

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer (zur Kenntnis)

Nr. 2446/2003

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1365 - Davenstedter Straße -
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. über die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1365 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen ablehnend zu entscheiden,
2. den Bebauungsplan Nr. 1365 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Begründung

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 17.01.02 die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 31.01.-01.03.02 öffentlich ausgelegen. Während und auch schon vor der öffentlichen Auslegung gingen folgende Anregungen ein:

Anregungen der Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim (IHK)

Die Gliederung gemäß der textlichen Festsetzungen § 5 Ziffer 2 sei nicht rechtssicher, denn es gäbe keine eindeutige absatzwirtschaftliche oder daraus abgeleitete städtebauliche Definition, was "flächenextensive Sortimente" seien oder nicht (mehr) seien. Daher werde empfohlen, den im betreffenden Zusammenhang eindeutigen und vermutlich gemeinten Begriff "zentrenrelevante Sortimente" zu verwenden. Das setzte allerdings voraus, dass solche Sortimente in der textlichen Festsetzung in einem Katalog (ggf. auch nur beispielhaft) aufgeführt würden und dann zumindest in der Begründung eine Aufzählung enthalten sei, die eine vollständige aktuelle Liste der genannten Sortimente enthielte, deren Angebot auf die integrierten Marktbereiche im Stadtgebiet beschränkt bleiben sollte. Die sinngemäß gleiche Anregung tragen sie zu § 5 Ziffer 3 der textlichen

Festsetzung vor. In diesem Fall regen sie an, die Formulierung zu verwenden: "Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten". Auch in diesem Falle werde empfohlen die beispielhafte Aufzählung solcher Sortimente durch eine vollständige Liste der betreffenden Sortimente in der Begründung zu ergänzen.

Für die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel, die das Gewerbegebiet im Westen des Plangebietes im Sinne eines Mischgebietes einschränke, bestehe mit Blick auf schutzbedürftige stöempfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft keine erkennbare Veranlassung. Die Beschränkung würde zur Minderung der Standorteignung für Gewerbebetriebe führen, die nach eigener Einschätzung im Rahmen eines Nutzungs- bzw. Eigentümerwechsels im Gewerbegebiet an einer Ansiedlung im Umfeld des Lindener Hafens Interesse haben könnten.

Man setze sich daher für die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne Einschränkungen allenfalls aber mit einer gewerbegebietstypischen Einschränkung (65/50) im Westen des Plangebietes ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Schreiben zur öffentlichen Auslage bezieht sich die IHK auf ihre Stellungnahme zum Verfahrensschritt Träger öffentlicher Belange. Aufgrund der Anregungen wurden die o. g. textlichen Festsetzungen überarbeitet und finden sich nunmehr unter § 3 Abs. 1-3 der textlichen Festsetzungen wieder. Dabei wurden die Anregungen der IHK dahingehend aufgenommen, neben der beispielhaften Aufzählung in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung zu erläutern, was unter flächenextensiven Sortimenten zu verstehen ist (s. Begründung: 2.4 Gewerbegebiete Seite 6 Absatz 1). Den planungsrechtlichen Bestimmtheitsanforderungen ist damit genüge getan.

Zu den Anregungen zum Schallleistungspegel siehe die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover (Seite 5).

Anregungen der Handwerkskammer Hannover

Im Osten des Plangebietes befindet sich das Existenzgründungszentrum Davenstedter Straße 60. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sehen die Existenzgründer ihren Standort gefährdet.

1. In der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen (§§ 7-9) werde auf notwendige Begrünungsmaßnahmen hingewiesen. Sollten sich die Erfordernisse auch auf den Gebäudebestand beziehen, würde die Realisierung der Begrünungsanforderungen zum einen eine erhebliche wirtschaftliche Belastung für das Existenzgründungszentrum nach sich ziehen, zum anderen wäre hierfür auch nicht genügend Fläche vorhanden. Das Grundstück verfüge im Vergleich zu allen anderen Grundstücken des Bebauungsplanes jetzt schon über eine überdurchschnittliche Begrünung, insbesondere in Form hochstämmiger, großkroniger Laubbäume.
2. Grundsätzlich begrüße man § 1 der textlichen Festsetzungen, wonach Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten nur zulässig seien, wenn sie in enger Verbindung mit der Be- und Verarbeitung von Gütern stehen. Das Grundstück verfüge jedoch über ein Ladenlokal, welches für Einzelhandel prädestiniert sei. Es wird angeregt, für dieses Grundstück eine entsprechende Ausnahme zu machen, die sich ausschließlich auf dieses Ladenlokal bezieht.
3. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sei eine öffentliche Grünverbindung vorgesehen. Hinzu käme ein fünf Meter breiter Pflanzstreifen. Durch diese Planungen würden rund 19 Stellplätze wegfallen, weitere 14 Stellplätze wären nicht mehr zugänglich, das zentrale Hauptgebäude nicht mehr umfahrbar. Man halte es als

- dringend erforderlich, von einer Grünverbindung abzusehen.
4. Bezüglich des übrigen Plangebietes sollte auch das Gespräch mit den Betriebsinhabern und -inhaberinnen gesucht werden, dies vor dem Hintergrund, daß die überbaubare Fläche entlang der Davenstedter Straße in der Regel in der Mitte der straßenbegleitenden Baulichkeiten ende. Hier dürfe der üblicherweise gewährte Bestandschutz nicht immer ausreichend sein, da bei Verlust der Wohnhäuser entlang der Davenstedter Straße durch die vorhandenen Baulichkeiten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Wohnhäuser nicht wieder errichtet werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 2.2 "Städtebauliches Konzept zum Gewerbe- und Industriegebiet Lindener Hafen" eingehend dargelegt, vermitteln gewerblich genutzte Grundstücke mit ihren "Zweckbauten" für die Allgemeinheit oftmals einen städtebaulich unschönen Anblick. Um dem entgegenzusteuern, sind im Bebauungsplan, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen mit Bepflanzungsbindungen vorgesehen. Diese Anpflanzungen stellen in Gewerbe- und Mischgebieten in städtebaulicher und stadtgestalterischer Hinsicht einen Mindeststandard dar, um einfache Bauten und Lagerplätze harmonisch in die Umgebung einzubinden.
- Die Begründung geht auf die Anlage der Bepflanzungsstreifen und deren Verwirklichung ausführlich ein; mit einem Pflanzgebot seitens der Gemeinde ist derzeit nicht zu rechnen. Ein Pflanzgebot würde erst in Betracht gezogen, wenn die Pflanzstreifen von baulichen Anlagen geräumt seien bzw. bei wesentlichen baulichen Änderungen.
- Der Gebäudebestand des Grundstücks ist von den Begrünungsmaßnahmen nicht betroffen. Der vorgesehene 5-m Bepflanzungsstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze läuft an den vorhandenen Gebäudekanten östlich vorbei. Diese Gebäude liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sollten diese Gebäude entfernt werden, ist vom Bepflanzungsstreifen bis zur nächsten Baugrenze ein Abstand von 15 m einzuhalten. Ferner führt § 7 der textlichen Festsetzungen auf, dass Anpflanzungen in den Flächen mit Pflanzbindungen unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise im Umfang reduziert werden können, wenn entsprechende Pflanzungen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück durchgeführt werden.
- Nach § 14 Niedersächsische Bauordnung sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, daß sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Sie müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Somit ist die Forderung, die Grundstücksflächen zu mindestens 10 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen, nicht unverhältnismäßig; auch der Aussage, daß nicht genügend Fläche für Begrünungsmaßnahmen vorhanden sei, kann entsprechend dem zuvor aufgeführten nicht zugestimmt werden. Die Handwerkskammer deutete an, daß das Grundstück schon jetzt über eine überdurchschnittliche Begrünung verfüge. Mit dieser Aussage ist zu erwarten, daß sich die Kosten für die erforderlichen Begrünungsmaßnahmen für das Grundstück des Existenzgründungszentrums im verhältnismäßig geringem Rahmen halten, da vorhandene und die übrigen Bepflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes hierauf angerechnet werden können.

Ferner unterliegt der östliche Gebäudebestand des Existenzgründungszentrums den einschränkenden Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Nach § 9

FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Das Grundstück des Existenzgründungszentrums schließt direkt an den Westschnellweg - B 6 - an. Die festgeschriebenen Baugrenzen auf diesem Grundstück berücksichtigen die Erfordernisse des FStrG entsprechend.

- zu 2. Für das vorhandene Ladenlokal gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes (siehe auch Pkt. 2.4 Gewerbegebiete der Begründung). Eine entsprechende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie von den Einwanderhebern gewünscht, wird nicht getroffen. Sollte sich eine Verlagerung des Existenzgründungszentrums (oder einer der derzeit ansässigen Betriebe) ergeben, besteht die Gefahr, dass sich hier Einzelhandelsnutzungen ansiedeln könnten, die städtebaulich nicht gewünscht wären.
- zu 3. Die Handwerkskammer verwies mit Ihrem Schreiben zur öffentlichen Auslage auf die Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Grünverbindung wurde - wie im Planentwurf ersichtlich - zur öffentlichen Auslage herausgenommen.
- zu 4. Wie schon zuvor erwähnt, genießen Gebäude, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, Bestandsschutz. Bei Verlust dieser Gebäude besteht kein Rechtsanspruch auf Wiederaufbau.
Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung können in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Somit sind allgemeine Wohnnutzungen (Wohnhäuser) in Gewerbegebieten nicht zulässig. Sollte es sich bei abgängigen Gebäuden um betriebsbedingtes genehmigtes Wohnen handeln, wäre -nach vorheriger bauordnungsrechtlicher Prüfung - eine Neuorganisation der Gebäude auf dem Grundstück erforderlich. Die Errichtung eines Gebäudes mit genehmigtem betriebsbedingten Wohnen an anderer Stelle steht dann nichts mehr entgegen. Der überwiegende Teil der betroffenen Grundstücke hält durch die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen genügend Raum für eine angemessene Bebauung bereit.
Bei einer Ortsbesichtigung stellte sich heraus, daß lediglich in einem Gebäude entlang der Davenstedter Straße neben gewerblicher Nutzung gewohnt wird. Bei einer Neugliederung des Grundstückes müßte sich auch hier eine adäquate Lösung ergeben.
Eine Anhörung der betroffenen Betriebe zum Gesamtkonzept Lindener Hafen fand am 27.02.03 statt. Es wurde über die Grundzüge der Bauleitplanung Lindener Hafen informiert. Von der Verwaltung wurde angeregt, sich bei einem weiteren Beratungsbedarf an die Bauverwaltung zu wenden. Dieser Einladung sind verschiedene Interessenten bereits nachgekommen.

Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Es wird davon ausgegangen, dass auch der Bebauungsplan Nr. 1365 im Hinblick auf Lärmemissionen und -immissionen Teil eines Gesamtkonzeptes zur Konfliktregelung im Großraum Lindener Hafen ist. Bei dem in Abschnitt 4.1 der Begründung angeführten schalltechnischen Gutachten handele es sich offenbar um das aus einem derartigen Grund erstellte TÜV-Gutachten vom 14.06.90. Um insoweit den Belangen des Immissionsschutzes (primär im Fall der tangierten Wohnnutzungen an der Davenstedter- und Bardowicker

Straße) mit erhöhter Sicherheit vorbeugend Rechnung zu tragen, sollten auch für die Kerngebiete und das östliche Gewerbegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) nach Maßgabe des Gutachtens festgesetzt werden. Die Vorgabe in § 3 der textlichen Festsetzungen würde dadurch weiter konkretisiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Schreiben zur öffentlichen Auslage bezieht sich das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover auf seine Stellungnahme zum Verfahrensschritt Träger öffentlicher Belange. Entgegen den damaligen Planungsabsichten wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Das östliche MK-Gebiet (Davenstedter Straße 78) wird nun als eingeschränktes Gewerbegebiet festgeschrieben. Es sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig sind.
- Für das mittlere MK-Gebiet (Davenstedter Straße 80) erfolgt nun eine Ausweisung als Sondergebiet - Einzelhandel und Büro - .
- Das westliche MK-Gebiet (Davenstedter Straße 100) wird entsprechend dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet ebenfalls als Gewerbegebiet mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel ausgewiesen .

Im Bereich des Lindener Hafens sind die gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie die Wohnnutzungen aufeinander zugewachsen. Diese Nutzungen bieten (bei uneingeschränkter Ausübung der betrieblichen Tätigkeit einerseits und Einfordern des Anspruchs auf Wohnruhe andererseits) oft ein Potential an erheblichen Konflikten. Um diesem wirksam entgegen zu steuern, wurde für den Bereich des Lindener Hafens ein Gesamtkonzept hinsichtlich der Lärmemissionen und -immissionen erarbeitet. Die Festlegung von Grenzwerten beruht auf der Grundlage der heutigen Belastung und schafft Rechtssicherheit für beide Seiten. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1365 ist mit in das Gesamtkonzept einbezogen.

Resultat des Gutachtens ist, daß unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen realisiert werden kann. Das heißt, gewerbliche Nutzungen haben Einschränkungen bei der Lärmerzeugung hinzunehmen, die Wohnnutzungen andererseits Einschränkungen hinsichtlich der Wohnruhe. Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um eine gewachsene Situation, wo auch schon heute das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geboten ist.

In den östlichen Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig sind. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als schalltechnische Orientierungswerte für Mischgebiete gelten die Vorgaben der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung), die hier tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgibt. Daraus ergibt sich, daß Wohnen und Gewerbe in eingeschränktem Maß nebeneinander möglich ist. Damit ist die gebotene Rücksichtnahme der eingeschränkten Gewerbegebiete gegenüber dem im Süden angrenzenden Mischgebiet sowie der Wohnbebauung gewährleistet. Auf die Festsetzung eines Schalleistungspegels für das östliche Gewerbegebiet wird mit Rücksicht auf die vorhandene langjährige Nachbarschaft verzichtet.

In den westlichen Gewerbegebieten sind, im Gegensatz zu den östlichen Gewerbegebieten, **keine** Einschränkungen gewerblicher Nutzungen vorgesehen. Hier ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel (60 dB(A) t / 45 dB(A) n) ausgewiesen worden. Das heißt, die im Plan festgesetzten Werte können - z. B. im inneren Bereich des Gebietes - im Einzelfall überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Überschreitungen durch Maßnahmen bzw. Gegebenheiten ausgeglichen werden, die eine freie Schallausbreitung behindern. Damit ist auch gewährleistet, daß trotz uneingeschränkter

gewerblichen Nutzung die angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärmemissionen ausreichend geschützt werden. Die Befürchtung, dass die Festsetzung eines Schalleistungspegels zu einer Minderung der Standorteignung für Gewerbegebiete im Rahmen eines Nutzungs- bzw. Eigentümerwechsels führen würde, ist wie zuvor dargestellt nicht begründet. Derzeit ansässige Gewerbebetriebe wie auch zukünftig ansiedlungswillige Unternehmen unterliegen auch schon heute dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Anregungen der Rechtsanwälte Lenz und Johlen

Das Grundstück der Mandantin sei als Kerngebiet festgesetzt. Nach § 5 der textlichen Festsetzungen seien Einzelhandelsnutzungen mit flächenintensiven Sortimenten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit flächenextensiven Sortimenten seien nur ausnahmsweise zulässig. Die Flächen für Randsortimente dürften jeweils 10 % der Geschoßfläche nicht überschreiten und max. 800 m² betragen. Darüber hinaus träfe der Bebauungsplanentwurf noch verschiedene grünplanerische Festsetzungen.

1. Zur Zeit sei die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung des Grundstückes nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift seien auf dem Grundstück Einzelhandelsnutzungen i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit uneingeschränkten Warensortimenten zulässig, und zwar unabhängig davon, ob man eine Bewertung nach § 34 (2) BauGB i. V. mit § 11 (3) BauNVO oder nach § 34 (1) BauGB vornehme. Die nunmehr festgesetzte Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen stelle einen Eingriff in diese Rechtspositionen dar. Der Eingriff sei aus städtebaulichen Gründen nicht geboten. Bei den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Kerngebieten handle es sich bereits jetzt um einen faktischen Standort für Einzelhandelsgroßprojekte. In seinen Nutzungsmöglichkeiten entspreche der Standort der oberzentralen Bedeutung der Landeshauptstadt. Da er darüber hinaus relativ zentrumsnah und im übrigen städtebaulich integriert sei, seien auch die sonstigen landesplanerischen und städtebaulichen Voraussetzungen für Standorte dieser Art gegeben. Schließlich sei auch zu berücksichtigen, daß sich die Bevölkerung auf diesen Standort bereits eingestellt hat und es in der Vergangenheit zu keinen städtebaulichen Problemen gekommen ist. Es wird angeregt, auf die textlichen Festsetzungen nach § 5 zu verzichten. Das gelte auch und insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen nach § 5 (3). Eine Nutzung, die bereits vorhanden sei, nur ausnahmsweise zuzulassen erscheine widersinnig. Nicht sachgerecht sei ferner die Festsetzung, wonach die Flächen für Randsortimente jeweils 10 % der Geschoßfläche nicht überschreiten und max. nur 800 m² betragen dürfe. Diese Einschränkung entspreche nicht dem heute typischen Bild großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit flächenextensiven Sortimenten: Dort liege die Fläche für Randsortimente einschließlich der innenstadtrelevanten Sortimente regelmäßig bei etwa 15 % der Gesamtfläche.

2. Es wird angeregt auf die textlichen Festsetzungen nach den §§ 7, 8 und 9 zu verzichten. Die dort vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen stellten einen erheblichen und unzumutbaren Eingriff in die tatsächliche bereits vorhandene und z. Zt. rechtlich zulässige Nutzung dar. Dieser Eingriff wäre nicht gerechtfertigt: Ein Kerngebiet sei ein Kerngebiet und eben keine private Grünfläche. Insbesondere regt man an, auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen zu verzichten. Es wird auf den vorhandenen Bestand verwiesen. Außerdem erscheine der ökologische Wert in Hinblick auf den Aufwand fragwürdig.

3. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Bestand wird angeregt, anstelle einer GRZ von 0.8 eine GRZ von 1.0 festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen der Rechtsanwälte gingen schon vor der öffentlichen Auslegung ein. Zum damaligen Zeitpunkt war das betroffene Grundstück als Kerngebiet ausgewiesen. Zur öffentlichen Auslage erfolgte eine Änderung hinsichtlich der Gebietsfestsetzung und teilweise der textlichen Festsetzungen. Das betroffene Grundstück ist nun als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen mit flächenextensiven Sortimenten (Möbel, Teppiche, Bau- und Gartenbedarf) sind ausnahmsweise zulässig. Die Flächen für innenstadtrelevante Randsortimente dürfen jeweils 10 % der Geschossfläche nicht überschreiten bzw. maximal 700 m² betragen.

zu 1. Das angesprochene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplan Nr. 180. Er weist für das betroffene Grundstück Gewerbegebiet a aus. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt diese Festsetzung auf und setzt Gewerbegebiet mit einschränkenden Regelungen - hinsichtlich Einzelhandelsbetriebe - fest.

Angesiedelt hatten sich dort Möbelmärkte. Nach Aufgabe des Standortes des letzten Möbelmarktes strebt nun erneut ein Möbelmarkt an sich dort anzusiedeln. Wie von den Einwanderhebern ausgeführt, kam es in der Vergangenheit mit dieser Nutzung zu keinerlei städtebaulichen Problemen. Ähnliches wird auch mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Teppichen, Bau- und Gartenbedarf erwartet.

Südlich des Gewerbegebietes befindet sich ein Mischgebiet mit direkt angrenzenden Mehrfamilienhäusern. Auch hier gilt wieder das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Nicht jegliche Einzelhandelsnutzungen würden sich vorbehaltlos in diese Umgebung einpassen; sie wären auf ihre Gebietsverträglichkeit zu prüfen. Ohne Einschränkungen von Einzelhandelsnutzungen muss für diese Mehrfamilienhäuser mit erheblichen Immissionen (z. B. bedingt durch erhöhten Kfz-Verkehr) gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund sind auch die ersten Überlegungen des § 5 (3) der textlichen Festsetzungen vor der öffentlichen Auslegung nun § 3 (3) zur öffentlichen Auslegung zu sehen. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich nicht explizit auf die vorhandenen Nutzungen sondern listen beispielhaft gebietsverträgliche Sortimente auf. Die nun festgeschriebenen einschränkenden Nutzungen des Gewerbegebietes sind zum angrenzenden Mischgebiet als nachbarschaftsverträglich zu betrachten. Die hier getroffenen Festsetzungen schränken die bisherige Nutzung - Möbelhaus - nicht ein.

Aufgrund der Anregungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche von Randsortimenten wurden die textlichen Festsetzungen zur öffentlichen Auslage geändert und präzisiert. Die Begrenzungen beziehen sich jetzt nur noch auf innenstadtrelevante Randsortimente, die jetzt insgesamt nicht mehr im großflächigen Umfang angeboten werden dürfen. Damit wird dem Gesamteinfluß dieser Fachmarkttagglomeration und dem Beitrag, den dieses Einzelobjekt dazu leisten kann, auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche und die Innenstadt Hannovers Rechnung getragen. Durch die Möglichkeit auf 700 m² Verkaufsfläche innenstadtrelevante Sortimente verkaufen zu können, wird sowohl dem unternehmerischen Interesse als auch der Entwicklung und Stützung der zentralen Einkaufsbereiche und ihrer vielfältigen Angebotsstruktur sachgerecht Rechnung getragen. Damit werden einerseits die Ziele des Konzeptes zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsstrukturen von 1998 erreicht, andererseits die Vorgaben der Regions- und Landesplanung erfüllt, die ebenfalls eine Beschränkung der Randsortimente auf 700 m² Verkaufsfläche verlangen.

zu 2. Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird die städtebauliche und ökologische Qualität des Plangebietes gesteigert. Hier kann zum überwiegenden Teil auf

die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Handwerkskammer Hannover verwiesen werden. Erst bei wesentlichen baulichen Änderungen würde ein Pflanzgebot in Betracht gezogen.

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

zu 3. Die Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) sieht die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0.8 vor. Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenze (GRZ) - wie von den Einwanderhebern gewünscht - ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich und wünschenswert. Das Grundstück weist von Bestand und Lage her keine Merkmale auf, die die Festsetzung einer höheren GRZ rechtfertigen. Ferner sprechen auch die zuvor aufgeführten Begrünungsmaßnahmen gegen eine Erhöhung der GRZ.

61.3(alt) / 61.13 (neu)
Hannover / 12.11.2003