

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

E1: Von der Eigentümerin eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer beigefügten Unterschriftenliste von insgesamt 217 Bewohnerinnen und Bewohnern aus der näheren Umgebung des Bebauungsplanes.

E2: Von einer Grundstückseigentümerin eines Grundstückes, dass direkt an das Plangebiet angrenzt, werden unter Bevollmächtigung durch eine Baufirma Einwende vorgetragen. Diese Stellungnahme ist zwar verspätet im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen, wird aber dennoch im weiteren Verfahren als Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 gewertet und entsprechend gewürdigt.

Zur übersichtlichen Darstellung dieser Stellungnahmen und den aufgeführten Aspekten erfolgt eine den jeweiligen Punkten gegenübergestellte Stellungnahme der Verwaltung.

Eingegangene Stellungnahmen E1	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Der Grund für diesen Bebauungsplan bleibt nach wie vor unklar. Es war beabsichtigt, auf dem Grundstück 196 einen Discountmarkt mit Parkdeck zu errichten, was immerhin den Nahversorgungsaspekt beinhaltet. Die Forderung nach einer 4-geschossigen Bebauung ist städtebaulich sinnvoll, aber im konkreten Fall irreführend, da die Bestandsgebäude durch die Eigentümer gewerblich genutzt sind und bis auf weiteres nicht aufgegeben werden sollen.</p> <p>2. Damit manifestiert die Aufstellung des B-Planes den Bestand, da zukünftig eine Bebauung oder Umnutzung, welcher Art auch immer, unmöglich würde. Dieser Eingriff in die privaten Rechte der Eigentümer (Existenz) steht in keinem Verhältnis zu den öffentlichen Interessen einer homogenen straßenbegleitenden Bebauung (Ortsbild), zumal in diesem Abschnitt der Podbielski-straße ohnehin große Lücken klaffen (Käthe-Kollwitz-Gymnasium, Esso Tankstelle, Eckbebauung Böcklinplatz, Star Tankstelle, Eckbebauung Raffaelstraße), die auch zukünftig nicht geschlossen werden können.</p>	<p>1. - 4.: Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll langfristig die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung der genannten Grundstücke ermöglicht, das Ortsbild durch die Gestaltung des Straßenzuges verbessert und ferner die Entwicklung des Nahversorgungsbereiches Podbielskistraße für diesen Abschnitt gewährleistet werden. Dieser Bereich ist als Nahversorgungsstandort in dem vom Rat in seiner Sitzung am 24.02.2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover vorgesehen. Die beschriebene Bauabsicht eines eingeschossigen Supermarktes mit Parkdeck unter Fortsetzungen der bestehenden gewerblichen Nutzung ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen jedoch nicht akzeptabel und entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der Aufstellung dieses B-Planes erfolgt kein direkter Eingriff in die privaten Rechte von Grundstückseigentümern. Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde werden für diesen Bereich die städtebaulichen Zielsetzungen formuliert, die im Falle grundstücksbezogener Veränderungen und Entwicklungen zu beachten sind. Diese</p>

Eingegangene Stellungnahmen E1	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3. Darüber hinaus wird die Errichtung eines Nahversorgers an dieser Stelle mit dem B-Plan-Entwurf praktisch unmöglich gemacht, da die bebaubare Grundfläche eines der beiden Grundstücke nicht ausreicht. Es müssten beide Grundstücke bebaut werden, was beinahe aussichtslos erscheint, da ja beide Eigentümer zeitgleich verkaufen müssten. Gleiches gilt für die Tiefgarage mit Zufahrt von der Schwindstraße, von der aus das Grundstück 196 nicht erreichbar ist.</p> <p>4. Die erwähnte Abkehr von einer ausschließlich gewerblichen Nutzung ist mithin die einzige erkennbare Motivation zur Aufstellung und das, obwohl die Grundstücke schon mehr als 100 Jahre gewerblich genutzt werden (Beispiel für diese Form der Verdrängung gab es auch beim Bau des Pelikanviertels).</p>	<p>planerischen Ziele sind langfristig angelegt. Für die vorhandene gewerbliche Nutzung und Bebauung im Planbereich besteht Bestandschutz. Sie bleibt unangetastet. Bauliche Veränderungen und Ergänzungen bleiben im Rahmen des v.g. Bestandschutzes möglich.</p> <p>Wie in der Begründung ausgeführt, besteht für die Podbielskistraße insgesamt das städtebauliche Ziel, vorhandene Baulücken mittel- bis langfristig zu schließen und sie einer wirtschaftlich wie auch städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Mit den Festsetzungen soll eine Vervollständigung der durch die angrenzende Blockrandbebauung vorgegebenen Struktur erreicht werden. Mit dieser planerischen Zielvorgabe soll insbesondere eine Verbesserung des Ortsbildes und damit eine städtebaulichen Aufwertung dieser integrierten Lage erreicht werden.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen des vorliegenden B-Planes sind gerade vor dem Hintergrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse für die künftige höhenmäßige Entwicklung wie auch Lage zur Podbielskistraße zwingend, um grundstücksbezogen eine unabhängige Umsetzung des künftigen Planungsrechtes unter Beachtung des Bauordnungsrechtes zu ermöglichen. Die beiden Grundstücke beinhalten unter Berücksichtigung der planungsrechtlich im Fluchtlinienplan Nr. 717 festgesetzten Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche der Overbeckstraße jeweils eine Größe von ca. 1.800m² (das westl. Grundstück) und 1.500m² (das östl. Grundstück). Dieses sind verglichen mit anderen Grundstücken in vergleichbarer Lage durchaus gängige Größenordnungen, die unabhängig von einander bebaut werden können. Die Zufahrt zu einer evtl. geplanten Tiefgarage sollte aus verkehrlicher Sicht von der Schwindstraße aus erfolgen. Eine direkte Erschließung von der Podbi - wie heute bereits vorhanden - ist jedoch planungsrechtlich nicht ausgeschlossen und möglich.</p> <p>Eine Neubebauung ist auf den jeweiligen Grundstücken im Geltungsbereich dieses B-Planes unabhängig voneinander möglich.</p>

Eingegangene Stellungnahmen E1	Stellungnahme der Verwaltung
<p>5. Einen Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1936 heranzuziehen um die geplante Overbeckstraße durchzusetzen, obwohl ein mehrgeschossiges Gebäude darauf steht, ist wirklich der Gipfel. Welches öffentliche Interesse hier besteht, ist nicht erkennbar.</p> <p>6. Sinnvoll wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu einem Zeitpunkt, zu dem eines oder beide Grundstücke für eine Vermarktung zur Verfügung ständen. Dann könnte tatsächlich sinnvolle Stadtplanung erfolgen und die Belange des Ortsbildes wären sicher auch zu befriedigen.</p> <p>7. Der Hinweis an die Eigentümer, dass mit Aufstellung der Wert ihrer Grundstücke doch erheblich verbessert würde, ist perfide und darüber hinaus sicher nicht im Interesse der Öffentlichkeit.</p>	<p>Die Steuerung der baulichen Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde erforderlich, nachdem eine Bauvoranfrage mit einem Vorhaben gestellt wurde, das zu einer dauerhaften Verfestigung der hier bestehenden städtebaulich unbefriedigenden Situation geführt hätte. Kleinteilige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sind im geplanten Mischgebiet nach wie vor möglich.</p> <p>5. Der nach wie vor geplante Ausbau der Overbeckstraße ist für die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen im Plangebiet dringend erforderlich (s. Begründung unter Pkt. 2.2 Verkehr und Versorgung). Darüber hinaus ist die geplante Overbeckstraße auch sinnvoll für die Erschließung der Grundstücksflächen, die südlich an das Plangebiet grenzen. Somit stellt der rechtskräftige Fluchtlinienplan 717 von 1936, der zwischen Spitzweg- und Schwindstraße die Bau- und Straßenfluchtlinien der Overbeckstraße festsetzt, eine planungsrechtliche Rahmenbedingung dar, an deren Umsetzung weiterhin festgehalten werden soll.</p> <p>6. Wann ein Grundstück auf dem Markt ist, wird in der Regel von der planenden Gemeinde nicht wahrgenommen und kann aus datenschutzrechtlichen Bestimmungen auch nicht erfragt werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden unabhängig von einer möglichen Umsetzung und zur Vermeidung der Verschärfung städtebaulicher Missstände die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine künftige Neubebauung geschaffen. Dies trägt auch zur Planungs- und Rechtssicherheit für die betroffenen Grundstückseigentümer bei, da auf dieser Basis künftig konkrete Neubauabsichten zügig umgesetzt werden können.</p> <p>7. Ein solcher Hinweis findet sich weder in den bisherigen Drucksachen zum Bebauungsplanverfahren noch in der Begründung zum Bebauungsplan. Wie bereits ausgeführt, wird über den Bestandsschutz der vorhandenen</p>

Eingegangene Stellungnahmen E1	Stellungnahme der Verwaltung
<p>8. Dagegen besteht ein vitales Interesse der Nachbarschaft an einer besseren Versorgungslage mit Gütern des täglichen Bedarfs, wie die anliegende „kleine“ Unterschriftenaktion eindrucksvoll unterstreicht.</p> <p>Text der Unterschriftenaktion:</p> <p>"Wir benötigen Ihre Unterstützung! Wie sicherlich auch Ihnen zu Ohren gekommen ist, möchten wir ... einen Supermarkt mit darauf liegenden Parkplätzen errichten, da in unserer näheren Umgebung solch eine Einkaufsmöglichkeit fehlt. Nachdem wir mit den entsprechenden Anträgen beim Planungsamt auf Widerstand gestoßen sind und auch eine Nachbesserung der Anträge ohne Erfolg verlief (wir sollen mehrgeschossig ... bauen), haben sich die Behörden nunmehr entschlossen, einen Bebauungsplan zu erstellen. Dieser würde uns vorschreiben, wie Neu- bzw. Umbauten auszusehen hätten. Die Bürger haben aber die Möglichkeit zu diesem Plan vom 20.10.2011 bis zum 21.11.2011 Stellung zu beziehen. Sollten Sie auch unserer Auffassung sein, dass wir zwar einen Nahversorger, aber nicht noch weitere Wohnungen oder Büros in den Obergeschossen brauchen, die dann sicher leer stehen würden, möchten wir Sie bitten diese Meinung durch Ihre Unterschrift zu bekräftigen. Bitte helfen Sie mit, dass der Wunsch auf einen Nahversorger realisiert werden kann!"</p>	<p>Nutzung hinaus, Planungsrecht geschaffen, auf dessen Grundlage eine höhere Ausnutzung möglich ist.</p> <p>8. Der Wunsch der Teilnehmer an der Unterschriftenaktion, an der Podbielskistraße einen Nahversorger anzusiedeln, ist verständlich und auch aus der Sicht der Landeshauptstadt Hannover nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben, die hinsichtlich der planerischen Zielsetzung in der Bebauungsplanbegründung zur Planerforderlichkeit dargelegt wurden, ist es der Stadt jedoch bewusst, dass eine in diesem Sinne hochwertige Nahversorgung unter gleichzeitiger Komplettierung der Bebauung gegebenenfalls erst langfristig verwirklicht werden kann. Wegen ihrer Lage an einer bedeutenden Hauptverkehrsstraße sind die planerischen Zielsetzungen hinsichtlich des zukünftigen Ortsbildes für die Grundstücke des Plangebietes von besonderer Bedeutung. Das mit dem Bebauungsplan über die Festsetzung eines Mischgebietes angestrebte Zulässigkeitspektrum lässt für eine künftige Bebauung erwarten, dass nachhaltige Nutzungsstrukturen entstehen, die insbesondere auch im Einklang mit der unmittelbaren Bebauung der Nachbarschaft an der Podbielskistraße stehen. Entsprechend ist es sinnvoll, bauliche Ergänzungen auch durch weitere Wohnungen, Büros oder verträgliche Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Eine lediglich flache Bebauung, wie die eines in der Unterschriftenaktion beschriebenen Nahversorgers mit einer Parkpalette, vermag die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung an eine notwendige Verdichtung und Komplettierung nicht zu erfüllen.</p>
Eingegangene Stellungnahmen E2	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Das im Kircheneigentum stehende Grundstück soll nach Veräußerung einer Wohnnutzung zugeführt werden.</p> <p>2. Die Geschossigkeit wird der im Erläuterungsbericht entsprechen (bis III ½).</p>	<p>Die Stellungnahmen 1 - 4 sind Feststellungen und Bestätigungen, die nicht weiter zu kommentieren sind. Sie beziehen sich auf das westlich angrenzende Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes.</p>

Eingegangene Stellungnahmen E2	Stellungnahme der Verwaltung
<p>3. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des Wohngebäudes im Grundstück, ist die Ostseite des Wohngebäudes auf den Hofbereich des Plangebietes ausgerichtet.</p> <p>4. Die im B-Planentwurf festgesetzte Dachbegrünung des eingeschossigen Baukörpers (für Einzelhandel) wird begrüßt.</p> <p>5. Bzgl. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet und deren zu erwartender Nutzung im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelseinrichtung wie z.B. Be- und Entladungszone, Abstell- und Entsorgungsflächen und den darauf evtl. schlusszufolgernden Emissionen in der Tag- und Nachtzeit sowie in der Minderung der Freiflächenqualitäten gegenüber einer Wohnnutzung im Plangebiet als auch gegenüber den angrenzenden Grundstücken, empfehlen wir die Aufnahme von noch eindeutigeren Vorgaben in dem B-Planentwurf.</p> <p>6. Hierzu könnten zählen: konkrete Begrünungs- und Grundstücksabgrenzungsvorgaben in Form von Einfriedungen, Sichtschutzwänden und deren Materialien, Einhausungen von Versorgungs- und Abstell-/Lagerzonen, Belieferungszeiteingrenzungen, usw.</p> <p>7. Bei einem perspektivischen durchgängigen Ausbau der Overbeckstraße sollten bereits jetzt Regelungen im B-Planentwurf (unter 2.2 Verkehr und Ordnung) zur Vermeidung des Anlieferungsverkehrs für die Einzelhandelseinrichtung über die Overbeckstraße fixiert werden.</p>	<p>5. - 6. Diese Forderungen betreffen ausschließlich Details, die im Rahmen einer Baugenehmigung auf den im Geltungsbereich dieses B-Planes gelegenen Grundstücken zu regeln sind. Dabei sind einschlägige Vorschriften hinsichtlich Lärm bei Zu- und Abfahrten sowie auch der Anlieferung entsprechend der Baugebietsausweisung und der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung zu beachten. Es handelt sich hier um einen Angebotsplan; ein konkretes Bauvorhaben ist weder für das Plangebiet, noch für das benachbarte Grundstück der Einwanderheberin bekannt. Von daher sind etwaige Anlieferzonen und deren Zuordnung zu schutzwürdigen Nutzungen noch völlig unkonkret. Regelungen dieser Art im Bebauungsplan sind daher entbehrlich. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gemäß § 14 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ohnehin zu begrünen. Die getroffenen Regelungsinhalte dieses B-Planes sind angemessen und ausreichend, um die bauliche Entwicklung zu steuern.</p> <p>7. Der genannte Bereich der Overbeckstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes. Wie bereits ausgeführt, können die gewünschten Regelungen nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für ein konkretes Bauprojekt abgehandelt werden. Darüber hinaus können - falls dies notwendig ist - Regelungsinstrumente aus dem Straßenverkehrsrecht zur Anwendung kommen, um Störungen von benachbarter Wohnnutzungen zu vermeiden.</p>