

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

1. Neufassung

Nr. 2851/2008 N1

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 389, 1. Änderung
- Neubau Zentrale HDI - Gerling -**

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 389, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Büroarbeitsplätzen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort geschaffen. Dadurch kann in besonderer Weise den Bedürfnissen von berufstätigen und erziehenden Frauen sowie Personen entsprochen werden, die auf die Benutzung des ÖPNV angewiesen sind. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen von Frauen, Männern oder anderen Personengruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle

Die finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden in der Begründung unter Abschnitt "Kosten für die Stadt" dargelegt.

Begründung des Antrages

Der Bezirksrat Bothfeld - Vahrenheide fasste am 12.09.2007 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Planungsziel, im südlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet Büro und Verwaltung vorzusehen.

Die u.a. in Bothfeld bereits ansässigen Versicherungsgesellschaften des HDI beabsichtigen, im Zuge der Integration des Kölner Gerlingkonzerns die somit entstandene HDI/Gerling Sachversicherungsgruppe in einem zentralen Neubau unterzubringen. Hierzu werden Teilgesellschaften von Köln nach Hannover verlegt, außerdem sollen die im Stadtgebiet von Hannover verteilten Gesellschaften integriert werden. Standort soll die Fläche des bisher an der Straße Riethorst / an der Kirchhorster Straße bestehenden Gartenfachmarkts sein, die zu diesem Zweck erworben wurde. Die Ansiedlung "Neubau Zentrale HDI/Gerling" stärkt den Büro- und Verwaltungsstandort nördliche Podbielskistraße und liegt daher im besonderen städtischen Interesse. Das Projekt sieht zeitnah die Realisierung eines ersten Bauabschnittes für bis zu ca. 2.000 Beschäftigte vor. Ob und wann ein weiterer Bauabschnitt realisiert wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

Die nördlich daran angrenzende Fläche soll zur Sicherung der derzeitigen Nutzung als Sondergebiet Pferdehaltung und betriebsbedingtes Wohnen festgesetzt werden.

Das bestehende Planungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche für Landwirtschaft mit der näheren Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei aus. Zur Sicherung der Pferdehaltung und zur Verwirklichung der genannten Baumaßnahme ist die Änderung des geltenden Planungsrechtes erforderlich

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 11.10.2007 bis zum 12.11.2007 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen (**A.** bis **C.**) ein. Diese sind im Folgenden wiedergegeben:

A.) vom 10.11.2007:

"Wir sind direkte Anlieger der Eigentümergemeinschaft Thieshof 18 – 28 und wünschen uns natürlich **keine Änderung des Bebauungsplanes.**

Die Stadt Hannover hatte uns 1995 noch auf Nachfrage versichert, es gibt keine Anzeichen für eine Änderung des Bebauungsplanes und wir haben uns drauf verlassen und nun sieht es plötzlich anders aus.

Unsere Frage, warum baut der Gerling-Konzern nicht „Im Ure“ , wo doch viel Platz für große Gebäude ist und auch eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht ?

Aber es scheint ja schon in allen Einzelheiten eine fest beschlossene Sache zu sein ?!

Wenn wir sehen, was Meisert auf ihrem zu verbleibenden Teil jetzt schon für umfangreiche Erdarbeiten hat ausführen lassen, so scheint alles klar zu sein und eine Bürgerbefragung nur dem Gesetz nach stattfinden muss, das ist unser Eindruck; ich hoffe, dass unser Eindruck falsch ist.

In Ihrem Plan ist eine Zu- und Abfahrt vom Thieshof aus eingezeichnet für Meisert – das können Sie streichen, denn wir erteilen dafür keine Genehmigung, das haben wir Herrn Meisert schon schriftlich mitgeteilt.

Nun zum Bauplan HDI-Gerling:

Wir fordern NUR in der Ecke Kirchhorster Straße/Riethorst eine hohe Bebauung.

Gegenüber des Thieshof 22 – 28 eine geringere Bauhöhe von höchstens drei Etagen oder Flachbauten.

Keinen großen Parkplatz vor unseren Fenstern, um nicht Türeenschlagen und Abgase der Autos ständig ertragen zu müssen, sondern eine für alle Mitarbeiter und Besucher ausreichende Tiefgarage, mit Aus- und Einfahrt zur Riethorst hin.

Wir bitten Sie, unsere Wohnqualität daraufhin bevorzugt zu beachten im 2. Bebauungsplan.

PS.

Bitte teilen Sie mir rechtzeitig mit, wann der geänderte Bebauungsplan veröffentlicht wird, damit wir feststellen können ob sich etwas geändert hat zum alten Plan."

B.) vom 12.11.2007:

"In der Beschlussdrucksache 15-2048/2007 wird als Begründung für das eingeleitete Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes ausgeführt, dass die Versicherungsgesellschaft HDI-Gerling beabsichtige, auf dem Meisert-Grundstück „eine neue Hauptverwaltung für 1.500 – 1.800 Beschäftigte zu errichten“. In der Anlage 2 zu der genannten Drucksache wird dazu weiter ausgeführt, dass der Neubau erforderlich sei wegen der Schaffung neuer Arbeitsplätze und der Integration von im Stadtgebiet von Hannover verteilter Gesellschaften. Mit einem Neubau auf dem Meisert-Grundstück würde der Büro- und Verwaltungsstandort nördliche Podbielski- / Kirchhorster Straße gestärkt. Dies sei ein besonderes städtisches Interesse.

Gegen diese Planungsabsicht und ihre Begründung sprechen eine Vielzahl von Argumenten:

1. Aspekt „neue Arbeitsplätze“

- a) Es handelt sich nach dem Text der Drucksache (Anlage 2, Seite 1) nicht um „neue“ Arbeitsplätze, sondern um solche, die von Köln nach Hannover verlegt werden sollen.
- b) Üblicherweise werden bei Zusammenschlüssen von Unternehmen als Synergieeffekte sinkende Personalkosten (= wegfallende Arbeitsplätze) aufgeführt. Am Standort Hannover könnte also allenfalls durch die Verlagerung von Arbeitsplätzen aus Köln hierher eine zusätzliche Beschäftigung entstehen, aber „neu“ ist die Arbeit nicht! Und diesem Zuwachs muss der Abbau noch entgegengestellt werden.

2. Aspekt „Integration der im Stadtgebiet verteilten Gesellschaften“

Die HDI hat über drei Jahrzehnte in Hannover mit im Stadtgebiet verteilten Standorten gearbeitet. So ist die alte Zentrale Ecke Bödekerstraße/Wedekindstraße auch nach Bezug des Neubaus in der Straße Riethorst weiter genutzt worden bis heute. Diese Nutzung erfolgte ununterbrochen, auch nachdem in der Nähe des Oststadtkrankenhauses ein weiterer Neubau errichtet worden ist. Angesichts der verbesserten Kommunikationsmöglichkeiten durch die heutige Technik kann also die zukünftige Existenz mehrerer Standorte im Stadtgebiet nicht weniger beherrschbar sein als in den letzten 30 Jahren. Von daher gibt es keinen zwingenden Grund für einen größeren Gebäudekomplex für die HDI-Zentrale.

3. Aspekt „Stärkung des Büro- und Verwaltungsstandortes Podbielski-/Kirchhorster Straße

Mit dem Gelände der früheren Stadtbahn-Endstation Lahe, der Fläche des

Oststadtkrankenhauses und einiger Grundstücke direkt an der Podbielskistraße gibt es genügend Möglichkeiten, das besondere städtische Interesse an einer neuen Ansiedlung von z.B. Versicherungsgesellschaften in dieser Gegend zu realisieren. Eine Inanspruchnahme des Meisert-Grundstücks ist nicht erforderlich.

4. Aspekt „Nachbarschaft“

a) In der Drucksache wird dieser Aspekt in der Anlage 2 nur am Rande mit einer Nebenbemerkung abgehandelt (Erhalt des Gehölzstreifens als Abtrennung). Dabei lässt die Drucksache den Eindruck entstehen, als handle es sich um einen bestehenden Gehölzstreifen auf dem meisertschen Grundstück. In Wirklichkeit handelt es sich um einen bepflanzten Abstandstreifen, der im Zuge der Errichtung der IV-geschossigen Wohnbebauung durch die Bauherrengemeinschaft angelegt worden ist. Er stellt somit einen Übergang zu gärtnerisch bewirtschafteten Flächen dar, jedoch keinen Sicht- oder Lärmschutz zu einer größeren Bebauung. Käme eine solche Bebauung, so wäre ein zusätzlicher breiter Abstandstreifen auf dem bisherigen Meisert-Grundstück erforderlich, um die Belange der direkten Anwohner zu berücksichtigen. Ein großer Abstand zur Wohnbebauung ist wichtiger als eine „entsprechende Freiflächengestaltung“ im Übergang zum Landschaftsraum bzw. zum Laher Graben. Außerdem müsste sichergestellt sein, dass zur Wohnbebauung hin keine Parkplätze eingerichtet werden, denn die Schlafzimmer der direkten Anwohner liegen auf dieser Seite (vermeiden von Klappen der Autotüren.....).

b) Die HDI hat die Interessen der Nachbarschaft in den letzten Jahren schon einmal ignoriert, als die Versicherungsgesellschaft die einzige hier vorhandene Einzelhandelsstruktur zerstört hat, indem die Riethorstpassage als örtliches Einkaufszentrum (Lebensmittel, Cafe, Zeitungen, Schneiderei, Reisebüro, Juwelier, Friseur, Arztpraxis) ersatzlos aufgelöst wurde. Eine weitere Verschlechterung des Wohnumfeldes durch die HDI kann die Nachbarschaft nicht akzeptieren.

c) Bereits heute leidet die Wohnbevölkerung unter dem Autoverkehr von Beschäftigten und Besuchern der HDI, weil immer wieder die für die Anwohner vorgesehenen Parkflächen von Personen, die zur HDI gehen, belegt werden. Wenn tatsächlich mehr Arbeitsplätze als bisher im geplanten Neubau eingerichtet würden, so würde sich das Parkraumproblem für die Anwohner noch verschärfen.

5. Aspekt „Naturschutz“

Die Drucksache sieht hier keinen besonderen Handlungsbedarf. Dies muss bezweifelt werden, da nach der Renaturierung des Laher Grabens erstmalig der Eisvogel hier gesehen worden ist.

6. Größe des Bauvorhabens

Die Drucksache ist hinsichtlich des Volumens der Bauplanung durch die HDI widersprüchlich. Heißt es in der Begründung der Drucksache, dass „eine neue Hauptverwaltung für 1.500 – 1.800 Beschäftigte“ errichtet werden soll, so wird in der Anlage 2 auf Seite 4 dargestellt, dass der „erste Abschnitt..... mit Arbeitsplätzen für ca. 1.500 – 1.800 Beschäftigten, d.h., ca. 55.000 m² BGF vorgesehen werden“ soll.

Wie viele Bauabschnitte sind denn nun vorgesehen ?

Wie viele Arbeitsplätze sollen am Ende vorhanden sein ?

Wird es dann erforderlich sein – „wegen des besonderen städtischen Interesses“ – auf den Abstand zur Wohnbebauung ganz zu verzichten ?

Neben den genannten Gründen ist darauf hinzuweisen, dass bei einem großen Neubau auf dem Meisert-Grundstück die direkten Anwohner einer mehrjährigen starken Belastung durch Baulärm und Staub sowie erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgesetzt sein werden, denn die geplante Baustelle liegt unmittelbar neben dem bestehenden reinen Wohngebiet. Einen Vorgeschmack auf die Belastungen konnte im Oktober bereits erlebt werden, als nach dem Abbau der Gewächshäuser und anderer Baulichkeiten auf dem Gärtnereigelände eine mobile Bauschuttzubereitungsanlage eine Woche lang die Nerven der Nachbarn strapazierte. Die Eigentümer der Wohnungen im Thieshof werden während der Bauzeit freierwerdende Wohnungen sicherlich nicht vermieten können. Und ob nach einer Fertigstellung eines Versicherungskomplexes die Wohnungen noch gut verkaufbar sind, kann bezweifelt werden."

C.) vom 15.11.2007:

"Als Anlieger der Straßen Weidkämpe und Thieshof sind wir von diesem Projekt unmittelbar betroffen. Da zurzeit jedoch noch keine konkreten Bebauungspläne für die ausgewiesene Fläche vorliegen, möchten wir zunächst einige grundsätzliche Bedenken geltend machen:

Einkaufsmöglichkeiten:

In diesem Wohngebiet wohnen überwiegend ältere Mitbürger. Die Objekte sind in der Zeit von 1967 – 1977 entstanden. Mit dem Neubau der Versicherungsgesellschaft HDI wurde diesem auch die Auflage erteilt, entsprechende gewerblich zu nutzende Ladenflächen für Einkaufsmöglichkeiten anzubieten, weil hier ein entsprechender Bedarf der Anlieger offensichtlich vorhanden war. Bisher waren in der dann erstellten Riethorstpassage einige Geschäfte vorhanden, die den täglichen Bedarf der Anlieger decken konnten. Mit dem Auszug der Fa. EDEKA (Wucherpfennig) zum Emmelmanplatz hat die Riethorstpassage den größten Teil der Laufkundschaft verloren, sodass sich die anderen Geschäfte zwangsläufig auch nicht halten konnten. Der HDI war, so stellt es sich aus unserer Sicht dar, froh, dass er die freierwerdenden Räumlichkeiten für eigene Zwecke nutzen konnte und hat aus dem Grund Mietinteressenten abgewiesen.

Nun hat sich seit ca. 2 Jahren auf dem Grundstück von Meisert ein kleiner Lebensmittelladen etabliert, der jetzt mit dem Verkauf des Grundstücks an HDI seine Geschäftstätigkeit aufgeben muss. Für die älteren Mitbürger „eine Katastrophe“. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist der Emmelmanplatz. Fazit: Viele ältere Mitbürger, die eigentlich gar kein Auto mehr fahren dürften, behalten ihr Auto, nur um den Einkauf erledigen zu können, weil der Fußweg – ca. 2 km eine Strecke – gar nicht oder nur mit großer Mühe zu bewältigen ist.

Ist daran gedacht, eine solche Einkaufsmöglichkeit einzuplanen ?

Parkplatzangebot

Mit dem Neubau Zentrale HDI-Gerling, ist mit einer deutlichen Zunahme der Beschäftigten – ca. 1.500 – 1.800 – in der ersten Realisierungsstufe zu rechnen. Davon wird ein erheblicher Teil mit dem Pkw anfahren.

Zurzeit ist es so, dass schon jetzt die Parkplätze der Anlieger Weidkampsheide, Riethorst, Thieshof und Weidkämpe durch die Beschäftigten des HDI und BEB tagsüber blockiert werden. Selbst wenn der Bereich der Wendeschleife des bisherigen Endpunkts der Stadtbahn/U-Bahn als Fläche für private Stellplätze ausgewiesen wird, reicht dieses Angebot für die Beschäftigten des HDI nicht aus. Hier müssen zusätzliche Parkplatzstellflächen ausgewiesen werden, damit der zukünftige Bedarf an Pkw-Stellflächen auch vorhanden ist und nicht wieder zu Lasten der Anlieger geht.

Bebauungsplanung

Da zurzeit noch kein konkreter Bebauungsplan vorliegt bzw. die Bebauung im

Ausschreibungsweg ermittelt werden soll, bitte ich um Nachricht, wenn die konkreten Bebauungspläne vorliegen."

Stellungnahme der Verwaltung

Zu A.)

Die 1995 von der Stadt getätigte Aussage, es gäbe keine Anzeichen für die Änderung des Bebauungsplanes, entsprach sicherlich den damaligen Erkenntnissen über die planerischen Erfordernisse dieses Bereichs. Mit dem Verkauf des Grundstücks des ehemaligen Gartenfachmarktes hat sich die städtebauliche Situation im vergangenen Jahr allerdings grundlegend geändert, so dass im Rahmen der Bauleitplanung agiert werden muss.

Das Verfahren der Bauleitplanung ist im Gesetz klar definiert. Als Teil dieses Verfahrensablaufs ist die Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein wichtiger Baustein zur Unterrichtung und Erörterung sowie zum Abgeben von Stellungnahmen, um ein gerechtes Abwägen aller Belange zu ermöglichen. Dies wird auch im vorliegenden Fall entsprechend gehandhabt.

Hinsichtlich der Erschließung des Sondergebietes „Pferdehaltung und betriebsbedingtes Wohnen“ wurde die ursprünglich geplante Variante über den Thieshof mittlerweile aus Immissionsschutzgründen verworfen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt nunmehr über eine Zuwegung entlang des Laher Grabens an der Ostseite des Plangebietes, so dass eine Beeinträchtigung der westlich gelegenen Wohngebiete durch Verkehr von und zum Sondergebiet Pferdehaltung und betriebsbedingtes Wohnen nicht mehr zu befürchten ist.

Auf die Forderung keine hohe Bebauung gegenüber dem Thieshof 22 bis 28 (gerade) vorzusehen, wurde planerisch eingegangen. Um den Bau einer hohen massiven Bürowand zu verhindern, wurde überwiegend eine I-geschossige Bebauung in diesem Abschnitt vorgesehen. ***Diese wird mit einem festgesetzten Höchstmaß der Oberkante der baulichen Anlage mit 61 m ü. NN klar definiert***. Lediglich mit zwei Gebäuderiegeln, die quer zur Wohnbebauung am Thieshof angeordnet werden können, wird eine VI-geschossige Bebauung ermöglicht. Diese Gebäuderiegel zeigen ihre Schmalseite zur vorhandenen Wohnbebauung.

Im Hinblick auf die Parkplatzsituation sind verschiedene Maßnahmen geplant, die die Immissionen auf ein für ein reines Wohngebiet verträgliches Maß beschränken:

- Die überwiegende Zahl der Stellplätze (ca. 750) wird in einer Tiefgarage untergebracht.
- Bezüglich der Unterbindung von Zu- und Abfahrten zu/von den weiteren oberirdischen Stellplatzbereichen (ca. 250 Stellplätze) im westlichen und nördlichen Grundstücksbereich wurde im vereinbarten Städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Investor eine Regelung getroffen, die ein Befahren dieser Flächen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr durch Kraftfahrzeuge unterbindet.
- Die Haupt-Ladezone wurde in einem überdachten Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes angeordnet (entsprechend den weiteren Regelungen des Städtebaulichen Vertrages mindestens 60 m von der westlichen Grundstücksgrenze entfernt).

Weitere Lärminderungsmaßnahmen sind in § 5 der textlichen Festsetzung vorgesehen, wodurch ein genereller Schutz der benachbarten Wohnbebauung

gewährleistet wird.

Um **weiterhin** im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Immissionsschutz für das benachbarte reine Wohngebiet sicherzustellen, wurde im Bereich des geplanten Bürostandortes ein Flächenbezogener Schallleistungspegel festgesetzt, mit dem geregelt wird, dass in der Nachbarschaft zum Wohngebiet maximal 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts erzeugt werden dürfen, so dass die Immissionswerte in den Bereichen der schutzwürdigen benachbarten Wohnnutzungen eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (Orientierungswerte für reine Wohngebiete gemäß DIN 18005: 50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts).

Die Verwaltung wird über Dauer und Ort der öffentlichen Auslegung informieren sowie Auskunft über die Bebauungsplanänderung geben.

Zu B.)

Zu 1.)

Es ist anzunehmen, dass durch die Verlagerung von Arbeitsplätzen von Köln nach Hannover eine bestimmte Anzahl von Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen mit wechselt. In Hannover können jedoch eine Vielzahl von Beschäftigten neue Arbeitsplätze finden, auch wenn diese andernorts entfallen. Die Landeshauptstadt Hannover unterstützt das Bestreben, vor Ort neue Arbeitsplätze entstehen zu lassen.

Zu 2.)

Die betriebsinternen Erfordernisse des Investors für die Errichtung einer Zentrale sind für Betriebsfremde schwerlich zu beurteilen. Sie müssen allerdings als Firmenziel akzeptiert werden, auch wenn andere Bürostandorte weiterhin genutzt werden.

Zu 3.)

Bei der Übertragung eines Grundstücks von einem Eigentümer auf einen anderen spielen viele verschiedene Faktoren eine Rolle, die zur Zufriedenheit aller geklärt werden müssen. Die Landeshauptstadt Hannover begrüßt aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung an dieser Stelle aus den beschriebenen Gründen.

Zu 4.)

a)

Der Aspekt „Nachbarschutz“ ist als wichtiger Punkt in die Planung für die Ansiedlung des Projektes eingeflossen:

- Die gesetzlich geregelten Grenzabstände werden entsprechend den Erfordernissen der Niedersächsischen Bauordnung zur Grenze mit der benachbarten Wohnbebauung eingehalten (1H).
- Die festgesetzte Höhe der geplanten Bebauung wurde im Abschnitt Thieshof Nr. 22 bis 28 (gerade) eingeschränkt (s. Ausführungen oben).
- Zum „Lärmschutz“ werden die oben ausführlich beschriebenen Maßnahmen vorgesehen. Sie sind geeignet, ein verträgliches Miteinander zwischen der benachbarten Wohnbevölkerung und dem geplanten Verwaltungsstandort zu gewährleisten.
- Zum Schutz der Nachbarschaft vor Bautätigkeiten wurden ferner im angesprochenen Städtebaulichen Vertrag weitgehende Regelungen getroffen, die die Logistik des Bauvorhabens betreffen (Unterrichtung über den Zeitraum der Bauarbeiten, Zu- und Ausfahrt des Baustellenverkehrs nur im östlichen Teil, Zusicherung der zügigen Realisierung der Baumaßnahme).

b)

Zum Thema Einzelhandel wird auf die Ausführungen unter **C.** (s. u.) verwiesen.

Eine Verschlechterung des Wohnumfeldes insbesondere durch das geplante Projekt ist nicht zu befürchten, da dem Investor die Belange der Nachbarschaft bewusst sind und die vorgebrachten Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner in der Planung Berücksichtigung finden.

c)

Eine Zunahme der beschriebenen Parkraumprobleme wird nicht erwartet, da mit dem geplanten Projekt ausreichend Parkraum auf dem Gelände selbst in einer Tiefgarage sowie auf ebenerdig angeordneten Stellflächen zur Verfügung gestellt werden wird.

Zu 5.)

Zum Thema Naturschutz wurde im September 2008 ein Gutachten „Fauna, Biotoptypen und Baumbestand“ erarbeitet, welches ausführlich im Umweltbericht dargestellt ist. Der angesprochene Eisvogel wurde im gesamten Untersuchungsraum nicht angetroffen. Insbesondere zu den Flächen des geplanten Bürostandortes heißt es im Gutachten: „Die voraussichtlich betroffenen, überwiegend bereits heute überbauten bzw. versiegelten Bereiche besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Avifauna“.

6.)

Zur Zeit wird vorerst ein Bauabschnitt geplant. Dafür wird von bis zu ca. 2.000 Beschäftigten ausgegangen. Ob und wann ein weiterer Bauabschnitt erfolgt, ist derzeit nicht absehbar. Der Bebauungsplan und alle damit in Verbindung stehenden Gutachten sind auf eine ursprünglich genannte maximale Anzahl von 3.000 Beschäftigte ausgelegt. Ein Zeitrahmen für den Endausbau kann gegenwärtig nicht genannt werden. Wie oben geschildert, wird ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung gesichert und auf den besonderen Schutz der Nachbarschaft sowie auf ein verträgliches Miteinander größter Wert gelegt.

Zu C.):

Einkaufsmöglichkeiten

Die Problematik der Nahversorgung ist der Verwaltung bekannt und keineswegs auf diesen Standort begrenzt. Im vorliegenden Fall gab es bis 2004 einen ca. 700 m² großen Supermarkt in der Riethorstpassage, dessen Betreiber dann jedoch den HDI um Auflösung des Mietvertrages bat. Die Situation der Passage war seit langem problematisch: Da sie keine Wegeverbindung zwischen zwei belebten Punkten darstellt, konnte sie nicht genügend Besucher anziehen. Zudem litten die übrigen Ladenflächen unter hoher Fluktuation und häufigem Leerstand.

Erschwerend wirkte sich auch das völlig unzureichende Stellplatzangebot aus. Zusammen mit der veränderten Angebotsstruktur und der dadurch erforderlichen Ausweitung der Betriebsgröße führte dies zunächst zur Schließung des Lebensmittelmarktes und – nach erfolglosen Bemühungen zur Wiedervermietung – schließlich zur Schließung der gesamten Riethorstpassage.

Im Jahr 2003 war zuvor der ca. 1000 m westlich gelegene Einkaufspark Klein-Buchholz eröffnet worden. Dadurch wurde zwar insgesamt die Einzelhandels- und Nahversorgungssituation im Stadtteil verbessert, dennoch lässt sich nicht verhindern, dass sich die Nahversorgung an einzelnen Standorten auch verschlechtert. Das genannte Beispiel macht deutlich, dass attraktive, auf Dauer lebensfähige Versorgungsstrukturen nur an integrierten Standorten mit entsprechend breitem Angebots- und Branchenmix entwickelt werden können. Kleinere, einzelne Läden oder Kioske können hier keinen Ersatz bieten. Da sich eine entsprechende, von einem Dritten betriebene, Ladenfläche nicht in das Raumprogramm einer Konzernverwaltung wie des HDI-Gerling integrieren lässt, konnte dieser Vorschlag leider auch nicht umgesetzt werden. Das konkrete Interesse eines potentiellen Betreibers für einen Kiosk im öffentlichen Raum würde die Landeshauptstadt

Hannover allerdings positiv begleiten.

Die Stadtverwaltung ist bereit, mit potentiellen Investoren bzw. Betreibern über einen Standort für einen größeren Kiosk zwischen P+R - Anlagen und neuer Stadtbahnstation zu verhandeln.

Subjektiv betrachtet mag eine fußläufige Distanz von 1.400 m zur nächsten Nahversorgung inakzeptabel sein. Im gesamtstädtischen Vergleich wird jedoch deutlich, dass es in Hannover durchaus Wohnlagen gibt, deren Nahversorgung in weitaus größerer Entfernung liegt.

Die Vorstellung, den vorhandenen Einzelhandelsbesatz vollständig, gewissermaßen „feinkörnig“ über das Siedlungsgebiet zu verteilen, lässt sich nicht umsetzen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn überlebensfähige Betriebsgrößen möglich sind.

Parkplatzangebot

Zu den erforderlichen Stellplätzen des geplanten Projektes wurde unter Pkt. **A.** (s.o) sowie in der Begründung bereits ausführlich Stellung genommen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft hinsichtlich fehlenden Parkraumes ist nicht zu befürchten, da ausreichend Stellplätze auf dem zu bebauenden Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Bebauungsplanung

Auch hier wird die Verwaltung über Dauer und Ort der öffentlichen Auslegung informieren sowie Auskunft über die Bebauungsplanänderung geben.

Die bisherige Drucksache Nr. 2851/2008 wird durch die vorliegende Neufassung ersetzt, da bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wiederholte Bedenken von Anwohnern aus der direkten Nachbarschaft bezüglich möglicher Störungen durch Lärm geäußert wurden. Deshalb wurde ergänzend zu den bisherigen Regelungen zum Lärmschutz eine zusätzliche textliche Festsetzungen (§ 5) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen. Weiterhin wurde für die nach Westen orientierten, bisher I-geschossig überbaubaren Bereiche ein Höchstmaß von 61 m ü. NN für die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Entsprechend wurde die Begründung (Anlage 2) unter Punkt 2.2.2 Sondergebiet Büro und Verwaltung, S. 7, 2. Absatz und S. 8, 2. Absatz, Pkt. 2.3 Verkehr, Pkt. 2.3.2 Erschließung des Sondergebietes Büro und Verwaltung sowie unter Pkt. 3.1.2 Geräuschmissionen des Sondergebietes Büro und Verwaltung, S. 16, 3. Absatz, aktualisiert und ergänzt.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist Bestandteil der Anlage 3.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

61.11
Hannover / 10.12.2008