

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

1. Neufassung

Nr. 0859/2004 N1

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1622 - Fössestraße -
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1622 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen
 - a. des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover und der Region Hannover zurückzuweisen,
 - b. eines Anliegers zum Teil zu berücksichtigen und im übrigen zurückzuweisen, und
2. den gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1622 als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Mit dem Bebauungsplan soll erstmals die städtebauliche Entwicklung des gewachsenen Gewerbegebietes geordnet werden. Dieses Planungsanliegen ist in seinen geschlechterspezifischen Auswirkungen als weitgehend neutral einzuschätzen. Unter Gender-Aspekten relevant ist, dass durch den Ausschluß des Einzelhandels in großen Teilen des Geltungsbereiches die Nahversorgung im Stadtteil Linden gestärkt wird.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs-anteile von Dritten	0,00		Betriebsein-nahmen	0,00	
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	0,00	

zu den entstehenden Kosten siehe Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1622, Abschnitt 5 - Kosten -)

Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 23.05.02 die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.06.-05.07.02 öffentlich ausgelegen. Es gingen folgende Anregungen ein:

Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover

In dem Gewerbegebiet östlich der mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Hannover zu belastenden Flächen waren folgende Nutzungen wie z. B. Landesmuseum, Fotoagentur, Pkw-Service Werkstatt, Messebaufirma etc. zu finden. Nach gewerbeaufsichtlicher Bewertung könnten alle vorhandenen Einrichtungen als das Wohnen nicht wesentlich störend erachtet werden. Im Interesse der bewohnten Nachbarschaft und der ansässigen Unternehmen sollte planerisch Sorge für die Beibehaltung des beiderseits beeinträchtigungsarmen Zustandes getragen werden. Eine betriebliche Notwendigkeit, das östliche Gewerbegebiet mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60/45 dB(A)/m² auszustatten, sei aus gewerbeaufsichtlicher Sicht nicht erkennbar. Deshalb werde angeregt bzw. empfohlen, aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes (zumal die Balkonseite des mehrgeschossigen Wohnblockes Fössestraße Nr. 93 bis 97 dem GE-Teil zugewandt ist) und in Anlehnung an das schalltechnische Gutachten vom 14.06.1990 hier

flächenbezogene Schalleistungspegel von max. 55/40 dB(A)/m² vorzugeben.
In dem als Mischgebiet festgesetzten Teil befänden sich überwiegend Wohnnutzungen, Sportschule und Gebrauchtwagenhandel.
In dem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass auch für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Kultur-, Dienstleistungs-, u. Sporteinrichtungen gemäß ZustVO-GewAR 2001 die Stadt Hannover zuständig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des Lindener Hafens sind die gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie die Wohnnutzungen aufeinander zugewachsen. Diese Nutzungen bieten (bei uneingeschränkter Ausübung des Betriebes einerseits und Wohnruhe andererseits) oft ein Potential an erheblichen Konflikten. Um diesem wirksam entgegenzusteuern, wurde für den Bereich des Lindener Hafens ein Gesamtkonzept hinsichtlich der Lärmemissionen und -immissionen erarbeitet. Die Festlegung von Grenzwerten beruht auf der Grundlage der heutigen Belastung und schafft Rechtssicherheit für beide Seiten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1622 ist mit in das Gesamtkonzept einbezogen. Hier stoßen Gewerbegebiet und Mischgebiet aufeinander. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Resultat des o. a. Gutachtens ist, dass unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen realisiert werden kann. Das heißt, gewerbliche Nutzungen haben Einschränkungen bei der Lärmerzeugung hinzunehmen, die Wohnnutzungen andererseits Einschränkungen hinsichtlich der Wohnruhe. Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um eine gewachsene Situation, in der auch schon heute des Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geboten ist.

Als schalltechnische Orientierungswerte für Mischgebiete gelten die Vorgaben der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung), die hier tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgibt. Daraus ergibt sich, dass Wohnen und Gewerbe in eingeschränktem Maß nebeneinander möglich ist. Für das Gewerbegebiet ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel (60 dB(A) t / 45 dB(A) n) ausgewiesen worden. Das heißt, die im Plan festgesetzten Werte können - z. B. im inneren Bereich des Gebietes - im Einzelfall überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Überschreitungen durch Maßnahmen bzw. Gegebenheiten ausgeglichen werden, die eine freie Schallausbreitung behindern. Somit besteht die Möglichkeit für lärmintensive Betriebe sich - unter Berücksichtigung evtl. angrenzender lärmempfindlicherer Nachbarschaft - auf den Grundstücken entsprechend zu arrondieren. Damit ist auch gewährleistet, dass trotz uneingeschränkter gewerblicher Nutzung das angrenzende Mischgebiet und den darin beinhalteten Anteil an Wohnnutzung vor Lärmemissionen ausreichend geschützt wird.

An dem für den östlichen Teil des Gewerbegebietes festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel soll wegen der besonderen örtlichen Situation festgehalten werden. Letztere wird im wesentlichen durch den in Hochlage befindlichen Westschnellweg (Damm bzw. Unterbauung) mitbestimmt, der hier zwischen Fössestraße und Davenstedter Straße im Sinne einer Zäsur das große Gewerbe- und Industriegebiet "Lindener Hafen" von den Wohngebieten Lindes trennt. Die Randlage der von der Festsetzung betroffenen Gewerbegrundstücke hat im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der Wohngebiete deshalb keine Bedeutung. Das im Planentwurf vorgesehene Mischgebiet dient u.a. der Bestandssicherung der an der Fössestraße befindlichen Wohnbebauung. Diese Wohnbebauung, es handelt sich um vier mehrgeschossige Wohngebäude, liegen, wenn

man sich die Örtlichkeit und auch das im Flächennutzungsplan dokumentierte planerische Grundkonzept vor Augen führt, quasi auf der falschen Seite des Westschnellweges. Die Wohnbebauung liegt völlig isoliert und wirkt auf den unbefangenen Betrachter nicht als prägende Bebauung, sondern eher wie ein Fremdkörper. Unter diesen Umständen ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sachgerecht, dem Mischgebiet einen Schutzanspruch zuzubilligen, der über die getroffenen Festsetzungen hinausgeht. Fehlentwicklungen, die Belästigungen oder Störungen in dem Mischgebiet zur Folge haben könnten, steht in jedem Fall § 15 BauNVO entgegen.

Anregungen der Region Hannover

Es werde aus Sicht der regionalen Wirtschaftsförderung bezüglich § 3 der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass sich die vorgesehene Ausnahmeregelung mit einem Begrünungsanteil von 25 % voraussichtlich zum überwiegenden Standard entwickeln werde, da die Errichtung eines Gründaches aus Kostengründen vielfach nicht opportun sei. Langfristig solle in vergleichbaren Fällen (größere gewerbliche Hallenimmobilien) überlegt werden, die Vermarktungschancen durch die generelle Festsetzung eines reduzierten Gründachflächenanteils zu erhöhen. Gleichzeitig sollten positive Beispiele im Stadtgebiet z. B. durch Broschüren kommuniziert werden. Soweit möglich, könne dann auch auf die durch die Maßnahmen tatsächlich entstehenden Mehrkosten eingegangen werden.

Zu § 7 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen werde darauf hingewiesen, dass die Baumrasterstruktur durch die notwendigen privaten Verkehrsflächen den Versiegelungsgrad des Grundstücks und damit Kosten für den Erwerb der Fläche erhöht. Gleichwohl sei diese Festsetzung gerade für größere Stellplatzanlagen sinnvoll und nachvollziehbar. Es werde daher angeregt, die Festsetzungen einer Baumrasterstruktur nur für größere Stellplatzanlagen (mehr als 15 Stellplätze) vorzunehmen. Für kleinere Stellplatzanlagen solle alternativ die Eingrünung durch z. B. eine Hecke möglich sein.

Ferner werde aus bodenschutzbehördlicher Sicht gebeten, die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover aufgrund der in der Planbegründung geschilderten Altlastensituation im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Darüber hinaus werde aus immissionsschutzbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass beim Einbau von Schallschutzfenstern (§ 8 der textlichen Festsetzungen) auch Lüftungstechnische Einrichtungen vorzusehen sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Dachbegrünungen können für die Erhaltung, Stabilisierung und Entwicklung des Naturhaushaltes folgende Beiträge leisten: Die Wirkung - als Blickfang - ist insgesamt positiv, sie hängt im einzelnen aber vom Pflegezustand und von der subjektiven Empfindung des Betrachters ab. Begrünte Dächer können durch die "Schwammwirkung" ihrer Boden- und Pflanzenschicht Regenwasser zurückhalten und so die bei unbegrünten Dächern extreme Abflußmenge vermindern. Ein Großteil der Sonneneinstrahlung wird wie bei anderen Pflanzen über Blattverdunstung abgekühlt. Ebenso wird die Windgeschwindigkeit herabgesetzt, so dass unangenehme Wirbelbildungen (z. B. in Schornsteinnähe) gemildert werden. Durch Herabsetzung der kurzwelligen Reflexion verbessern sich kleinräumige Strahlungsverhältnisse, und die Aufwärtstendenzen werden insgesamt herabgesetzt. Grüne Dächer können als "Staubsenke" wirken. Extensiv begrünte Dächer können im Einzelfall nach entsprechender Entwicklungszeit zu kleinen Rückzugsräumen (bedrohter) Pflanzen- und Tierarten werden, sofern standortgerechte Gesellschaften störungsfreie Entwicklungsmöglichkeiten besitzen. Verglichen mit den anderen hier angesprochenen

Maßnahmen ist der ökologische Nutzen von Dachbegrünungen allerdings wesentlich geringer. In der Bilanz sind extensive Dachbegrünungen jedoch positiv zu bewerten, sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt.

Die Herstellungskosten für extensive Dachbegrünungen betragen in etwa 65 bis 125 Euro/m² (Stand 2000). Bei vorhandenen Flachdächern ist zu berücksichtigen, dass regelmäßig eine Vollsanierung erforderlich ist, bei der neben einer zusätzlichen Wärmedämmung und einem Durchwurzelungsschutz sämtliche Abschlüsse und Anschlüsse sowie die Belüftung und Belichtung erneuert werden müssen. Diese Faktoren können den Preis weiter erhöhen. Auch spielt es eine Rolle, ob die Dachfläche niedrig und gut zugänglich oder hochgelegen ist.

Nachträgliche Dachbegrünungen sind finanziell sinnvoll, wenn sie für extensive Vegetation ausgelegt werden. Für intensive Dachbegrünungen muss - falls nicht ohnehin eine schwere Kiesschüttung vorhanden ist - die Statik geprüft werden.

Dem in der Regel hohen Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand stehen mögliche Einsparungen durch verbesserte Dämmwirkungen beim Energie- und Wärmebedarf der Gebäude und bei Flachdächern vor allem durch eine längere Haltbarkeit gegenüber.

An der Festsetzung, die allgemein eine vollständige Dachbegrünung verlangt und nur ausnahmsweise eine 25 %-ige Dachbegrünung zulässt, soll festgehalten werden. Die positiven Wirkungen von Dachbegrünungen sprechen eindeutig - sowohl ökologischen wie auch ökonomisch - für eine Beibehaltung der in den textl. Festsetzungen getroffenen Vorgaben. Die Position der Stadt bei der Umsetzung der Festsetzung hat sich sowohl bei der Bauberatung als auch im Baugenehmigungsverfahren als praxisgerecht dargestellt. Grundsätzlich wird eine vollständige Dachbegrünung eingefordert und nach Möglichkeit auch durchgesetzt. Bei problematischen Fallgestaltungen kann mit der Ausnahmeregelung aber auch flexibel reagiert werden. Der Vorschlag der Region Hannover, es generell bei der 25 %-igen Dachbegrünung zu belassen, verbessert die Position der Stadt nicht und schafft auch nicht ein Mehr an Dachbegrünung.

Nachteile bei der Vermarktung von Grundstücken mit z. B. größeren gewerblichen Hallenimmobilien werden nicht gesehen; mit einem Dachbegrünungsgebot für vorhandene Gebäude von seiten der Gemeinde ist derzeit nicht zu rechnen. Die Verwaltung würde es jedoch begrüßen, wenn auch ältere Objekte aus den o. g. Gründen begrünt werden. Eine beispielhafte Auflistung von Broschüren wird nicht vorgenommen, dieses könnte als eine einseitige Bevorzugung eines/einiger Herausgeber, Vertrieb etc. gesehen werden.

Der § 7 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen - Stellplätze durch Baumraster zu gliedern - ist ebenfalls als ein abgestimmtes Ergebnis zu sehen, welches nach längeren Diskussionen mit den verschiedensten städtischen Ämtern - heute Fachbereichen - einvernehmlich getroffen wurde. Ein Abweichen von dieser Festsetzung ist hier ebenfalls nicht angedacht. Bäume prägen das Ortsbild stärker als Hecken und sind in den Sommermonaten auch bessere Schattenspendler. Hecken haben im Übrigen den Nachteil, dass sie wegen schlechterer Einsichtsmöglichkeiten insbesondere bei Frauen Gefühle der Unsicherheit verursachen.

Die Festsetzung der Schallschutzfenster kann auf der Ebene des Bebauungsplanes in pauschaler Weise erfolgen. Besondere Anforderungen an die Ausgestaltung der Fenster, z. B. Lüftungstechnische Einrichtungen, können im Planvollzug festgelegt werden. Derartige Festsetzungen sind nicht unproblematisch und führen immer wieder zu nachbarschaftlichen Konflikten. Der Fachbereich Planen und Stadtentwicklung mit dem Bereich Bauordnung ist über diese Anregung informiert. Ebenso ist der Bereich über den Wunsch der Region Hannover informiert, die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover aufgrund der Altlastensituation zu beteiligen.

Bereits vor der öffentlichen Auslegung im Juni / Juli 2002 hatten eine **Rechtsanwaltskanzlei** im Auftrage seiner Mandanten Einwendungen gegen die Planungen

vorgebracht. Über diese Einwendungen hat die Ratsversammlung im Rahmen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung (735/2002) entschieden.

Im Zuge einer Informationsveranstaltung zur Bauleitplanung am Lindener Hafen am 27.02.03 wurde ein Anlieger auf die heutigen Planungen aufmerksam. Er informierte sich später über den näheren Stand der Planungen im Hause der Bauverwaltung und trägt nun nachträglich noch Anregungen vor.

Anregungen eines Anliegers

Als Eigentümer eines im Bebauungsplanentwurf Nr. 1622 betroffenen Grundstückes sei er von den Festlegungen betroffen. In Ergänzung zu seinem Schreiben vom 12.03.03 möchte er seine erheblichen Bedenken zu einzelnen Festlegungen mit diesem Schreiben ausführlich erläutern.

Die betroffenen Flurstücke werden unter Hinzuziehung eines parallel zum Westschnellweg liegenden Flurstückstreifens- vom ihm angepachtet - insgesamt gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück seien z. Zt. 11 Unternehmen mit mehr als 100 Mitarbeitern in unterschiedlichsten Branchen ansässig. Die weitere Entwicklung und Sicherung dieses innerstädtischen Gewerbestandortes sehe er insbesondere durch die dargelegte Planung einer öffentlichen Grünverbindung auf der westlichen Seite des Schnellweges in folgender Hinsicht bedroht:

Stellplätze

Entlang des Westschnellweges entfielen auf dem geplanten Grünstreifen von insgesamt 15 m Breite (10 m Grünverbindung plus 5 m Grünstreifen) ca. 90 PKW Stellplätze bzw. eine entsprechende Anzahl von LKW- und Transporterstellplätzen.

Zufahrt der Halle am Westschnellweg

Die Halle am Westschnellweg wurde vor kurzem zur besseren Anfahrbarkeit mit einem zusätzlichen Tor in der Mitte der östlichen Gebäudelängswand versehen. Nach Erstellung des geforderten Grünstreifen ist eine Anlieferung mit LKW-Zügen aufgrund der nicht mehr gegebenen Wenderadien nicht mehr möglich.

Grundstück ehemals Fössestraße 91

Auf dem Grundstück Fössestraße 91 sei seit langem eine bauliche Erweiterung geplant (s.a. Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 1365 vom 12.11.1992). Zusätzlich zu der ohnehin gravierenden Einschränkung durch die 20 m Baugrenze entlang des Schnellweges sei die Ausnutzung des Grundstücks und Bildung einer attraktiven Adresse an dieser Stelle in zweierlei Hinsicht stark eingeschränkt: Zum Einen vermindere der Rücksprung von 5 m die Erkennbarkeit an der Straße. Hier solle der Grünstreifen entlang der Fössestraße beginnen, werde aber durch die Häuserfront Fössestraße 93 - 97 sofort wieder unterbrochen. Ein gestalterischer Zusammenhang sei durch diese lange Unterbrechung s. E. nicht mehr erkennbar. An dieser Stelle sollte der Bebauungsplan daher eine Bebauung entlang der Straße in Fortführung der anschließenden Häuserfront zulassen. Zum Anderen werde durch die öffentliche Grünverbindung und den Grünstreifen eine Zufahrtmöglichkeit aus östlicher Richtung für den geplanten Hallenteil im rückwärtigen Grundstücksbereich verhindert. Eine Anlieferung wäre dann nur noch aus Richtung Süden möglich. Dies sei bei einer Tiefe von 35 m nicht ausreichend.

Gleisanschluss

Im Bereich der öffentlichen Grünverbindung am südlichen Ende liege (näher am Schnellweg

als im Entwurf eingezeichnet) ein Gleisanschluss mit Prellbock. Der Gleisanschluss müsse erhalten bleiben und sei in der Länge für Rangierbetrieb notwendig.

Erschließung

Das gesamte Gelände sei lediglich an drei Stellen vom öffentlichen Straßenraum aus zufahrbar. Neben der Zufahrt an der Fössestraße lägen die beiden wichtigsten Zufahrten auf der östlichen Seite an der Bardowicker Straße in Form von Durchfahrten unter dem Schnellweg hindurch. Diese Zufahrten seien im Bebauungsplanentwurf als Unterbrechung der Grünverbindung nicht zu erkennen.

Im Vertrag zum Grundstückskauf mit der Stadt Hannover im Rahmen des Baus des Westschnellweges vom 20.05.1963 seien diese notwendigen Zufahrten für PKW und LKW jedoch in der gebauten, vollen Breite auf Dauer zugesichert und als Wegerecht vereinbart.

Unfallgefahr

Beide Zufahrten von der Bardowicker Straße aus stellten die Hauptzufahrten zum Gelände dar. Der gesamte, vom Westschnellweg kommende Verkehr werde hierüber abgewickelt, da auf der Fössestraße Richtung stadtauswärts ein Linksabbiegen nicht zulässig ist.

Insbesondere die südliche Unterführung werde durch Schwerlastverkehr stark genutzt. Hinter beiden Durchfahrten liegen unmittelbar die geplanten Rad- und Fußwege. An diesen unübersichtlichen Stellen sehe er erhebliche Unfallgefahren durch Kollisionen zwischen Radfahrer / Fußgängern und PKW/LKW.

Grünverbindung als Torso

Der ursprüngliche Entwurf (Bebauungsplanentwurf 1365 von 1992) sehe eine nach Auskunft der Verwaltung auch politisch gewollte, durchgängige Grünverbindung auf der westlichen Seite des Schnellweges als Verbindung Lindener Berg / Fösseweg / Leine vor. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf 1365 sehe auf dem angrenzenden Gelände des städtischen Existenzgründerzentrums (EGZ) diese öffentliche Grünverbindung aber nicht mehr vor. Hier dränge sich dem Grundeigner der Eindruck auf, dass unter Wahrung der stadteigenen Interessen am EGZ mit zweierlei Maß gemessen wird.

In der Folge ende die geplante Grünverbindung also im südlichen Bereich an der Mauer des EGZ. Fuß- und Radfahrer müssten dann durch die enge Unterführung unter dem Schnellweg entweder über die Gleisanlagen oder LKW-Zufahrt die Seite wechseln.

In einem Trog zwischen der ca. 6 m hohen Außenwand der Parkgarage unter dem Schnellweg und den westliche gelegenen Industriehallen verlaufe dann die geplante Grünverbindung in zwei nur ca. 50 - 60 m langen Teilstücken zwischen LKW-Zufahrten und ende in einer Unterführung. Das sei nicht die ursprünglich geplante und politisch gewollte, attraktive Grünverbindung.

Im Bereich des EGZ werde die Wegeverbindung auf der östlichen Seite des Schnellweges im Bereich des vorhandenen Grüns geplant. Eine Fortführung Richtung Norden auf dieser Seite wäre auch im Bereich seines Gewerbegrundstückes problemlos möglich, der Grünbereich weite sich sogar noch auf. Lediglich im Kreuzungsbereich Fössestraße ergebe sich entlang der Tankstelle eine Engstelle. Dieser Bereich sei aber nicht verbaut, sehr überschaubar und bereits mit einem Rad- und Fußweg versehen.

Bei Umsetzung dieser Planungsalternative und Verlegung der öffentlichen Grünverbindung durchgängig auf die östliche Seite des Schnellweges bleibe die gewachsene, städtebauliche Struktur zwischen Fössestraße und Davenstedter Straße erhalten. In diesem Bereich sei der Schnellweg nicht auf einem Damm geführt und beidseitig von Grün umgeben, sondern als genutztes Bauwerk errichtet. Die gewerbliche Nutzung schließe daher auf westlicher Seite unmittelbar an. Die Grenze zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet sei durch das Bauwerk Schnellweg und die mit Toren verschlossenen Unterführungen klar markiert. Infolgedessen läge die öffentliche Grünverbindung auf der östlichen Seite an der logisch

richtigen Stelle, wäre weitaus attraktiver und vermeide die oben aufgezeigten, unvermeidbaren Nutzungskonflikte.

Er bitte daher, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1622 in diesem Sinne zu überarbeiten.

Zur langfristigen Absicherung sei er zu Verhandlungen über den Kauf des entlang des Schnellweges, bisher von ihm angepachteten Flurstückstreifens, bereit.

Die Stadt Hannover könne damit in diesen für Gewerbe und Industrie schwierigen Zeiten einen wertvollen Beitrag leisten, um einen wichtigen, innerstädtischen Gewerbestandort zu erhalten und die Weiterentwicklung dauerhaft zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundstück ehemals Fössestraße 91

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 2.2 "Städtebauliches Konzept zum Gewerbegebiet Begrünung / Aufenthaltsqualität" eingehend dargelegt, vermitteln gewerblich genutzte Grundstücke mit ihren "Zweckbauten" für die Allgemeinheit oftmals einen städtebaulich unschönen Anblick. Um dem entgegenzusteuern, sind im Bebauungsplan, entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen mit Bepflanzungsbindungen vorgesehen. Diese Anpflanzungen stellen in Gewerbe- und Mischgebieten in städtebaulicher und stadtgestalterischer Hinsicht einen Mindeststandard dar, um einfache Bauten und Lagerplätze harmonisch in die Umgebung einzubinden.

Die Verwaltung sieht im allgemeinen einen 5-m breiter durchgehenden Bepflanzungsstreifen für Gebiete o.g. Nutzungen vor. Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und unter Verzichtnahme die betroffenen Gebäude der Grundstücke der Fössestraße 93 - 95 (ungerade) auf Bestandschutz zu setzen, wurde der Bepflanzungsstreifen unterbrochen. Generell soll aber an der Festsetzung "Fläche für Bepflanzungsbindung" festgehalten werden, mit Ausnahme der in § 6 der textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben. Gerade durch geschickte Ausgestaltung der Vorgartenbereiche (mit entsprechendem Grün und Werbung) läßt sich im allgemeinen eine attraktive ansprechende Adresse verwirklichen, die auch vom Weiten erkennbar ist. Für das Grundstück gelten derzeit noch die Festsetzungen des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 180 (Rechtskraft 04.10.1967). Dieser sieht für das Grundstück ebenfalls einen Vorgartenbereich von sogar 6 m vor. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1622 treten die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 180 außer Kraft. Mit der Festsetzung des Begrünungsstreifens entlang der Straße im Bebauungsplan Nr. 1622 kommt keine zusätzliche Einschränkung zum tragen.

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbot). Die festgesetzten Baugrenzen entlang des Westschnellweges berücksichtigen diese Bauverbotszone (s. Begrünung Pkt. 2.5 Verkehr).

Gleisanschluss

Die Gleisanlage Hafenbahn sowie ihre Anschlußgleise sind planfestgestellt. An ein Aufhebungsverfahren der planfestgestellten Flächen sowie ein Rückbau der vorhandenen Gleisanlagen ist nicht gedacht. Derzeit werden die Gleise nicht genutzt. Sollte der Rangierbetrieb wieder aufgenommen werden, sind die Gleiskörper entsprechend wieder herzustellen. Für den Anlieger sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, es sei denn, er selbst stellt einen Antrag auf Aufhebung der planfestgestellten Flächen.

Eine Ortsbesichtigung bestätigt die in der Karte dargestellte Lage des Gleiskörpers samt Prellbock.

Hinsichtlich der Lage der Grünverbindung wird den Anregungen - Stellplätze, Zufahrt der Halle am Westschnellweg, Erschließung, Unfallgefahr und Grünverbindung als Torso - stattgegeben:

Nach Eingang der Anregungen zu den oben aufgeführten Punkten erfolgte mit den verschiedenen Fachbereichen eine Diskussion bezüglich des angedachten 15-m breitem Grünstreifens. Als Resultat wird von dem Grünstreifen westlich des Schnellweges Abstand genommen. Nunmehr wird beabsichtigt östlich des Schnellweges, entlang der Bardowicker Straße, eine öffentliche Grünverbindung anzulegen. Hierzu ist gegebenenfalls ein gesondertes Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Das nicht mehr als öffentliche Grünfläche dargestellte Flurstück wird nun dem angrenzenden Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet zugeordnet. Der parallel dazu verlaufende Bepflanzungsstreifen entfällt ebenfalls. Diese Zielsetzung machte eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB erforderlich. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Der Einwanderheber sowie die betroffenen Fachbereiche stimmten der vereinfachten Änderung zu.

Zum Satzungsbeschluss wurde die Formulierung des Textparagrafen 5 redaktionell dahingehend geändert, dass die Höhenbegrenzung von Werbepylonen in Beziehung zur Erschließungsfläche zu sehen ist.

Die Drucksache wurde versehentlich nicht zur Anhörung für den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (10) aufgezeichnet. Dieses wird mit der vorliegenden Drucksache berichtigt.

61.3(alt) / 61.12 (neu)
Hannover / 03.05.2004