

Betreff:**Bebauungsplan Ernst-Amme-Straße-Nordwest, NP 45****Organisationseinheit:**

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

22.06.2021

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

22.06.2021

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der CDU-Fraktion im Stadtbezirksrat 310 vom 25. Januar 2021 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Vorbemerkungen

Am 14. Juni 2021 fand eine Videokonferenz statt, an der die Bezirksbürgermeisterin sowie die Fraktionssprecherinnen und –sprecher des Stadtbezirksrates 310 Westliches Ringgebiet, der Vorhabenträger, das Architekturbüro und die Verwaltung teilnahmen. Darin stellte der Vorhabenträger seine aktuelle Planung in Form eines groben Lageplans vor. Die Verwaltung berichtete über die noch offenen Punkte. Fragen und Anregungen des Stadtbezirksrates wurden erörtert.

Insbesondere ging es seitens des Stadtbezirksrates um folgende Themen: Erschließung: Schutz der Wohnbevölkerung an der Ernst-Amme-Straße vor zu viel Verkehr, Öffnung der Schölke, Erhalt des Verwaltungsgebäudes oder der Fassade in einem möglichst großen Umfang, Verzicht auf den Gewerberiegel zugunsten von mehr Fläche für eine geöffnete Schölke und weniger Gewerbeverkehr, Wohnungen für Familien und Studenten, gemeinschaftliches Wohnprojekt, sozialer Wohnungsbau, Miet- statt Eigentumswohnungen, Baumpflanzungen auf entsprechend hohen Überdeckungen der Tiefgarage, Gründächer, Photovoltaikanlagen.

Insgesamt wurde der vorgestellte Planungsstand seitens der anwesenden Mitglieder des Stadtbezirksrates zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die angesprochenen Inhalte der Planung werden die detaillierten Aussagen (z.B. Verkehrsgutachten) und die weiter ausgearbeitete Planung abgewartet. Zur Schaffung von Wohnungen wird ein zügiger Abschluss des Verfahrens gewünscht.

Zu Frage 1

Nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ernst-Amme-Straße-Nordwest“, NP 45, am 14. Juni 2016 wurde bereits im Juli 2016 die erste Stufe der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und damit der erste Planungsschritt durchgeführt.

Anschließend folgte eine längere Phase der Abstimmung der Planung des Vorhabenträgers mit den zu berücksichtigenden Belangen (Städtebau, Freiraumplanung, Erschließung, Lärmschutz, Erhalt der Fassade usw.). Diese Abstimmung stellte sich als ausgesprochen langwierig und komplex heraus. Erst im Oktober 2019 war der Entwurf der Planung soweit

gediehen, dass man die erste Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchführen konnte.

Zu Frage 2

Die Verwaltung hat im Mai 2020 dem Vorhabenträger gegenüber konkret die Dinge benannt, die noch zu überarbeiten waren (u.a. Verkehrsgutachten, Schallgutachten, Entwässerungsplanung, Straßenausbauplanung, Planung für die Schölke, Planung für den Erhalt der Fassade, Änderung der Planung unter besonderer Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe usw.). Über einen längeren Zeitraum sind bis auf den Wechsel des Architekturbüros keine nennenswerten Aktivitäten seitens des Vorhabenträgers erfolgt. Es liegt nur zu einem Teil in der Hand der Verwaltung, ein Verfahren, dem ein konkretes Bauvorhaben eines privaten Vorhabenträgers zugrunde liegt, voranzutreiben.

Mittlerweile hat der Vorhabenträger die Abarbeitung der im Mai 2020 aufgeführten Aufgaben begonnen. Somit kann das Verfahren wieder aufgenommen werden. Folgende Planungs- und Verfahrensschritte sind erforderlich:

- Beauftragung und Bearbeitung der o.g. unterschiedlichen Fachbeiträge durch die Fachbüros und Abstimmung mit der Verwaltung,
- Erstellung und Abstimmung eines auf diesen Fachbeiträgen fußenden Bebauungsplanentwurfes,
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB,
- Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Überarbeitung der Planung,
- Erarbeitung, Abstimmung und Abschluss des städtebaulichen Vertrages,
- Beteiligung der Gremien: Auslegungsbeschluss,
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB,
- Prüfung der Stellungnahmen (und ggf. Überarbeitung der Planung),
- (ggf. erneute öffentliche Auslegung),
- Beteiligung der Gremien: Satzungsbeschluss.

Es ist damit zu rechnen, dass das Verfahren bis Ende 2022 abgeschlossen werden kann, sofern der Vorhabenträger wieder aktiv mitwirkt. Dabei ist zu auch berücksichtigen, dass parallel in der Verwaltung auch andere Verfahren mit gleich hoher Priorität zu bearbeiten sind, die ebenfalls dem Wohnungsbau oder anderen wichtigen Zielen dienen.

Zu Frage 3

Bisher liegt die Schölke im Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen, ist verrohrt, überbaut und stark sanierungsbedürftig. Künftig soll die Schölke vollständig neu angelegt werden, auf öffentlichen Flächen liegen und nicht mehr durch Gebäude überbaut sein. Dies ist für die Sicherheit der Entwässerung des betroffenen Stadtgebietes von großem Vorteil. Zusätzlich ist vorgesehen, die Schölke entlang des Bauhaus-Grundstückes zu öffnen und parallel zu dem dortigen Freizeitweg als offener Graben zu führen. Damit werden Belange der Gewässerökologie und der Steigerung des Freizeitwertes erfüllt. Entlang des Bühler-Grundstückes ist geplant, die Schölke verrohrt wie einen Kanal in der neuen öffentlichen Erschließungsstraße zu führen.

Eine vollständige Öffnung und großflächige Renaturierung der Schölke in Form eines natürlichen Gewässerverlaufes ist nicht vorgesehen: Damit würden zu große Flächen in Anspruch genommen werden, die dann für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen würden.

Die Erschließung ist mittlerweile nicht mehr von zwei Seiten - der Ernst-Amme-Straße und der Hannoverschen Straße – angedacht, sondern nur noch von der Ernst-Amme-Straße. Grund dafür ist die Tatsache, dass es dem Vorhabenträger nicht gelungen ist, die dafür zwingend nötigen Flächen von der Firma Bühler zu erwerben. Die Firma Bühler hat – auch unabhängig von der Frage eines Flächenverkaufs – erhebliche Bedenken gegen eine Erschließung über die Hannoversche Straße geäußert, da sie ihre Sicherheitsinteressen im

Bereich der Betriebszufahrt nachteilig berührt sieht. Auch die Firma Bauhaus hat kein Interesse an dem Verkauf von Grundstücksflächen ihres Betriebsgeländes, wobei dieses Grundstück für eine Erschließung von der Lage her auch wenig geeignet ist. Deshalb sieht die aktuelle Planung vor, das gesamte Gebiet von der Ernst-Amme-Straße aus zu erschließen. Diese Planung soll jedoch zunächst in einem Verkehrsgutachten daraufhin untersucht werden, ob sie verkehrlich vertretbar ist. Dabei sind auch Aspekte der geänderten Planung wie eine reduzierte Anzahl der Wohnungen zugunsten von mehr familientauglichen Wohnungen (aktuell ca. 230 WE statt wie zuletzt 330 WE) und die von der Ernst-Amme-Straße in das Neubaugebiet verlegten Tiefgaragenzufahrten zu berücksichtigen. Ist die verkehrliche Abwicklung gut möglich, sind die Auswirkungen auf die Lärmbelastungen der angrenzenden Wohnbevölkerung zu untersuchen. Erst wenn hier vertretbare Ergebnisse vorliegen, kann das Verfahren fortgeführt werden.

Warnecke

Anlage/n:

Keine.