ein Kerngebiet als Nachfolgenutzung für das bislang hier im Bebauungsplan Nr. 447 festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen werden, dabei wird die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel geregelt. Für den westlich der Dorfstraße liegenden Bereich soll aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abstufung statt eines Industriegebietes ein Gewerbegebiet vorgesehen werden. Des weiteren bedürfen drei der im Plangebiet vorhandenen Straßen einer Erweiterung. Das gilt insbesondere für die Hildesheimer Straße, die zur Zeit in ihrem im Plangebiet liegenden Abschnitt ein für die Verkehrsbedeutung dieser Straße völlig ungeeignetes Profil aufweist.

Das Bebauungsplanverfahren, das 1993 begann, wurde Ende 1997 nach der ersten öffentlichen Auslegung im Interesse der Bearbeitung vorrangigerer Bebauungspläne unterbrochen, da nach dem Bau des Media-Marktes auf dem ehemaligen Gelände der Firma Gummi-Henniges zunächst kein weiterer Handlungsbedarf für das Plangebiet bestand. Das Verfahren soll jetzt weitergeführt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Hildesheimer Straße auf der Ostseite zu schaffen. Angesichts des langen Zeitraumes seit Beginn des Verfahrens und zweier Änderungen des Baugesetzbuches soll zur zweiten Auslegung das Bebauungsplan-Verfahren auf das neue Recht umgestellt werden. Das bedeutet, dass eine Umweltprüfung durchzuführen und der Begründung ein Umweltbericht beizufügen ist.

Zu 1:

Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss waren noch Teilflächen des Grundstückes Stieglmeyerstraße 10 unterhalb des Grundstückes Stieglmeyerstraße 8B aufgenommen. Das war im Hinblick darauf geschehen, dass für das ehemalige Betriebsgelände der Wülfeler Brauerei ursprünglich auch Wohnungen im Kerngebiet vorgesehen waren und deshalb Regelungen erforderlich gewesen wären, die ein störungsfreies Nebeneinander gewährleistet hätten. Das Gelände der Wülfeler Brauerei hat sich als ungeeignet für eine Wohnnutzung erwiesen, deshalb besteht für die Flächen auf dem Grundstück Stieglmeyerstraße 10 kein Regelungsbedürfnis mehr. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den ursprünglich gefassten Aufstellungsbeschluss auf den jetzt vorgelegten Geltungsbereich zu beschränken und so den Aufstellungsbeschluss für die dann außerhalb liegenden Flächen aufzuheben.

Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.11.1997 bis zum 30.12.1997 statt. Während dieser Zeit sind Anregungen eingegangen.

Zu 2a:

Anregungen von Eigentümern eines im Plangebiet gelegenen Gewerbegrundstückes:

Seit über 50 Jahren bietet das Grundstück Heimstatt für einen Handwerksbetrieb mit dazugehörigem Wohnhaus. Die Standortbedingungen im Plangebiet seien hervorragend, Kunden und Lieferanten erreichten das Grundstück schnell, Baustellen seien problemlos zu erreichen. Ein großer Teil der Kunden werde auf den Betrieb allein durch seine Präsenz an der Hildesheimer Straße aufmerksam. Der Handwerksbetrieb habe im Gegensatz zu ehemaligen alteingesessenen Firmen im Umfeld seine Kontinuität bewahrt und dieses gelte

auch für die Zukunft.

Insofern war die bisher im Bebauungsplan Nr. 447 getroffene Festsetzung Industriegebiet nicht zu beanstanden, denn bei dem betriebenen Handwerk sei es unvermeidlich, dass sowohl in der Werkstatt wie im Außenbereich nicht unbedeutender wie auch unvermeidbarer Lärm entsteht. Es sei daher völlig unverständlich, dass offensichtlich mit nur geringer Kenntnis der Örtlichkeit nun ein Kerngebiet mit allgemeiner Zulässigkeit von Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen werde und dass mit keinem Wort in der Planbegründung auf die Situation der im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebe eingegangen sei. Die Eigentümer legen Wert auf die Feststellung, dass der Standort des Betriebes ohne jeglichen Einschränkungen erhalten bleiben solle.

Zusammenfassend leiten sich aus den Anregungen folgende Forderungen ab:

1. Erhaltung des Quartiers als Industriegebiet oder höchstens Herabstufung auf ein Gewerbegebiet,
2. Verzicht auf allgemein zulässige Wohnnutzung oberhalb des 1. Obergeschosses außer für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen usw.,
3. keine zwingend vorgeschriebene Viergeschossigkeit, sondern nur als Höchstzahl für eine viergeschossige Bebauung verbunden mit dem Verzicht auf eine Baulinie zugunsten einer Baugrenze, da eine straßenbegleitende Viergeschossigkeit für den Handwerksbetrieb unzweckmäßig und eine geräumige Hoffläche und Zufahrtszone notwendig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Beibehaltung der Festsetzung Industriegebiet bzw. einer ersatzweisen Festsetzung als Gewerbegebiet kann das städtebauliche Ziel, eine intensivere Nutzung von Flächen am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen zuzulassen unter Beachtung der Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogrammes und dem Flächennutzungsplan, nicht erreicht werden. Dazu ist die Festsetzung als Kerngebiet erforderlich. Auch das städtebauliche Ziel, wie im Umfeld den Straßenraum der Hildesheimer Straße durch bauliche Konturen zu fixieren und zu betonen, soll durch die Festsetzung einer mindestens viergeschossigen Bebauung und einer Baulinie entlang der Hildesheimer Straße weiterhin beibehalten werden. Die getroffenen Festsetzungen tragen nicht dazu bei, den Fortbestand des Handwerksbetriebes unmittelbar zu gefährden. Die Stadt hat in der Begründung ausdrücklich klargestellt, dass sie die für den Ausbau der Straßen benötigten Flächen erst dann erwerben wird, wenn die angestrebte Kerngebietenutzung verwirklicht werden soll bzw. dann, wenn ggf. die berührten Grundstücke verkauft werden. Für den Handwerksbetrieb gelten die Regeln des Bestandsschutzes, d. h. existenzsichernde Erweiterungen bleiben möglich. Unterstützt wird dieser Bestandsschutz dadurch, dass auf die in der ersten Auslegung noch vorgesehene allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses jetzt u. a. im Hinblick auf die vorhandenen Handwerksbetriebe verzichtet werden soll.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die oben genannte Forderung zu 2 zu berücksichtigen, die Forderungen zu 1 und 3 nicht zu berücksichtigen.

Zu 2b:

Anregungen der Stadt Laatzen

Die Stadt sieht ihre Belange durch die Einschränkungen des Einzelhandels als berücksichtigt an, um jedoch eine ausgewogene Relation zwischen der Verkaufsfläche für Haupt- und Randsortimente sicherzustellen, wird angeregt, den § 2 der textlichen

Festsetzungen so abzuändern, dass als Bezugsgröße nicht die zulässige Geschossfläche, sondern die tatsächliche Verkaufsfläche angesetzt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der entsprechende § 2 der textlichen Festsetzungen soll dahingehend ergänzt werden, dass die Bezugsgröße sich auf die Summe der zulässigen Geschossfläche aller Verkaufsgeschosse bezieht. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Laatzen mit dieser Ergänzung ihre Anregung als berücksichtigt ansieht, da sie in der im Juni 2005 erfolgten Beteiligung Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme mehr abgegeben hat.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den § 2 der textlichen Festsetzungen mit der vorgelegten Formulierung zu beschließen.

Zu 3 und 4:

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplan-Verfahren weiterführen zu können.

In der Anlage 3 zur Drucksache sind die umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wiedergegeben.

61.12
Hannover / 19.10.2005