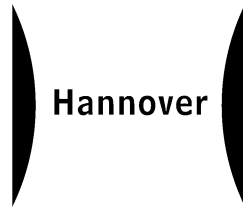


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur  
Kenntnis)  
An den Stadtbezirksrat  
Südstadt-Bult (zur Kenntnis)  
An den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss (zur Kenntnis)

2. Neufassung

Nr. 1234/2006 N2

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

---

**BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

---

**Bebauungsplan Nr. 1677 -Lindemannallee / Umspannwerk -  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**Antrag,**

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1677 -Lindemannallee / Umspannwerk- zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Zur Qualität von Wohngebieten zählt u.a. die gute Erreichbarkeit von Lebensmittelnaheversorgern. Im Stadtteil Bult fehlt bisher ein Nahversorger. Von einer Ansiedlung im Stadtteil, selbst in Randlage, profitieren alle Bevölkerungsgruppen. Die Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, auf die Frauen besonders angewiesen sind, da sie zum größeren Anteil in die Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs eingebunden sind. Außerdem kommt die wohnungsnaher Versorgung den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen besonders zu Gute. Durch einen neuen Markt wird das wohnungsnaher Angebot im Stadtteil Bult deutlich verbessert.

Über den öffentlichen Fuß- und Radweg erreichen die Bewohner der Bult das Naherholungsgebiet Alte Bult und den Bahnhof Bismarckbahnhof. Da der Weg beleuchtet ist, kommt dies den Sicherheitsbelangen entsprechend sensibler Personen zu Gute.

## **Kostentabelle**

Für die Stadt entstehen Kosten für den Erwerb von Flächen für Grünflächen und Grünverbindung sowie für deren Ausbau; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1677, Abschnitt 6 (Kosten für die Stadt)).

## **Begründung des Antrages**

Im Plangebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 944 aus dem Jahr 1979 und der Bebauungsplan Nr. 1595 aus dem Jahr 1996. Diese setzen für das Gebiet Fläche für Versorgungsanlagen- "Umspannwerk", Gewerbegebiet, Sportanlage (Reitsport) sowie 2 Grünverbindungen fest. Entlang der Bahn sieht der B-Plan 1595 noch eine Erweiterungsfläche für Bahnzwecke vor.

Das vorhandene Umspannwerk Rennbahn wird von der Stadtwerke Hannover AG aufgegeben. Auf dem Nachbargrundstück an der Lindemannallee wird zurzeit ein neues Umspannwerk errichtet. Die bestehenden Umspannwerke Rennbahn und Südstadt (Wredestraße) sollen in diesem baulich kleineren Neubau zusammengeführt und auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden. Die Fläche wird nun als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Die Flächen der bisherigen Standorte, die für ihre Nachbarschaft nur geringe Auswirkungen hatten, stehen damit für andere Nutzungen zur Disposition. Bei der momentanen Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen ist eine private Nutzung des Grundstücks an der Lindemannallee nicht zulässig. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten müssen daher neu geregelt werden. Da die Fläche an der Lindemannallee zwischen einerseits sensiblen Nutzungen im Süden und Osten (Naherholungsbereich und Wohnen) und andererseits emittierenden Nutzungen (Bahn, Reitstall, Tankstelle und Umspannwerk) im Westen liegt, soll hier nur eine wenig störende, aber dennoch wenig sensible Nutzung angeordnet werden. Mit Einzelhandelsnutzungen können diese Anforderungen erfüllt werden. Die Planung sieht hier ein Sondergebiet für Nahversorgung mit einem Lebensmittelmarkt von 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

Entlang des östlichen Bahndammes der Strecke Hannover-Göttingen wurde für langfristige Planungen der DB Netz AG eine 15 m breite Vorbehaltsfläche für Bahnanlagen vom Ostausgang des Bahnhofs Bismarckstraße zur Lindemannallee vorgehalten. Dies ist nicht mehr erforderlich. Auf dieser Fläche verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, an den eine öffentliche Grünfläche angrenzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 1677 wurde vom 23.Juni bis zum 22.Juli 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Während dieser Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen von Rechtsanwälten Dr. Klausung-Himstedt-Klein im Namen von drei Nachbarn eingegangen.

Die vertretenen **Nachbarn** seien Eigentümerinnen der mehrgeschossigen Wohnanlage Lindemannallee 19, die unmittelbar nördlich des Grundstücks des bisherigen Umspannwerks gelegen sei, für das die Stadt Hannover die Bauleitpläne ändere, um dort einen Nahversorger anzusiedeln. Die Zufahrt solle genau entlang der Grenze zum Grundstück der Einwanderheberinnen erfolgen. Die Einwanderheberinnen seien mit der Bauleitplanung nicht einverstanden. Weder sei sie mit dem Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit noch mit dem Grundsatz der gerechten Abwägung vereinbar.

Der Grund für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters, die Nahversorgung zu verbessern, sei nur vorgeschoben. Darüber hinaus sei die Planung abwägungsfehlerhaft, weil es gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung zu Konflikten - insbesondere Lärm- und Abgasbelästigungen, Grundstücksverschmutzungen, Störungen der Nachtruhe - kommen werde und diese Konflikte nicht bewältigt werden (könnten).

Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten führten erfahrungsgemäß für angrenzende Wohnnutzungen zu Lärm- und Abgasbelastungen, die nicht mehr hinzunehmen seien. Für 4 Wohnungen (bis in das siebente Stockwerk) käme es zu unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastungen. Von dem früher betriebenen Umspannwerk seien keinerlei Lärm- und Abgasbelastungen ausgegangen. Die Stadt habe sich aber offenbar noch nicht einmal der Mühe unterzogen, die zu erwartenden Lärmbelastungen schalltechnisch untersuchen zu lassen.

Abgesehen davon könne von einer die Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit einschränkenden Vorbelastung überhaupt keine Rede sein. Außerdem seien andere Beurteilungsmaßstäbe zu Grunde zu legen als für private Stellplatzanlagen.

Ergänzend wird darauf aufmerksam gemacht, dass bisher der Bebauungsplan Nr. 944 die Festsetzung "Umspannwerk" enthalte und es sich daher um eine Überplanung handele. Bei einer derartigen Überplanung kämen im Rahmen der Abwägung besondere Grundsätze zum Tragen, die dazu führten, dass die Stadt bei ihrer Planung nicht mehr das Maß an Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen könne, wie bei einer Erstplanung.

Abschließend wird bestritten, dass es einen Mangel an Nahversorgern gebe. Außerdem sei ein Lebensmitteldiscounter beabsichtigt, der naturgemäß nicht der Nahversorgung diene, sondern klar auf einen größeren Einzugsbereich abziele. Darüber hinaus seien in der näheren Umgebung ausreichend Lebensmitteldiscounter und Nahversorger vorhanden, insbesondere im Bereich westlich der Bahnstrecke.

Die Stadt selber weise auf Planungen für ein SB-Warenhaus mit 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im südlichen Bereich des Südbahnhofsgeländes hin. Dieses übernehme auch eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtbezirk Südstadt-Bult, weshalb das zur Rechtfertigung der Planung ins Feld geführte Argument nur vorgeschoben sei, um den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers bzw. des konkreten Lebensmitteldiscounters Rechnung zu tragen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vorgebrachten Argumente der Einwanderheberinnen hinsichtlich des (fehlenden) Bedarfes für einen Nahversorger sind zweifelhaft. Im Jahr 2002 wurde von der Fa. CIMA ein Gutachten für ein städtisches Nahversorgungskonzept aufgestellt. Dabei wurde für den Stadtteil Bult ein hoher Handlungsbedarf ermittelt, da hier keine Nahversorger vorhanden sind. Aufgrund der Trennung vom Stadtteil Südstadt durch die vorhandene Bahnstrecke ist eine Nahversorgung fußläufig nicht möglich. Für eine entsprechende Funktion wird allgemein ein Einzugsbereich von 500 m als hinnehmbar erachtet.

Der geplante Standort südlich der Lindemannallee ist zwar peripher gelegen, jedoch sind innerhalb des Stadtteils Bult und somit inmitten des Einzugsbereiches Standortalternativen nicht gegeben. Dort wo die Nahversorgung gänzlich fehlt, kann auch ein Discounter die Funktion eines Nahversorgers mit übernehmen.

Der Hinweis auf die im Verfahren befindliche Bauleitplanung mit dem Ziel, auf dem Südbahnhofgelände Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, weist lediglich auf den (geplanten) nächst gelegenen Standort eines Lebensmittelmarktes hin. Es ist städtebauliches Ziel, ein möglichst gut verteiltes Netz von Nahversorgern zu erhalten bzw. zu erreichen. Die dort angestrebte Vertriebsform kann das Angebot des hier geplanten Discounters ergänzen. Zudem kann dort die Funktion als Nahversorger für die Bult, wie bereits erwähnt, aufgrund der Bahnstrecke nicht geleistet werden.

Zu den möglichen verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelversorgers sowie zu den Auswirkungen auf die Luftqualität wurden zwischenzeitlich Gutachten erstellt. Diese entkräften die genannten Befürchtungen der

Einwanderheberinnen. Unter Berücksichtigung der Gesamtbelastungssituation mit der Vorbelastung durch die stark befahrene Lindemannallee, den Betrieb der vorhandenen Tankstelle sowie des privaten Garagenhofes kann die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte an allen relevanten Punkten sichergestellt werden. Auch die Verkehrsabwicklung kann durch Maßnahmen begleitet werden, die einen weitgehend störungsfreien Ablauf und somit die Minimierung von zusätzlichen Belastungen bewirken. Zur Minimierung der Abgase, insbesondere in der Nähe des reinen Wohngebietes, ist für die nördliche Anbindung des Sondergebietes nur die Zufahrt zugelassen, so dass der Quellverkehr nur über die südliche Anbindung abfließen kann. Bei der Abwägung sind die Anregungen der Nachbarinnen eingeflossen. Die lärmintensiven Nutzungen sind durch die festgesetzte Stellung des Baukörpers auf der dem reinen Wohngebiet abgewandten Seite des Sondergebietes angeordnet.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB vom 27. Februar bis 03. April 06 gingen fachliche Anregungen von der Industrie- und Handelskammer sowie der Region Hannover aus bodenschutzbehördlicher Sicht ein.

Die **Industrie- und Handelskammer** (IHK) beurteilt im Hinblick auf den Handlungsbedarf für den Stadtteil Bult hinsichtlich der Verbesserung der Nahversorgungssituation das Planungsziel als konsequent, selbst wenn der Standort auf Grund seiner Randlage als vorwiegend autoorientiert einzustufen sei. Allerdings sei vor dem Hintergrund des städtischen Zieles, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Südstadt-Bult zu konsolidieren, nahe liegend, bei der Entscheidung über die Größe neuer Märkte den Konzentrationsprozess nicht unnötig zu forcieren. Aus diesem Grunde wird angeregt, die zulässige Verkaufsfläche auf max. 900 m<sup>2</sup> zu reduzieren und damit auf eine für zeitgemäße Discounter moderate Größe. Andernfalls dürfte der auf ein Einzugsgebiet von mindestens 10.000 Einwohner zielende Markt im Umfeld nur noch wenig Spielraum insbesondere für Märkte der Vollversorgung zulassen sowie die Aufgabe weiterer Läden im Stadtgebiet fördern.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die grundsätzliche Zustimmung der IHK zum Planungsziel wird begrüßt und zur Kenntnis genommen.

Es ist anzumerken, dass der von der IHK zu Grunde gelegte, für einen Betrieb von 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderliche Einzugsbereich zu hoch gegriffen erscheint. Bei großstädtischen Verhältnissen muss von einer Überlagerung von Einzugsbereichen verschiedener Märkte ausgegangen werden, so dass für die Nahbereiche von Einzugsgebieten von 5.000 bis 6.000 Einwohnerinnen und Einwohner als betriebswirtschaftliche Grundlage ausgegangen wird.

Zudem ist die Stadt bestrebt, ein möglichst langfristig funktionsfähiges Netz von Nahversorgern zu erhalten bzw. zu erreichen. In der Abwägung, ob ein großer oder zwei normale Märkte auf dem ausgedehnten Grundstück zulässig sein sollen, hat sich die Stadt für einen einzelnen Markt entschieden, der aber etwas größer (1.100 m<sup>2</sup>) als übliche Discounter (800 m<sup>2</sup>) gebaut werden sollte. Mit dieser Größe soll eine langfristige Existenz des Marktes in dem bisher nicht versorgten Stadtteil Bult gewährleistet werden. In Würdigung der Anregungen der IHK wird die Verkaufsfläche aber auf 1.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies erscheint als sinnvoller Kompromiss.

Die **Region Hannover** weist aus bodenschutzbehördlicher Sicht darauf hin, dass auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes mögliche Untergrundverunreinigungen vorhanden seien. Bei der geplanten Umnutzung seien deshalb Untergrunduntersuchungen durch einen fachlichen Gutachter im Vorfeld oder während der Baumaßnahme baubegleitend erforderlich und mit der Bodenschutzbehörde der Region

Hannover abzustimmen.

Für die Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei jeglicher Bodenversiegelung um nachteilige Veränderungen der Bodeneigenschaften handelt. Es solle dargestellt werden, wie sich der zukünftige Versiegelungsgrad verändern wird.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Hinsichtlich der bodenschutzbehördlichen Stellungnahme ist die Begründung und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet worden.

Im Beschlussverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein **Änderungsantrag im Stadtbezirksrat Südstadt-Bult** (Drs. 15-2361/05) zum Erhalt der Gehölze auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes beschlossen. Die Maßnahmen bezüglich Abriss des Gebäudes, Leitungsausbau und ggf. Bodensanierung sowie der Planung des Investors sollen sich an diesem schutzwürdigen Belang ausrichten.

Mit dem Beschluss zur Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes (Drs. Nr. 2028/05E1) wurde dieser Antrag dahingehend verändert, dass auf der Bebauungsplanenebene auch mit dem Ziel des vollständigen Erhaltes geprüft wird, ob und ggf. welcher Bestand an Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung geschützt werden, zu erhalten ist. Diese Prüfung hat ergeben, dass nicht alle der 19 unter Baumschutzsatzung stehenden Bäume auf dem Grundstück Lindemannallee Nr. 21 erhalten werden können.

Die Stadtwerke planen das alte Umspannwerk im Sommer 2006 abzureißen und mit der Bodensanierung (Leitungsbergungsmaßnahmen) zu beginnen. Dafür ist das Fällen von 4 Bäumen erforderlich. Dies ist bereits auf der Grundlage einer Fällgenehmigung erfolgt. Um das Betriebskonzept des Lebensmitteldiscounters umzusetzen, wird die Fällung von weiteren 3 Bäumen erforderlich sein. Alternativen zu dem bestehenden städtebaulichen Konzept konnten nicht gefunden werden, zumal der Spielraum aufgrund der aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Gebäudestellung auf dem Grundstück – benachbartes Wohngebiet - gering ist.

Erfolgreich waren Verhandlungen dahingehend, dass ein großkroniger Baum mit 200 cm Stammumfang, der auf einem kurzen Leitungstrassenabschnitt mit Fernmeldekabeln steht, erhalten und in das Freiflächenkonzept der Neuplanung integriert werden soll.

Somit lassen sich voraussichtlich 12 Bäume in Pflanzstreifen auf dem Grundstück integrieren und erhalten. Es muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass 10 dieser Bäume so nahe an den vorhandenen Baukörpern und der Trafostraße stehen, dass sie trotz größter Vorsicht beim Abriss oder im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen im Wurzelbereich beschädigt werden könnten (siehe Abbildung in der Begründung S. 17). In Fall von Schäden die zur Fällung eines Baumes führen, muss entsprechend Ersatz gepflanzt werden.

Der Investor wurde veranlasst, einen qualifizierten Freiflächenplan zu erstellen, der den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand sowie die neu zu pflanzenden Bäume darstellt. Im Rahmen der Planungsrealisierung werden 10 großkronige Bäume der 1./2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe als Kompensation für die insgesamt 7, der Baumschutzsatzung unterliegenden, gefälltten (4) und noch zu fällenden (3) Bäume zu pflanzen sein. Hinzu kommen weitere Baumpflanzungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

In dem Freiflächenplan (siehe Anlage zur Begründung) sind insgesamt 25 Bäume dargestellt, die neu zu pflanzen sind.

Insgesamt wird der Baumbestand nach erfolgter Umsetzung der Planung umfangreicher sein als zum heutigen Zeitpunkt.

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

Im Rahmen der Anhörung hat der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult in seiner Sitzung am

21.06.2006 der Drucksache Nr. 1234/2006 zugestimmt. Gleichzeitig hat der Stadtbezirksrat folgenden Änderungsantrag (15/1522/2006) beschlossen:

1. Die Anzahl der Einstellplätze wird auf 75 Parkplätze festgesetzt.
2. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
3. Ersatzmaßnahmen für bisher gefällte Bäume auf dem Grundstück sind weitestgehend auf dem Areal vorzunehmen.
4. Die Architektur des künftigen Gebäudes sowie Zufahrten und Flächen für den ruhenden Verkehr sollen dem besonderen Standort an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Rechnung tragen und ökologisch ausgerichtet sein.
5. Fahrradabwehrbündel sind in ausreichender Anzahl zu installieren.

Begründung:

Mit den vorgenommenen Nachbesserungen werden sowohl ökologische Ansprüche für dieses Gebiet konkretisiert als auch verkehrliche Auswirkungen versucht zu minimieren.

### **Stellungnahme der Verwaltung (DS 1234/2006 N1):**

Zu 2) Erhalt von Bäumen

Der heutige Baumbestand wird weitestgehend erhalten bleiben. Von den 19 unter Baumschutzsatzung stehenden Bäumen mussten aufgrund von Leitungsbergungen bereits 4 Bäume mit entsprechender Fällgenehmigung gefällt werden. Das Fällen dreier weiterer, unter Aspekten des Naturschutzes nicht besonders schützenswerter Bäume (1 Birke, 1 Pappel und 1 Rotdorn) wird erforderlich sein, um das Betriebskonzept, dass heißt insbesondere den Anlieferungsverkehr gefahrlos auf dem Grundstück abwickeln zu können. Hierfür wird ein entsprechender Fällantrag gestellt werden. D. h., dass von den heute 15 unter Baumschutzsatzung stehenden Bäumen 12 Bäume erhalten werden. Unter diesen Bäumen ist auch der größte Baum, eine Linde mit 2,0 m Stammumfang, die in das Stellplatzkonzept integriert werden konnte. Der Erhalt dieser Bäume setzt allerdings voraus, dass nicht aufgrund von ggf. erforderlichen Bodensanierungen Bäume gefällt werden müssen (dazu ausführlich Punkt 2.2 und 2.3 der Umweltberichtes).

Zu 3) Ersatzmaßnahmen für bisher gefällte Bäume

Die Ersatzpflanzungen für die bisher gefällten Bäume auf dem Grundstück werden vollständig auf dem Areal vorgenommen (siehe Freiflächenplan in der Anlage zur Begründung).

Zu 4) Ökologische Ausrichtung der Architektur und der Außenflächen

Die Architektur des geplanten Marktes wird in Bezug auf das Landschaftsbild in diesem Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu der heutigen Situation beitragen. Das alte Umspannwerk mit einer Gebäudehöhe von ca. 14 m über die gesamten zwei Geschosse mit Flachdach hat einen eher störenden Einfluss auf das Landschaftsbild. Der eingeschossige Markt mit einem 4 m hohen Erdgeschoss mit Ziegelverblendfassade und einem pfannengedeckten Satteldach mit einer Dachneigung von 22° und einer Firsthöhe von ca. 9 m entspricht einer ländlich-geprägten Bauweise und ist in der Fernwirkung nicht in dem Baumkronenbereich störend. Das Kerngrundstück wird durch Pflanzstreifen eingegrünt. Alter Baum- und Heckenbestand an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze schafft eine „grüne“

Abgrenzung zu dem Landschaftsschutzgebiet. Die Stellplatzanlagen werden durch Bäume gegliedert und mit Ökopflaster gepflastert. Der Baumbestand nach Realisierung wird anzahlmäßig über dem heutigen Bestand liegen. Der technische Ausbau wird den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EneV 2004) entsprechen und bspw. einen Brennwärmeaustauscher umfassen.

#### Zu 5) Anzahl Fahrradabstellbügel

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 47 b der NBauO geregelt. Der Betreiber hat Zustimmung signalisiert, dabei auch Fahrradabstellbügel zu verwenden.

**Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 05.07.06 zu den Punkten 2 - 5 der Stellungnahme der Verwaltung angeschlossen. Zur Zahl der zulässigen Stellplätze wurde bekräftigt, dass die Zahl auf 75 zu beschränken sei.**

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### **Zu 1) Stellplätze**

~~Der Bebauungsplanentwurf enthielt bisher eine Festsetzung, nach der eine Stellplatzanlage mit max. 115 Stellplätzen statt der beabsichtigten 122 möglich ist. Der Bezirksrat empfiehlt in seinem Änderungsantrag eine weitere Reduzierung der Stellplatzzahl auf 75. Die Verwaltung hat die Empfehlung dahingehend aufgegriffen, dass die Stellplatzanzahl auf 100 reduziert wird. Mit 100 Stellplätzen wird den Anforderungen nach § 47 NBauO entsprochen und dem Umstand Rechnung getragen, dass die Stellplatzanlage nicht nur durch Kunden sondern auch durch Besucher des Reitstalles sowie des Erholungsgebietes „Alte Bult“ (die heute im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche parken) genutzt werden wird. Diese Stellplätze sind erforderlich, um Parksuchverkehr mit den entsprechenden Emissionen und „wildes“ Parken im öffentlichen Raum zu vermeiden.~~

**Die Planung sah ursprünglich 122 Stellplätze vor. Im Bebauungsplanverfahren und aufgrund des Änderungsantrages des Stadtbezirksrates wurde die Zahl der zulässigen Stellplätze zunächst auf 115 und dann auf 100 Stellplätze reduziert. Auch der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss hat sich dem Änderungsantrag, die Anzahl der Stellplätze auf 75 zu reduzieren, angeschlossen. Die Verwaltung hat diese Empfehlung nun aufgegriffen und die Anzahl der zulässigen Stellplätze mit 75 in die textlichen Festsetzungen §1 aufgenommen. Auch mit dieser Anzahl wird den Anforderungen des §47 NBauO entsprochen.**

**Entsprechend der Empfehlung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in § 1 der textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass es nun heißt: „Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, auch mit Konzessionären, mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> und einer Stellplatzanlage bis zu ~~100~~ 75 Stellplätzen.“ Die Planbegründung wurde entsprechend in den Abschnitten I 3.2, 4, und II 1.1, 2.1, 2.2 geändert.**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplanten Vorhaben geschaffen werden und in Teilbereichen die Festsetzungen den tatsächlichen Nutzungen angepasst werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12  
Hannover / 22.08.2006