

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1677/2011

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1738 – Ottweilerstraße - Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1738 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. In Kirchrode- West ist diese Qualität derzeit nur beschränkt vorhanden. Durch das Vorhaben wird die wohnungsnahе Versorgung erweitert und verbessert. Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.

Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Für die Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb von städtischen Flächen durch den Vorhabenträger notwendig, so dass mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen ist.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 8 Durchführungsvertrag und Abschnitt 9 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Seit den sechziger Jahren befindet sich in Kirchrode an der Ottweilerstraße 19 ein kleines Ladenzentrum mit einem Discounter und weiteren Geschäften. Das Ladenzentrum ist nicht mehr zeitgemäß und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es kam seiner

Versorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nach. Fluktuation und Leerstände beeinträchtigten die Situation zusätzlich. Mittlerweile ist es geschlossen.

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG als neuer Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt an diesem Standort den Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt im Erdgeschoss sowie fünf Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Wohnebenen in den beiden Obergeschossen.

Der Eigentümer hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB beantragt und einen entsprechenden Plan vorgelegt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 27.01.2011 den notwendigen Einleitungsbeschluss gefasst.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1738 ist es, im Zuge der Innenentwicklung einen schon bestehenden, aber in die Jahre gekommenen Nahversorgungsstandort zu revitalisieren. Der neue Markt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von 900 m² soll als Nahversorger für die Wohngebiete fungieren, die im Westen, Norden und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Der Neubau wird die heute auf dem Grundstück vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsangebote (Lebensmitteldiscounter sowie einige kleinere Geschäfte mit insgesamt ca. 420 m² Verkaufsfläche) ersetzen.

Zusätzlich soll mit den neuen Maisonettewohnungen oberhalb des Marktes an diesem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort eine Nutzungsmischung entstehen, mit der einerseits die Integration in das Wohnumfeld unterstützt und gleichzeitig der urbane Charakter gestärkt wird.

Aufgrund der eingeschränkten Grundstückssituation wird nur etwa die Hälfte der Einstellplätze ebenerdig vor dem Eingang des Lebensmittelverbrauchermarkt angeordnet, die übrigen Einstellplätze werden in einer Tiefgarage unterbracht.

Der Erhalt der vorhandenen Wegeverbindungen nördlich und südlich des Marktes wird durch die Planung gesichert. Im südlichen Plangebiet ist auf dem Kundenparkplatz ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, das ist unter folgende Voraussetzungen möglich:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 6140 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. 900 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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der Umlegung und Herrichtung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen der Baumaßnahmen, zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, zur Durchführung der Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen, zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur effektiven Energienutzung

und Energieeinsparung sowie zur Eintragung von Rechten im Grundbuch.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 08.12.2010 vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Lebensmittelnahversorger mit Wohnbebauung.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1738 wurde vom 10. Februar bis einschließlich 09. März 2011 durchgeführt. Während dieser Zeit sind zwei Schreiben eingegangen. In diesen Schreiben wird zu folgenden Themen Stellung genommen:

Städtebauliche und architektonische Aufwertung

Eine städtebauliche und architektonische Aufwertung sei nicht gegeben. Der kompakte strenge Baukubus füge sich unorganisch in die eher aufgelockerte kleinteilige sonstige Bebauung ein. Die sehr große Parkplatzfläche würde vermutlich mit Asphalt versiegelt. Gliedernde Gestaltungselemente würden fehlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als architektonisches Element wird die Süd- und die Westfassade des Marktes mit einer weit gespannten licht- und luftdurchlässigen Rahmenkonstruktion optisch überhöht (Höhe ca. +8,60 ü. Straße). Diese Rahmenkonstruktion dient gleichzeitig als Brüstung und räumliche Fassung für die Dachgärten. Sie verschafft der baulichen Kubatur des Gebäudes und seiner räumlichen Wirkung im Straßenbild eine ausgewogene Proportion. Darüber hinaus sind im Straßenraum wie auch auf dem Kundenparkplatz zusätzliche Bäume vorgesehen.

Umwelt / Versiegelung

Jede zusätzliche Versiegelung sei negativ zu bewerten. Durch den Streifen Spielplatz bzw. Grünfläche würde die versiegelte Fläche vergrößert. Allgemein nutzbare Grünfläche würde zugunsten von kurzfristig parkenden Einzel-Pkw verringert und die Bäume dadurch mehr belastet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf dem zukünftigen Baugrundstück sind heute ca. 2444 m² durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Die Planung sieht auf dieser Grundstücksfläche eine Versiegelung von 2812 m² vor. Für die Revitalisierung der Nahversorgung des Stadtteils werden somit ca. 368 m² zusätzlich versiegelte Fläche erforderlich. Durch eine Dachbegrünung wird dies zum Teil ausgeglichen. Die Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans 277 5. Änderung hätte ebenfalls erhebliche Versiegelungen nach sich gezogen.

Ruhender Verkehr / Stellplatzflächen und Fahrradbügel

In der Planung würden nur die Kfz berücksichtigt, von Fahrrädern sei gar nicht die Rede. Eine große Anzahl Fahrradbügel würde die Qualität des Marktes aufwerten. Wenn die größere Anzahl der Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht würden, könne der neu in Anspruch genommene Grünstreifen verringert und dort Fahrradbügel untergebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert, die Planung hatte seinerzeit noch keinen hohen Detaillierungsgrad. Bei der nun vorgestellten Planung sind Bügel für 12 gut erreichbare Fahrradstellplätze vorgesehen.

Bebauungshöhe

Die geplante Höhe der Bebauung nahe der östlichen –zur benachbarten Wohnbebauung orientierten– Grenze sei unakzeptabel, da die Nachbarn auf eine 8,35m hohe Wand blicken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf weiter entwickelt. Das Gebäude hält nun einen Abstand von 6,2 m zur östlichen Grenze, die Höhe der Brüstung liegt hier bei 5,25 m, auf einer Breite von 8,6 m erhebt sich lediglich die Rahmenkonstruktion auf 8,55 m über Gelände.

Der III-geschossige, 12,15 m hohe Gebäudeteil hält auf einer Grenzlänge von 7,8 m einen Abstand von 8,6 m und im Übrigen 18,3 m Abstand. Die Abstandsvorschriften gemäß Nds. Bauordnung werden damit eingehalten. Das nördlich angrenzende Bestandsgebäude hat eine Firsthöhe von 12 m.

Emissionen

Der geplante Parkplatz stelle eine erhebliche Gesundheitsgefährdung durch Lärm dar, hervorgerufen durch den An- und Abfahrtsverkehr der Kunden, durch Be- und Entladegeräusche, durch die Geräusche der Einkaufswagen sowie durch die Anlieferung.

Ebenso sei mit einer hohen Abgasbelastung durch Pkw zu rechnen. Ungeklärt sei, wo sich Kühlaggregate / Auslässe befänden und wie diese schallgedämmt werden.

Bei aus der Tiefgarage ausfahrenden Pkw käme es zu erheblichen Geräuschen, durch die angrenzende Grundstücke betroffen seien.

Große Sorge bestehe hinsichtlich einer missbräuchlichen Nutzung der Stellplätze nach Feierabend und am Wochenende.

Eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärmemissionen erscheine als gegeben und müsse von unabhängiger Stelle geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung des Bauvorhabens wurde die schalltechnische Situation durch einen Gutachter untersucht. Dabei wurden sämtliche Schallquellen, d.h. Ziel- und Quellverkehr, Kundenparkplatz, Rampen zur Tiefgarage, Anlieferung, Klimaanlage, Lüftung, sowie Einkaufswagen berücksichtigt. Im Ergebnis können die Grenzwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden.

Um die missbräuchliche Nutzung der Kundenstellplätze ausschließen zu können ist eine Schranke vorgesehen.

Grundwasserspiegel und Beweissicherung

Für den Bau der Tiefgarage sei die Absenkung des Grundwassers erforderlich, was in Folge die Tragfähigkeit des Bodens verändern würde. Daher sei die fachkundige Aufnahme des Bauzustandes der anliegenden Häuser erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei Bauvorhaben, die die Errichtung von Tiefgeschossen beinhalten, ist häufig eine Wasserhaltung erforderlich. Das entspricht dem Stand der Bautechnik. Ob und inwiefern eine Wasserhaltung zu Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarbebauung führen könnte, ist von verschiedenen objektbezogenen Faktoren abhängig und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden.

Die Anordnung eines Beweissicherungsverfahrens berührt das Zivil- und Nachbarrecht und kann nicht im öffentlich rechtlichen Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die **Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz**, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

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