

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1449/2008

Anzahl der Anlagen 7

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1704 - Üstradepot Sutelstraße; Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1704 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB zu beschließen

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. Durch die Abrundung des Stadtteilzentrums wird das wohnungsnahes Angebot in Bothfeld verbessert, wovon auch mobilitätseingeschränkte EinwohnerInnen profitieren. Einzelläden, Ladengruppen und Marktplätze dienen allen Menschen als Kommunikationspunkte, an denen nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und erhalten werden. Der Standort hat eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr mit Haltestellen in der Podbielskistraße und in der Sutelstraße. Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen sind nicht zu erwarten.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen keine Kosten - siehe hierzu den Abschnitt 10.0 der Begründung in Anlage 3. Details zu möglichen Kostenaspekten werden in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geklärt.

Begründung des Antrages

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1704 sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Üstradepots geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt das nördlich der Adolf-Emmelmann-Straße bestehende Einkaufszentrum zu erweitern. Dazu werden die bestehenden Betriebswohngebäude sowie der östliche Hallenkomplex abgerissen. Die das Stadtbild prägenden historischen Teile der alten Straßenbahnhallen entlang der Sutelstraße bleiben erhalten und sollen für einen großflächigen Textileinzelhandelsbetrieb entsprechend umgebaut werden. Unmittelbar daran anschließend ist ein I-geschossiges Bauteil für kleinteiligen Einzelhandel geplant. Im östlichen Bereich, direkt neben der Stadtbahnabstellanlage sieht das Konzept einen zusätzlichen zwei- bis dreigeschossigen Baukörper vor, der kleinteilige Einzelhandelsflächen und Flächen für Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen aufnehmen soll. Das in 2007 zunächst vom Investor vorgelegte städtebauliche Konzept wurde auf Verlangen der Verwaltung im Herbst 2007 im Rahmen eines Gutachter- verfahrens überprüft. Dazu wurden im Wege einer Mehrfachbeauftragung 3 hannoversche Architekturbüros gebeten, im Hinblick auf die Aufgabenstellung eigene Vorschläge zur städtebaulichen Konzeption – insbesondere zu der Frage, welche Gebäude erhalten bleiben sollen – zu entwickeln. Die 3 eingereichten Konzepte sind in der Anlage 7 dargestellt. Ergebnis war, dass das Konzept des vom Investor beauftragten Büros grundsätzlich bestätigt wurde, wobei jedoch auch ein neuer Entwurfsgedanke eingebracht wurde, nämlich die beiden sehr großen Parkplatzflächen des 1. und 2. Bauabschnittes des Einkaufsparks durch einen Baukörper südlich der Adolf-Emmelmann-Straße räumlich zu gliedern. Dieses Ziel wurde in einer Überarbeitung des ursprünglichen Entwurfs berücksichtigend Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Für das im Eigentum des Renten- und Versorgungswerkes der Üstra verbleibende Gebäude an der Ecke von Sutelstraße und Adolf-Emmelmann-Straße ist keine Nutzungs- änderung geplant. Diese Fläche mit dem vorhandenen Weinhandel wird in den vorhaben- bezogenen Bebauungsplan einbezogen und soll unter Ausschluss von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2007 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst. In seiner Sitzung am 11.07.2007 wurde von dem Stadtbereichsrat Bothfeld - Vahrenheide die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Darlegung der Planungsziele fand in der Zeit vom 26.07. bis 07.09.2007 statt. Während dieser Zeit gingen 2 Schreiben von Bürgern ein.

Ein Bürger beklagt die baulichen Zustände in der Gebrüder-Hartmann-Straße. Es fehle am westlichen Fußwegende der Gebrüder-Hartmann-Straße eine für Rollstuhlfahrer notwendige Absenkung. Die noch fehlende Verschleißschicht in dieser Straße würde für Rollstuhlfahrer ein fast nicht zu überwindendes Hindernis darstellen. Im Zusammenhang mit der Planung des Einkaufszentrums sei das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Adolf-Emmelmann-Straße offensichtlich unterschätzt worden. In dem gebauten Profil einer Wohnerschließungsstraße würden Radwege fehlen, wodurch Radfahrer auf der extrem engen Fahrbahn der Adolf-Emmelmann-Straße stark gefährdet seien. Er bittet darum, dass dieser Belang bei dem anstehenden Ausbau der Seitenanlagen auf der Nordseite im östlichen Abschnitt der Adolf-Emmelmann-Straße sowie bei den Planungsmaßnahmen für die Umnutzung des ehemaligen Üstradepots Berücksichtigung fände. Abschließend bittet er um Überprüfung der Anlieferung der vorhandenen Fa. Rossmann. Zur Zeit stehen die schweren Lastzüge auf der Fahrbahn im Bereich der Einmündung Adolf-Emmelmann-Straße/Gebrüder-Hartmann-Straße und blockieren und gefährden den übrigen Verkehr.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beklagte Situation für Rollstuhlfahrer betrifft nicht den Geltungsbereich dieses Planverfahrens. Die beschriebene Fußwegfläche ist eine Privatfläche und gehört zum Grundstück des Einkaufszentrums. Die Verwaltung wird kurzfristig mit dem Eigentümer Kontakt

aufnehmen, um für Rollstuhlfahrer eine Beseitigung des Hindernisses zu erreichen. Im Zusammenhang mit der noch fehlenden Verschleißschicht in der Gebrüder - Hartmann - Straße erfolgt durch den Fachbereich Tiefbau kurzfristig eine bituminöse Höhenangleichung.

Auf den Bau separater Radwege wird – wie bisher auch im bereits ausgebauten Abschnitt der Adolf-Emmelmann-Straße – verzichtet, da die Straße als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Wegen der Vielzahl von Parkplatzzufahrten sind Radfahrer auf separaten Radwegen erhöhten Gefährdungen durch abbiegende Fahrzeuge ausgesetzt, da die Sicht auf den Radweg häufig durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird. Daher ergibt sich eine größere Sicherheit, wenn der Radverkehr im Pkw-Verkehr gewissermaßen „mitschwimmt“. Die Anlieferung der Fa. Rossmann wurde geprüft. Da der Drogeriemarkt nach Fertigstellung der vom Vorhabenträger geplanten Baumaßnahme in den beabsichtigten Neubau umzieht, wird sich diese Anliefersituation verbessern.

Ein weiterer Bürger verweist auf erhebliche Belastungen der Anwohner der Gebrüder-Hartmann-Straße durch Parkplatzzuchende sowie falsch fahrenden Anlieferverkehr. Er bittet um eine entsprechend ausreichende Beschilderung sowie die ausschließliche Nutzung der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum für die Anwohner und die Anordnung eines Halteverbotes in dem Wendekreis der Sackgasse zur Gewährleistung einer bestehenden Feuerwehrezufahrt. Der geplante Fachmarkt sollte auf alle Fälle eine eigene Zufahrt von der Sutelstraße erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geschilderten Belastungen sind durch die Verkehrsbehörde geprüft worden. Im Bereich des Wendehammers der Gebrüder-Hartmann-Straße sind entsprechende Verbotsschilder vorgesehen und werden in Kürze aufgestellt. Die auf der Ostseite der Gebrüder-Hartmann-Straße entstandene Wohnbebauung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1652, der hier Mischgebiet ausweist. Bei der Errichtung der o.g. Wohnbebauung (Einfamilienreihenhäuser) wurden die gem. der niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Stellplätze auf privater Fläche errichtet. Die Verwaltung sieht keine Veranlassung zur Befriedigung eines darüber hinausgehenden privaten Stellplatzbedarfes, öffentliche Parkplätze ihrer eigentlichen Zweckbestimmung zu entziehen.

Die vorgelegte Planung folgt seinem Vorschlag und sieht neben der Erschließung über die Adolf-Emmelmann-Straße eine weitere Zufahrt von der Sutelstraße mit "rechts rein, rechts raus" vor.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist in der Anlage 6 zusammen mit den umweltbezogenen Stellungnahmen wiedergegeben.

Die Anlagen 2a-d und 4a-c stellen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den einbezogenen Flächen in einer unmaßstäblichen Verkleinerung dar.

61.11
Hannover / 04.06.2008