Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 0001/2010
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 545, 3. Änderung - Gewerbegebiet Hainholz/Einrichtungshaus Staude -, Beschluss über Stellungnahmen, erneuter Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 545, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger, die aus Datenschutzgründen in der vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden

   teilweise zu berücksichtigen und ansonsten nicht zu berücksichtigen,

2. dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 545, 3. Änderung mit Begründung zuzustimmen,
3. die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung zur Sicherung und Erweiterung des bereits seit vielen Jahren vorhandenen Möbel- und Einrichtungshauses keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Frauen oder Männern zu erwarten sind. Der Standort hat eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover.

Begründung des Antrages
Zu 1.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 545, 3. Änderung beschlossen. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 6. März bis 7. April 2008 sind 4 Anschreiben mit Einwendungen (E 1 bis 4) eingegangen.

E1: Von Bewohnern und Bewohnerinnen eines angrenzenden Wohnhauses wurde eine gemeinsame Stellungnahme mit dreizehn Unterschriften abgegeben.

E2-E4: Über einen Rechtsanwalt haben drei an das Plangebiet angrenzende Betriebe Einwendungen gleichartigen Inhalts eingereicht. Alle Betriebsinhaber nutzen ihr Betriebsgrundstück auch für Wohnzwecke.

E5: Mit Datum vom 27.05.09 wurden ergänzend zu den genannten Stellungnahmen drei gleichlautende Schreiben des Rechtsanwaltes mit dem Zeitungsartikel aus der hannoverschen Allgemeinen Zeitung vom gleichen Tage unter Hinweis auf das Interview des Inhabers zu Erweiterungsplänen an der Expo abgegeben.

In den eingegangenen Stellungnahmen wird Folgendes vorgetragen:

E1:

Die Einwenderinnen und Einwender tragen Folgendes vor:
„In dem Bebauungsplan ist ein Hochregallager von 19 m Höhe genau gegenüber unserem Wohngebäude vorgesehen. Ein Gebäude dieser Höhe in unmittelbarer Nähe ist erdrückend und führt zu verminderter Lebensqualität. Aus diesem Grund sind wir gegen die geplante Errichtung eines 19 m hohen Gebäudes unmittelbar vor uns."

Hierzu führt die Verwaltung aus:

Generell ist das allgemeine Wohnen in Gewerbegebieten ausgeschlossen. Diese Gebiete sind für Wohnnutzung nicht geeignet, es fehlt an Wohninfrastruktur. Sie sind Orte der Arbeit. Handel, Dienstleistung und Produktion stehen im Vordergrund.
In Gewerbegebieten ist Wohnen nur ausnahmsweise zulässig. Betriebsinhaber, Hausmeister und Bereitschaftspersonal sind als Wohnungsnutzer zugelassen, wenn dieses betriebsbedingt erforderlich ist.
Der Gesetzgeber gewährt in Gewerbegebieten einen niedrigeren Schutzanspruch für das ausnahmsweise zulässige Wohnen.
Ein Wandel zum Mischgebiet ist in diesem Teil des Gewerbegebietes planerisch nicht vorgesehen.
Das Grundstück gehört zum Eigenbetrieb der Stadtentwässerung Hannover. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2007 erklärte diese, dass es sich bei den auf dem Grundstück vorhandenen Wohnungen, wie schon seit Jahrzehnten, um deklarierte städtische Dienstwohnungen im Rehagen 30 und Rehagen 30 A handelt, die nach den geltenden Dienstwohnungsvorschriften aktuell und künftig als Dienstwohnungen genutzt sind und werden.
Gegenüber der geplanten Bebauung befinden sich lediglich die Nord- und Erschließungsseiten der vorhandenen Wohngebäude. Es erfolgt keine Verschattung der Süd- und Westseite der Betriebswohnungen. Die Verminderung der Wohnqualität kann hier nicht angeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Stellungnahme teilweise zu berücksichtigen. Um sicher zu stellen, dass für die Anwohnerinnen und Anwohner keine erdrückend erscheinende Wirkung vom geplanten Hochregallager ausgeht, soll die bebaubare Grundstücksfläche auf dem nördlich der Dienstwohnungen geplanten Sondergebiet auf 6 m Abstand von der Grundstücksgrenze zurückgenommen werden. Darüber hinaus gelten die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Tragen kommen. Zudem ist eine Fassadenbegrünung für die südliche Fassade festgesetzt.

Den Einwendungen wird im Hinblick auf die Rückverlegung der Baugrenze und der Begrünungsmaßnahme an der Fassade gefolgt. Im Übrigen werden die Einwendungen zurückgewiesen.

E2 bis E4:
Im nachfolgenden Teil werden die zumeist gleichlautenden Textpassagen aus den Einwendungen E2 bis E4 thematisch zitiert und entsprechend Stellung genommen:

I. Verkehr: Anlieferung/ Ein- und Ausfahrtsituation; Zunahme des LKW-Verkehrs;
II. Verdichtetes Maß der Bebauung und Bauwerkshöhen
III. Werbung
IV. Wohnen
V. Pflanzstreifen

I. Verkehr:

Es wird von den Einwenderinnen und Einwendern vorgetragen, dass die bisher für die Grundstückseigentümer sichergestellte Verkehrssituation durch die vorliegende Planung nachhaltig beeinträchtigt werden würde und die Belange der Grundstückseigentümer in diesem Punkt bisher völlig übersehen würden. Das der Neuplanung zu Grunde liegende Verkehrskonzept berücksichtige nicht oder nur unzulänglich die Belange der umliegenden Grundstückseigentümer. Es würde in der Planbegründung zwar auf das Gutachten des Büro Künne & Partner vom 23.03.2007 hinsichtlich der Verkehrssituation verwiesen und festgestellt, dass es an den Verkehrsknotenpunkten (Schulenburger Landstraße/Mogelkenstraße und Schulenburger Landstraße/Meelbaumstraße) zu keinen erheblichen Störungen kommen werde, allerdings würde hierbei übersehen, dass es durch die geplante Verlegung des Hochregallagers der Firma Staude von der Wohlenbergstraße an die Grambartstraße, zu einer erheblichen Zunahme des Lkw-Verkehrs kommen werde. Dieser Umstand sei in der Planbegründung nicht aufgeführt, obwohl in dem vorbenannten Gutachten ausdrücklich darauf hingewiesen würde, dass das spezifische Lieferaufkommen für Möbelmärkte 0,15 Lkw-Fahrten pro 100 m² Bruttogeschossfläche betrage. Vorliegend führe dies nach dem Gutachten in der ersten Ausbaustufe des Sondergebietes zu 38 Lkw-Fahrten pro Tag, in der zweiten Ausbaustufe bereits zu 46 Lkw-Fahrten pro Tag. Die Einwender merken an, dass diese Zunahme an Lkw-Verkehr eine besondere Beachtung verlangen würde, weil die vier Andockstationen auf der nordöstlichen Seite des Hochregallagers, an der Grambartstraße, unmittelbar gegenüber den Ein- und Ausfahrten eines Gewerbegrundstückes, geplant werden würden. Dies würde sich aus dem Umweltbericht, dem Plan der für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt wurde und der bisher von der Fa. Staude anvisierten Planung ergeben.

Weiter sei auch nicht angemessen berücksichtigt, dass der ruhende Verkehr im wesentlichen unterhalb des Hochregallagers in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, deren Ausfahrt unmittelbar an der nord-östlichen Seite des Hochregallagers an der

Grambartstraße gegenüber den Gewerbegrundstücken der drei Einwender entstehen würde. Gerade in dem Bereich der Grambartstraße, der durch die Grundstückseigentümer der Gewerbegrundstücke genutzt werde, sei mit erheblich mehr Pkw-Abfahrten zu rechnen, die sich auf die Grundstücksnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke negativ auswirken würde.

Auch befände sich der durch die Firma Staude geplante Mitarbeiterparkplatz in unmittelbarer Nähe zu den drei Gewerbegrundstücken schräg gegenüber an der Grambartstraße. Die Einwender merken an, dass zu befürchten sei, dass es durch die Anordnung der Ein- und Ausfahrten unmittelbar gegenüber den Gewerbegrundstücken für diese zu erheblichen Behinderungen mit ihren eigenen Lkw-Verkehren bzw. Besucherverkehren kommen würde und diese die Betriebsgrundstücke tagsüber nur noch mit entsprechenden Wartezeiten und Verzögerungen verlassen könnten. Zudem wäre erhöhte Unfallgefahr zu erwarten.

Auffällig wäre, so stellen die Einwender dar, dass insoweit auch bisher den Bedürfnissen der Gewerbegrundstücke dadurch bereits besondere Beachtung geschenkt würde, dass bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Grambartstraße ein absolutes Halteverbot installiert sei, damit gerade keine nennenswerten Behinderungen beim Ein- und Ausfahren aus den Betriebsgrundstücken entständen.

Die Einwender merken an, dass grundsätzlich also bekannt sei, dass die Betriebsgrundstücke insofern besonders gesicherte freie Zuwegungen benötigten. Daher sei es umso unverständlicher, warum dieser für die Eigentümer so wichtige Punkt bisher keinerlei Eingang in die Planung gefunden habe. Unverständlich sei daher die Planbegründung in den Punkten, wenn ausgeführt wird, dass die Qualität des Verkehrsablaufes nicht spürbar reduziert würde, dass Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten werden würden und dass der Ausschluss einer Ein- und Ausfahrt von dem Sondergebiet weder erforderlich noch vorgesehen sei.

Gegenteiliges sei der Fall, denn bei einer Verwirklichung des der Planung zugrunde liegenden Verkehrskonzeptes würde den Eigentümern der Gewerbegrundstücke an der Grambartstraße die Nutzung ihrer Betriebsgrundstücke erheblich erschwert, weswegen die besonderen Bedürfnisse der Eigentümer zu berücksichtigen seien. Die mit dem Verkehrskonzept anvisierte Verkehrsführung würde erheblich mit den Interessen der Eigentümer kollidieren. Sie merken an, dass sie als Eigentümer darauf angewiesen seien, dass ihre Betriebsgrundstücke rund um die Uhr von Sattelzügen angefahren werden könnten, die Belieferung ungestört erfolgen könne, bzw. der Kundenverkehr zukünftig nicht beeinträchtigt werden würde.

Bei einer Realisierung der derzeitigen Planung würde es zu tatsächlichen Behinderungen kommen, weil die aus der Tiefgarage fahrenden Autos zwangsläufig beim An- und Herausfahren halten müssten, was zu Behinderungen hinsichtlich der bisher lediglich von dem fließenden Verkehr eingeschränkten Ein- und Ausfahrt von den Betriebsgrundstücken führen würde. Gleiches gelte für die Fahrzeuge auf dem Mitarbeiterparkplatz. Entsprechendes gelte für die Lkw-Andockstation. Hier seien erhebliche Störungen der Betriebsgrundstücke immer dann zu befürchten, wenn ein Lkw von den Betriebsgrundstücken zeitgleich mit einem Lkw von der Andockstation in die Grambartstraße einfahren würde. Ebenso würde es zu erheblichen Behinderungen sowohl für die Betriebe, als auch für die Firma Staude kommen, wenn mehrere Lkw´s auf den Betriebsgrundstücken und gleichzeitig an die vorgesehene Andockstation der Fa. Staude fahren würden. Denn bei dem Ein- bzw. Anfahren der Grundstücke benötigten die Lkw´s jeweils die gesamte Straßenbreite, um auf das jeweilige Grundstück einfahren zu können.

Um derartige Behinderungen auszuschließen, solle die Ein- und Ausfahrt von dem Sondergebiet dahingehend beschränkt werden, dass diese nicht in der Grambartstraße erfolgen dürfe. Es wird angemerkt, dass sofern die Belange der Eigentümer der Gewerbegrundstücke nicht angemessen berücksichtigt würden, unmittelbar ihre eingerichteten und ausgeübten Gewerbetriebe betroffen wären, da mit erheblichen Zeitverlusten und darüber hinaus auch mit gefährlichen Verkehrssituationen für die Lkw´s zu rechnen sei. Da gleiches auch für die Nutzbarkeit der verpachteten Teilfläche eines Gewerbegrundstückes gelte, wäre zu befürchten, dass die Pächterin künftig nicht mehr gegen Entgelt täglich zwischen 15 – 20 Lkw-Auf- und Abfahrten über das Betriebsgrundstück durchführen könne. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit dieses Betriebsgrundstückes sei deshalb in Gefahr.

Die Nutzbarkeit des verpachteten Teiles des Gewerbegrundstückes würde nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Möglichkeit, das Unternehmen oder zumindest das Erbbaurecht, welches noch bis ins Jahr 2057 andauerte, mit der Lkw-Wartungshalle, der Lkw-Tankstelle, dem Hof und dem Wohnhaus an einen anderen Gewerbebetrieb zu veräußern, würde durch die derzeitige Planung massiv erschwert. Handelte es sich bisher um ein Objekt, welches ideal für die Nutzung durch Lkw geeignet sei, könne davon bei Verwirklichung der Planung, ohne eine Beschränkung der Ein- und Ausfahrt vom Betriebsgrundstück der Firma Staude auf die Grambartstraße, nicht mehr die Rede sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die verkehrlichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung, der Ausweisung eines Sondergebietes und Ansiedlung des Hochregallagers sind im Gutachten des Büros Künne dargestellt. Untersucht wurde die Zunahme der Verkehrsbelastung an den Hauptverkehrsknotenpunkten, da hier der größte Einfluss auf die Leistungsfähigkeit zu erwarten ist. Die Gutachter weisen nach, dass an beiden Knotenpunkten alle Verkehrsströme noch Reserven von über 20 Prozent haben und somit sich mit dem Ausbau des Möbelhauses die verkehrliche Situation an den beiden Knotenpunkten nur geringfügig gegenüber dem Bestand verändern wird. Nach der kompletten Erweiterung des Möbelhauses kann, wie im Gutachten nachgewiesen, mit folgender täglicher Verkehrsbelastung gerechnet werden: 814 PKW-Fahrten im Kundenverkehr, 121 PKW-Fahrten im Beschäftigtenverkehr, 46 LkW-Fahrten und 91 PKW-Fahrten im Lieferverkehr jeweils pro Tag.

Auf die Auswirkungen in den Nebenstraßen wird gutachterlich nicht eingegangen. Dies liegt darin begründet, dass die Verkehrsbelastung in der Grambartstraße gegenüber der Mogelkenstraße und Sorststraße deutlich untergeordnet ist. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung können die zu erwartenden Verkehre dort aufgenommen werden. Die Anzahl der Lkw-Fahrten zum Hochregallager liegt bei 46 Fahrten pro Tag. Umgerechnet ist somit mit ca. 3-4 Lkw pro Stunde zur rechnen. Der Pkw-Besucher- und Beschäftigtenverkehr liegt in der Größenordnung von maximal 935 pro Tag und somit bei etwa 90 Fahrten in der Spitzenstunde. Diese Verkehre können zusammen mit den Zu- und Abfahrten der gegenüber liegenden Gewerbegrundstücke abgewickelt werden.

Die Grambartstraße ist nach der geltenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen für eine Kapazität von ca. 20.000 Kfz/Tag dimensioniert. Derzeit sind dort Verkehre von ca. 5.000 Kfz/Tag anzunehmen. Die prognostizierten Verkehrsmengen liegen somit weit unter der möglichen Kapazität, so dass eine Erweiterung aus verkehrlicher Sicht möglich ist. Es wäre bei der vorhandenen Straßenbreite der Grambartstraße von rund 10,30 m ggf. auch möglich, eine zusätzliche Abbiegespur einzurichten. Derzeit sind

zwei Fahrstreifen sowie zwei Parkstreifen vorhanden, bei denen in einem Bereich aufgrund betrieblicher Entwicklungen der ruhende Verkehr im Rahmen einer verkehrsbehördlichen Anordnung ausgeschlossen wurde. Die Beschränkung des Ruhenden Verkehrs durch verkehrsbehördliche Anordnung sollte in diesem Straßenabschnitt beibehalten werden und kann erforderlichenfalls ausgeweitet werden. Dies ist eine Möglichkeit auf Engpässe zu reagieren, die aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung ausgesprochen bzw. untersucht werden. Im Bebauungsplanverfahren geht es um die grundsätzliche Einschätzung, ob das Sondergebiet hier umsetzbar ist.

Bei der den Einwendungen zu Grunde liegenden Planung wurde der Verkehr hauptsächlich über die Grambartstraße geführt. Diese Abwicklung über die Grambartstraße ist von den Einwendern als problematisch dargestellt worden, weil befürchtet wird, dass der Verkehr der angrenzenden Betriebe nicht mehr in Gänze oder nur zeitverzögert abgewickelt werden kann.

Diese Einwendungen sind in die weitere Planung eingegangen. Die Zufahrtsituation über die Grambartstraße ist, da sie im Vergleich zu den anderen Straßen geringer frequentiert ist, nicht optimal um ein stadtweit agierendes Möbelhaus an das Verkehrsnetz anzubinden. Vielmehr bietet sich hier die Straße Rehagen an, um den Verkehr zu bündeln und auch eine Adressbildung mit und durch den ruhenden Verkehr und den Lieferverkehr zu erhalten. Wenngleich die Abwicklung über die Grambartstraße möglich wäre, hat sich der Eigentümer zwischenzeitlich entschieden, hier sein Konzept dahingehend umzustellen.
Die Haupteingangssituation soll weiterhin über den Zugang Meelbaumstraße erfolgen.

Mit diesem Bebauungsplan wird die rechtsverbindliche Ordnung festgelegt. Er bildet die Grundlage für weitere erforderliche Maßnahmen. Die detaillierte Verkehrsgestaltung ist nicht Gegenstand der Regelungsebene der Bauleitplanung. Dieses wird umfassend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Hier ist die weitere Verträglichkeit ggf. durch ein Verkehrsgutachten nachzuweisen. Auch ein von den Einwendern angeregter Ausschluss von Ausfahrten für bestimmte Grundstücke kann auf dieser Ebene nicht erfolgen. Auch dieser Eigentümer hat das Recht, die Zufahrt seines Grundstückes über die Grambartstraße abzuwickeln. Ob hier verkehrsordnende Maßnahmen notwendig sein werden, um den Verkehrsfluss zu sichern, wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

II. Verdichtetes Maß der Bebauung und Bauwerkshöhen
Von den Einwendern wird vorgetragen, dass ein außerordentlich verdichtetes Maß der baulichen Nutzung vorgesehen sei. Unmittelbar gegenüber dem Betriebsgrundstück dürfe bis zu einer Höhe von 19 Metern über der Bürgersteiganschlusshöhe (BAH) gebaut werden und im Übrigen, schräg gegenüber dem Betriebsgrundstück, bis zu einer Höhe von 15 Metern über BAH, zzgl. technischen Aufbauten i.H.v. 4 Metern, dies bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und bei einer Geschossflächenzahl von 2,4.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Erhöhung der Geschossflächenzahl liegt in dem für Gewerbegebiete gesetzlichen Rahmen und ist hier notwendig, um eine zukunftsfähige Ausrichtung des Betriebes zu ermöglichen.
Insbesondere die in den Stellungnahmen angesprochene Verminderung der Lebensqualität ist nicht gegeben, weil durch den einzuhaltenden Grenzabstand der geplanten Gebäude und besonders durch die Lage zu den Nachbargrundstücken eine

für Gewerbegebiete hinnehmbare Beeinträchtigung erfolgen wird.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

III. Werbung

Die Einwender stellen fest, dass von dem Hochregallager eine Pylonwirkung ausgehen könne. Zwar sähe die Planung vor, dass überragende Werbepylone mit einer Höhe von mehr als 15 m über BAH verboten sein sollen, allerdings werde in der Planbegründung eindeutig darauf hingewiesen, dass Werbeflächen, auch an dem Hochregallager, bis zur Traufhöhe von 19 m über BAH, im Übrigen an den Gebäuden bis zu einer Traufhöhe von 15 m über BAH zulässig sein sollten. Eine weitere Einschränkung der Werbeanlagen hinsichtlich der Größe fände nicht statt.
Die Einwender gehen weiterhin davon aus, dass derartig angebrachte Werbetafeln bei Dunkelheit stark angestrahlt werden würden – eben um eine Pylonwirkung zu erzielen. Die zu erwartende Beleuchtung dürfe mit einer Flutlichtanlage vergleichbar sein. Dies würde zu einer erheblichen Belästigung der dort wohnenden Betriebsinhaber bei Dunkelheit, da sie unmittelbar daneben wohnen und von dem Hochregallager reflektierendes Licht eine Blendwirkung gegenüber den Wohngebäuden entfalten würde, führen. Diese Blendwirkung führe zu einer Raumaufhellung, welche aufgrund der geringen Distanz nicht unerheblich sein dürfe. Aufgrund der geringen Distanz wäre auch mit einer psychologischen Blendung zu rechnen, da davon auszugehen sei, dass aufgrund des Blendeffekts eine ständige Ablenkung des menschlichen Auges bei Dunkelheit erfolgen würde.

Bereits heute würde das Hauptgebäude der Firma Staude mit starken Flutlichtstrahlern während der ganzen Nacht beleuchtet werden. Das in der Meelbaumstraße/Sokelantstraße gelegene Verkaufshaus für Küchen, so die Einwenderinnen und Einwender, beleuchtet die Firma Staude die ganze Nacht mit blau-violettem Flutlicht, so dass auch der gesamte Bereich oberhalb des Gebäudes mit violettem Licht überstrahlt wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Investor beabsichtigt mit den geplanten Werbeflächen, Kunden auf das Möbelhaus mit entsprechenden Hinweisschildern aufmerksam zu machen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Entsprechend des § 49 Abs 2 NBauO dürfen sie nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Zur Errichtung der beabsichtigten Werbeanlage erfolgt die Prüfung und Genehmigung in einem separaten Bauantrag.
Beeinträchtigungen der auf der anderen Seite der Grambartstraße gelegenen Wohnungen der Betriebsinhaber sind bei der beabsichtigten Konzeption und aufgrund der Entfernung von mindestens 24 m bei einer Höhe der Werbeanlage von 19 m nicht zu erwarten. Sollten dennoch unzulässige Störungen auftreten, könnte beispielsweise eine Reduzierung der Lichtstärke zur Verträglichkeit beitragen.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

IV. Wohnen

Es wird vorgetragen, dass es sich bei den Wohnhäusern bzw. bei der Etagenwohnung auf den Betriebsgrundstücken um in dem Gewerbegebiet baurechtlich seit Jahrzehnten legal genutzte Wohnhäuser bzw. Wohnungen handeln würde. Eigentümer sind die Betriebsinhaber. Die Wohnhäuser bzw. die Wohnung werden von den Betriebsinhabern

persönlich bewohnt. Die Wohnzimmer und teilweise auch die Schlafzimmer grenzten unmittelbar zur Grambartstraße und die übrigen Schlafzimmer seien nach Süden ausgerichtet.

Die Einwenderinnen und Einwender tragen vor, dass diese Wohnhäuser bzw. die Etagenwohnung in der Bebauungsplanänderung bisher nicht berücksichtigt werden würden, obwohl sie unmittelbar gegenüber dem geplanten Sondergebiet liegen. In dem Planentwurf würden lediglich die südlich des Plangebietes liegenden Geschosswohnungen für Bereitschaftspersonal der Stadtentwässerung und die westlich des Plangebietes vorhandenen Kleingärten einbezogen werden. Die von Eigentümern der Gewerbegrundstücke bewohnten Wohnhäuser und die Etagenwohnung fänden jedoch keinen Eingang in die Planung. Die Wohnhäuser und die Wohnung auf den Betriebsgrundstücken seien auch deswegen errichtet worden, weil die Eigentümer damals davon ausgingen, dass weiterhin nur Bauten mit 2 Vollgeschossen zulässig sein würden. Dieses Vertrauen wäre bei einer Realisierung der jetzigen Planung verletzt.

Durch die Änderungsplanung würde ein 19 m über BAH hohes Hochregallager unmittelbar gegenüber den Wohnhäusern und der Etagenwohnung ermöglicht werden. Das Hochregallager würde allein aufgrund seiner Ausmaße eine erdrückende bzw. erschlagende und optisch bedrängende Wirkung gegenüber der benachbarten Wohnnutzung entfalten.

Durch das Hochregallager würde die Besonnung und natürliche Belichtung der zum Wohnen genutzten Gebäude erheblich reduziert werden. Es sei davon auszugehen, dass insbesondere nachmittags und abends aus westlicher Richtung weniger natürlicher Lichteinfall möglich sei, was zu einem Verlust an Lebensqualität führen würde.
Es wäre davon auszugehen, dass insbesondere werktags in den Abendstunden und an den Sonnabenden viele Kunden die Tiefgaragenausfahrt nutzen würden. Dies würde insbesondere in den Zeiten, in welchen die Grambartstraße bisher relativ wenig befahren sei, zu einer erheblichen und spürbaren Mehrbelastung führen, welcher die Grundstückseigentümer dann unmittelbar zu einer Zeit ausgesetzt wären, wenn sie normalerweise Feierabend oder Wochenende hätten und mithin ein Ruhebedürfnis bestehen würde.

Durch das zu erwartende ständige Anfahren von Pkw´s würde es zu erheblichem Lärm kommen. Weiter würde der allgemeine Lärmpegel durch die zusätzlichen Andockstationen und der damit zu erwartenden Lärmbelästigung beim Anfahren dieser und beim Entladen der Lkw´s gesteigert werden, was ebenfalls die Wohnqualität senke. Durch die Verkehrszunahme, gerade durch den anfahrenden Verkehr, sei eine erhebliche Verschlechterung der Atemluft für die dort Wohnenden zu befürchten.

Die Einwenderinnen und Einwender stellen fest, dass insgesamt die Wohnqualität auf den Grundstücken durch die Änderungsplanung erheblich abnehmen würde. Abgemildert werden würde die Verkehrsbelastung lediglich, wenn die Ein- und Ausfahrt des Sondergebietes Möbel- und Einrichtungshaus nicht über die Grambartstraße erfolgen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem bestehenden Gewerbegebiet ist nur eine stark eingeschränkte Wohnnutzung zulässig. Dementsprechend beziehen sich die eingegangenen Stellungnahmen zu den zukünftig befürchteten Beeinträchtigungen des Wohnens in Betriebsleiterwohnungen und Bereitschaftswohnungen. (Stellungnahme E1 gilt entsprechend).
Die Gewerbegrundstücke, auf die sich die Einwendungen beziehen, sind jeweils mit

einer Wohnung bzw. einem Wohnhaus des Betriebseigentümers bebaut. Sie liegen östlich bis nordöstlich der mit 19 m Höhe bebaubaren Fläche. Die vorhandene Bebauung hat einen Abstand zur nächstgelegenen Baugrenze von 19 m bis 35 m.

Bei keinem der Gewerbegrundstücke wird der einzuhaltende Grenzabstand unterschritten und bei keinem tritt eine Verminderung der Wohnqualität infolge Verschattung des Grundstückes ein.
Der Nachweis, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmwerte für das Gewerbegebiet eingehalten werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
Die Grenzwerte für Feinstaubbelastung werden deutlich unterschritten. Mit Verlegung der Anlieferzone an den Rehagen ist hier noch mit einer deutlichen Entlastung zu rechnen (siehe hierzu auch Umweltbericht Abschnitt 2.5).

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

V. Pflanzstreifen
In den drei Stellungnahmen der dort bereits länger ansässigen Firmen wird festgestellt, dass sich im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt und der Anlieferzone auf dem derzeitigen Grünstreifen mehrere schützenswerte Bäume befänden, u. a. eine Eiche mit einem über einen Meter großen Umfang. Zudem seien mehrere Feldahorne vorhanden, ebenso Birken. Da dieser Grünstreifen überwiegend naturbelassen bzw. verwildert sei, lebten dort zahlreiche Vögel und es bestehe die Möglichkeit, dass der Grünstreifen auch einem Marder, der in der Grambartstraße umherläuft, Unterschlupf bieten würde.

Stellungnahme der Verwaltung:
Planerisches Ziel ist es, mit den Pflanzstreifen eine einheitliche Gestaltung der häufig unattraktiven Gewerbegebiete zu ermöglichen und einen einheitlichen Gebietscharakter zu erzielen. Der Grünanteil im Gebiet soll gesichert und unattraktive Bereiche durch Anpflanzungen abgeschirmt werden. Der im Plangebiet vorhandene und benannte Gehölzstreifen hat für den Naturhaushalt einen geringen Wert. Allerdings steht hier im Gewerbegebiet die Entwicklung und Sicherung der Betriebe im Vordergrund. Dem Eigentümer wird ermöglicht, auch im Bereich eines gewachsenen Pflanzstreifens auf neue Entwicklungen im festgelegten Rahmen zu reagieren. Zum Schutz der Natur und des Grünraumes findet die Baumschutzsatzung Anwendung.
Am Planungsprinzip des Pflanzstreifens wird festgehalten, und der bestehende bzw. in Teilen veränderte Pflanzstreifen kann weiterhin die Funktion als Lebensraum für Vögel und Marder erfüllen. Ebenso können die westlich der Straße Rehagen gelegenen Kleingärten diese Lebensraumfunktion übernehmen.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

E5: Zukunft der Möbelbranche
Die Einwendungen des Rechtsanwaltes werden mit Schreiben vom 27.05.08 ergänzt: „Ergänzend erlaube ich mir, auf einen Artikel in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung vom heutigen Tage aufmerksam zu machen, aus dem sich der Eindruck ergibt, die Fa. Staude benötigt eine Änderung des Bebauungsplanes 545 nicht, da nunmehr eine Erweiterung des Unternehmens mit einem neuen Standort am Expogelände geplant ist….“

Stellungnahme der Verwaltung:
Gegenüber der Verwaltung wurde von der Firma Staude deutlich gemacht, dass sie diese Vorhaben unabhängig voneinander vorantreiben wird.

Die Einwendung wird zurückgewiesen.

Zu 2:

Es liegt ein geänderter Bebauungsplanentwurf vor. Dieser reagiert auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008, welches über die Unzulässigkeit der Verkaufsflächenbegrenzung zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet entschieden hat. Hier wurde die durch einen Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage als unzulässig erklärt. Zukünftig soll ausgeschlossen werden, dass mehrere Betriebe sich eine begrenzte Verkaufsfläche teilen müssen, um zu verhindern, dass sich mögliche Investoren, Eigentümer und Interessenten untereinander um Kontingente auseinander setzen müssen. Hier soll innerhalb der Planung ein klarer Rahmen vorgegeben werden.
Aus diesem Grund ist im geänderten Bebauungsplanentwurf nur das Betriebsgrundstück des Möbelmarktes der Firma Staude westlich der Grambartstraße als Sondergebiet mit näherer Zweckbestimmung "Möbel- / Einrichtungshaus" festgesetzt und dessen Verkaufsfläche begrenzt. Im Bereich des Dienstleistungszentrums für Küchen erfolgt eine Gewerbegebietsfestsetzung. Dem Betrieb wird über eine so genannte Fremdkörperfestsetzung eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt und die Service- und Verkaufsfläche ebenso wie die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Die generelle planerische Absicht, zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und zu schützen, sowie Flächen für flächenextensive Sortimente vorzusehen und den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel aufrecht zu erhalten, sind Bestandteil der vorliegenden aktualisierten Planung.

Zur Berücksichtigung der oben genannten Einwendungen der Betriebswohnungen der Stadtentwässerung sichert eine textliche Festsetzung die Fassadenbegrünung des geplanten Hochregallagers. Das Baufeld für die Bebauung wird um 6 m verkleinert.

Weiterhin wurde die Höhe der freistehenden Werbeträger als Nebenanlagen in § 7 der textlichen Festsetzungen auf 8 m begrenzt, sowie im Bereich der Straße Rehagen zum Schutz der Kleingartenanlage die Art der Werbeträger auf Fahnen beschränkt.

Zu 3.
Da mit den Änderungen im Bebauungsplanentwurf die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die öffentliche Auslegung des Entwurfes erneut durchgeführt.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Bestandteil der umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 3) beigefügt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

61.11
Hannover / 04.01.2010