

Einladung

zur **4. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer am
Montag, 27. Februar 2012, 19.00 Uhr,
St. Nikolaikirche Limmer, Sackmannstr. 27 (Gemeindehaus)**

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die 3. Sitzung am 16.01.2012
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0353/2012 mit 5 Anlagen) - bereits übersandt
4. Sachstand Baugebiet Brunnenstraße/Steinfeldstraße
Vorbereitung B-Plan 1495
Information der Verwaltung
5. Quartiersfonds
6. Verschiedenes

Weil

Oberbürgermeister

PROTOKOLL

4. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer

am Montag, den **27. Februar 2012**

in der St. Nikolaikirche Limmer, Sackmannstr. 27 (Gemeindehaus)

Beginn	19.00 Uhr
Ende	21.45 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsherr Mineur	(SPD)	
Herr Zierke	(Bürgervertreter)	
Frau Dipl.Ing. Architekt Bicker	(Bürgervertreterin)	
Herr Bickmann	(Bürgervertreter)	
Bezirksratsherr Drömer	(SPD)	
(Bezirksratsherr Eggers)	(CDU)	
Bezirksratsherr Geffers	(SPD)	
Bezirksbürgermeister Grube	(Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)	
Bezirksratsherr Husmann	(Bündnis 90 / DIE GRÜNEN)	19.00 - 21.30 Uhr
(Herr Ladwig)	(Bürgervertreter)	
(Bezirksratsherr Machentanz)	(Die Linke.)	
Frau Niezel	(Bürgervertreterin)	
(Herr Nikoleit)	(Bürgervertreter)	
Herr Peters	(Bürgervertreter)	
Herr Peters	(Bürgervertreter)	
(Frau Savic)	(Bürgervertreterin)	
Bezirksratsfrau Schweingel	(SPD)	
Bezirksratsfrau Steingrube	(CDU)	

Grundmandat:

(Ratsherr Engelke)	(FDP)
(Bezirksratsherr Rava)	(Piraten)

Verwaltung:

Herr Römer	(Stadterneuerung)
Frau Gauer	(Stadterneuerung)

Sanierungsbüro

Herr Dr. Sass

Gäste:

Herr Auffarth	(Anwaltsplaner)
Herr Schwarzenberger	(Presse)
Herr Hofmann	(Fa. Meravis)
Herr Bauer	(Fa. Meravis)

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls über die 3. Sitzung am 16.01.2012
- 6 a. Verschiedenes - Verkauf des HRG-Gebäudes
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0353/2012 mit 5 Anlagen)
4. Sachstand Baugebiet Brunnenstraße/Steinfeldstraße
Vorbereitung B-Plan 1495
Information der Verwaltung
5. Quartiersfonds
- 6 b. 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 die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Es wurde angeregt, das Thema "Verkauf des HRG-Gebäudes" gesondert zu behandeln.

Vorsitzender Mineur schlug vor, dazu den TOP 6 "Verschiedenes" zu unterteilen. Dabei sollte unter TOP 6 a, welcher direkt nach TOP 2 folgen sollte, über den HRG-Verkauf gesprochen werden, während TOP 6 b nach TOP 5 behandelt werden sollte.

Dieser Vorschlag stieß auf breite Zustimmung seitens des Gremiums. **Die so geänderte Tagesordnung wurde festgestellt.**

TOP 2.

Genehmigung des Protokolls über die 3. Sitzung am 16.01.2012

Das Protokoll über die 3. Sitzung am 16.01.2012 wurde einstimmig genehmigt.

TOP 6 a.

Verschiedenes

Verkauf des HRG Gebäudes

Frau Niezel berichtete, dass die KüGäLi / Transition Town e.V. eine Kündigung mit einer Frist von 1 Monat erhalten habe und dass sie gehört habe, dass die HRG ihre Anteile an dem Wasserstadtgelände an die Wasserstadt GmbH verkaufen werde. Sie bat um nähere Auskünfte.

Herr Römer sagte dazu, dass die HRG mit der Wasserstadt GmbH über den Verkauf des Gebäudes 2 und des Gebäudes der ehemaligen Feuerwache/Krankenkasse verhandelt. Die Stadtverwaltung sei an den Verhandlungen nicht beteiligt, lege aber Wert darauf, dass an

den Bedingungen, die in dem Vertrag zwischen Stadt Hannover und HRG enthalten waren, festgehalten werde. Dazu gehöre, dass ein Abbruch des Gebäudes Nr. 2 nur möglich sei, wenn ein politischer Beschluss dazu vorliegt. Zum Gebäude Feuerwache/Krankenkasse sei vertraglich festgelegt, dass, wenn aus wirtschaftlichen Gründen ein Erhalt des Gebäudes nicht möglich sei, nur ein Neubau mit ähnlicher Kubatur, also straßenbegleitende Bebauung möglich sein wird.

Die HRG habe diese Bedingungen akzeptiert und sie sollen weitergegeben werden.

Die Einrichtung eines Nahversorgers im jetzigen Gebäude der Feuerwehr/Krankenkasse würde an den strengen Bedingungen des Einzelhandels scheitern. Ein Nahversorger wäre in einem Neubau an dieser Stelle möglich.

Herr Köhler zeigte sich von der Schnelligkeit der Ereignisse überrascht. Er hielt den Abbruch des Gebäudes für unnötig und stellte fest, dass Transition Town auch weiterhin im Stadtteil Kulturarbeit machen werde.

Herr Römer wies darauf hin, dass die Stadtverwaltung keinen Einfluss auf die Verhandlungen von privaten Grundstückseigentümern habe. Er erinnerte daran, dass in einem Sanierungsgebiet der Abbruch von Gebäuden einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfe.

In mehreren Beiträgen wurde eine Fortdauer der jetzigen Nutzung durch die KüGäLi gefordert, solange bis eine endgültige Entscheidung über das Gebäude gefallen ist. Auch im Funktionsplan wären Zwischennutzungen empfohlen worden. Es wurde bezweifelt, dass die Verwaltung keinen Einfluss auf die Verhandlungen zwischen der HRG und der Wasserstadt GmbH habe.

Vorsitzender Mineur stellte klar, dass im Aufsichtsrat der HRG die Verwaltung nicht vertreten sei.

Bezirksratsherr Geffers machte deutlich, dass die HRG als Unternehmen ihr Gesellschaftsziel verfolgen müsse und nicht die Wünsche der Verwaltung oder der Sanierungskommission berücksichtigen müsse.

Herr Auffahrt regte an, eine Formulierung zur künftigen Zwischennutzung zu erstellen und diese durch die Kommission beschließen zu lassen.

Frau Niezel legte folgende Resolution vor:

"Die Sanierungskommission appelliert über die Verwaltung an die politischen Akteure der Stadt, die Zwischennutzung der Wasserstadt Limmer auf dem derzeitigen HRG-Grundstück durch die Küchengärten Limmer/den Transition Town e.V. nicht in Verbindung mit dem geplanten Verkauf des HRG-Grundstücks an die Günter Papenburg GmbH zu gefährden. Die Möglichkeiten einer sinnvollen Zwischennutzung sollen erhalten bleiben."

Die Kommission stimmte der Resolution einstimmig zu.

TOP 3.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Auslegungsbeschluss

(Drucks. Nr. 0353/2012 mit 5 Anlagen)

Herr Römer stellte den B-Plan Nr. 1745 anhand einer Präsentation vor.

(Anmerkung des Protokollführers: Die Präsentation wurde den Kommissionsmitgliedern am 08.03.2012 als Datei zugeschickt.)

Herr Römer wies auf den geplanten Abbruch und auf den dann geplanten Neubau hin. Er

verdeutlichte, wo ein Nahversorger und kleinere Geschäfte entstehen werden. In den Obergeschossen des Neubaus würden Büros und Schulungsräume entstehen. Er stellte die Zufahrten zur Tiefgarage und die Zulieferungsmöglichkeit für den Supermarkt dar. Das Backsteingebäude "Schwanenburg" werde modernisiert und es soll dort wieder eine Restauration einziehen.

Er erläuterte, dass die Fassade der Stichwehgebäude in der Färberstraße mit Förderung verändert werde, sodass das Erscheinungsbild der historischen Fassade (20er Jahre) wieder entstehen wird. Der "Stichwehturm" werde erhalten bleiben.

Er wies auf die geplanten Begrünungsmaßnahmen im hinteren Grundstücksteil hin.

Er stellte die neuen Glascontainer-Standorte vor. Ein Unter-Flur-Container wird nach Umbau der Franz-Nause-Straße an der Einmündung zur Wunstorfer Straße eingebaut werden. Ein weiterer Glas-Container soll neben der Penny-Einfahrt installiert werden.

Bezirksbürgermeister Grube fragte nach dem Zeitplan der Maßnahmen und was mit den jetzigen Einrichtungen (Dialyse, Sozialstation, Mädchenhaus) geschehen werde.

Herr Römer führte aus, dass mit einem Ratsbeschluss für den B-Plan Nr. 1745 im Sommer dieses Jahres gerechnet werde. Der erforderliche Durchführungsvertrag mit der Firma Stichweh soll im April dieses Jahres geschlossen werden. Nach Beschluss der Drucksache müssten die Bauanträge gestellt und bearbeitet werden. Es wäre damit zu rechnen, dass im Jahr 2013 mit den baulichen Maßnahmen begonnen werde. Zunächst der Abbruch des Gebäudes (ehemals "Radgeber") und anschließend die Errichtung des Neubaus.

Er berichtete, dass die Dialyse ein Grundstück in Ahlem, auf dem Gelände der ehemaligen Gartenbauschule, gekauft habe und dort einen Neubau errichten will.

Ein Bauantrag sei gestellt worden. Der Umzug sei für Ende 2012/Anfang 2013 geplant.

Dem Mädchenhaus wäre angeboten worden, in die modernisierten Räumlichkeiten in der Färberstraße umzuziehen. Die Sozialverwaltung der Stadt Hannover beabsichtige jedoch, die Betreuungseinrichtungen für Jugendliche in Citynähe zu zentralisieren. Der aktuelle Stand dieser Überlegungen sei ihm aber nicht bekannt.

Herr Auffarth fragte nach, ob der Fußweg an der Fösse in der Planung noch aktuell sei.

Herr Römer bestätigte, dass der Fußweg entlang der Fösse bis etwa in Höhe der Färberstraße gesichert sei. Anschließend würde Privatbesitz beginnen. Die Zuwegung zur Gaststätte in der neuen Schwanenburg werde aber möglich sein.

Bezirksratsfrau Steingrube fragte nach den Altlasten auf dem Gelände.

Herr Römer verwies auf die Drucksache, in der festgelegt sei, dass die Bodenarbeiten von einem Gutachter begleitet werden müssen. Der Bodenaushub werde überwacht und analysiert. Auf den freien Flächen wurden bereits Proben entnommen.

Bezirksratsfrau Schweingel sprach das Thema Fernwärme an. Das Stichweh-Projekt sei an die Fernwärme angeschlossen. Sie fragte nach, ob die Leitung an der Wunstorfer Straße bis zum Conti-Gelände weiter geführt werden könnte und Hauseigentümer an der Wunstorfer Straße sich an die Fernwärme anschließen könnten.

Herr Römer bestätigte dass es diese Möglichkeit gäbe, wies aber darauf hin, dass die Wahrscheinlichkeit groß sei, dass es keine ausreichende Abnehmerzahl geben werde. In diesem Zusammenhang berichtete er, dass es ein neues Förderprogramm gebe, das Programm "Energetische Stadtsanierung". Die Stadtverwaltung werde mehrere Gebiete dazu anmelden, u.a. auch zwei Blöcke in Limmer. Es wird ein Konzept erstellt, in dem ein Effizienzmodell erarbeitet und eine Analyse der Einsparpotentiale vorgenommen wird. Bei Annahme des Konzepts in das Förderprogramm werde ein Quartiersmanager damit beauftragt, die Hauseigentümer anzuregen, mehr Energie zu sparen.

Vorsitzender Mineur stellte die Drucksache Nr. 1745 zur Abstimmung.

Die Kommission stimmte der Drucksache einstimmig zu.

TOP 4.

Sachstand Baugebiet Brunnenstraße/Steinfeldstraße

Vorbereitung B-Plan 1495

Information der Verwaltung

Herr Römer stellte den Sachstand/die Vorbereitung des B-Plans Nr. 1495 anhand einer Präsentation vor.

(Anmerkung des Protokollführers: Die Präsentation wurde den Mitgliedern der Kommission am 08.03.2012 zugesandt.)

Er stellte die Ist-Situation anhand eines Luftbildes dar und sagte zum Plangebiet, dass die Verwaltung noch intensiv an dem B-Plan arbeite. Er kündigte die Beschlussvorlage für die April-Sitzung der Kommission an.

Er ging auf die Grundstücksverhältnisse ein und stellte dar, welche Flächen in städtischen Besitz sind und welche Flächen privat sind. Er beschrieb die besondere Problematik mit dem Kfz-Betrieb in der Steinfeldstraße.

Herr Römer stellte die geplanten Wegeverbindungen vor und erläuterte die entstehenden Blickachsen. Durch die Wegeverbindung werde sich ein nördliches und ein südliches Baufeld ergeben. Er stellt die geplanten Grünflächen im Umfeld des bestehenden Spielplatzes vor.

Zur Bebauung gab er bekannt, dass sich die Firma Meravis als Investor angeboten hat und mit den Eigentümern in Verhandlung steht. Es sei geplant eine Bebauung mit Einfamilienreihenhäusern vorzunehmen. Er stellte einen ersten Entwurf einer solchen Bebauung vor und erläuterte das interne Wegenetz zur Erreichbarkeit der Reihenhäuser. Es gebe keine direkte Zufahrt zu den Häusern, sondern es wäre eine zentrale Stellfläche für Autos geplant mit Zufahrt von der Steinfeldstraße. Ein Bautypus sei noch nicht festgelegt, aber es gäbe durch die Bebauung durch einen Bauträger die Chance, ein Baugebiet mit eigenem Charakter zu entwickeln. Angesichts der vielfältigen Bebauung in der Umgebung wäre ein gleichartig gestalteter Bereich zur besseren Identifikation für die Bewohner zu erreichen.

Er wies darauf hin, dass für die Grundstücke, die im Bereich der ehemaligen Tonkuhle liegen, der Bauaushub gutachterlich begleitet werden muss.

Er teilte mit, dass die Bodensanierungs- und Erschliessungskosten aus den Resten der Städtebauförderungsmitteln zu tragen sind.

Bezirksratsfrau Schweingel bat um Bebauungsvorschläge durch den Bauherrn und fragte nach der Zeitschiene des Projekts.

Herr Römer sagte, dass die Planreife des Bebauungsplans im Sommer dieses Jahres erreicht werde und bis Ende des Jahres mit dem Satzungsbeschluss zu rechnen sei. Bis dahin werde auch die Umlegungsregelung und die Ausschreibung der nötigen Abbruchmaßnahmen und der Bodensanierung abgeschlossen sein. Es könnten die vorbereitenden Maßnahmen (Abbruch und Bodensanierung) bis Ende des Jahres, bzw. Anfang 2013 durchgeführt werden. Danach werde mit der Herstellung des Weges begonnen. Es sei wichtig, dass die Bodensanierung und die Herstellung des Weges 2013 beendet sein muss, da Ende 2013 die Sanierungsförderung ausläuft. Nach Fertigstellung der beiden Maßnahmen könne mit der Wohnbebauung begonnen werden.

Frau Niezel stellte fest, dass es einen hohen Bedarf an barrierefreien Wohnen und an gemeinschaftlichen Wohnen gäbe. Sie hielt einen Verkauf an Meravis nicht für sinnvoll, wenn diese Bedarfe nicht beachtet würden. Sie stellte die Frage, ob Meravis sich die Berücksichtigung der genannten Wohnformen vorstellen könnte.

Herr Hofmann erklärte, dass Meravis Gespräche mit der Stadt und mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke geführt habe und als Bauträger das Projekt durchführen wolle. Für die Firma Meravis sei es erforderlich, eine marktfähige Produktentwicklung zu erreichen. Es sei beabsichtigt, bei diesem Projekt Stadthäuser zu errichten. Von mehrgeschossigen Wohnungsbau habe man Abstand genommen. Die Firma Meravis stehe dem Thema Bauherrengemeinschaft positiv gegenüber, man könne spezielle Interessenlagen aber nur bei konkreten Nutzern oder Interessenten berücksichtigen.

Er stellte fest, dass die Firma Meravis das Projekt nur in seiner Gesamtheit durchführen würde.

Frau Niezel fragte an, ob die Stadt durch einen Durchführungsvertrag Einfluss auf die Baugestaltung nehmen könnte.

Herr Römer sagte zu der Möglichkeit der Einflussnahme der Stadt, dass die wenigen Flächen der Stadt in den zu erwartenden öffentlichen Flächen liegen: Nach der Umlegungsregelung würden kaum noch städtische Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Er wies auf die jahrelange Entwicklung dieses Gebietes hin und stellte fest, dass durch einen Investor nunmehr endlich eine Chance bestehe, die Entwicklung abzuschließen. Er verwies auf die Aussage von Herrn Hofmann, dass eine Umsetzung von Sonderinteressen bei konkreter Nachfrage möglich sei.

Bezirksbürgermeister Grube fragte nach, ob bei der Erschließung des Grundstücks auch über das Grundstück der Firma Steinfeld nachgedacht wurde und ob die Firma Steinfeld darüber informiert sei, dass sie ihre Firma verlagern müsse.

Herr Römer gab bekannt, dass die Firma Steinfeld einen begrenzten Mietvertrag bis März 2015 habe, mit der Option auch früher gehen zu können. Die Firma Steinfeld sei über die Situation mit dem geplanten Wohnungsbau und den Erschließungswegen informiert.

Auf Nachfrage wies **Herr Römer** darauf hin, dass eine Bodensanierung auch von der östlicher Seite möglich sei.

Herr Schwarzenberger fragte nach den Kosten für die Bodensanierung und die Erschließung und ob die Sanierungsmittel dafür ausreichen würden.

Herr Römer berichtete, dass die Kosten erheblich seien und sich nach den Schätzungen auf ca. 700.000 € belaufen werden und zu großen Teil durch zu erwartende Ausgleichsbeträge gedeckt wären.

Herr Schwarzenberger fragte, ob die Erlöse aus Grundstücksverkäufen der Stadt an die Firma Meravis der Sanierung zu Gute kämen.

Herr Römer sagte, dass mögliche Verkaufserlöse in das Projekt fließen würden.

Auf die Frage von **Herrn Georg Peters** nach der Anzahl der Geschosse sagte **Herr Römer**, dass maximal 3 Geschosse festgelegt würden, aber zur Zeit 2 1/2 Geschosse marktfähig seien.

Herr Auffahrt begrüßte diese Geschosshöhe und auch den geplanten Bau von familiengerechten Reihenhäusern. Er regte an, im Stadtteil Informationsveranstaltungen durchzuführen um auch den Bewohnern des Stadtteils die Möglichkeit zu geben sich über das Bauprojekt zu informieren. Es müsse die Möglichkeit gegeben sein, dass sich frei gewählte Nachbarschaften finden könnten.

Herr Zierke fragte nach, wie der Entscheidungsprozess durchgeführt wurde, der dazu geführt habe die Firma Meravis als Bauträger auszuwählen.

Herr Römer berichtete, dass in den letzten 2 Jahren Gespräche mit mehreren Bauträgern und Wohnungsbaugenossenschaften geführt wurden. Auch das Bürgerbüro wurde angesprochen. Nicht nur die Verwaltung, auch die betroffenen Eigentümer hätten intensiv nach Investoren gesucht. Letztlich hätte sich die Firma Meravis als einziger Bauträger bereit erklärt, in das Projekt einzusteigen.

Bezirksratsherr Husmann stellte die Frage, wie er sich die Finanzierung des Wohnungsbaus vorstellen müsse. Werde es eine Förderung geben?

Herr Hofmann stellte fest, dass ein geförderter Wohnungsbau nicht vorgesehen sei.

Er wies darauf hin, dass es sich bei diesem Objekt hauptsächlich um private Flächen handeln würde. Die Flächen der Stadt würden eine untergeordnete Rolle spielen, da sie im Wesentlichen in den öffentlichen Bereichen liegen würden. Mit den Eigentümern wäre man in Verhandlungen und natürlich würden wirtschaftliche Belange eine Rolle spielen.

Frau Niezel betonte die Wichtigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens und fragte an, ob das Projekt der JAVA oder der Genossenschaft Gartenheim angeboten wurde. Diese beiden Bauträger würden der genannten Wohnform nahe stehen.

Herrn Römer war von solchen Gesprächen nichts bekannt.

Vorsitzender Mineur fragte an, welcher energetische Standard für die Neubauten geplant sei.

Herr Hofmann gab bekannt, dass ein energetischer Standard nach EnEV von 15% angestrebt würde.

Er betonte, dass ein standortbezogenes Produkt erreicht werden sollte, d.h. dass ein kostengünstiges Wohnen geschaffen werden soll, um auch dem Publikum aus dem Stadtteil die Möglichkeit zum Erwerb eines Hauses zu geben. Er wies darauf hin, dass ein reines Passivhaus deutlich über 300.000 € kosten würde. Dieses Preisniveau wäre für das Projekt in Limmer nicht vorgesehen.

Zu einem Projekt gemeinschaftlichen Wohnen bemerkte er, dass ein Geschosswohnungsbau nicht vorgesehen sei. Er könne sich ein solches Projekt auch im Reihenhausbau vorstellen, betonte aber, dass dies nur bei konkreten Bewerbungen möglich wäre.

Herr Dr. Sass erläuterte, dass der Bebauungsplan einen Rahmen vorgebe, in dem eine Bebauung möglich ist. Innerhalb dieses Rahmens könnten Elemente leicht verändert werden und die endgültige Gestaltung der Bauten wäre Sache des Entwurfs.

Frau Niezel wies nachdrücklich auf die Bedarfe im Stadtteil hin. Es gäbe eine große Anzahl von Interessenten, die gemeinschaftlich Wohnen/Bauen wollten. Die Finanzkraft dieser Interessenten wäre nicht zu unterschätzen. Es gäbe in Limmer kein Haus mit Fahrstuhl, so dass Rollstuhlfahrer die in Limmer wohnen möchten, keine Wohngelegenheit im Stadtteil finden könnten. Diese Bedarfe würden in der vorgesehenen Bebauung nicht berücksichtigt werden. Es sollte dem Bedarf der Stadtteilbewohner mehr Rechnung getragen werden. Sie warnte davor, Häuser und Grundstücke zu Schnäppchenpreisen zu verkaufen und erinnerte an das Verfahren, was auf dem Grundstück der neapostolischen Kirche durchgeführt wurde.

Bezirksbürgermeister Grube stimmte dem zu und meinte, dass die Sanierungskommission als Vertretung der Bürger die Pflicht habe, an die Personen zu denken, die außerhalb des Mainstreams leben. Auch er kritisierte den fehlenden Bezug zum Stadtteil in der vorgestellten Planung.

Herr Bauer machte deutlich, dass die Firma Meravis das Projekt in seiner Gesamtheit betrachte. Wenn sich innerhalb des Projektes ein solventer privater Bauträger melden würde, müsse man sich zusammensetzen und gemeinsam eine Bebauungsvariante entwickeln. Innerhalb eines konkreten Konzeptes hielt er eine Umsetzung von Privatwünschen durchaus für möglich.

Vorsitzender Mineur stellte fest, dass zu diesem Bebauungsplan offensichtlich noch Gesprächsbedarf bestehe. Er sprach die Hoffnung aus, dass es zwischen interessierten Gruppen und der Firma Meravis Gespräche geben würde, um z.B. ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus zu ermöglichen.

Herr Römer wies auf die Dringlichkeit des Bebauungsplans hin. Es ginge vorrangig um die Erschließung und die Wegebeziehungen. Er verwies auf die Äußerung von Herrn Dr. Sass und bekräftigte, dass innerhalb des Bebauungsplans verschiedene Bebauungsvarianten möglich seien.

Herr Hofmann bekräftigte, dass Meravis in der Bebauung flexibel sei und auf Bedarfe in Limmer reagieren könnte. Er wies darauf hin, dass innerhalb des Bebauungsplans noch viele Dinge geregelt werden müssten, auch in den Gesprächen mit den Privateigentümern.

Bezirksratsfrau Schweingel sah die Dringlichkeit des Bebauungsplans ein, formulierte aber die dringende Bitte an die Firma Meravis, die genannten stadtteilbezogenen Bedarfe zu berücksichtigen.

Herr Auffarth wies auf andere Projekte hin, wo sich gezeigt habe, dass auch in einer Reihenhausbauung gemeinschaftliches Wohnen möglich wäre, z.B. durch ein gemeinschaftliches Gartengelände. Er hielt das Gerüst des Bebauungsplans für stark genug um Bauvarianten durchführen zu können.

TOP 5.

Quartiersfonds

Herr Römer berichtete zum Antrag aus der letzten Sitzung zur Übertragung von Mitteln aus dem Quartiersfonds.

Das Ergebnis der Überprüfung durch den Fachbereich Finanzen sei, dass die Haushaltsmittel, aus denen der QF bedient werde, nur zu 80% freigegeben wurden. Von den ursprünglich bereit gestellten 25.000 € wurden 20.000 € freigegeben. Die freigegebenen Mittel wären komplett ausgegeben worden, so dass keine Mittel übertragen werden konnten.

Bezirksratsfrau Steingrube hatte gehört, dass die Mittel aus dem Antrag für das Pachten eines Kleingartens für die Kindergruppe aus der Harenberger Str. 8/10 nicht gebraucht würden. Sie bat die Verwaltung um Überprüfung.

TOP 6 b.

Verschiedenes

Herr Römer berichtete über die Eigentümer- und Anliegerversammlung zum Umbau der Franz-Nause-Straße am 23.02.2012.

Mit der Union Boden stände die Verwaltung kurz vor Vertragsabschluss über die Nutzung der Freiflächen.

Er gab bekannt, dass in Limmer Ost von den Hauseigentümern keine Förderungsanträge für Modernisierungen vorliegen würden. Es wäre vorgesehen, nach Abschluss der Straßenausbauten, voraussichtlich Ende 2012, Anfang 2013, das Sanierungsgebiet Limmer Ost auslaufen zu lassen.

Zum Uni-Gebäude führte er aus, dass es noch nicht verkauft oder vermietet sei. Das Land Niedersachsen hätte die Absicht, das Grundstück und das Gebäude auszuschreiben. Die Stadt würde über die zukünftige Nutzung mit einbezogen werden.

Bezirksbürgermeister Grube fragte an, ob das Sanierungsgebiet um das Uni-Gelände erweitert werden könnte.

Herr Römer sagte, dass Flächen des Landes nicht in Sanierungsgebiete mit aufgenommen würden.

Bezirksratsfrau Steingrube regte an, für die Mitglieder der Sanierungskommission einen Rundgang durch das Sanierungsgebiet zu machen.

Vorsitzender Mineur schlug vor, die nächste Sitzung angesichts des geringen zeitlichen Abstandes ausfallen zu lassen. Die Kommission würde dann am 23.04.2012 wieder zusammenkommen.

Die Kommission stimmte dem Vorschlag zu.

Vorsitzender Mineur schloss die Sitzung um 21.41 Uhr.

Mineur
(Vorsitzender)

Harff
(Protokollführer)

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0353/2012

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1745 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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. Der Erhalt der Nutzungsmischung am Standort kommt allen Stadtteilbewohnerinnen und Stadtteilbewohnern gleichermaßen zugute.

Kostentabelle

Mit den Vorhabenträgern wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt werden. Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR als Vorhabenträgerinnen verpflichten sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten

Begründung des Antrages

Der Stadtbezirksrat Linden-Limmer hat am 10. November 2010 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (DS 1983/2010) beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 25.11.2010 bis 27.12.2010 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

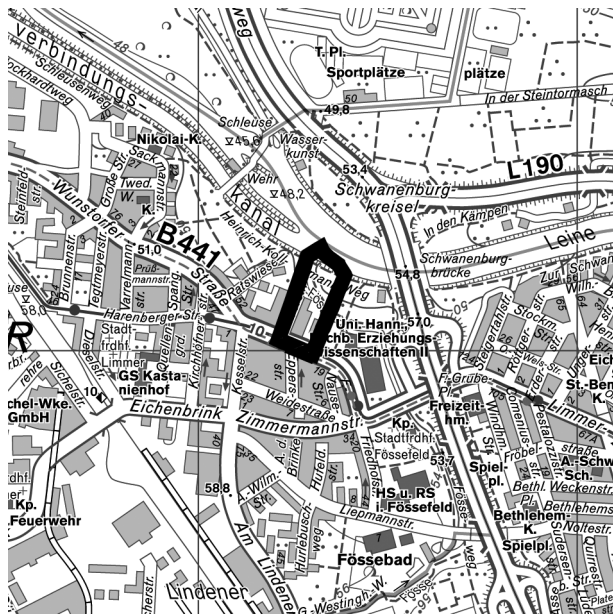
Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 5 beigelegt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 07.02.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745
- Färberstraße -
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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 Fosse und westlich einer um 5 m nach Osten verschobenen Parallele zur Grenze zwischen den Grundstücken Wunstorfer Str. 18 und 30.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

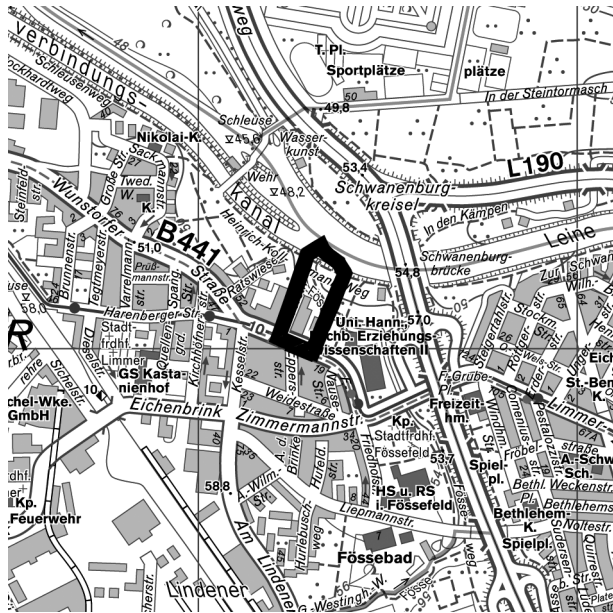
1983/2010 Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie
 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -

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.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2.	Planungsrechtliche Situation	2
3.	Städtebauliche Ziele	6
3.1	Städtebauliche Situation / Konzept	6
3.2.	Vorhaben	6
4.	Einzelhandel	8
5.	Verkehr und Erschließung	9
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	10
7.1.	Lärmschutz	11
7.2.	Naturschutz	12
7.3.	Artenschutz	12
7.4.	Altlasten / Verdachtsflächen	12
7.5	Versickerung	14
8.	Durchführungsvertrag	14
9.	Gutachten	15
10.	Kosten für die Stadt	15

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR beabsichtigen auf dem Gelände Hannover-Limmer, 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 Straße 18 und 30 größere Flächen für Einzelhandel mit darüberliegenden 1-3 Etagen für Büro- und Praxisflächen zu errichten. Bis auf das vorhandene Verwaltungsgebäude an der Färberstraße, das erhalten und saniert werden soll, wird die vorhandene Bebauung abgebrochen. Die Obergeschosse über dem Einzelhandel stufen sich von der Wunstorfer Straße mit 3 Obergeschossen nach Norden auf 1 Obergeschoss ab.

Das gesamte Areal der Fa. Stichweh in Hannover-Limmer wird zurzeit neu gestaltet und durch weitere Nutzungen erweitert. Es sollen hier durch Umstrukturierung weitere Flächen für Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistung, Einzelhandel, Schulung und Gesundheitswesen geschaffen werden, auch mit der Zielsetzung, diesen Standort weiterhin als Arbeitsplatzstandort im Stadtteil Limmer zu erhalten und auszubauen.

Im Zuge dieser Maßnahmen soll insbesondere die bestehende städtebauliche Situation entlang der Wunstorfer Straße durch eine 4-geschossige Bebauung geschlossen werden. Der bestehende Bebauungsplan sieht hier jedoch nur eine 2-geschossige Bebauung vor. Des Weiteren sollen auf dem Grundstück ein Lebensmittelvollversorger sowie weitere Läden entstehen, um die Nahversorgung im Stadtteil zu verbessern. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Es wurde daher bei der Landeshauptstadt Hannover mit Schreiben vom 18.06.2010 ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat am 17.11.2010 entschieden (DS 1983/2010), dem Antrag zu folgen.

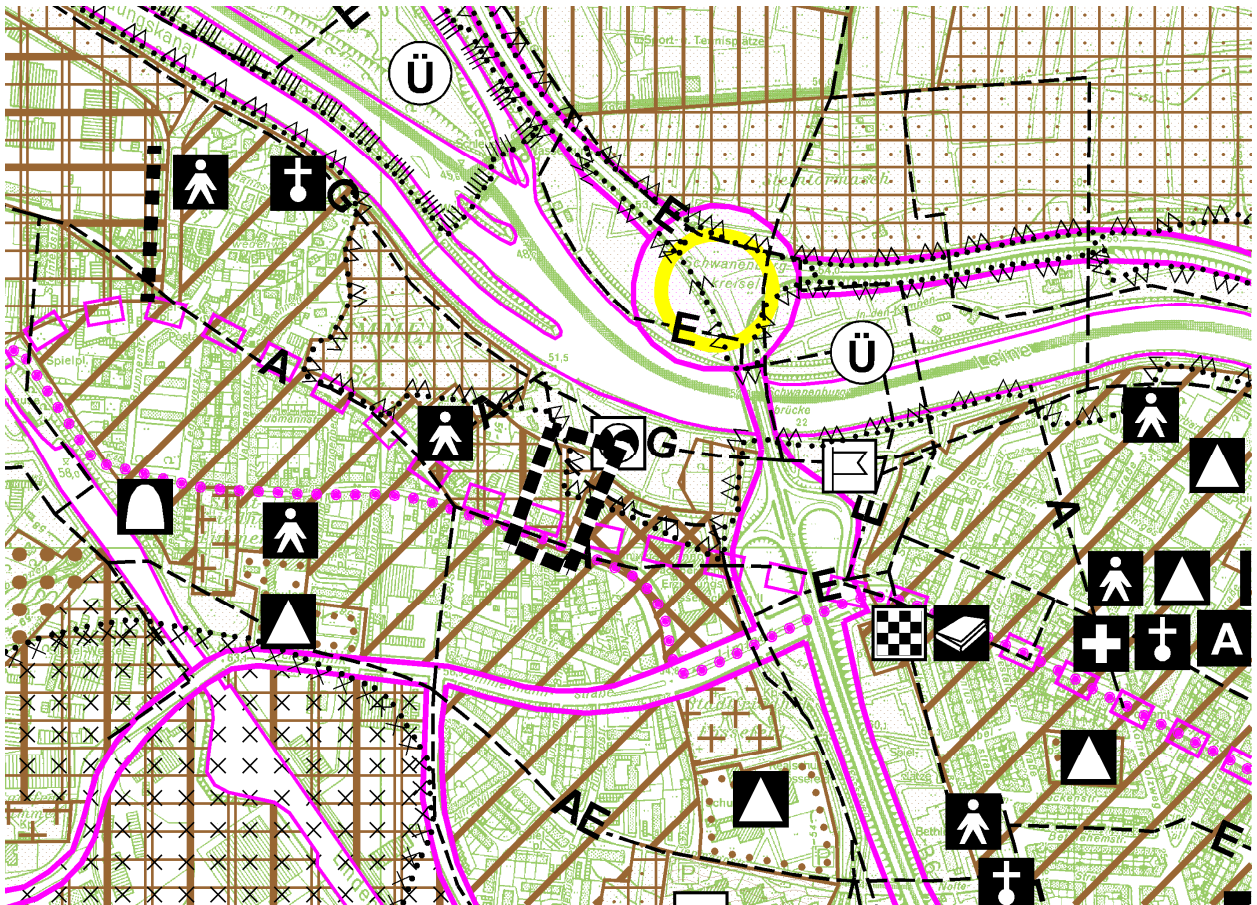
2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

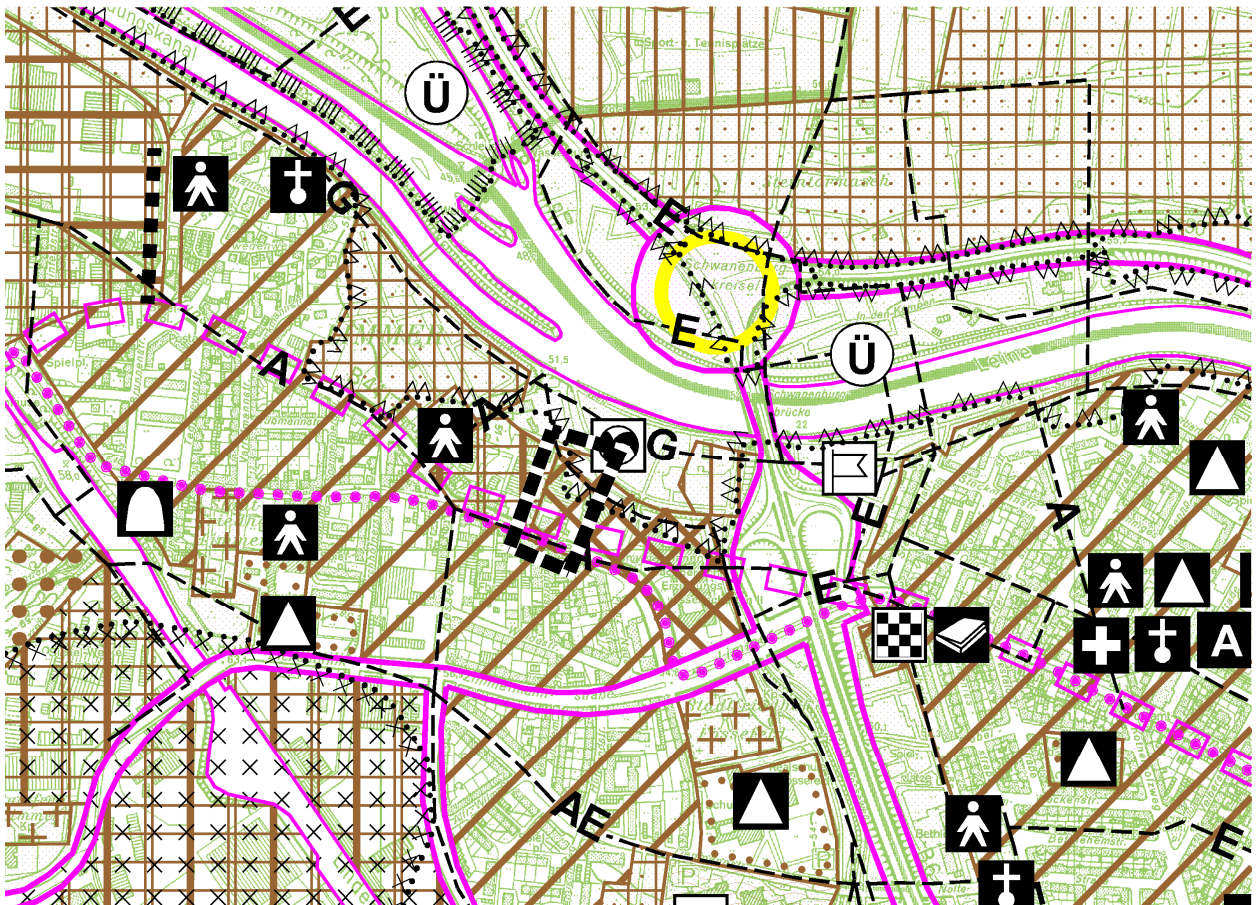
Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche (westlicher Bereich) und gemischte Baufläche (östlicher Bereich) dar. Diese beiden Darstellungen setzen sich in der jeweiligen Richtung über die Grenzen des Plangebietes fort.

Im nördlichen Umfeld des Geltungsbereiches ist allgemeine Grünfläche dargestellt, die die Flächen zwischen Fösse und Leine nachweist. Für die südlich benachbarten Flächen ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Er stellt dann für das gesamte Plangebiet gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - alt



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - neu

Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

In den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Großraum Hannover 2005 (RROP), Beikarte 1a – regionales Einzelhandelskonzept liegt das Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Flächensignatur „Versorgungskern der zentralen Orte“. Im oberzentralen Standortbereich außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Gemäß Gutachten der Bulwien-Gesa AG aus dem Jahr 2007 hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Zentren. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Darstellungen des RROP.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Planungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 210 mit 1. und 2. Änderung. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 210 sowie in der 1. und 2. Änderung festgesetzt. Er umfasst das Gebiet zwischen Ratswiese, Ostgrenze Flurstück 765/112, Nordgrenze Flurstück 121/1 und 895/121, Westufer der Fösse, Ostgrenze Flurstücke 917/138 und 139/1 und Wunstorfer Straße. Die Ausnutzung beträgt 6/10 und 8 cbm/qm.

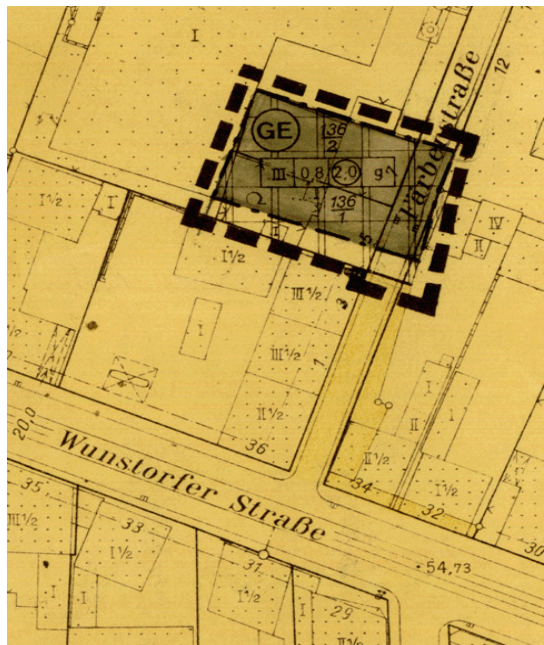
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flächen im südwestlichen Bereich von der Wunstorfer Straße 32 (heute Fahrradladen) bis Färberstraße 10. Die 1. Änderung setzt hier allgemeines Wohngebiet in 2-geschosiger, geschlossener Bauweise fest. Das Maß der baulichen Nutzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 gibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 an.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 umfasst eine Fläche westlich der Färberstraße zwischen den Grundstücken Färberstraße 1 und 9, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Färberstraße 10. Diese Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1745.

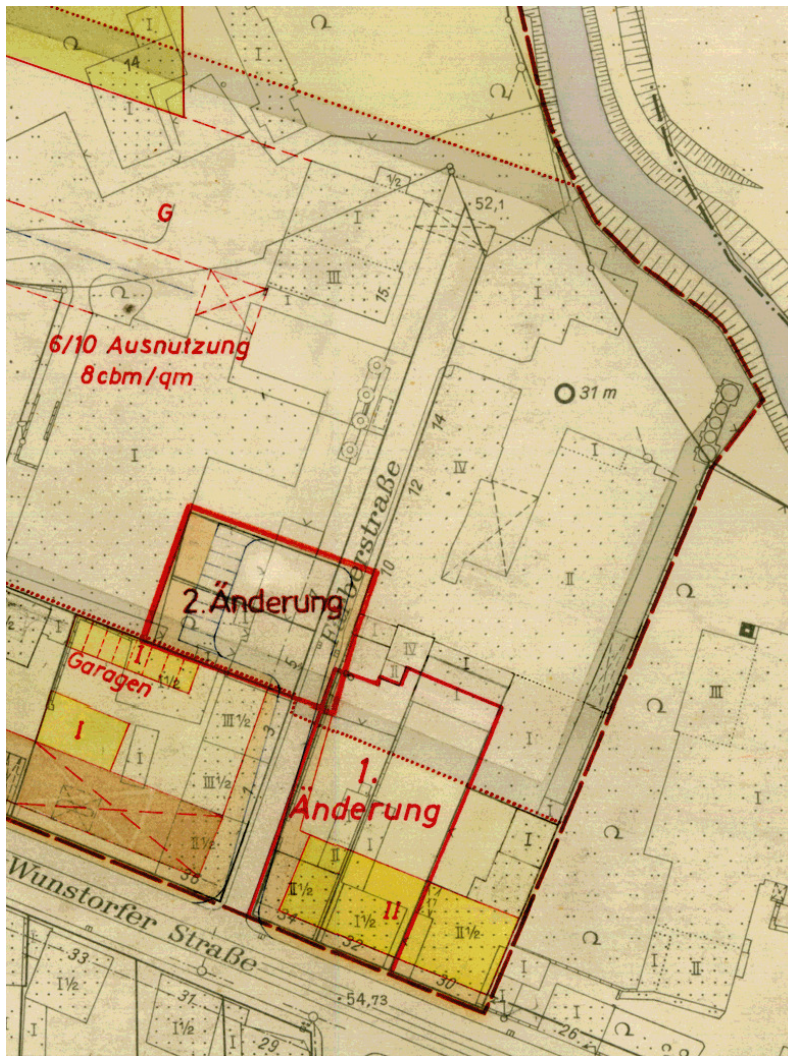
Ausschnitte aus dem Bebauungsplan Nr. 210 und seiner 1. und 2. Änderung



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 210, 1. Änd.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 210, 2. Änd.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 210

Verfahren

Der Bebauungsplan soll die Lebensmittelvollversorgung im Stadtteil sicherstellen. Des Weiteren sollen Flächen für weitere Läden, medizinisch/gesundheitliche, kulturelle, soziale und schulische Zwecke, Büros und Kleingewerbe festgesetzt werden. Der Bebauungsplan dient damit 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 schon durch die Gesamtgrundstücksgröße von 5.763 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 1.600 m² entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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.

Nach §13 Abs. 3 BauGB wird 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.

3. Städtebauliche Ziele

3.1 Städtebauliche Situation / Konzept

Der Bereich ist zurzeit mit diversen Gebäuden (Verwaltungsgebäude Färberstraße 10, ehemaliges Produktionsgebäude, 2-geschossiges Geschäftshaus an der Wunstorfer Straße) bebaut. Erhaltenswert ist das Verwaltungsgebäude aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts, von Architekt Wickop, mit dem Haupteingang, von Architekt Zinser entworfen. Dieser Gebäudeteil soll saniert und seine Fassade wieder dem ursprünglichen Erscheinungsbild angepasst werden. Das 2-geschossige Gebäude an der Wunstorfer Straße (gebaut 1968) soll abgerissen werden und durch einen 4-geschossigen Neubau ersetzt werden, um die städtebaulich zerrissene Situation entlang der Wunstorfer Straße zu schließen.

Mit dem Konzept wird die Nahversorgung im Stadtteil gestärkt und ausgebaut und es werden zusätzliche Arbeitsplätze im Stadtteil Limmer im medizinischen, gewerblichen und Dienstleistungsbereich entstehen.

Die alten Produktionsgebäude im nördlichen Bereich werden ebenfalls, bis auf den Turm von 1851, abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Im Neubau befinden sich im Erdgeschoss ein Nahversorgungsmarkt und weitere Ladenflächen. In den Obergeschossen, die sich nach Norden abstaffeln, sind Büro-/Praxisflächen bzw. Flächen für Schulungsräume geplant. Die Anlieferung erfolgt über die Färberstraße. Notwendige Stellplatzflächen für Mieter befinden sich unter dem Nahversorger. Die Kundenparkplätze für den Einzelhandel befinden sich auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück, im Parkdeck hinter dem Gebäude Wunstorfer Straße 20-22 (Polizeiinspektion-West) ebenerdig zu den Ladenflächen.

3.2. Vorhaben

In den Gebäuden werden im Erdgeschoss Ladenflächen entstehen. In den Obergeschossen sind Büro- und Praxisflächen sowie Schulungsräume geplant. Im Untergeschoss befinden sich Stellplatzflächen und Kellerräume für Mieter. Im Erdgeschoss des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden auch kleinere Werkstätten oder Ateliers entstehen.

Im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Kommune bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die BauNVO gebunden. Im Hinblick auf die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sollen die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung dennoch als Orientierung dienen. Das Plangebiet ist gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO – zulässig sind z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe – wie ein Kerngebiet zu betrachten. Für das Maß der baulichen Nutzung sind in Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen mit 1,0 für die Grundflächenzahl und 3,0 für die Geschossflächenzahl festgeschrieben.

Das Gesamtobjekt – geplante Neubauten und zu erhaltende Bausubstanz in der Färberstraße 10 (Verwaltungsgebäude) erreicht eine Ausnutzung von GRZ 0,7 und GFZ 2,0. Das Vorhaben unterschreitet die Höchstwerte deutlich.

Die historischen Gebäude sollen saniert werden und ihre ursprüngliche Gestaltung, soweit dies aus energetischen Gründen möglich ist, zurückerhalten. Die Neubauten werden in Backsteinar-

chitektur geplant, die sich farblich sichtbar absetzt. Der graue Backstein des östlich angrenzenden Gebäudes der Polizeiinspektion-West an der Wunstorfer Straße soll bei allen Fassaden der Neubauten auf dem Stichweh-Grundstück fortgeführt werden.

Die Dachflächen der Neubauten werden unter Berücksichtigung der Abstimmung zum Energiekonzept extensiv begrünt (s. auch 7.2 Naturschutz).

Die Müllentsorgung erfolgt über die Färberstraße. Die privaten Müllcontainer für die Mieter und den Einzelhandel sind im Parkdeck des Neubaus untergebracht.

Altglas- und Altkleidercontainer

Nach Abstimmung mit der Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) und der Landeshauptstadt Hannover werden die Containerstellplätze für Altglas und Altkleider an der Ecke Franz-Nause-Straße und Wunstorfer Straße zentral für die nähere Umgebung aufgestellt. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Energiekonzept

Im Rahmen der gesamten Neukonzeption des Stichwehgeländes werden alle Gebäude und auch die vorhandene Produktion an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Die Fernwärmeversorgungsleitung führt über das Stichwehgelände bis zur Ratswiese, so dass auch der Stadtteil Limmer und die Wasserstadt an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

Die Neubauten werden sowohl den Primärenergiebedarf als auch in Bezug auf die Gebäudehülle des Referenzgebäudes die Anforderungen der EnEV 2009 um mindestens 30 % unterschreiten. Am Bestandsgebäude werden energetische Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz durchgeführt.

Das Flachdach der 4-geschossigen Bebauung an der Wunstorfer Straße (650 m²) wird mit einer Photovoltaikanlage belegt. In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover kann auf diese verzichtet werden, wenn die Sheddachflächen der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Reinigungshalle des Investors auf mindestens 650 m² mit Photovoltaikanlagen bestückt werden.

Das Protokoll der Beratung des Investors bei proKlima vom 31.08.2011 wird Anlage des Durchführungsvertrages.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen werden in die Architektur integriert. Einzelbuchstaben und quadratische Ausleger (ca. 120/120 cm) werden geplant. Großflächige Lichtkästen sind nicht vorgesehen.

Freiflächen, Außenanlagen

Im Bereich zum Fösse-Ufer wird der Grünzug entlang der Fösse verbunden, erweitert und aufgewertet. Die Grenzmauer entfällt. Es werden in diesem Bereich weitere heimische Gehölze gepflanzt. Auf der LKW-Wendefläche wird eine grüne Insel mit Baum angelegt. Die weiteren Flächen werden gepflastert. Die Bauminself an der Parkdeckeinfahrt von der Färberstraße bleibt erhalten.

Eine mögliche Abgrenzung durch Einfriedungen zum Fösse-Ufer wird mit einem Abstand von mind. 1 m zur Böschungskante errichtet um genügend Platz für Pflegemaßnahmen zu erhalten.

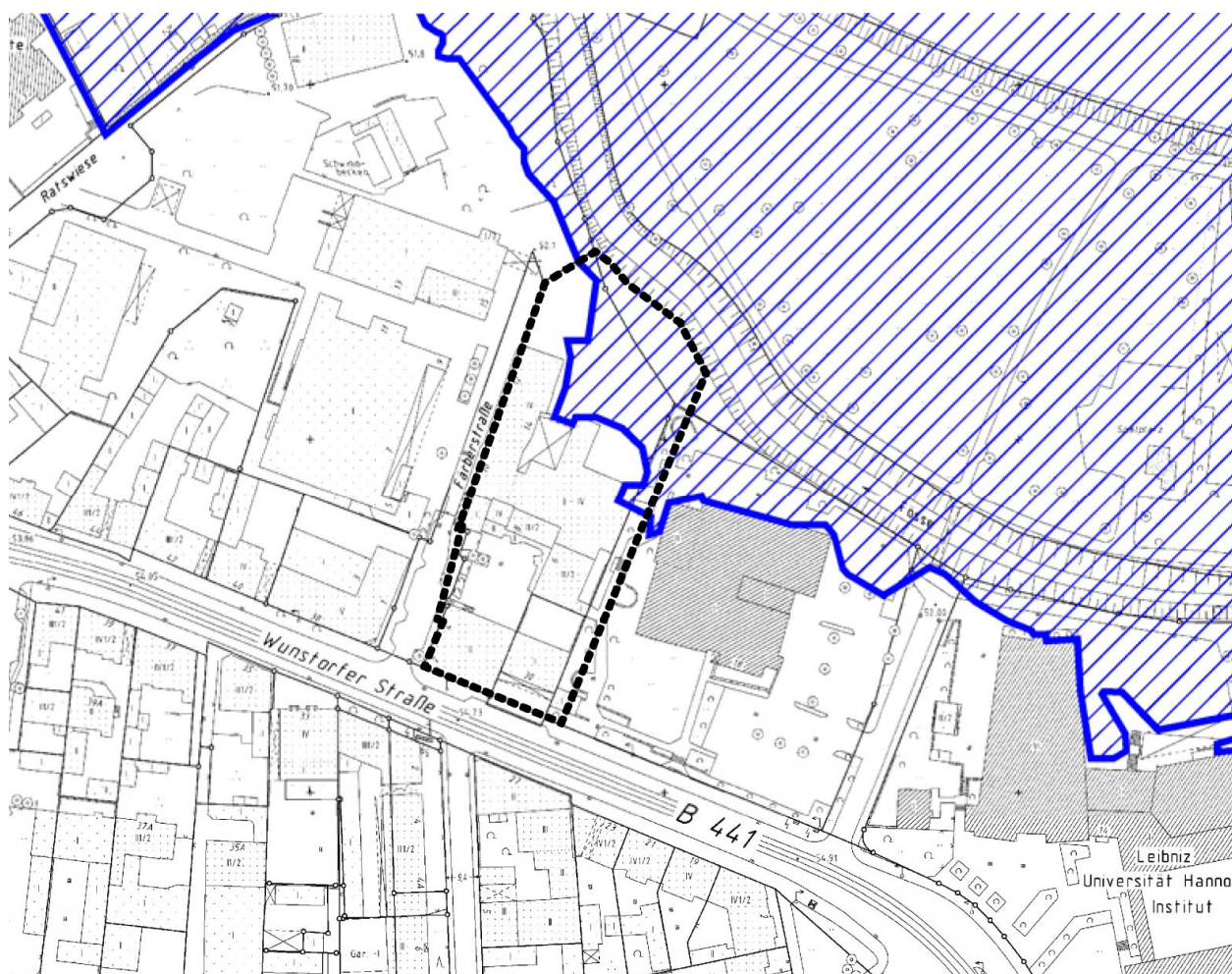
Hochwasser

Der nördliche Teil des Plangebietes (s. Abbildung) liegt im durch Veröffentlichung im Nds. MBl. Nr. 4 vom 26.01.2011 auf der Basis der Abgrenzung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine. Damit ist dieses bezüglich seiner Rechtswirkungen einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gleichgestellt. Insbesondere gelten die Vorschriften des §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Hiernach bedürfen die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen einer besonderen

wasserrechtlichen Genehmigung, die nur erteilt werden darf, wenn den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 1745 verbundene Vorhaben ist so ausgerichtet, dass der Belang der Wasserausbreitung Berücksichtigung findet und das Überschwemmungsgebiet nicht eingeschränkt wird. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der Region Hannover als Unterer Wasserbehörde hat ergeben, dass dies - vorbehaltlich des entsprechenden Genehmigungsverfahrens - grundsätzlich möglich ist. Damit ist auch die Planvollziehbarkeit des Bebauungsplanes gegeben.

Die Wasserspiegelhöhe bei einem HQ100 beträgt am Rande des Überschwemmungsgebietes im Planbereich 51,52 m ü.NN.

Die Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes werden im Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.



Die BulwienGesa AG hat im Jahr 2007 eine Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten an der Wunstorfer Straße 18 und 130 durchgeführt. Die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes an der Wunstorfer Straße 18 wurde verworfen, hier fand die Polizeiinspektion-West einen neuen Standort. Deshalb soll der geplante Lebensmittelmarkt nun im Plangebiet angesiedelt werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen der BulwienGesa AG können trotz der Verlagerung des Standortes zur Beurteilung herangezogen werden.

Die BulwienGesa AG kommt zu dem Ergebnis, dass es sich aus einzelhandelsanalytischer bzw. markt- und betreiberseitiger Perspektive anbietet, in einem ersten Schritt einen großen, leistungsfähigen Lebensmittelanbieter (Vorschlag des Gutachters: Discounter) mit einem qualitativ ansprechenden, arrondierten Angebot aus z.B. Bäcker, Schlachter, Lotto/Tabak/Zeitschriften und kleinerem Drogeriemarkt anzusiedeln und danach erst einen Vollsortimenter. Idealtypisch wäre ein Standort in der Mitte der Wunstorfer Straße gewesen, da für zwei Standorte (Wunstorfer Straße 18 und 130) zum Zeitpunkt der Erstellung nicht genügend Nachfragevolumen zur wünschenswerten Anbindung arrondierenden Besatzes zur Verfügung stand. Auf Grund nicht verfügbarer Grundstücke lies sich diese Option aber nicht verwirklichen. Daher bietet sich derzeit als einzig umsetzbare Alternative die Entwicklung des Standortes im Planbereich an. Hierbei handelt es sich um eine integrierte und für Nahversorgung geeignete Lage. Es besteht bereits eine direkte Einbindung in Wohnbebauung.

Abweichend von den Vorschlägen des Gutachters umfasst das Vorhaben nunmehr einen zeitgemäßen großflächigen Lebensmittelvollversorger mit ca. 1600m² Verkaufsfläche, um die Nahversorgung im Stadtteil im Zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Gleichzeitig sind weitere kleine Ladenflächen (Reinigungsannahme, Poststelle, Drogerieartikel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 180 m² geplant. Die Ladenflächen betragen incl. der Nebenflächen ca. 2.300 m².

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass auch bei dieser Variante keine wirkungsanalytisch maßgeblich brisanten Effekte zu erwarten sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist nicht zu erwarten. Für Limmer resultiert aus dieser geplanten Entwicklung eine Restrukturierung bzw. begrenzte Modernisierung der großflächigen Besatzstrukturen und damit eine Verbesserung der Angebotslage.

Die Öffnungs- und Betriebszeiten entsprechen den üblichen Öffnungszeiten der Betreiber der Läden. Die Anlieferung erfolgt im Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Färberstraße auf das gewerbliche Firmengelände oder über die Straße „Zur Schwanenburg“ und das Parkdeck auf dem östlich gelegenen Grundstück.

5. Verkehr und Erschließung

Der Anlieferverkehr für den Lebensmitteleinzelhandel erfolgt ausschließlich von der Wunstorfer Straße über die Färberstraße und das Betriebsgelände der Fa. Stichweh. Die Anlieferrampe liegt innerhalb des Gebäudes.

Die weiteren kleinen Läden werden über das Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück und dem zentral gelegenen, im Rahmen der Entwicklung des „Leinepark Stichweh“ noch zu gestaltenden, Platzes mit kleineren LKW beliefert. Der Platz liegt nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlichen Grundstück des Investors, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Stichweh-Leinepark“ bildet.

Am Ende der Färberstraße wird die Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr, auch für LKW und Müllfahrzeuge (dreiaxsig), auf dem privaten Grundstück innerhalb des Plangebietes gewährleistet und durch Baulast gesichert. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Im Plangebiet werden 71 Stellplätze (60 in einem Parkdeck unter dem Einzelhandel, incl. 4 behindertengerechten Stellplätzen und 11 offene Stellplätze im nördlichen Bereich an der Fösse) nachgewiesen. Diese Stellplätze sind für die Mieter der Büro- und Praxisflächen sowie für die Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Die Auffahrt erfolgt über die Färberstraße und das Betriebsgelände der Fa. Stichweh.

Da das geplante Parkdeck nicht ausreichend Platz für die nach § 47 NBauO erforderlichen Stellplätze bietet werden noch notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück nachgewiesen. Gemäß § 47 Abs. 7 NBauO müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist.

Die noch notwendigen Einstellplätze werden im Parkdeck auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück nachgewiesen. Insgesamt werden dort 66 Stellplätze (davon 3 behindertengerecht) für das Vorhaben gesichert, die dem Publikumsverkehr des Einzelhandels dienen sollen. Die Anforderungen gemäß § 47 NBauO sind somit erfüllt. Das Parkdeck auf dem Nachbargrundstück wurde bereits im Rahmen des Neubaus der Polizeidirektion-West (Wunstorfer Straße 18) errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Zur Schwanenburg“, so dass durch den Zielverkehr keine Beeinträchtigung im Plangebiet erfolgt.

Der Stellplatznachweis ist seitens der Vorhabenträger mittels Eintragung einer Baulast bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages beizubringen. Die für die Baulast erforderliche Befreiung wird in Aussicht gestellt, da die städtebauliche Situation durch die Verlegung der Stellplätze verbessert wird.

Im Plangebiet werden für die Mitarbeiter der Büro und Praxisflächen sowie des Einzelhandels 36 Fahrradstellplätze errichtet. Für die Kunden des Lebensmittelmarktes entstehen in Eingangsnähe 10 überdachte Fahrradabstellbügel (Modell Hannover) mit Mindestabstand von 70 cm für 20 Fahrradabstellplätze. Diese befinden sich nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Investors, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Leinepark Stichweh“ bildet.

Das Leine- und Fösse-Ufer mit zahlreichen Rad- und Fußwegverbindungen ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Stadtteilen Linden, Herrenhausen und Hannover-Mitte.

Durch die Haltestellen Harenberger Straße (220 m entfernt) und Wunstorfer Straße (250 m entfernt) der Stadtbahnlinie 10 und der Buslinie 700 in 200 m Entfernung besteht ein guter Anschluss an den ÖPNV.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität und Abwasser sind vorhanden. Die neuen Gebäude können somit direkt angeschlossen werden.

Die Fernwärmeleitung wird zurzeit hergestellt und 2012 fertig gestellt sein.

Das Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung auf dem östlichen Nachbargrundstück in die Fösse entwässert. Die Regenrückhaltung ist dort bereits erstellt und entspricht in der Dimensionierung den Vorgaben der Stadtentwässerung Hannover.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Abschnitt 2 (planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt der Bebauungsplan mit sich bringt.

7.1. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt zwischen Verwaltungen (Polizeiinspektion-West) und einem Gewerbebetrieb (Reinigung). Diese Nutzungen sind als wenig sensibel einzustufen. Durch die Wunstorfer Straße und Färberstraße wird es von den Wohngebieten getrennt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wurde geprüft, ob von der Wunstorfer Straße aus störende Verkehrsgereusche auf das Grundstück einwirken. Nicht in die Beurteilung einbezogen wurden aufgrund der untergeordneten Verkehrsbedeutung und geringen Verkehrsmengen die Färberstraße. Aktiver Lärmschutz ist nicht vorhanden.

Die aus dem Straßen- und Schienenverkehr resultierenden Lärmpegel ergeben nach Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover etwa 65-70 dB(A) am Tag und etwa 55-60 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiet, die hier angehalten werden können, liegen bei 60/50 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten.

Der Wert des nächtlichen Lärmpegels kann vernachlässigt werden, da im Vorhaben Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Einzelhandel geplant sind. Diese werden in der Regel in den nächtlichen Stunden nicht genutzt.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Die zulässigen Nutzungen des Gebietes finden vorwiegend in den Gebäuden statt, so dass erforderliche Schutzmaßnahmen, die gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten, durch passiven Schallschutz (z.B. Schallschutzfenster) erreichbar sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass kein spezieller Schallschutz erforderlich ist, da die ohnehin nach Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster bereits einen ausreichenden Schallschutz bewirken. Deshalb ist es möglich, von den Maßnahmen zum Schallschutz einschließlich der Belüftung abzusehen, wenn ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines angemessenen Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Der Anlieferverkehr für die Gewerbe- und Ladenflächen erfolgt über den nördlichen Bereich des Plangebietes, an den keine Wohnbebauung angrenzt. Die Anlieferung ist auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr beschränkt. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die Färberstraße auf das gewerbliche Firmengelände. Die Ladezone befindet sich innerhalb des Gebäudes. Die Be- und Entladungsvorgänge sind somit abgeschirmt und für Anwohner störungsfrei. Da auch die Kundenparkplätze, die sich im Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück befinden, keine Lärmbelastung ausstrahlen, entstehen keine relevanten Lärmbelastungen für Anwohner. Daher brauchen die Öffnungs- und Betriebszeiten nicht reglementiert werden. Sie entsprechen den üblichen Öffnungszeiten der Betreiber der Läden.

7.2. Naturschutz

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum größten Teil bebaut bzw. als Parkplatz befestigt. Im Zuge der Neuplanung wird der Grüngürtel entlang der Fösse verbreitert und naturnah bepflanzt. Es werden 175 m² Fläche entsiegelt, auf denen Grünbereiche entstehen.

Für die Baumaßnahmen müssen 5 Bäume gefällt werden. Diese werden innerhalb des Geltungsbereiches durch neue Bäume ersetzt und durch weitere 5 Neupflanzungen erhöht sich die Zahl der Bäume um 5 Stück. Bei einem Baum besteht die Möglichkeit, dass der Standort durch die Abbruch- und Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann (s. Anlage zur Begründung).

Im Plangebiet werden alle Dachflächen der Neubauten extensiv begrünt und wirken so positiv auf das Mikroklima und bieten zusätzlichen Lebensraum, insbesondere für Insekten und diverse heimische Vogelarten. Für die Dachflächen des 4-geschossigen Neubaus an der Wunstorfer Straße trifft das nur zu, wenn in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover auf die Bestückung mit Photovoltaikanlagen verzichtet wird. Das ist der Fall, wenn diese auf den Sheddachflächen der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Reinigungshalle des Investors installiert werden können (s. 3.2 Vorhaben - Energiekonzept).

7.3. Artenschutz

Auf der Grundlage eines aktuellen „Faunistischen Fachgutachtens zur Überprüfung auf mögliche artenschutzrelevante Vorkommen von Brutvögeln und Fledermausquartieren“ (ALAND, 2011) kann zu den zur Fällung vorgesehen Bäumen gesagt werden, dass keine aktuellen bzw. ehemaligen Brutstandorte gefährdet sind. Insgesamt konnten im Planungsgebiet keine geschützten Vogelarten nachgewiesen werden mit Ausnahme von 5 Brutstandorten des schutzwürdigen Mauerseglers an der Fassade des Bürogebäudes Färberstraße 10. Um dieser Population weiterhin Lebensgrundlage zu bieten, werden in den Traufbereichen des Neubaus 15 Nistkästen für Mauersegler eingebaut.

Vorkommen von Fledermausnistplätzen wurden in den betreffenden Bereichen nicht gefunden. Artenschutzrechtlich Probleme sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich haben hinsichtlich der Eingriffsregelung keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz.

7.4. Altlasten / Verdachtsflächen

Für das Plangebiet lagen keine ausreichenden Erkenntnisse zur Altlastenproblematik vor. Aufgrund der bekannten Vornutzung im Plangebiet (es handelt sich um den Betriebsstandort der ehemaligen Färberei und der chemischen Reinigung Stichweh) und den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen in der Nachbarschaft bestand ein Altlastenverdacht.

Um die Eignung der Grundstücke für die zukünftige Nutzung zu überprüfen, wurde eine Historische Recherche mit anschließender Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und eine orientierenden Untersuchung von der Firma Altlasten und Planung (Januar 2012) durchgeführt.

Es gibt folgende Untersuchungsergebnisse:

ehemalige Ladenreinigung an der Wunstorfer Straße

- In der Bodenluft wurde Tetrachlorethen nachgewiesen.
Im Boden befinden sich bis mindestens in 1 m Tiefe Auffüllungen, die bei Entnahme sachgerecht zu beproben und zu entsorgen sind.
- Eine gutachterliche Begleitung durch eine sachkundige Person ist anzuraten, dabei sind Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.

Gesamtkomplex der ehemaligen Färberei inkl. Farbstofflager

- Das ehemalige Farbstofflager und die nicht unterkellerten Gebäudebereiche der Färberei sind durch ein mindestens 40 bis 50 cm mächtiges Betonfundament gesichert (Ergebnis der Kernbohrung). Die Bereiche der Färberei bis zur Grenze des alten Kesselhauses weisen geringmächtige Auffüllungen auf. Ab 1 m Tiefe unter GOK steht zum Teil geogenes Bodenmaterial an. Die Bodenluftproben in dem Bereich sind unauffällig.
- Da der Bereich der alten Färberei wegen mangelnder Zugänglichkeit nur punktuell untersucht werden konnte, sollte eine gutachterliche Baubegleitung durchgeführt werden.
- Bei Bodenentnahmen sind Untersuchungen durchzuführen, um eine fachgerechte Entsorgung des Bodenaushubs zu gewährleisten.

Ehemaliges Kesselhaus

- Ein Teilbereich des ehemaligen Kesselhauses wird neu überbaut. In diesem Bereich ist der Untergrund bis in 3 m Tiefe mit bauschutt- und schlackehaltigem Material aufgefüllt, das deutliche PAK-Gehalte aufweist.
Des Weiteren wurden deutliche Tetrachlorethengehalte in der Bodenluft nachgewiesen.
- Bei Bodenentnahmen sind Untersuchungen durchzuführen, um eine fachgerechte Entsorgung des Bodenaushubs zu gewährleisten.
- Im Zuge der Bebauung sind die Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.

Ehemalige Chemische Reinigung, heutiger Parkplatz

- In diesem Bereich sind keine tieferen Bodeneingriffe geplant, er soll weiterhin als befestigter Parkplatz genutzt werden. Unterhalb der ehemaligen chemischen Reinigung befindet sich noch eine Restkontamination durch LHKW (Tetrachlorethen) im Grundwasser. Hierbei handelt es sich um eine Restbelastung, die vermutlich durch vorhandene Fundamente und Störungen im Untergrund nicht mit der vorangegangenen Grundwassersanierung beseitigt werden konnte.

Altablagerung A 10.22

- In der Altablagerung zeigt sich ein bis zu 6 m mächtiges Deponat, das vor allem erhöhte PAK-Gehalte aufweist und direkten Kontakt zum Grundwasser hat. Die PAK-Gehalte haben ihren Ursprung in Aschen, Schlacken und Altöl in dem Auffüllungsmaterial. Diese Stoffe sind bezüglich der Färberei und der chemischen Reinigung branchenfremd und wurden hier sekundär abgelagert. Nur vereinzelt und punktuell wurden EOX-Gehalte im Deponat festgestellt, die noch auf Restkontaminationen durch LHKW hindeuten.
- Der Bereich der Altablagerung bleibt unbebaut, so dass sich für die Verwirklichung des geplanten Bauprojektes keine Hindernisse ergeben, da der Bereich für spätere Maßnahmen über die Färberstraße zugänglich bleibt.

Erforderliche Maßnahmen

Ehemalige Ladenreinigung, ehemalige Färberei und ehemaliges Kesselhaus

Aufgrund der festgestellten Bodenluftgehalte durch Tetrachlorethen sind nach Abbruch der Gebäude Bodenproben zu nehmen. Werden dabei CKW-Konzentrationen von mindestens 10 mg pro m³ festgestellt, sind als bauliche Maßnahmen die Herstellung einer Gasdrainage unterhalb der geplanten Gebäude mittels grobkörnigem Kies und eine aktive Entlüftung der geplanten Tiefgarage erforderlich. Generell sollten alle Bodeneingriffe gutachterlich überwacht und entnommener Boden fachgerecht untersucht und entsorgt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Region Hannover als Untere Bodenschutzbehörde und der Landeshauptstadt Hannover (OE 67.12) abzustimmen.

Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Ehemalige chemische Reinigung

Dieser Bereich wird als befestigter Parkplatz und als Wendeschleife genutzt werden. Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich. Die Region Hannover als zuständige Bodenschutzbehörde und Untere Wasserbehörde wird prüfen, ob Grundwasserüberwachungen angeordnet werden müssen.

Altablagerung A 10.22

Die Altablagerung wird überwiegend als private Grünfläche genutzt. Ein kleiner Teil wird als befestigter Parkplatz und Wendeschleife ausgebaut.

Es ist sicherzustellen, dass die Grünfläche dauerhaft mit dichtem Rasen- oder Grasbewuchs bedeckt ist und der Boden nicht frei liegt. Alternativ können die oberen 30 cm ausgekoffert und durch sauberen Boden mindestens derselben Mächtigkeit ersetzt werden. Als dritte Möglichkeit wäre auch eine Abdeckung des vorhandenen Bodens mit 20 cm sauberen Boden möglich.

Falls Grundwasserabsenkungen vorgesehen sind, müssen diese mit der Region Hannover abgestimmt werden.

Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Kampfmittel

Auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungsgebiet erkennbar, so dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen

7.5 Versickerung

Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung auf dem östlichen Nachbargrundstück in die Fösse entwässert. Die Regenrückhaltung ist dort bereits erstellt und entspricht in der Dimensionierung den Anforderungen der Stadtentwässerung. Das Konzept ist mit der Stadtentwässerung abgestimmt. Der Nachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht und geprüft.

8. Durchführungsvertrag

Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR haben die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover gehen die Vorhabenträger folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Regelungen zu Altlasten
- Austausch von Grundstücksflächen
- Stellplätze,
- Fahrradstellplätze,
- Wertstoffcontainer,
- Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen,
- Wendemöglichkeit auf dem eigenen Grundstück
- Energetische Maßnahmen

9. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können im Rahmen der öffentlichen Auslage in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

10. Kosten für die Stadt

Mit den Vorhabenträgern wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt werden. Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR als Vorhabenträgerinnen verpflichten sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom
Planungsbüro:

Architektengemeinschaft BDA
Hübotter + Stürken
Tessenowweg 11
30559 Hannover

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Februar 2012

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung des Entwurfes am
zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 03.02.2012



Landeshauptstadt Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745

- Färberstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1745, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23. Dezember 2010)–, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover,

(Siegel)

Oberbürgermeister

§ 1

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.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2

Gegenstand der Satzung

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Ansichten und Schnitte des Vorhabens (Anlage A) sowie der Beschreibung des Vorhabens (Anlage B) sind Bestandteil dieser Satzung.
(§ 12 BauGB)

Hinweis

Für diesen Bebauungsplan gilt:

- die Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile (**Baumschutzsatzung**) vom 08. Juni 1995.
(Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 1995 / Nr. 16 vom 05. Juli 1995)

Landeshauptstadt Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745

Planentwurf Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Planung Süd
Hannover, . . . 2012

Im Auftrag

Hannover, . . . 2012

Im Auftrag

Dr. Ing. Schlesier
Sachgebietsleiter

Heesch
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss / Einleitungsbeschluss Der Rat / Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom.....bis.....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Satzungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am.....als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist bekannt gemacht worden im „Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover“ Nr. am Mit diesem Tage ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges **nicht** geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Anlage B - Vorhabenbeschreibung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße, Stadtteil Limmer

Neubau und Umbau von Gebäuden für Büros sowie für schulische, medizinisch/gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke mit einem großflächigen Lebensmittelvollversorger, ergänzt durch weitere Läden und Kleingewerbe.

1. Planvorhaben

Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR beabsichtigen auf dem Gelände Hannover-Limmer, 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 Straße 18 und 30 das Verwaltungsgebäude zu sanieren und entlang der Wunstorfer Straße, nach Abbruch der jetzigen 2-geschossigen Bebauung aus den 60er-Jahren einen 4-geschossigen Neubau zu errichten. Im Erdgeschoss wird eine größere Fläche für Einzelhandel entstehen mit darüber liegenden 1 bis 3 Etagen für Büro- und Praxisflächen.

2. Geplante Nutzungen

Im bestehenden Verwaltungsgebäude sollen Büro- und ggf. Praxisflächen entstehen - im EG auch Kleingewerbe - bzw. bestehen bleiben.

Die Neubauten erhalten im UG Keller- und Parkplatzflächen, im EG 2.300 m² Ladenflächen mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche (incl. Getränken, Backshop etc.) sowie weitere kleinere Ladenflächen (Reinigungsannahme, Poststelle, Drogerieartikel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 180 m². In den Obergeschossen entstehen 3534 m² Büro- und ggf. Praxisflächen sowie Schulungsräume.

Die Betriebs- und Öffnungszeiten entsprechen der jeweiligen Nutzung. Die Anlieferung erfolgt im Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr.

3. Gebäude

Die Gebäude, die stehen bleiben, werden grundlegend saniert und bleiben in ihrer massiven Bauart erhalten.

Die neuen Gebäude werden ebenfalls in Massivbauweise errichtet, erhalten grundsätzlich eine Backsteinfassade und extensiv begrünte Dächer. Die Gestaltung richtet sich nach dem Neubau auf dem östlichen Nachbargrundstück. Zur Wunstorfer Straße wird das Gebäude 4-geschossig und schließt so die Lücke innerhalb des Straßenverlaufs. Die weiteren Obergeschosse staffeln sich von Süden mit 3 Obergeschossen nach Norden auf 1 Obergeschoss ab. Im UG (d.h. EG von der Fösse) werden Parkplätze (PKW + Fahrräder) für die Mieter sowie die Müllentsorgung angelegt. Zur Wunstorfer Straße beträgt die Traufhöhe max. 15,0 m.

Sollte sich bei der Baudurchführung herausstellen, dass Bodenbelastungen eine Gasdrainage unter der Bebauung und eine kontrollierte Belüftung von Tiefgarage und Kellerräumen erfordern, werden diese - wie im Durchführungsvertrag geregelt - installiert.

4. Energetisches Konzept

Im Rahmen der gesamten Neukonzeption des Stichwehgeländes werden alle Gebäude und auch die vorhandene Produktion an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Die Fernwärmeversorgungsleitung führt über das Stichwehgelände bis zur Ratswiese, so dass auch der Stadtteil Limmer und die Wasserstadt an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

Die Neubauten werden sowohl den Primärenergiebedarf als auch in Bezug auf die Gebäudehülle des Referenzgebäudes die Anforderungen der EnEV 2009 um mindestens 30 % unterschreiten. Am Bestandsgebäude werden energetische Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz durchgeführt.

Das Flachdach der 4-geschossigen Bebauung an der Wunstorfer Straße (650 m²) wird mit einer Photovoltaikanlage belegt. In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover kann auf diese verzichtet werden, wenn die Sheddachflächen der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Reinigungshalle des Investors auf mindestens 650 m² mit Photovoltaikanlagen bestückt werden.

5. Verkehr

Der Anlieferverkehr für den Lebensmitteleinzelhandel erfolgt ausschließlich über die Färberstraße und das Betriebsgelände der Fa. Stichweh (s. auch Lärmschutzgutachten GTA, 2011). Die Anlieferrampe liegt innerhalb des Gebäudes.

Die weiteren kleinen Läden werden über das Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück und dem zentral gelegenen, im Rahmen der Entwicklung des „Leinepark Stichweh“ noch zu gestaltenden, Platzes mit kleineren LKW beliefert. Der Platz liegt nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlichen Grundstück des Investors, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Stichweh-Leinepark“ bildet.

Im Plangebiet werden 71 Stellplätze (60 in einem Parkdeck unter dem Einzelhandel, incl. 4 behindertengerechten Stellplätzen und 11 offene Stellplätze) für die Mieter der Büro- und Praxisflächen sowie für die Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe nachgewiesen.

Im Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück werden 66 Stellplätze (davon 3 behindertengerecht) mittels Baulast für das Vorhaben gesichert, so dass den Anforderungen gemäß § 47 NBauO entsprochen wird.

Im Plangebiet werden für die Mitarbeiter der Büro und Praxisflächen sowie des Einzelhandels 36 Fahrradstellplätze errichtet. Für die Kunden des Lebensmittelmarktes entstehen in Eingangsnähe 10 überdachte Fahrradabstellbügel (Modell Hannover) mit Mindestabstand von 70 cm für 20 Fahrradabstellplätze. Diese befinden sich nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Leinepark Stichweh“ bildet.

Am Ende der Färberstraße wird die Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr, auch für LKW und Müllfahrzeuge (dreiaxsig), auf dem privaten Grundstück innerhalb des Plangebietes gewährleistet und durch Baulast gesichert. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

6. Begrünung

Für die Baumaßnahmen werden 5 Bäume gefällt, 10 Bäume neu gepflanzt und 12 Bäume werden erhalten. Bei einem Baum besteht die Möglichkeit, dass der Standort durch die Abbruch- und Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann. Zum Uferbereich der Fösse hin werden zur Bereicherung der ökologischen Vielfalt (Vogelschutzgehölz) heimische Bäume (z.B. Schwarz-Erle, Berg-Ulme, Trauben-kirsche, Eberesche) und Sträucher (z.B. Schwarzer Holunder, Salweide, Weißdorn, Pfaffen-hütchen, Schlehe) gepflanzt.

Die gesamten Außenanlagen werden in die Grünanlagen der Nachbarbereiche integriert und der Uferbereich der Fösse wird auch dort durch Anpflanzung von heimischen Bäumen und

Sträuchern in seiner ökologischen Bedeutung und auch optisch (Gewässerrandsituation) aufgewertet.

Eine mögliche Abgrenzung durch Einfriedungen zum Fösse-Ufer wird mit einem Abstand von mind. 1 m zur Böschungskante errichtet um genügend Platz für Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Im Plangebiet werden alle Dachflächen der Neubauten extensiv begrünt. Für die Dachflächen des 4-geschossigen Neubaus an der Wunstorfer Straße trifft das nur zu, wenn in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover auf die Bestückung mit Photovoltaikanlagen verzichtet wird. (s. 4. Energetisches Konzept).

7. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen werden in die Architektur integriert. Einzelbuchstaben und quadratische Ausleger (120/120 cm) werden geplant. Großflächige Lichtkästen sind nicht vorgesehen.

8. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Betriebsabfälle erfolgt über die Anlieferung. Die Containerstandorte befinden sich innerhalb des Gebäudes, um so Geruchs- und Lärmbelästigung zu vermeiden.

9. Versickerung

Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung auf dem östlichen Nachbargrundstück in die Fösse entwässert. Die Regenrückhaltung ist dort bereits erstellt und entspricht in der Dimensionierung den Anforderungen der Stadtentwässerung. Das Konzept ist mit der Stadtentwässerung abgestimmt. Der Nachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht und geprüft.

Grundstücksgesellschaft I

Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG

und

Grundstücksgesellschaft VI

Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR

Hübotter + Stürken

Architektengemeinschaft BDA

Tessenowweg 11, 30559 Hannover

(Dr. Ziehm)

(Hübotter)

Bebauungsplan Nr. 1745 „Färberstraße“**Beschleunigtes Verfahren - TÖB****Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün****Planung**

Für einen Bereich östlich der Färberstraße soll eine Neuordnung der bestehenden Nutzungen sowie die Ergänzung zusätzlicher Nutzungen ermöglicht werden. Bis auf das Verwaltungsgebäude entlang der Färberstraße wird die vorhandene Bebauung abgebrochen und durch mehrgeschossige Neubauten für Einzelhandel sowie Büro- und Praxisflächen ersetzt.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Die Planflächen sind nahe vollständig versiegelt und in großen Teilen überbaut. Nennenswerte Grünstrukturen sind bis auf den von der Umplanung bisher nicht betroffenen Fössegrünzug nicht vorhanden. Aufgrund der alten strukturreichen Gebäude konnten dort Lebensräume für einzelne Tierartengruppen wie Vögel oder Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden, zumal der angrenzende Fössegrünzug passende Nahrungsbiotope z. B. für Wasserfledermäuse aufweist. Daher wurde 2010/2011 eine entsprechende Bestandskartierung dieser Artengruppen durchgeführt. Es zeigte sich, dass sich an den zur Disposition stehenden Einzelbäumen keine aktuellen oder ehemaligen Brutstandorte befinden. 5 Brutstandorte des Mauerseglers wurden an der Fassade des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes „Färberstraße Nr. 10“ kartiert. Fledermausvorkommen wurden für den Planbereich nicht nachgewiesen.

Artenschutzrelevante Fragestellungen ergeben sich aus den Ergebnissen der Untersuchung nicht.

Insgesamt ist bei dem Plangebiet von einer untergeordneten Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen auszugehen. Für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Wasser besitzt die Fläche keine Bedeutung. Hinsichtlich des Ortsbildes ist der besondere Wert des fössebegleitenden Gehölzbestandes hervorzuheben.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Aufgrund der relativ großen Vorbelastung der Planfläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf Grünstrukturen sowie auf den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten. Dies gilt auch für den Artenschutzaspekt. Sofern der komplette Gehölzbestand entlang der Fösse erhalten wird, sind auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes negativen Auswirkungen ausgeschlossen.

Eingriffsregelung

Entsprechende Maßnahmen erstrecken sich auf die Sicherung der Population der Mauersegler sowie auf den Ersatz der zu fällenden Gehölze. Beide Aspekte sind im vorliegenden Verfahren abschließend zu regeln (s.u.).

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume ist bereits abschließend im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im zugehörigen Text zu treffen.

Hannover, 24.10.2011