
Landeshauptstadt Hannover -61.41 -

20.10.2010

NIEDERSCHRIFT

28. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer am Montag, 4. Oktober 2010,
Gemeindesaal der St. Nikolaikirche (Sackmannstr. 27, 30453 Hannover).

Beginn 19.00 Uhr
Ende 20.20 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsherr Mineur	(SPD)
Herr Zierke	
Herr Bickmann	
Bezirksratsherr Drömer	(SPD)
Bezirksratsherr Eggers	(CDU)
Herr Dipl.-Ing. Fleige	
(Bezirksratsherr Grube)	(Bündnis90/Die Grünen)
(Bezirksratsherr Horstmann)	(SPD)
Herr Ladwig	
Frau Niezel	
Ratsherr Nikoleit	(DIE LINKE.)
Herr Peters, G.	
(Herr Peters, N.)	
Frau Savic	
Bezirksratsfrau Schweingel	(SPD)
(Beigeordneter Seidel)	(CDU)
(Bezirksratsfrau Steingrube)	(CDU)
(Herr Dr. Ziehm)	

Grundmandat:

(Bezirksratsherr Kuntze) (FDP)

Gäste

Herr Dr.-Ing. Auffarth	Anwaltsplaner
Herr Schwarzenberger	Presse

Sanierungsbüro

Herr Dr. Sass

Verwaltung

Herr Römer	Sachgebiet Stadterneuerung
Herr Harff	Sachgebiet Stadterneuerung/Protokollf.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die 27. Sitzung am 06.09.2010
3. Ausbau der Brunnenstraße und Tegtmeyers Hof in Limmer
- (ersetzt die wortgleiche Drucksache Nr. 1219/2010)
(Drucks. Nr. 15-1379/2010 N1 mit 1 Anlage)
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Einleitungsbeschluss,
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
Aufstellungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1983/2010 mit 7 Anlagen)
5. Sitzungstermine 2011
6. Quartiersfonds
7. Verschiedenes

TOP 1.

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

Vorsitzender Mineur eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit fest.

Die vorliegende Tagesordnung wurde bestätigt.

TOP 2.

Genehmigung der Niederschrift über die 27. Sitzung am 06.09.2010

Der Niederschrift wurde einstimmig, bei 1 Enthaltung, zugestimmt.

TOP 3.

Ausbau der Brunnenstraße und Tegtmeyers Hof in Limmer

- (ersetzt die wortgleiche Drucksache Nr. 1219/2010)

(Drucks. Nr. 15-1379/2010 N1 mit 1 Anlage)

Herr Römer stellte die Planung anhand einer Präsentation vor. Er wies darauf hin, dass der geplante Ausbau bereits in der letzten Sitzung ausführlich besprochen wurde. Er stellte dar, welche Maßnahmen beim Ausbau der Straße und beim Umbau des Platzes durchgeführt werden würden. Er wies darauf hin, dass durch unterschiedliche Materialien und der Fahrbahnverengung in Höhe des Schwarzen Weges eine Verkehrsberuhigung zu erwarten wäre. Er ging auf die Kosten ein und stellte fest, dass im Abschlussprogram die erforderlichen Mittel bereit stehen würden.

Auf Anfrage von **Herrn Bickmann** erläuterte **Herr Römer** die Kostentabelle.

Bezirksratsfrau Schweingel legte Wert darauf, dass protokollarisch festgehalten wird, dass es sich auf dem Tegtmeyers Hof um ein "Klohäuschen" und nicht um ein "Pissoir" handeln würde, wie es in der Anlage auch dargestellt wäre.

Vorsitzender Mineur stellte die Drucksache zur Abstimmung.

Die Kommission stimmte der Drucksache einstimmig, bei 1 Enthaltung, zu.

TOP 4.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Einleitungsbeschluss,

Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,

Aufstellungsbeschluss

(Drucks. Nr. 1983/2010 mit 7 Anlagen)

Herr Römer stellte die Drucksache anhand einer Präsentation vor. Er zeigte auf, wie die baulichen Maßnahmen auf dem Gelände geplant wären. Er wies auf die einzelnen Bauabschnitte hin und erläuterte die beabsichtigten Nutzungen der Gebäude. Zu dem Nachbargrundstück (Universität) stellte er fest, dass es keine neue Erkenntnisse geben würde.

Er wies auf die Grünanlagen hin, die am Fösseufer entstehen würden.

Er erläuterte, dass durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Bauherr eine feste Bindung an sein Vorhaben eingehen würde.

Auf Nachfrage stellte **Herr Römer** fest, dass noch nicht alle Nutzungen vertraglich feststehen würde. Es könne auch sein, dass kein Ärztehaus, sondern ein Medizinzentrum entstehen würde.

Vorsitzender Mineur fragte nach, ob bei den Neubauten eine energiesparende Bauweise angewendet würde. Er wies darauf hin, dass auf dem Grundstück der Universität ein Fernwärmeanschluss liegen würde und es doch sinnvoll wäre die Neubauten an die Fernwärme anzuschließen.

Herr Römer wies darauf hin, dass die Stadt mit dem Investor Verträge abschließen würde, in denen solche Fragen geregelt werden. Er berichtete von den Erfahrungen mit den Stadtwerken beim Versuch, die Franz-Nause-Straße an das Fernwärmenetz anzuschließen. Dort hätten die Stadtwerke aus wirtschaftlichen Gründen kein besonderes Interesse gezeigt. Desweiteren wies er darauf hin, dass immer mehr Investoren die Passivhaus-Bauweise auch bei Gewerbebauten vorziehen würden.

Frau Niezel stellte fest, dass den meisten Mitgliedern der Kommission die Drucksache nicht vorliegen würde und schlug vor, den Text der Drucksache vorzulesen.

Vorsitzender Mineur las die Drucksache vor und stellte die Drucksache zur Abstimmung.

Die Kommission stimmte der Drucksache einstimmig, bei 1 Enthaltung, zu.

Bezirksratsfrau Schweingel berichtete von dem Versuch des Arbeitskreises, den Weg zur Fösse nach der Familie Rüdemberg zu benennen. Die Verwaltung hätte dies ablehnen müssen, weil es in der Südstadt schon einen Rüdemberg-Weg geben würde. Sie machte den Vorschlag, den Fußweg "An der Schwanenburg" entlang der Leine zu verlängern und bis an die Wunstorfer Straße so zu benennen.

Herr Römer sagte zu, eine Prüfung durch das zuständige Sachgebiet zu veranlassen.

TOP 5.

Sitzungstermine 2011

Vorsitzender Mineur verwies auf die vorliegende Tischvorlage mit dem Vorschlag der Sitzungstermine.

Die Kommission stimmte folgenden Terminen zu:

14.02.2011
21.03.2011
09.05.2011
06.06.2011 (Vorbehaltstermin)
26.09.2011
07.11.2011
05.12.2011

TOP 6.

Quartiersfonds

Vorsitzender Mineur stellte den Antrag des TSV Limmer vor.

Für den Weihnachtsmarkt:

- Reparatur eines Pavillons
- Neuanschaffung eines Pavillons

Antrag auf Förderung in Höhe von 1.366,00 €.

Nach kurzer Diskussion stellte **Vorsitzender Mineur** den Antrag zur Abstimmung.

Die Kommission stimmte dem Antrag einstimmig, bei 1 Enthaltung, zu.

TOP 7.

Verschiedenes

Aus dem Publikum wurde berichtet, dass ein "Schleichweg" vom Stockhardtweg über das Grundstück vom Spar und Bau-Verein zum Leine Verbindungskanal durch eine verschlossene Gittertür versperrt worden wäre. Es wäre für Fahrradfahrer mit Kinderwagenanhänger die einzige Möglichkeit gewesen in Richtung Kanal zu fahren. Ein anderer Weg würde wegen Treppenstufen sehr beschwerlich sein. Mehrere Eltern mit Kindern hätten vor der verschlossenen Tür eine Protestdemonstration durchgeführt.

Herr Auffarth hielt diese Form des Protestes nicht für richtig. Er befürchtete, dass der Eigentümer dadurch von Anfang an eher eine negative Einstellung haben würde..Er bot sich als Vermittler an und würde mit dem Spar und Bau-Verein ein Gespräch über dieses Thema führen. Über das Ergebnis würde er dann in der nächsten Sitzung berichten.

Vorsitzender Mineur sprach sich dafür aus, das Vermittlungsgespräch abzuwarten. Ansonsten müsse nach einer Lösung gesucht werden. Es wäre nicht richtig, dass ein Weg über ein privates Grundstück eine Dauerlösung wäre.

Bezirksratsfrau Schweingel sprach sich dafür aus, dass nach der Fertigstellung des Spielplatzes am Schleusengrund ein Einweihungsfest stattfinden sollte. Es wäre nicht nur ein Spielplatz für die Kinder, sondern könnte auch für Erwachsene eine Erholungsfläche werden.

Herr Römer stimmte dem zu und teilte mit, dass der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ein Einweihungsfest durchführen würde.

Frau Niezel bot sich an, für die Einladungen eine Verteilerliste der Vereine, Verbände und Initiativen in Limmer zu erstellen.

Herr Römer begrüßte dies und bat darum, die Verteilerliste und auch mögliche Vorschläge

zur Durchführung an den zuständigen Fachbereich zu senden.

Die Verkehrssituation an der Kreuzung Wunstorfer Straße/Hardenbergerstraße wurde noch einmal diskutiert. **Vorsitzender Mineur** berichtete von einem Ortstermin zu diesem Thema.

Aus dem Publikum wurde die Situation des Grundstücks Brunnenstraße 4 angesprochen.

Herr Römer gab bekannt, dass ihm die Wünsche der Bewohner bekannt wären. Zur Zeit würde es im Zusammenhang mit dem Grundstück Brunnenstraße 6 noch keine Planungssicherheit geben. Wenn ein endgültiger Planungsvorschlag vorliegt, würde die Verwaltung mit den Bewohnern in Verbindung treten.

Vorsitzender Mineur schloss die Sitzung um 20:20 Uhr.

Mineur
(Vorsitzender)

Harff
(Protokollführer)

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)

	1. Neufassung
Nr.	15-1379/2010 N1
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Neufassung

Auf Wunsch der Kommission Sanierung Limmer wurde die Beschlussdrucksache geändert

**Ausbau der Brunnenstraße und Tegtmeyers Hof in Limmer
- (ersetzt die wortgleiche Drucksache Nr. 1219/2010)**

Antrag,

dem Ausbau der Brunnenstraße zwischen Wunstorfer Straße und Tegtmeyerstraße und dem Tegtmeyers Hof, wie in Anlage 1 (**geändert**) dargestellt, dem Baubeginn und der Mittelfreigabe zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Vermögenshaushalt

Haushaltsmanagementkontierung 6150.001-950100

Bezeichnung Stadtsanierung, Limmer-Nord

Verpflichtungsermächtigung 2010 z. L. 2011 anteilig: **495.000 €**

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderspezifische Aspekte und Belange wurden bei der geplanten Maßnahme beachtet. Im Rahmen der Planung der Maßnahme wurden Fragen der sozialen Sicherheit (Beleuchtung) und die behindertengerechte Gestaltung geprüft. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen: (HMK = Haushaltsmanagementkontierung)

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten	326.000,00	6150.001-361100	Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen			Finanzeinnah- men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	326.000,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand			Personal- ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	495.000,00	6150.001-950100	Sachausgaben		
Einrichtungs- aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten	22.900,00	Einzelplan 9
Ausgaben insgesamt	495.000,00		Ausgaben insgesamt	22.900,00	
Finanzierungs- saldo	-169.000,00		Überschuss/ Zuschuss	-22.900,00	

Die Gesamtkosten für die Umbaumaßnahme betragen **495.000 €** .

Die Mittel für den Straßenumbau der Brunnenstraße und Tegtmeyers Hof stehen in der Haushaltsmanagementkontierung 6150.001-950100 für die Sanierungsmaßnahmen in Limmer zur Verfügung.

In den dargestellten Gesamtkosten sind Ausgaben für Straßenabläufe und Anschlussleitungen in Höhe von ca. 45.000 € nicht enthalten. Diese werden nicht über die vorstehend angegebene Haushaltsmanagementkontierung sondern über den Haushalt der Stadtentwässerung abgewickelt und finden im Rahmen der jährlichen Betriebsabrechnung der Stadtentwässerung Berücksichtigung.

Die Zuschüsse Dritter beinhalten die üblichen Landesmittel für Sanierungsmaßnahmen.

Bei der Maßnahme wird die Straßenausbaubeitragsatzung nicht angewendet, da die Straße im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in Limmer umgebaut wird.

Begründung des Antrages

1. Ausgangslage

Brunnenstraße:

Die Brunnenstraße befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Aufbau der Fahrbahn und der Nebenanlagen entspricht insbesondere in den oberen Deckschichten nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen.

Die Fahrbahn hat derzeit eine Breite von ca. 5,00 m. Ein einseitiger Gehweg auf der Westseite weist eine Breite von 1,75 m auf. Die Ostseite befindet sich in den Nebenanlagen heute noch in einem unbefestigtem Zustand und wird auf ganzer Länge beparkt.

Tegtmeyers Hof:

Der Tegtmeyers Hof stellt sich zur Zeit als eine relativ ungepflegte Grünfläche dar, geprägt von hohen Baumbeständen mit Rasenflächen. Es sind keine Querungsmöglichkeiten auf dem Platz vorhanden. Der Bedarf von Wegebeziehungen spiegelt sich allerdings durch ausgetretene Trampelpfade wider.

2. Beschreibung des Vorhabens

Brunnenstraße:

Im Rahmen des Ausbaues wird das Profil der Brunnenstraße neu gestaltet.

Die geplante Fahrbahn der Brunnenstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m geplant, verbleibt in etwa in der bisherigen Lage und erhält **in Teilbereichen** eine bituminöse Befestigung mit einer beidseitig angelegten 5-reihigen Läufergasse aus roten Straßenklinkern.

Im mittleren Abschnitt der Brunnenstraße zwischen dem Grundstück Brunnenstraße 3 und der Zuwegung Zum Schleusengrund (Schwarzer Weg) wird eine Aufpflasterung geplant und durch einen Materialwechsel soll eine Reduzierung der Geschwindigkeit erzielt werden.

Der Gehweg auf der Westseite verbleibt in einer Breite von 1,75 m mit einer Betonplattenbefestigung, verlegt mit Kreuzfuge und Bischofsmützen. Dieser Gehwegbereich wird eingerahmt durch eine Befestigung mit roten Straßenklinkern.

Auf der Ostseite des südlichen Abschnittes ist geplant, die Nebenanlage mit einem separaten Gehweg in 2,00 m Breite ebenfalls mit Betonplatten, verlegt mit Kreuzfuge und Bischofsmützen und eingefasst mit rotem Straßenklinkern, zu befestigen und davor zur Fahrbahn einen 2,00 m breiten Längsparkstreifen in Betonrechteckpflaster in anthrazit anzulegen. Im Bereich der Längsparkstände sind aufgrund der Leitungslagen im Untergrund keine Baumstandorte realisierbar.

Im nördlichen Teil der Brunnenstraße zum Tegtmeyers Hof hin ergibt sich durch die aufgeweiteten Profilbreiten die Möglichkeit, ein Parken in Senkrechtaufstellung auf der Ostseite anzubieten.

Mit dem Umbau der Brunnenstraße entstehen insgesamt 36 Stellplätze gegenüber dem Bestand legaler 38 Stellplätze.

Es ist geplant, die Senkrechtparkstände durch vier Baumstandorte zu unterteilen. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit und zur zusätzlichen Betonung der Gehwegbeziehungen aus den anliegenden Grünzügen (Schwarzer Weg) ist eine Aufpflasterung durch einen Materialwechsel mit roten Straßenklinkern und vorgezogenen Nebenanlagen geplant.

Tegtmeyers Hof:

Für den Tegtmeyers Hof ist eine Zonierung mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung der Wohngebäude ist durch einen 2,00 m breiten Gehweg gesichert.

Die Grünfläche wird gefasst und profiliert in der Gesamtbreite vor den Wohngebäuden zwischen Brunnenstraße und Tegtmeyerstraße und dehnt sich in etwa auf die halbe Breite des Platzes in Richtung Wunstorfer Straße aus.

Die verbleibenden Restflächen werden mit Betonplatten und rotem Straßenbauklinker befestigt, um die Querung des Platzes in alle Richtungen zu ermöglichen.

Als Abgrenzung zur Wunstorfer Straße hin ist nochmals eine grüne Akzentuierung durch drei neu zu pflanzende Bäume geplant.

Auf dem gesamten Platz werden ausreichend Sitzbänke in unterschiedlicher Ausrichtung angeboten.

Auf der Ostseite der Brunnenstraße ist kurz vor der Einmündung in die Wunstorfer Straße ein Standort für ein Pissoir vorgesehen, das das provisorisch aufgestellte Dixiklo ersetzen soll. Es wurde von den Anliegern eindringlich gefordert und vom Arbeitskreis Stadtteilentwicklung im Sinne einer Minimierung von Konflikten zwischen Besuchern des Platzes und der angrenzenden Nachbarschaft eingerichtet. Da sich diese Einrichtung seitdem bewährt hat, soll eine dauerhafte Lösung angestrebt werden.

Auch im Bereich der Brunnenstraße am Tegtmeyers Hof wird mit einseitigen Längsparkständen auf der Westseite und Senkrechtparkständen auf der Ostseite und dahinter verlaufenden Gehwegen geplant. Der Längsparkstreifen und die Senkrechstellplätze werden durch Baumstandorte unterteilt.

Insgesamt werden in der Brunnenstraße und dem Tegtmeyers Hof ca. 6 Bäume zu fällen sein, 16 neue Bäume sind vorgesehen. Die Bäume am Tegtmeyers Hof werden mit Stauden und Gräsern unterpflanzt, ebenso ein Teil der Grünfläche.

Die Beleuchtung wird ergänzt und der neuen Gestaltung angepasst.

3. UVP

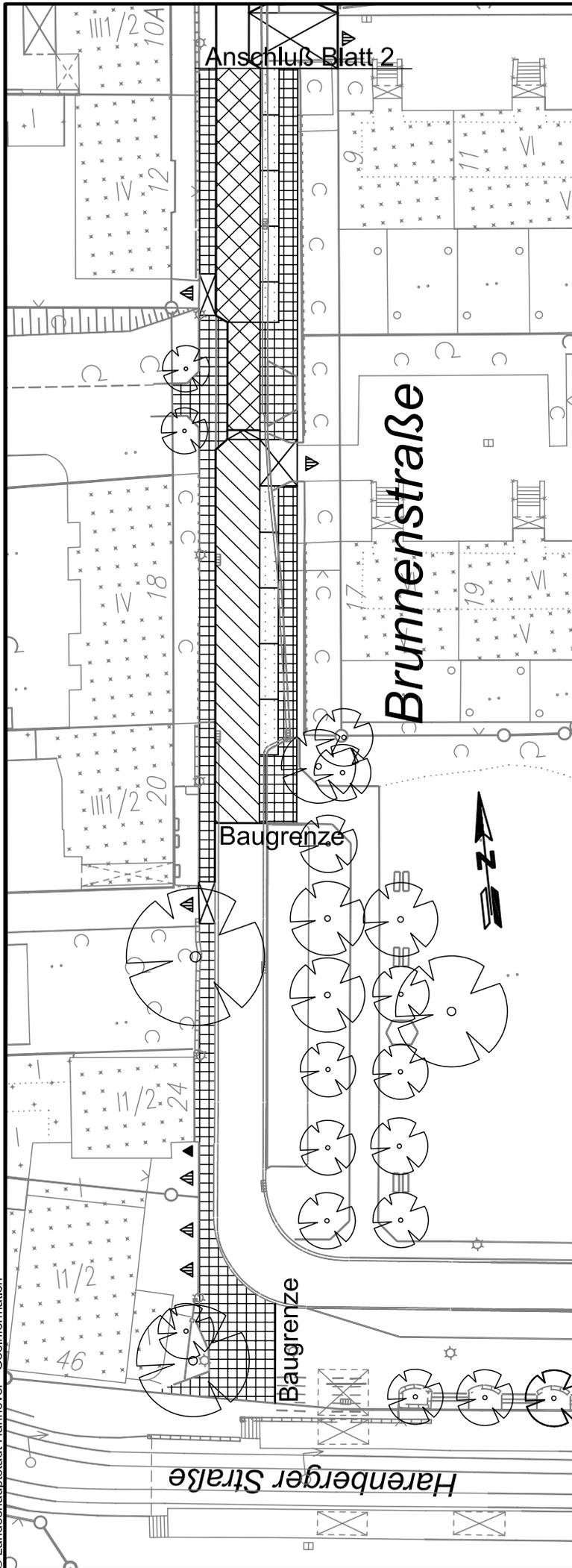
Durch den Ausbau der Brunnenstraße und Tegtmeyers Hof wird die städtebauliche Qualität der Straße und der Umgebung gesteigert. Die Verkehrssicherheit sowie die Verkehrsqualität erhöhen sich für alle Verkehrsteilnehmer.

Negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gehen von der geplanten Maßnahme nicht aus.

4. Bauzeit/Bauablauf

Es ist geplant, die Baumaßnahme im Frühjahr 2011 zu beginnen.

66.21
Hannover / 14.09.2010



FACHBEREICH TIEFBAU
 Straßenplanung
 66.21

Mai 2010
 Änderungen vorbehalten !

Zeichenerklärung

	Eingang / Einfahrt		Überfahrt
	gepl. / vorh. Leuchte		Gehweg
	gepl., Baum		Fahrbahn
	vorh. Baum		Aufpflasterung
	gepl. Sitzbänke		Parken
	gepl. Wartehäuschen		
	gepl. WC-Häuschen		

FACHBEREICH TIEFBAU Straßenplanung

66.21

Mai 2010

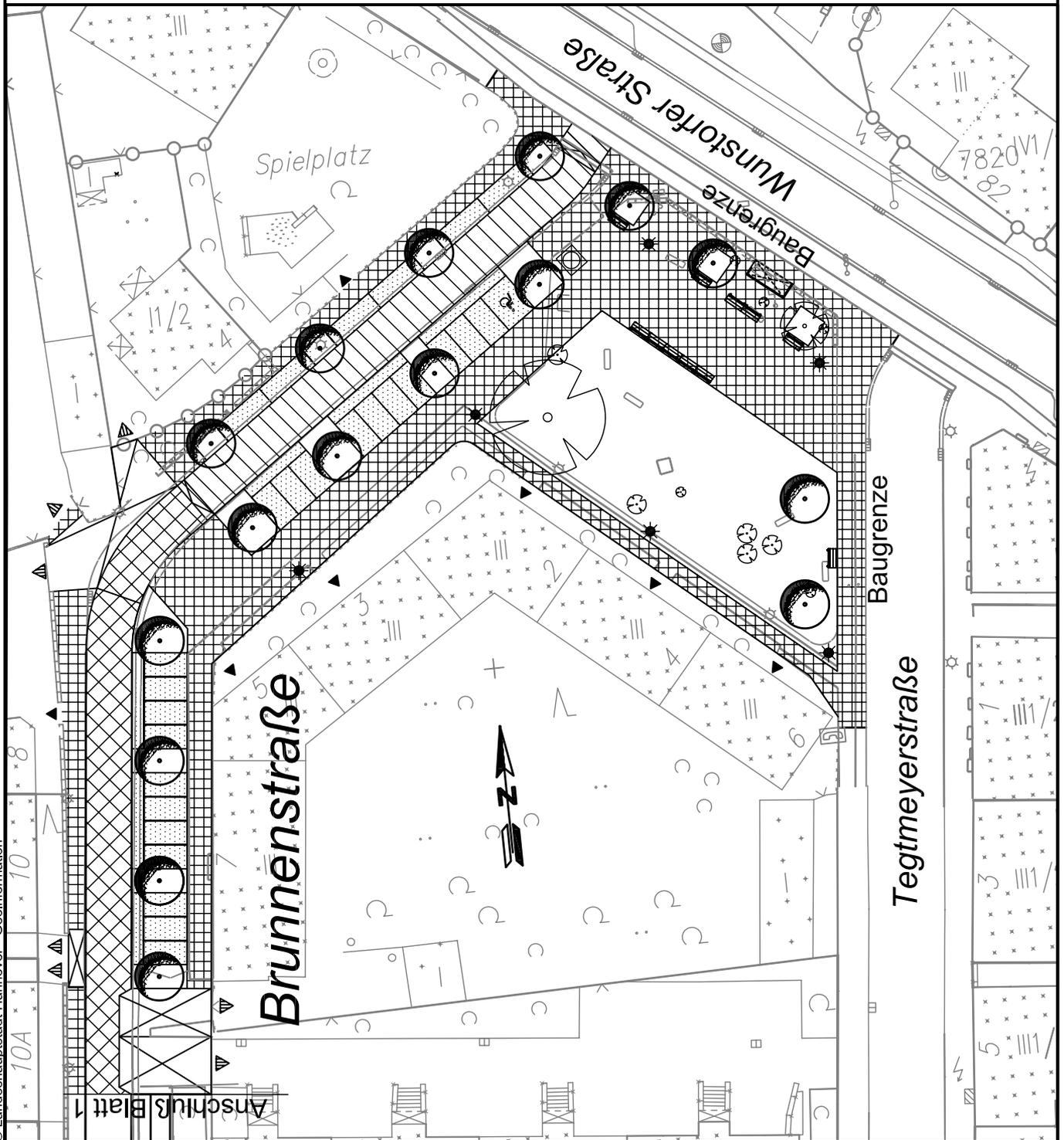
Änderungen vorbehalten !

Anlage 1 zur
Drucksache Nr.
- Blatt 2 -

/ 2010

Zeichenerklärung

▼	Eingang / Einfahrt
☀	gepl. / vorh. Leuchte
☉	gepl. Baum
⊙	vorh. Baum
▬	gepl. Sitzbänke
⊞	gepl. Wartehäuschen
⊞	gepl. WC-Häuschen
⊞	Überfahrt
▤	Gehweg
▥	Fahrbahn
▦	Aufpflasterung
▧	Parken



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmern zur
Entscheidung zu den Antragspunkten 1 und 2
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1983/2010

Anzahl der Anlagen 7

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Einleitungsbeschluss,
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
Aufstellungsbeschluss**

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1745
- Neubau einer Dialysepraxis mit großflächigem Vollversorger, ergänzt durch einen weiteren Laden, Büros und Kleingewerbe -
entsprechend der Anlagen 3 bis 7 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen,
3. gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1745 zu beschließen,
4. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1745 vorbehaltlich des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Bebauungsplan dient dazu, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung vorrangig mit Lebensmitteln zu verbessern. Dies kommt insbesondere älteren und / oder mobilitätseingeschränkten Menschen im Stadtteil zugute, ebenso denjenigen in Familien und Lebensgemeinschaften, denen die Verpflegung obliegt. Der Erhalt der Nutzungsmischung am Standort einschließlich der Dialysepraxis kommt allen Stadtteilbewohnerinnen und Stadtteilbewohnern gleichermaßen zugute.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das gesamte, nördlich der Wunstorfer Straße gelegene Gelände zwischen Färberstraße und der Stichstraße im Osten wird unter dem Titel "Stichweh Leinepark" entwickelt. Die Flächen gehören überwiegend der Fa. Stichweh (Textilreinigung). Die Gebäude im Plangebiet haben unterschiedliche Entstehungsjahre und Nutzungen, die den heutigen Anforderungen weitgehend nicht mehr genügen. Die Eigentümerin will deshalb diesen Gebäudemix und die Brachfläche durch eine Kombination aus Altbausanierung und Neubauten neu ordnen. Die vorhandenen Nutzungen sollen beibehalten und um zusätzliche, im Stadtteil wünschenswerte Nutzungen ergänzt werden, z.B. Nahversorger. Das Fahrradgeschäft soll in den außerhalb des Plangebiets im Osten gelegenen Bereich umziehen, wo auch die künftige Polizeiwache und die Polizeiinspektion West in einem Neubau untergebracht werden. Das Zentrum soll ein kleiner Stadtteilplatz bilden. Ein privater Grünzug mit einem die Fösse begleitenden Weg wird das Gebiet nach Norden abschließen.

Für das Plangebiet gilt teilweise der Durchführungssplan 210 von 1962 mit 1. Änderung. Er setzt Wohngebiet an der Wunstorfer Straße sowie Gewerbegebiet fest. Außerhalb des Durchführungsplans gilt § 34 BauGB (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1745 ist erforderlich, um den geplanten Nahversorger sowie die Verlegung der vorhandenen Dialysepraxis zu sichern und zu realisieren. Die Eigentümerin hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Grundstücksgröße von ca. 5.800 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² entstehen. Hier wird durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht geklärt werden, ob dieses Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und deshalb eine UVP-Pflicht besteht oder die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

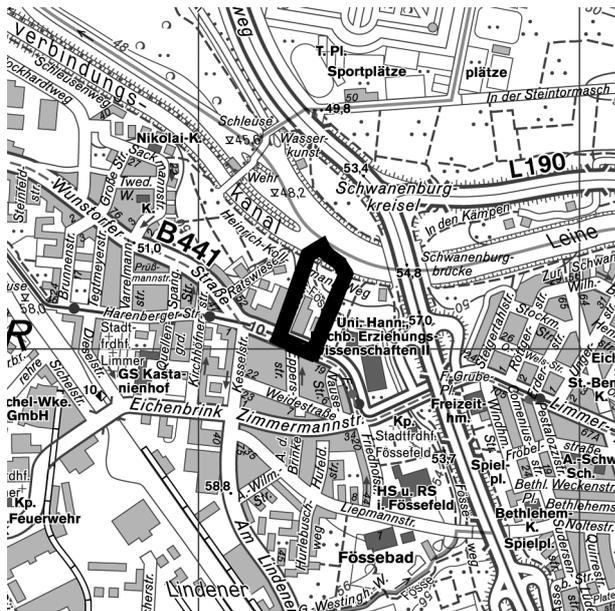
Ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

61.12
Hannover / 24.09.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

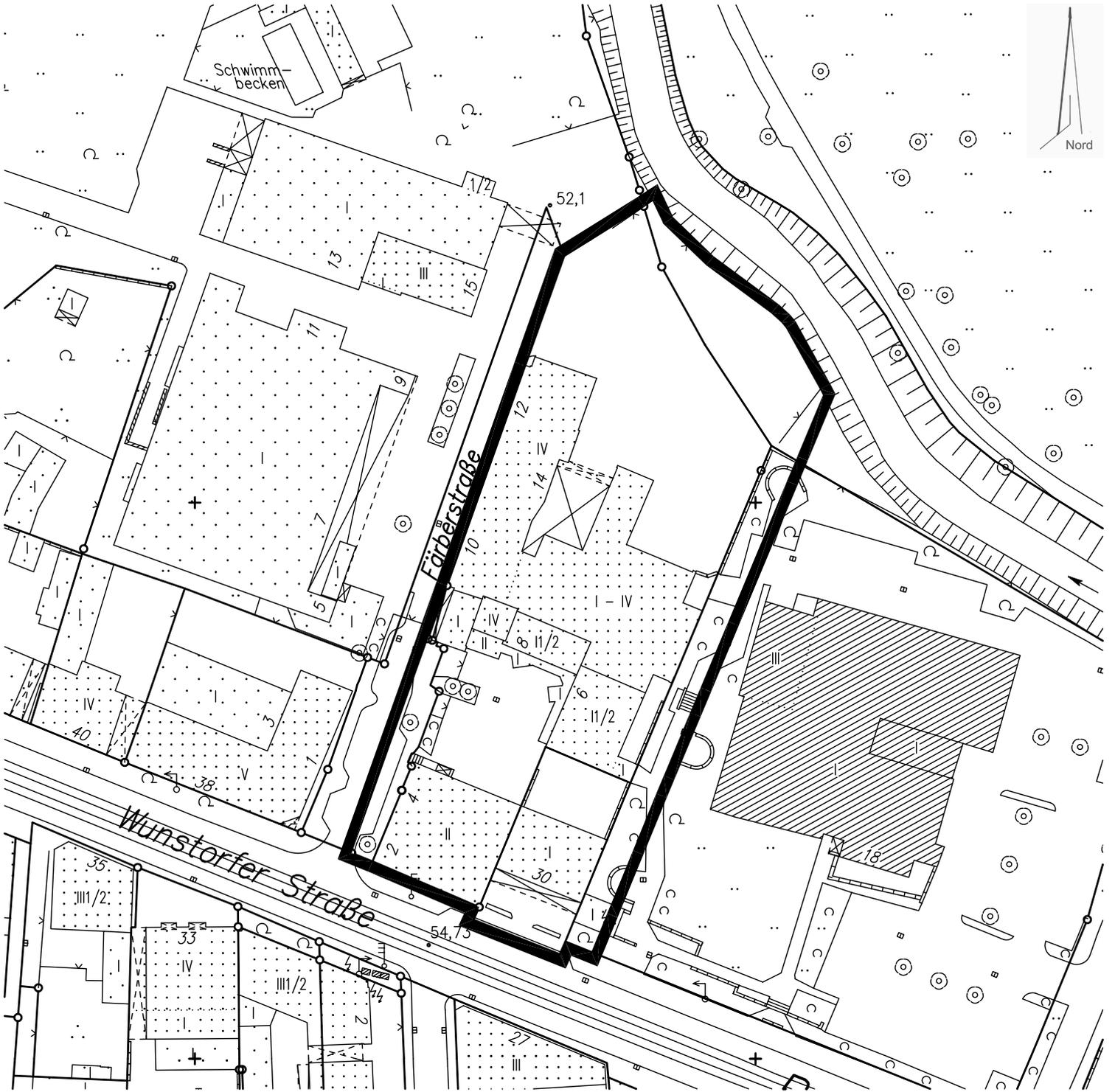
Stadtteil: Limmer

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen nördlich der Wunstorfer Straße, östlich der Färberstraße, südlich der oberen Böschungskante der Fösse und westlich einer um 5 m nach Osten verschobenen Parallele zur Grenze zwischen den Grundstücken Wunstorfer Str. 18 und 30.

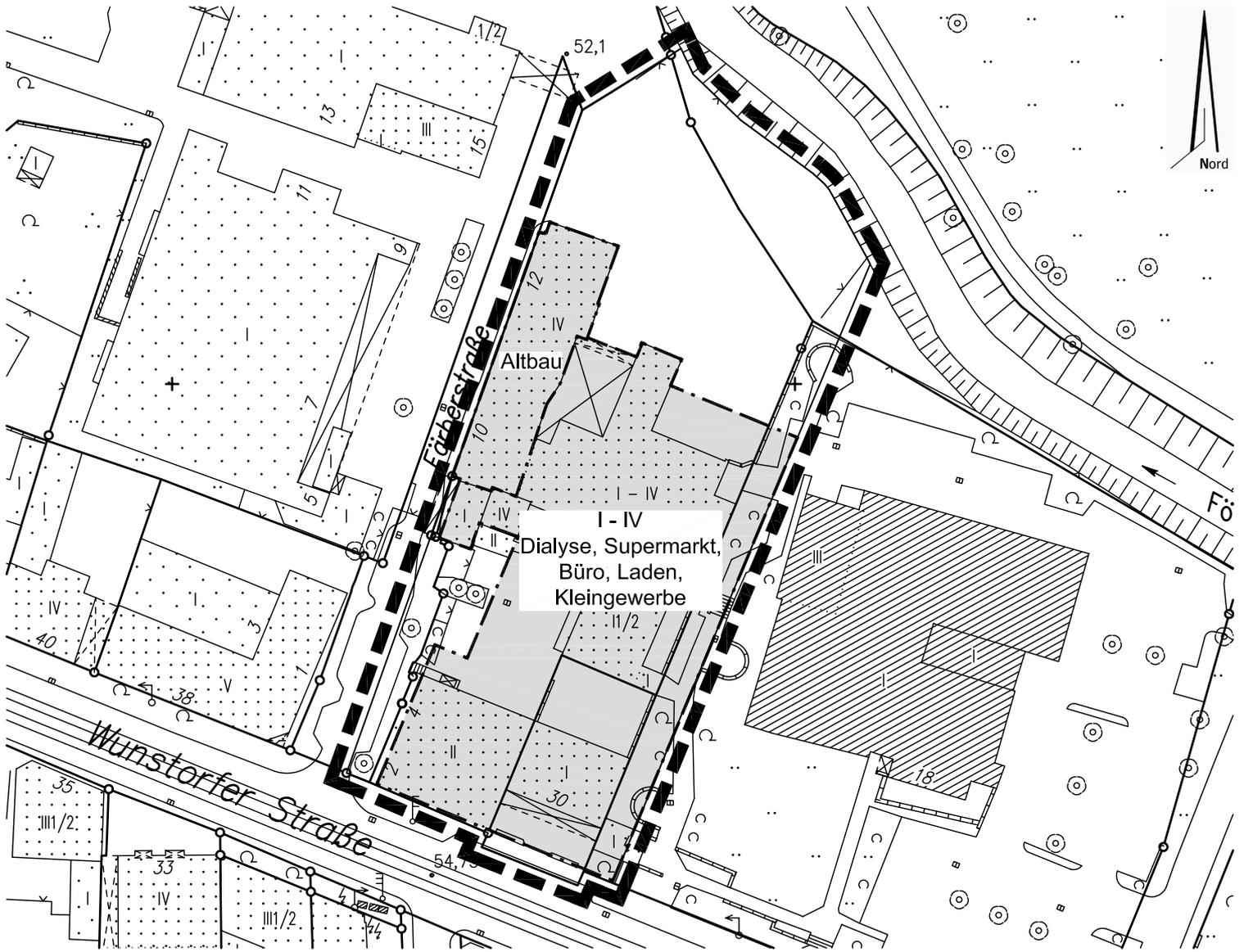
Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

keine



Bebauungsplan Nr. 1745. -Färberstraße-
Maßstab 1 : 1000

<u>Für den Planvorschlag</u>	<u>Aufstellungsbeschluss</u>	<u>Ortsübliche Bekanntmachung</u>
<p>Planung Süd Hannover,</p> <p align="center">Dr. Ing.</p> <p>Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Hannover,</p> <p align="center">Fachbereichsleiter</p>	<p>Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am beschlossen.</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p align="center">(Siegel)</p>	<p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p align="center">(Siegel)</p>

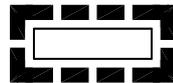


Planzeichenerklärung

IV Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstzahl)

--- Baugrenze

■ Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 1745 -Färberstraße-

Maßstab 1 : 1000

Für den Planvorschlag

Planung Süd
Hannover,

Dr. Ing.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtbezirksrat 10 hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am beschlossen.

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Zeitraum: vom bis

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Neubau einer Dialysepraxis mit großflächigem Vollversorger, ergänzt durch einen weiteren Laden, Büros und Kleingewerbe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 – Färberstraße Bebauungsplan der Innenentwicklung

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche nördlich der Wunstorfer Straße, östlich der Färberstraße, südlich der oberen Böschungskante der Fösse und westlich einer um 5 m nach Osten verschobenen Parallele zur Grenze zwischen den Grundstücken Wunstorfer Str. 18 und 30.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Plangebiets eine gewerbliche und für den östlichen Teil eine gemischte Baufläche dar. Er wurde für diesen Bereich 2008 geändert, u. a. um auf dem Grundstück Wunstorfer Str. 18 einen großflächigen Nahversorger und Wohnbebauung zu ermöglichen. Die aktuelle Planung sieht den großflächigen Einzelhandel weiter westlich, direkt an die Färberstraße angrenzend, vor. Da im Flächennutzungsplan jedoch keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt, ist der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet gehört überwiegend zum Gelände der Fa. Stichweh, die an diesem Standort seit 120 Jahren eine Textilreinigung betreibt. Von der geplanten Umstrukturierung betroffen sind die östlich der Färberstraße gelegenen Grundstücke Färberstr. 2-14 (gerade) und Wunstorfer Str. 30. Die hier vorhandenen Altbauten verschiedener Entstehungsjahre beherbergen heute neben Büros und Betriebsräumen der Fa. Stichweh auch extern vermietete Büroflächen, eine Dialysepraxis, das Mädchenhaus Hannover sowie ein Fahrradgeschäft.

Im Plangebiet gilt seit 1962 der Durchführungsplan Nr. 210, der hier Gewerbegebiet sowie Wohngebiet entlang der Wunstorfer Straße festsetzt. Für die heutigen Grundstücke Färberstr. 2 und 4 erfolgte 1965 im 1. Änderungsverfahren die Präzisierung „allgemeines Wohngebiet“.

Zum Plangebiet zählt darüber hinaus ein ca. 5 m breiter Streifen des östlich angrenzenden Grundstücks Wunstorfer Str. 18, für das kein verbindlicher Bauleitplan existiert. Die Leibniz Universität Hannover hat hier, bis zu ihrem Umzug 2007, die Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik sowie die Parkplätze genutzt. Die Fa. Stichweh hat dieses Grundstück vom Land Niedersachsen erworben und den Altbaubestand mittlerweile weitgehend abgerissen.

Die beiden beschriebenen Geländeteile sollen zusammen zukünftig den sog. „Stichweh Leinpark“ bilden. Es ist vorgesehen, die bestehenden Nutzungen in einer Kombination aus Alt- und Neubauten neu zu ordnen und durch zusätzliche Nutzungen zu ergänzen. Während dies für das ehemalige Universitätsgrundstück auf der Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB möglich ist, hat der Eigentümer für die westliche Geländehälfte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1745 beantragt. Die Bauleitplanung wird erforderlich, weil der Nahversorger mit geplanten max. 1300 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und weil der Neubau für die Dialyse über das zulässige Maß der Nutzung hinausgeht.

4. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch dichten Geschosswohnungsbau mit Läden im Erdgeschoss beiderseits der Wunstorfer Straße. Hinter der nördlichen Häuserzeile erstrecken sich die Werkshallen der Fa. Stichweh. Östlich der Färberstraße ergibt sich heute ein Bruch in der Stadtstruktur: An die niedriggeschossigen Baukörper des Fahrradgeschäftes schließt die Brache der ehemaligen Textilfabrik an, gefolgt von dem sechsgeschossigen Solitär des leer stehenden Universitätsgebäudes.

Der Stadtteil Limmer verändert derzeit grundlegend sein Gesicht. Drei Teilbereiche werden im Rahmen der Städtebauförderung stabilisiert und aufgewertet. Besondere Aufmerksamkeit erfahren dabei die beiden Enden der Haupteerschließungsachse Wunstorfer Straße: Am nordwestlichen Stadtteileingang werden die ehemaligen Continental-Flächen zur Wasserstadt Limmer umgewandelt, das städtebauliche Gegengewicht bilden im Osten das Gelände des zukünftigen „Stichweh Leinepark“, das zur Nachnutzung anstehende ehemalige Universitätsgelände und die sanierungsbedürftige Ladenzeile an der Franz-Nause-Straße. Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebiets Limmer Nord, das aus dem sogenannten Normalprogramm gefördert wird.

Um einen vitalen Stadtteil-Eingang zu schaffen, soll die derzeit qualitativ wie quantitativ ungenügende Nahversorgung verbessert und durch Bereitstellung marktfähiger Flächengrößen langfristig gesichert werden. Dabei sollen Maßstab und Gliederung der umgebenden gründerzeitlich geprägten Stadtstruktur aufgegriffen werden. Darüber hinaus sollen die auf dem Stichweh-Gelände vorhandenen Einrichtungen durch ein optimiertes Raumangebot am Standort gehalten werden.

5. Nutzungskonzept

Der „Stichweh Leinepark“ soll Alt mit Neu in der Architektur und den Nutzungen verbinden.

Während der Gebäuderiegel Färberstr. 10-14 für die bestehende Nutzungsmischung aus Büros und Kleingewerbe saniert wird, sollen alle anderen Gebäude im Plangebiet Neubauten weichen. An der Wunstorfer Straße soll ein viergeschossiger Baukörper die Dialysepraxis aufnehmen, die heute beengt im rückwärtigen Bereich untergebracht ist. Für das Erdgeschoss ist ein Drogeriemarkt im Gespräch. Daran nördlich angrenzend soll ein Supermarkt mit max. 1300 m² Verkaufsfläche entstehen. Über dem zur Fösse orientierten Teil dieses Supermarktes sind auf zwei Etagen Büroräume geplant, die mit dem beschriebenen Altbau verbunden werden.

Verschiedene heute im Plangebiet untergebrachte Nutzungen werden im Umfeld neue Räume erhalten, so auch das Mädchenhaus in der Färberstr. 15. Das Fahrradgeschäft an der Wunstorfer Straße zieht in die nicht im Plangebiet gelegene östliche Hälfte des zukünftigen „Stichweh Leinepark“ um. Hier liegt eine Teilbaugenehmigung für einen straßenbegleitenden Neubau vor, der im Erdgeschoss neben dem Fahrradgeschäft eine Polizeiwache und darüber drei bis vier Etagen Polizeiinspektion West aufnehmen wird. Das nördlich anschließende Parkdeck soll den Stellplatzbedarf aller im „Stichweh Leinepark“ vereinten Funktionen zentral decken.

An der Wunstorfer Straße wird zwischen den beiden Neubauten für Dialyse und Polizei auf privatem Gelände ein kleiner Stadtplatz entstehen, der sowohl den Nahversorger als auch das Parkdeck fußläufig erschließt und darüber hinaus das Entree bildet zu einem dreigeschossigen Altbau der Textilfabrik, der zukünftig über einem Gastronomiebetrieb Räume für kulturelle Nutzungen bieten soll.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das umliegende Straßennetz voll erschlossen. Über die Wunstorfer Straße als Teil der Bundesstraße 441 besteht auf kurzem Wege Anschluss an den Westschnellweg. Auf der Wunstorfer Straße verkehren auch die Stadtbahnlinie 10 sowie die Regionalbuslinie 700. Der Nahversorger soll über die Färberstraße beliefert werden, die bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wunstorfer Straße 38 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist. Kleinflächige Grenzanpassungen zwischen Straßenfläche und Privatgrundstück werden gegebenenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Sämtlicher Kundenverkehr wird über die östlich der zukünftigen Polizeiinspektion gelegene Stichstraße erfolgen, die - das Gefälle in Richtung Fössebrücke ausnutzend - beide Etagen des Parkdecks nahezu ebenerdig erschließen soll. Für die Einsatzfahrzeuge der Polizei sind am Straßenrand einige Senkrechtparker vorgesehen. Der zentrale Platz wird dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben.

7. Umweltbelange

Die für das Plangebiet bestehenden Baurechte werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht erweitert. Die Planung bereitet keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig versiegelt. Die dicht bewachsene Böschung der Fösse liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Es ist geplant, zwischen der Färber- und der östlich gelegenen Stichstraße einen privaten gewässerbegleitenden Weg im Grünen anzulegen, der der Öffentlichkeit tagsüber versuchsweise zur Verfügung steht.

Am Uferrand der Fösse befindet sich eine ca. 600 m² große Restfläche in kommunalem Eigentum, die jedoch beiderseits von Privatgrundstücken flankiert wird, so dass ihr für die Naherholung keine Bedeutung zukommt. Die Möglichkeit, den Uferrandstreifen der Fösse für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu betreten, wird durch die kommunale Unterhaltungsverordnung auch auf Privatgrundstücken gewährleistet. Die Fläche soll daher bis zur Böschungskante gegen bislang private Flächen entlang der Stichstraße getauscht werden.

Der aktuellen Neuberechnung der Hochwassersituation an Leine und Fösse zufolge befindet sich ein an die Fösseböschung grenzender Streifen des Plangebietes im Bereich des hundertjährigen Hochwassers. Davon sind aber weder die bestehenden noch die geplanten Gebäude betroffen.

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise zur Kontamination der Böden.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft.

8. Verfahren

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Grundstücksgröße von ca. 5.800 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² entstehen. Hier wird durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht geklärt wer-

den, ob dieses Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und deshalb eine UVP-Pflicht besteht oder die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

9. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

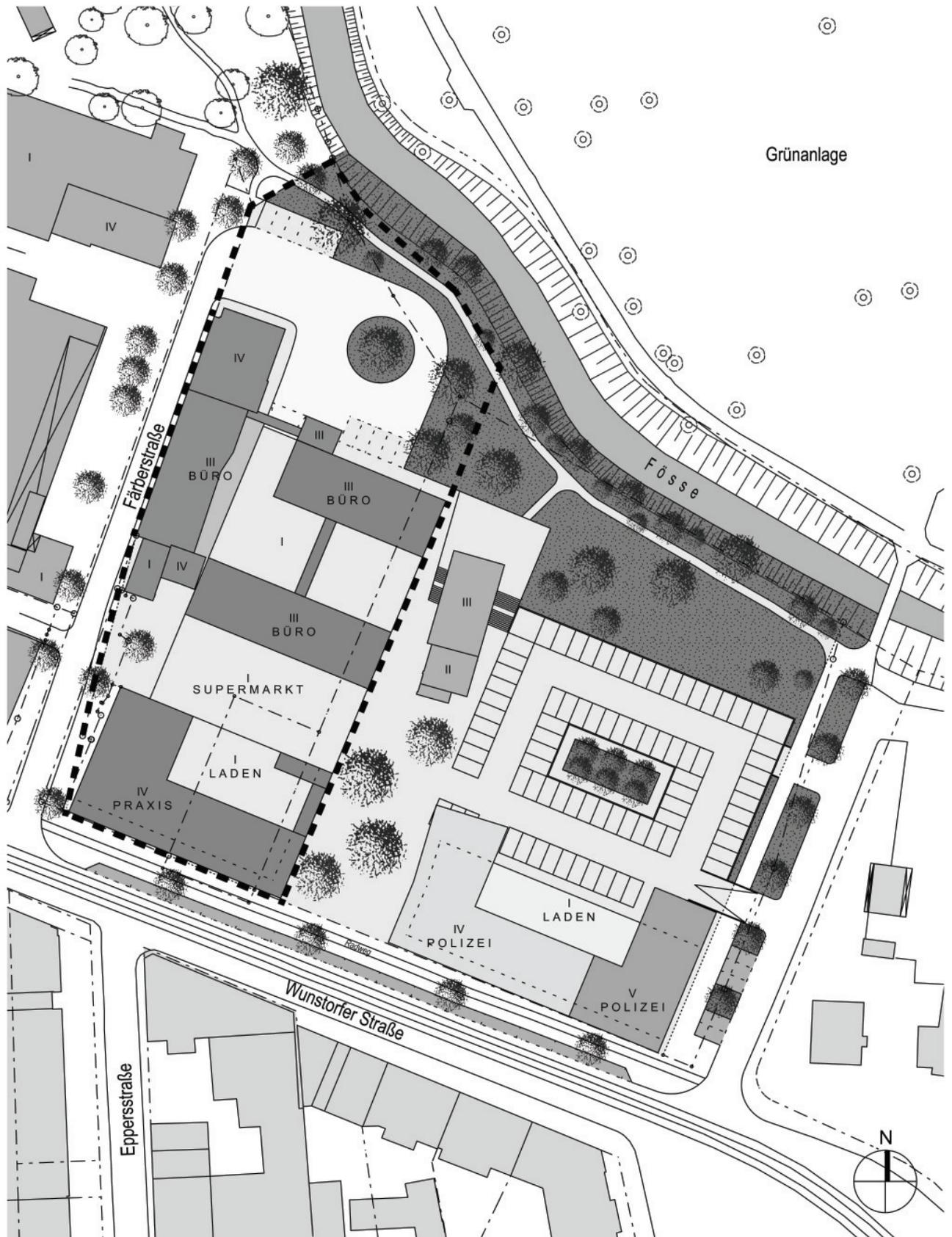
September 2010

(i.V. Dr. Breyer)
Fachbereichsleiter

61.12 / 17.09.2010

STICHWEH LEINEPARK

ENTWURF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1745



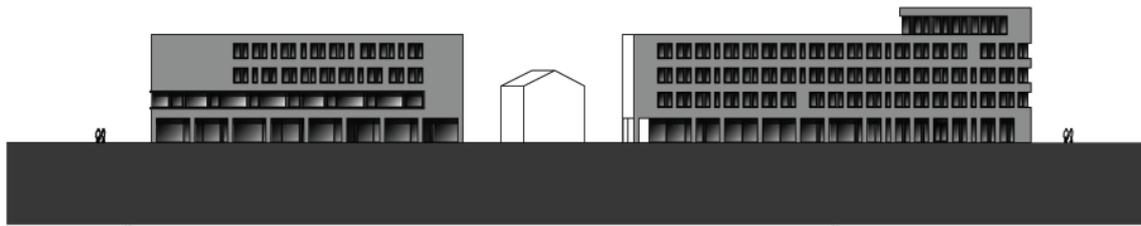
Lageplan M 1:1000

Grundstücksgesellschaft VI
 Stichweh/Ziehm
 STICHWEH LEINEPARK GbR

HÜBOTTER + STÜRKEN
 Architektengemeinschaft BDA

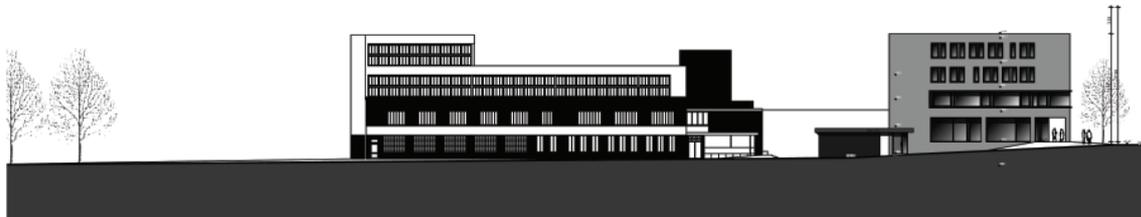
STICHWEH LEINEPARK

ENTWURF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1745

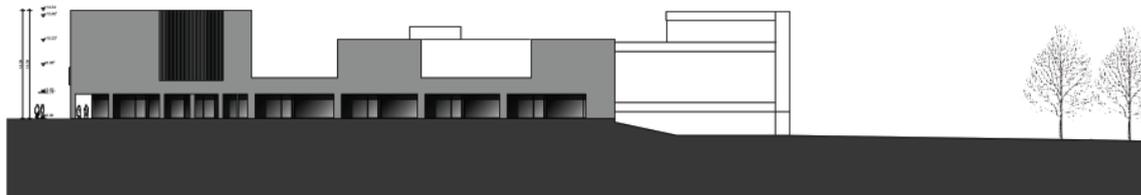


ANSICHT SÜD M 1:1000

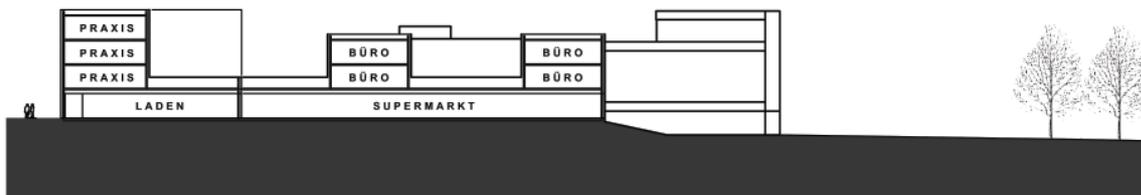
ANSICHT SÜD Polizeiinspektion M 1:1000



ANSICHT WEST M 1:1000



ANSICHT OST M 1:1000



SYSTEMSCHNITT M 1:1000

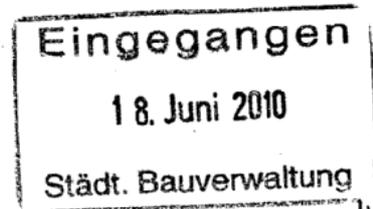
Grundstücksgesellschaft VI
Stichweh/Ziehm
STICHWEH LEINEPARK GbR

HÜBOTTER + STÜRKEN
Architektengemeinschaft BDA

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT | STICHWEH/ZIEHM GMBH & CO KG

GRUNDSTÜCKSGES. | STICHWEH/ZIEHM · Färberstr. 10 · 30453 Hannover

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover



↓ 246.

Unser Zeichen

Ihr Ansprechpartner
Dr. Hanno Ziehm

Telefon
0511/ 21 31 31

Datum
18.06.2010

Stichweh Leinepark Limmer**Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

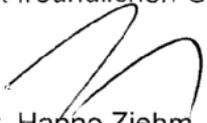
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir für die Grundstücke

- Färberstraße 2-4, 6, 8, 10, 12, 13, 14 und 15
- Wunstorfer Straße 32/34

in Hannover Stadtteil Limmer, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in der Anlage dargestellte Vorhaben (großflächiger Lebensmittelnahversorger, Büros, Ladengeschäfte) schafft.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hanno Ziehm