Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur Kenntnis)
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2100/2011
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1507, 1. Änderung – Lahe -Alte Gärten –
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen von zwei Einwendern und der IHK Hannover nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1507, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Gender- Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die präzisere Steuerung der Art der baulichen Nutzung und insbesondere der Einzelhandelsnutzungen ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bezüglich des Geschlechts, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle
Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Hannover keine Kosten. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks sind Einnahmen zu erwarten (Anlage 2 Abschnitt 6).

Begründung des Antrages
Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit von Einzelhandel entsprechend dem inzwischen vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Einzelhandelskonzept neu geregelt und - soweit eine solche Nutzung nachgefragt wird - auf den Bereich nahe der Einmündung der Straße "Im Klingenkampe", nördlich der Stadtbahnstation konzentriert werden. Außerdem sollen Festsetzungen getroffen werden, um bauliche Anlagen vorrangig an der Kirchhorster Straße anzuordnen.

Der Auslegungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 1507, 1. Änderung wurde am 08.09.2011 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.09.11 bis zum 21.10.11 statt. Innerhalb dieser Zeit gingen Stellungnahmen von einem Stadtteilbewohner, einem Grundstückseigentümer (vertreten durch einen Architekten) und der IHK Hannover zu folgenden Themen ein:

Nahversorgung
Die Bebauung an der Kirchhorster Straße sei für den Stadtteil nicht erforderlich. Die gute Anbindung an die Stadtbahn ermögliche es auch nicht motorisierten Bewohnern schnell und einfach sich mit allen Dingen zu versorgen. Die geplante Bebauung würde den Charakter des Stadtteils nachhaltig negativ verändern. Lahe sei geprägt von Wiesen und Feldern und dem Landschaftsschutzgebiet.

Stellungnahme der Verwaltung
Um eine Entscheidungsgrundlage über Art und Umfang des zukünftig zulässigen Einzelhandels für den Bereich des Plangebietes zu erhalten, wurde eine Tragfähigkeitsanalyse erarbeitet. Diese stellt für den Stadtteil Lahe einen Entwicklungsspielraum für Einzelhandel fest, der sich aus räumlichen, nicht jedoch aus quantitativen Aspekten ergibt. Ein Lebensmittelbetrieb am Planstandort würde die räumliche Nahversorgungssituation im Stadtteil Lahe deutlich verbessern. Der Bebauungsplan soll daher in den Mischgebieten Einzelhandel ausschließen und diesen nur auf den Flächen im Bereich nahe der Einmündung und an der Straße „Im Klingenkampe“ ausnahmsweise zulassen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich möglicher Einzelhandel zum Wohnquartier des Stadtteils Lahe hin orientiert und weitestgehend fußläufig erreichbar ist, was auch zur Verkehrsvermeidung beiträgt. Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 1507, welcher bereits Baurechte für dieses Gebiet ausweist. Durch die nun geplante erste Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Flächen überplant. Ein weiterer Eingriff in die Natur findet somit nicht statt.
Die Verwaltung empfiehlt den Anregungen nicht zu folgen.

Lärm
Die hohe Bebauung zur Kirchhorster Straße diene derzeit als Lärmschutz für den dahinterliegenden Stadtteil. Dieser Charakter würde mit der geplanten Bebauung zerstört. Darüber hinaus führe die starke Verkehrsbelastung zu einer weiteren Lärmbelästigung im Stadtteil. Angesichts der neuen Studie über die Lärmbelästigung in Hannover sei es nicht hinnehmbar, die Einwohner weiter zu belasten. Die Lärmbelästigung durch den Schnellweg, die Kirchhorster Straße und die Autobahn sei im Stadtteil schon jetzt sehr hoch.

Stellungnahme der Verwaltung
Zurzeit ist noch keine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung realisiert, die einen Lärmschutz bilden würde.
Der Bebauungsplan Nr. 1507 setzt in seiner bisherigen Fassung für den oben beschriebenen Änderungsbereich in einem ca. 30 m tiefen Streifen entlang der Kirchhorster Straße die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 7 sowie nördlich davon auf 4 fest. Längs der Kirchhorster Straße sind drei einzelne durch Pflanzfestsetzungen getrennte Baufelder festgesetzt. Diese sollen nun zu einem Baufeld zusammengefasst werden. Damit werden auch riegelartige Baukörper ermöglicht, die für die dahinter liegenden Wohn- und Mischgebiete einen besseren Schutz vor dem Verkehrslärm der Kirchhorster Straße bieten. Zudem soll statt der möglichen Anzahl der Vollgeschosse eine Mindestgebäudehöhe von 12 Metern festgesetzt werden. Diese Planungen ermöglichen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan einen verbesserten Lärmschutz für den dahinterliegenden Stadtteil.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den Anregungen nicht zu folgen.

Verkehr
Die geplante Zufahrt von der Straße Am Klingenkamp stelle einen negativen Einfluss dar. Der Klingenkamp sei die einzige Zufahrt in Lahe zu dem dahinterliegenden Stadtteil. Die Verkehrsbelastung sei hierdurch schon sehr stark. Die Kreuzung Am Klingenkampe/ Kirchhorster Straße könne jetzt als Nadelöhr bezeichnet werden und würde zusätzlich dauerhaft belastet. Schon jetzt stauten sich die Fahrzeuge teilweise bis hinter die Ecke Rischkamp/ "Im Klingenkampe". Daher würde eine Erschließung des neuen Gebiets dies weiter verstärken.

Stellungnahme der Verwaltung
Bei der Straßenkreuzung "Im Klingenkampe" / Laher-Feld-Straße / Kirchhorster Straße handelt es sich um eine ausreichend leistungsfähige Kreuzung, die durch eine Lichtsignalanlage geregelt ist. Diese kann den durch die zulässige Nutzung hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehr bewältigen. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde sowie der Kontaktbereichsbeamte des Polizeikommissariats Lahe konnten die vermeintlich hohe Verkehrsbelastung nicht bestätigen. Sollte der Verkehrsfluss dennoch - zum Beispiel durch parkende Kraftfahrzeuge - gehemmt werden, müssten gegebenenfalls Halteverbote angeordnet werden. Dies kann jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.
Die Verwaltung empfiehlt die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Verwertbarkeit eines Grundstücks
Ein weiterer Einwender äußert sich wie folgt:
Die Einbeziehung von Grundstücksteilen von ca. 5000 m² in das städtische Grundstück 58/3 für die dort geplante Nutzung (Einzelhandel) sei für den Grundstückseigentümer nicht nur finanziell schädlich sondern auch planerisch. Eine gezielte, vernünftige Planung und Bebauung sei nur mit beiden Flurstücken 57/5 und 58/3 möglich.
Den Ausführungen des Einwenders ist zu entnehmen, dass eine gemeinsame Vermarktung der beiden Grundstücke abgelehnt wird.

Stellungnahme der Verwaltung
Bei dem Bebauungsplan Nr. 1507, 1. Änderung handelt es sich um eine reine Angebotsplanung, der keine eigentumsrechtlichen beziehungsweise wirtschaftlichen Aspekte zugrunde liegen. Der vom Einwender behauptete finanzielle Nachteil bei einer Vermarktung des Flurstücks 57/5 wird von der Verwaltung nicht gesehen. Es ist zwar richtig, dass durch die Planänderung nur noch auf einer ca. 3200 m² großen Teilfläche des privaten Grundstücks eine Einzelhandelsnutzung zulässig ist, gleichzeitig werden aber durch den geänderten Bebauungsplan neue zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das private Grundstück eröffnet, die den behaupteten Nachteil ausgleichen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine dem Bedarf entsprechende städtebauliche Entwicklung. Inwieweit einzelne Grundstücke von eventuellen Bauvorhaben erfasst werden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dennoch lässt sich aus heutiger Sicht abschätzen, dass ggf. auch eine Vermarktung von Teilflächen für separate Bauvorhaben möglich ist.
Die Verwaltung empfiehlt daher, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Gebietsfestlegung
Die IHK unterstützt die im Rahmen der Tragfähigkeitsanalyse durch das Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung ermittelten Verkaufsflächengrößen und Sortimentsfestlegungen zur standortgerechten Dimensionierung des geplanten Einzelhandelsvorhabens. Jedoch würde sie die Ausweisung eines Sondergebietes mit den

entsprechenden Festsetzungen, analog des in der Tragfähigkeitsanalyse enthaltenen Vorschlags, befürworten, da das Vorhaben insgesamt die Schwelle zur Großflächigkeit überschreite und hinsichtlich der Verkaufsflächen bzw. Sortimente besondere Vorgaben zur Sicherstellung der Verträglichkeit einzuhalten wären.

Stellungnahmen der Verwaltung
Der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1507 liegt kein konkretes Einzelhandelsvorhaben zu Grunde. Vorrangiges Ziel der Planung sind an dieser markanten Stelle höhere Büro- und Verwaltungsgebäude. Darüber hinaus sind aber auch andere Nutzungen wie Hotel oder hotelartige Nutzungen (z. B. Boardinghouse), Alteneinrich- tungen, Dienstleistungsunternehmen, Ärztehaus, Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke oder Einzelhandelsbetriebe mit darüber liegenden Wohnungen denkbar. Eine Festsetzung als Mischgebiet wird diesen vielfältigen Nutzungsoptionen am ehesten gerecht und erhöht die Entwicklungschancen dieses Standortes.
Durch den Bebauungsplan soll das aus der oben genannten Tragfähigkeitsanalyse entwickelte städtebauliche Ziel, den Einzelhandel an der Kirchhorster Straße /Ecke "Im Klingenkampe" zu konzentrieren und ihn im übrigen Plangebiet auszuschließen, planungsrechtlich umgesetzt werden. Die Ausweisung als Mischgebiet schließt zugleich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel aus.
Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen der IHK Hannover nicht zu berücksichtigen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.
Der Satzungsbeschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.13
Hannover / 21.11.2011