

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 1499/2010

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung – Hildesheimer Straße / Siemensstraße - Bebauungsplan der Innenentwicklung Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen eines Grundstückeigentümers und eines Rechtsanwaltes im Auftrag von Grundstückseigentümer und Betreiber, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 37, 7. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit Wohn- und Geschäftshäuser zu bauen. Die Entwicklung bzw. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur. Der Bau von Wohnungen sowie die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe einer Stadtbahnhaltestelle führt dazu, dass diese gefahr- und problemlos erreicht werden können.

Die genannten Faktoren sind besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. Senioren, Menschen ohne PKW) sowie Müttern und Vätern mit kleinen Kindern von großer Bedeutung. Die Vorteile gelten für alle Gruppen gleichermaßen.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, 7. Änderung hat in der Zeit vom 26. März 2010 bis 26. April 2010 öffentlich ausgelegen. Es gingen zwei Stellungnahmen zur Planung ein, in

denen die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der (gesetzlich nicht vorgeschriebenen) Beteiligung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bekräftigen.

## **1. Stellungnahme**

Die Festsetzung einer mehrgeschossigen Bebauung mit gleichzeitigem Ausschluss ebenerdiger Parkplätze mache das Betreiben eines modernen Lebensmittelmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unmöglich. Das widerspreche damit auch dem in der Begründung des Bebauungsplanes genannten Ziel, an diesem Standort die Nahversorgung westlich der Hildesheimer Straße zu sichern und einen Gegenpol zur Einzelhandelskonzentration "An der Weide" zu erhalten. Bei Durchsetzung der Planung werde mittelfristig der Betrieb des Lebensmittelmarktes eingestellt.

Die weiteren Ziele des Bebauungsplanes, eine Blockrandbebauung zu erreichen und zusätzlichen Wohnbauflächen zu schaffen, rechtfertigten nicht, die Sicherung des Standortes für einen Lebensmittelmarkt zu gefährden.

Eine Wohnnutzung sei auch unter Lärmschutzaspekten nicht darstellbar. Die anzustrebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete würden tags und nachts deutlich überschritten. Das mache passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Wohnqualität entspreche damit nicht den heutigen Anforderungen. Außerdem sei der geringe Abstand zur Brauerei nicht berücksichtigt.

Die Lage an der Hildesheimer Straße als Hauptverkehrsstraße spreche hier nicht für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, sondern eher für ein Mischgebiet oder Kerngebiet.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Ebenerdige Stellplätze sind nicht generell ausgeschlossen. Der Ausschluss beschränkt sich auf offene Stellplätze. Diese Maßnahme ist aus Gründen des Nachbar- und Lärmschutzes für die umliegenden Wohnungen zwingend erforderlich. Einer Erweiterung des Discounters bis zur zulässigen Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht grundsätzlich nichts entgegen. Die Geschossflächenzahl soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel - intensive Ausnutzung der Baugrundstücke - für das Plangebiet mit 2,0 ausgewiesen werden. Mit dem hohen Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung der eingeschossigen Innenhofbebauung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsentwicklung bzw. Einzelhandelsansiedlung geschaffen. Die Verwaltung sieht keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen des städtischen Nahversorgungskonzeptes, da die Entwicklung des vorhandenen Standortes oder die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unterstützt werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das städtebauliche Ziel, zukünftig eine Situation zu schaffen, die sich an die umliegende städtebauliche Struktur an der Hildesheimer Straße anpasst. Diese Fläche, die in unmittelbarer Nachbarschaft durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der Hildesheimer Straße sowie mehrgeschossige Wohnhäuser in der Siemens- und Mozartstraße in geschlossener Blockrandbebauung geprägt ist, soll für den Bau von Wohn- und Geschäftsgebäuden genutzt werden. Aus heutiger Sicht ist die geplante Schließung der Blockrandbebauung entlang der Hildesheimer Straße eine sinnvolle städtebauliche Lösung.

Geräuschbelastungen des beschriebenen Ausmaßes sind in Randlagen der Hauptverkehrsstraßen von Großstädten übliche Begleiterscheinungen und damit auch in vielen Wohngebieten Hannovers vorhanden. Die vorgesehene Planung von Wohngebieten in dieser innerstädtischen Lage ist vernünftig, da das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist, in der Nähe attraktive Erholungsmöglichkeiten (Maschsee) bestehen und im Plangebiet Spiel- und Ruhebereiche geschaffen werden können, die im Schallschatten der Baukörper (Blockinnenbereich) liegen.

Aus Sicht der Verwaltung werden mit den getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Zurzeit gilt für das Plangebiet der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 37 in der Fassung seiner 6. Änderung aus dem Jahr 2005, der hier Flächen für allgemeines Wohngebiet festsetzt. Dies entspricht auch den tatsächlichen Nutzungen und Baugebietsfestsetzungen in der Nachbarschaft. Die Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Kerngebietes würde zu Beeinträchtigungen dieser Nachbarschaft führen und ist deshalb nicht sinnvoll.

## **2. Stellungnahme**

Der Rechtsanwalt betont im Namen des Grundstückseigentümers und Betreibers der Tankstelle Hildesheimer Straße 114, dass die Tankstelle dauerhaft weitergeführt werden solle. Der Bebauungsplan sei nicht erforderlich, weil tatsächliche (Betrieb der Tankstelle auf Dauer) und rechtliche (Grundstück im Eigentum des Betreibers) Tatbestände seiner Verwirklichung entgegen stünden. In der Begründung des Bebauungsplanes werde ausgeführt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst greifen, wenn die Nutzungen der jeweiligen Gebäude aufgegeben werden und sie abgerissen werden. Damit dokumentiere die Stadt das der tatsächliche Zeitpunkt der Umsetzungen keine Relevanz hat.

Die Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Tankstelle würden eingeschränkt oder sogar ausgeschlossen. Dem Bestandschutz seien Grenzen gesetzt. So sei die Kernsanierung einer Tankstelle eventuell davon nicht erfasst, weil sie als Neubau einzustufen sei. Die Anpassung an neue Erfordernisse werde durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Blockrandbebauung unmöglich gemacht oder zumindest beschränkt. Dies sei ein Eingriff in die Eigentumsrechte und das Recht am Gewerbebetrieb.

Die Änderung des Bebauungsplanes beziehe sich weiterhin auch auf die Bauvoranfrage zur Erweiterung des vorhandenen Aldi-Marktes. Diese Bauvoranfrage müsse schon wegen mangelnden Sachbescheidungsinteresse negativ beschieden werden, weil für das Tankstellengrundstück die beantragte Nutzung vom Eigentümer nicht gestattet wird.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes soll für die Zukunft eine Anpassung des Plangebietes an die Wohngebiete in der direkten Nachbarschaft ermöglichen. Da diese als Blockrandbebauung ausgestaltet sind, wird dies auch hier festgesetzt. Die 6. (textliche) Änderung setzte bereits 2005 allgemeines Wohngebiet fest. Für das Plangebiet war im Ursprungsplan eine Fläche für Kfz-Dienste ohne Regelung der überbaubaren Grundstückflächen, der Ausnutzung, der Bauweise und Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich um auch hinsichtlich dieser Aspekte Regelungen zu treffen. Eine Umsetzungen der Planung ist gegebenenfalls nur schrittweise möglich, aber nicht ausgeschlossen. Die Grundstücke an der Siemensstraße und der Mozartstraße sind zurzeit untergenutzt. Deshalb ist auch hier ein Bedarf für eine Neuplanung gegeben.

Die bestehende Tankstelle genießt Bestandschutz. Aufgrund der Größe des Grundstücks sind die Entwicklungsmöglichkeiten schon jetzt eingeschränkt. Sanierungen oder Um- und Anbauten sind aber auf jeden Fall weiterhin möglich.

Die Bauvoranfrage war nur ein Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es sollte hier auch deutlich werden, dass die Stadt an der Hildesheimer Straße keinen eingeschossigen Einzelhandelsbetrieb oder seinen Parkplatz städtebaulich akzeptiert. Hauptgrund sind aber die vorstehend genannten Aspekte. Über die Bauvoranfrage selbst wurde bereits eine Entscheidung gefällt, die aus Gründen des Datenschutzes nicht in

einer öffentlichen Ratsvorlage behandelt werden darf.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Der Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12  
Hannover / 09.08.2010