

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

2. Neufassung  
Nr. 2184/2006 N2  
Anzahl der Anlagen 9  
Zu TOP

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1685 -Tiestestraße - Auslegungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1685 „Tiestestraße“ mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung von Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. Durch das Vorhaben wird das wohnungsnahes Angebot in der nordöstlichen Südstadt erweitert / verbessert, wovon mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen profitieren. Läden bilden Kristallisationspunkte aus, in denen Kontakte geknüpft und bestehende gepflegt werden können, diese Möglichkeiten werden gerade von Frauen besonders genutzt.

#### **Kostentabelle**

Für die Stadt entstehen keine Kosten; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1685, Abschnitt 6 (Durchführungsvertrag / Kosten für die Stadt)).

#### **Begründung des Antrages**

Seit Jahren befindet sich das historisch gewachsene Gewerbegebiet „Südbahnhof“ in einem strukturellen Wandel. Das Gebiet entstand durch die Ansiedlung von gleisorientierten

Betrieben am Güterbahnhof, heute stellt es sich als wohnungsnahes Gewerbegebiet mit Leerständen dar.

Planerisches Ziel ist es, das Gesamtgebiet zu einem wohnungsnahen Nahversorgungs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sind auch eine Verbesserung der Erschließung und eine bessere infrastrukturelle Vernetzung in das bestehende Straßennetz erforderlich. Die Erschließung ist für viele Betriebe, die in diesem Bereich ansässig sind, zurzeit nur über den Straßenzug Große/ Kleine Düwelstraße - Tieste-straße - Spielhagenstraße - An der Weide möglich. Durch eine neue Erschließungsstraße über das Südbahnhofsgelände soll eine mögliche Umfahrung dieses Straßenzugs die Situation entlasten. Verschiedene Konzepte wurden bereits dafür erarbeitet und abgestimmt; bisher führte jedoch keines zum Ziel. (s. hierzu die in der Anlage 1 genannten Drucksachen).

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Tiestestraße 2 ~~sowie einen Teil des westlichen Nachbargrundstücks~~ und wurde ehemals durch einen Stahlhandelsbetrieb genutzt. Es liegt seit geraumer Zeit brach, lediglich ein Wohnhaus direkt an der Tiestestraße wird noch bewohnt.

***In der Planung war angedacht eine kleine Dreiecksfläche des Nachbargrundstücks der DB/Aurelis zur Abrundung des Plangebietes einzubeziehen. Dies ist nun nicht mehr der Fall, was eine leichte Veränderung der Baukörperstellung zur Folge hat. Darüber hinaus sollte der Lieferverkehr bis zur Realisierung der Planstraße A über die östlich benachbarte Ladestraße abgewickelt werden. Der Vorhabenträger hat weiterhin Interesse an dieser Lösung, konnte jedoch bislang keine vertragliche Einigung erzielen. Für die künftige Einfahrt von der Planstraße A ist ein Bereich freigehalten worden.***

~~***Das westlich angrenzende Grundstück der Aurelis ist zurzeit noch als Bahnanlage planfestgestellt und gewidmet. In solchen Bereichen hat die Gemeinde keine Planungshoheit. Die Aurelis wird die Entwidmung für die Fläche beantragen. In Verbindung mit der hier vorgelegten Planung wird ein Kaufvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Aurelis hat den Planungen sowie der vorübergehenden Nutzung der Ladestraße als Überfahrt für Lieferverkehr zugestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann erst nach Entwidmung rechtskräftig werden.***~~

Die Hanseatik Bauträger GmbH als Vorhabenträgerin plant hier einen großflächigen Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt. In Verbindung mit der geplanten Neuordnung des Grundstückes soll in Verlängerung der Tiestestraße eine Verbindungsstraße zwischen der Tiestestraße und der geplanten Trasse über das Südbahnhofsgelände vorgesehen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 620, der hier Gewerbegebiet festsetzt. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art sind hier bisher nicht zulässig. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Über den Durchführungsvertrag besteht Einvernehmen mit dem Vorhabenträger. In einer besonderen Drucksache wird eine Beschlussempfehlung über die Inhalte des Vertrages vorgelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 1685 wurde vom 18.Mai bis zum 19.Juni 2006 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dabei wurden folgende Ziele formuliert:

- Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt,
- Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Während dieser Beteiligung der Öffentlichkeit sind 5 Schreiben mit Anregungen eingegangen.

#### **Anregung 1:**

Ein Anwohner aus der Brehmstraße schreibt: die Planung würde abgelehnt, "solange:

1. *keine Darstellung und Abstimmung mit dem laufenden F- Planänderungsverfahren hinsichtlich wesentlicher Planungsgrundlagen wie*
  - *Bedarf und Planrechtfertigung,*
  - *kumulative Verkehre und*
  - *kumulative Auswirkungen auf die Umwelt vorgenommen und den Bürgern erneut im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung präsentiert wurden,*
2. *sie dem Planungs- und Umweltrecht entspricht (vgl. hier insbesondere Vorgaben aus BauGB u. UVPG) (Anm.: Zitat!)*
3. *keine umfassende Konfliktbewältigung (siehe hierzu Stellungnahme zur F-Planänderung Gewerbegebiet Südbahnhof) erfolgt und den Bürgern präsentiert wurde."*

Vorhabenbedingt sei mit einer weiteren Verschlechterung der Umweltbedingungen seines Hauses und Wohnumfeldes (Brehmstraße) durch zusätzlichen Bau- und Verkehrslärm sowie Erhöhung von Luftschadstoffen zu rechnen.

Es fehle ein Gesamtkonzept für den gesamten Planungsraum für die Bereiche

- Verkehr
- Luftschadstoffen (unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete).
- Umgebungslärm i. S. des § 47b BImSchG.

Der zurzeit geltende F-Plan sehe für den Bereich keine neue Planstraße vor, so dass deren Bau vom Ausgang des laufenden F-Planänderungs- und nachfolgenden B-Planänderungsverfahrens bzw. einer Planfeststellung abhängt.

Die Planstraße B würde wegen der Beeinträchtigung seiner Wohnsituation und dem für den Bau erforderlichen Fällen etlicher Bäume abgelehnt. Die Größe des Parkplatzes mache die Umweltdimension des schwerpunktmäßig auf Kfz-Verkehr orientierten Vorhabens an dieser Stelle deutlich.

Ein Lebensmitteldiscounter in der nordöstlichen Südstadt würde nicht abgelehnt, die zusätzlich mit der F-Planänderung geplante Entwicklung weiterer großflächiger Verkaufsflächen sei weder mit dem angrenzenden Wohnumfeld noch mit der Einzelhandelsstruktur im Bereich Südstadt/ Bult vereinbar.

Es werde auf seine Anregungen zum F-Planänderungsverfahren Südbahnhof vom 18.06.2006 ergänzend verwiesen. Das gelte auch für die mangelnde Aktualität der CIMA-Studie.

Durch die angekündigte Aufgabe eines anderen Standortes zeige die Planung wie der Verdrängungswettbewerb zu Lasten anderer Stadtteile gefördert wird.

Da der nordöstliche Bereich des Bereichs Südstadt- Bult wohnungsnah Defizite hinsichtlich eines Lebensmitteldiscounters aufweist, wird als Alternative eine Ladenfläche in der

großen Düwelstraße vorgeschlagen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Parallel zu diesem Verfahren wird die 159. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) durchgeführt. Sowohl bei der alten wie auch bei der neuen Darstellung kann die vorliegende Planung daraus entwickelt werden (siehe Begründung Kap. 2.1). Insofern ist das Plangebiet zwar im 159. Änderungsverfahren enthalten, wird jedoch nicht in den Grundzügen berührt. Die Planstraße(B) wird nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, da es sich nicht um eine Hauptverkehrsstraße handelt. Die planungsrechtliche Sicherung von Erschließungsstraßen ist Gegenstand von Bebauungsplänen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Vorhaben detailliert gutachterlich untersucht. Eine kombinierte Baugrund- und Altlastenuntersuchung, eine verkehrstechnische Untersuchung, zwei schalltechnische Untersuchungen sowie eine Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Lebensmittel- und Getränkemarkt liegen vor und sind in die Planbegründung eingeflossen.

Das Verkehrsgutachten baut auf den Prognosen der Planung „Südbahnhofgelände“ auf; die schalltechnische Untersuchung wiederum auf diese Verkehrsuntersuchung. Die Einzelhandelsuntersuchung baut auf dem Cima-Gutachten 2002 auf, berücksichtigt auch die aktuelle Situation 2006 (Bestand und Planung im Umfeld). Alle Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben verträglich ist.

Das Baugesetzbuch sieht für Bauleitpläne ein 2-stufiges Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung vor; in der jetzt durchzuführenden öffentlichen Auslegung können der Umweltbericht sowie die zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden.

Um das Zusammenwachsen des Südbahnhofgeländes mit der Südstadt zu ermöglichen, ist eine Vernetzung durch Straßen erforderlich.

Die Auswirkungen des Vorhabens und der Planstraße (B) wurden für die maßgeblichen Immissionspunkte an den angrenzenden Wohn- und Büronutzungen untersucht und als verträglich festgestellt. Für das ca. 250 m entfernte Wohngebäude können die Auswirkungen als geringfügiger angenommen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden zum Teil durch die Baumschutzsatzung geschützt; für zu fallende Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Anregungen zur 159. Änderung des Flächennutzungsplans beziehen sich unter anderem auf die ausstehende Lärminderungsplanung. Auf Basis der EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm werden auch für die Stadt Hannover Untersuchungen zur Lärmsituation im gesamtstädtischen Zusammenhang durchgeführt. In einem ersten Arbeitsschritt werden Lärmkarten erstellt und bewertet, auf deren Grundlage Lärmaktionspläne für Bereiche mit besonders hohen Lärmbelastungen erarbeitet werden. **Bei der Landeshauptstadt Hannover ist es beabsichtigt, die ~~Die Umsetzung der~~ Lärmkartierung ~~soll~~ bis ~~zum 30. Juni 2007 erfolgen~~ Anfang des Jahres 2008 durchzuführen . Anschließend werden die Lärmaktionspläne ~~sollen bis zum 18. Juli 2008~~ fertig gestellt ~~werden~~ .** Die Ansiedlung von modernen Nahversorgungsbetrieben in dicht besiedelten Stadtteilen ist wegen der sich verkürzenden Versorgungswege unter einer gesamtstädtischen Betrachtung eine Maßnahme der Lärminderung.

Gemäß Nds. Bauordnung ist für Vorhaben eine Mindestanzahl an Stellplätzen vorgeschrieben; weiter erfordern die modernen Einzelhandelskonzepte eine gewisse Mindestanzahl an Stellplätzen. Die festgesetzte Anzahl liegt nahe dem Mittelwert im unteren Bereich der gemäß Bauordnung zu fordernden Stellplätze.

Unabhängig von Neuansiedlungen planen kleinere Lebensmittelmärkte in der Südstadt die Schließung, da sie langfristig nicht wirtschaftlich zu betreiben sind. Moderne Einzelhandelskonzepte erfordern größere Flächenpotentiale, die in den Blockstrukturen der Südstadt nicht vorhanden sind und auch nicht ohne städtebaulichen Schaden geschaffen werden könnten. Märkte bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind in diesen Bereichen planungsrechtlich aber weiterhin zulässig.

### **Anregung 2:**

Von einem Mieter einer Bürofläche auf dem Nachbargrundstück werden folgende Einwände geltend gemacht:

Die Verbindung zwischen Tiestestraße und der geplanten Straße auf dem Südbahnhofgelände widerspreche dem Ziel der Beruhigung des Verkehrs im Wohngebiet um die Große Düwelstraße. Der Verkehr in Tiestestraße und Kleine Düwelstraße würde erhöht, was auch zu größerer Unfallgefahr führe. Die Verbindungsstraße verändere die Lärmsituation für die Bürolage nachteilig. Die Verbindungsstraße würde zur Abholzung älteren Baumbestandes führen und die Beseitigung von Stellplätzen für PKW und Fahrräder auf dem Grundstück Kleine Düwelstraße 21 bedeuten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Wenn die Planung für das Südbahnhofgelände mit der Planstraße (A) realisiert wird, ermöglicht die genannte Verbindung die Umfahrung der Großen und Kleinen Düwelstraße. Ziel- und Quellverkehr des Bereichs südlich des Plangebietes kann dann hier abfließen und muss nicht die Große Düwelstraße befahren. Dies gilt ebenso für Verkehr im Bereich Kleine Düwelstraße. Schleichverkehr von der Sallstraße zum Bischofsholer Damm ist nicht zu erwarten, da die Straßen im Quartier eng sind und ihr Befahren zeitliche Verzögerungen bedeutet.

Die schalltechnischen Auswirkungen wurden für das Gebäude untersucht und als verträglich eingestuft.

Für die zu fallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen, die besonders erhaltenswerten Bäume konnten in die Planung integriert werden.

Die Planung wirkt sich nur insofern auf das Nachbargrundstück aus, als dass auf Wunsch des Grundstückseigentümers eine Zufahrt von der Planstraße B auf das Grundstück ermöglicht wird. Damit soll insbesondere eine verbesserte Anfahrbarkeit für die Feuerwehr sichergestellt werden.

### **Anregung 3:**

Ein weiterer Mieter einer Bürofläche auf dem Nachbargrundstück fühlt sich von der negativen Bauentwicklung betroffen. Für die zurzeit „ruhige Lage“ sei eine erhebliche Lärmentwicklung während und nach Realisierung der baulichen Entwicklung, insbesondere durch Verkehrszunahme zu befürchten.

Insbesondere wird die Verbindung zwischen Tiestestraße und der geplanten Straße auf dem Südbahnhofgelände abgelehnt. Die Anbindung würde LKW- und PKW-Verkehr durch die engen und für diesen Verkehr nicht geeigneten Tiestestraße und Kleine Düwelstraße locken. Als Entlastung für die Große Düwelstraße und weitere Teile der Südstadt sei diese Verbindung kontraproduktiv und dürfe nur als Fuß- und Radwegverbindung ausgeführt werden. Bei dem Verzicht auf diese Straßenverbindung könnten 12 Bäume erhalten werden, die zugleich eine optische Abschirmung des Parkplatzgeländes und Eingrünung des Neubaubaukomplexes bewirken.

Bei der Planung handle es sich um eine Verlagerung einer Einkaufsstätte aus einer zentralen Lage an den Rand der Südstadt, fernab des ÖPNV. Dadurch entstehe gleichzeitig eine neue Gewerbebrache.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die gegenwärtig ruhige Lage in dem Gewerbegebiet ist durch den Umstand geschuldet, dass dort durch Leerstände keine betrieblichen Abläufe stattfinden. Dieser Zwischenzustand würde sich auch durch eine zulässige betriebliche Neuansiedlung ändern. Im Übrigen siehe Stellungnahme zu Anregung 2.

Unabhängig von Neuansiedlungen werden Schließungen von kleineren Lebensmittelmärkte in der Südstadt vorgenommen, da sie nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben sind. Märkte bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind in diesen Bereichen planungsrechtlich aber weiterhin zulässig. Moderne Einzelhandelskonzepte erfordern größere Flächenpotentiale, die in den Blockstrukturen der Südstadt nicht vorhanden sind. Die nächstgelegenen integrierten Flächenpotentiale, welche diese Anforderungen erfüllen können, liegen im Bereich des Südbahnhofs.

#### **Anregung 4:**

Ein Anwohner aus der näheren Umgebung äußerte, dass auch bei der Planung neuer Straßen, wie der Verbindungsstraße zwischen Tiestestraße und der geplanten Straße auf dem Südbahnhofgelände, die Grenzwerte für Feinstaub- sowie Stickoxidbelastung zu berücksichtigen seien. Sofern verkehrsbeschränkende Maßnahmen nicht in Betracht kämen, dürfe die Planfeststellungsbehörde den Bau der Straße nicht zulassen.

Das Plangebiet sei bereits jetzt hoch belastet, die Grenzwerte für Feinstaub und Stickoxid würden überschritten. Durch die Neuansiedlung des Einzelhandelsbetriebs und den damit verbundenen Verkehr würde die Belastung stark zunehmen. Die Erschließungsstraße sei bis zum Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte nicht genehmigungsfähig.

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

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover (Stand 2006) weist das Plangebiet derzeit als relativ gering lufthygienisch belastet aus. Das Immissionsmodell errechnete auf der Basis der derzeitigen Situation eine Stickoxidbelastung von 27 bis 28 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> und eine Feinstaubbelastung von 30 bis 31 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>. Diese Werte liegen deutlich unter den Grenzwerten (jeweils 40µg/m<sup>3</sup>). Trotz zukünftiger Zunahme des Kfz-Verkehrs um 2.200 Kfz werden diese Grenzwerte auch zukünftig eingehalten werden. Das zeigt ein Vergleich mit der westlich gelegenen Sallstraße. Bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 11.000 Kfz wurden für den mittleren Abschnitt der Sallstraße eine Stickstoffbelastung von 34 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> und eine Feinstaubbelastung von 35 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> errechnet.

#### **Anregung 5:**

Ein weiterer Anwohner aus der näheren Umgebung schrieb, dass sich in kurzer Entfernung des Plangebietes 4 vorhandene Lebensmittelmärkte sowie 2 Märkte in Planung befänden. Eine Unterversorgung sei hier nicht zu erkennen. Dazu käme noch die Bebauung des ehemaligen Kertess-Geländes.

Die Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs mit Lärm- und Abgasbelastung für die Wohnstraße sei die Folge.

Bisherige Kunden des Marktes (in der Seestraße) seien nun auf längere Wege angewiesen. Ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität sei nicht erkennbar, mobilitätseingeschränkte Personengruppen würden benachteiligt.

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

Unabhängig von dem Vorhaben beabsichtigt der Betreiber die Schließung des Marktes in der Seestraße. Ein Markt (Penny) in der Großen Düwelstraße ist aufgrund seiner nicht wirtschaftlichen Größe bereits geschlossen worden. Im Übrigen siehe Stellungnahme zu Anregung 3 und 4.

In den Anregungen wurde auf den Baulärm hingewiesen. Dies ist eine temporäre Belastung, die in einer sich entwickelnden Stadt zu tolerieren ist. Bestandteil des Eigentumsrechts ist auch die Weiterentwicklung und Veränderung des Bestandes. Das schließt den

Baulärm ein.

Im Beschlussverfahren zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde ein **Zusatzantrag** vom Verwaltungsausschuss am 29.04.2006 beschlossen (Drs. Nr. 634/2006):

1. Die Erschließung für den Lieferverkehr des Lebensmitteldiscounters und des Fachmarktes erfolgt über ein Provisorium im Zuge der Planstraße A, andernfalls über die nordwestlich gelegene Planstraße B, nicht aber über das Wohngebiet.
2. Für die anliegende Wohnbevölkerung ist eine Nutzung der Parkplätze außerhalb der Geschäftszeiten zu ermöglichen.
3. Der Standort für Wertstoffcontainer an der Planstraße A ist näher an die Parkplätze zu platzieren.

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

Zu 1) **An einer ~~Eine~~** Erschließung des Lieferverkehrs über eine provisorische Verbindung zwischen der so genannten „Ladestraße“ auf dem Gelände des Südbahnhofes und der Zufahrt des Grundstückes vor Realisierung der Planstraßen A + B **besteht von Seiten des Vorhabenträgers weiterhin Interesse. Es konnte jedoch noch keine vertragliche Einigung ~~wurde von dem künftigen Betreiber zugesagt und ist mit dem Grundstückseigentümer abgesprochen erzielt werden.~~**

Zu 2) Eine Sperrung des Parkplatzes nach den Geschäftszeiten soll nicht erfolgen, solange kein Missbrauch konstatiert wird.

Zu 3) Im Bereich der Wertstoffcontainer werden häufig auch andere Abfälle (z. B. Sperrmüll) abgelagert. Dies hat mit dem Entsorgungsauftrag des Dualen System Deutschland nichts zu tun, daher ist der Grundstückseigentümer für die Beseitigung solcher Abfälle zuständig. Auf Privatflächen führt dies meist zu Streitigkeiten. In dieser Planung ist der Standort für einen Wertstoffcontainer deshalb im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Weiter müssen Entsorgungscontainer durch die Sammelfahrzeuge gut erreichbar sein, ohne dass parkende Fahrzeuge in Mitleidenschaft gezogen werden

Im Beschlussverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein **Änderungsantrag** beschlossen, dieser ist als Anlage 7 beigefügt. Die Punkte 4 bis 8 sind für dieses Bebauungsplanverfahren relevant.

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

Die Anzahl der Stellplätze von 83 ST liegt in der unteren Hälfte der bauordnungsrechtlich zu Grunde zu legenden Anforderungen (ca.62 ST bis 114 ST) für notwendige Einstellplätze.

Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, dass eine Sperrung des Parkplatzes außerhalb der Geschäftszeiten nicht erfolgen soll, solange kein Missbrauch konstatiert wird. Weiter wird im Durchführungsvertrag die angemessene Ausstattung mit Fahrradbügel geregelt werden.

Städtebaulich ist das Vorhaben so angeordnet, dass zu den öffentlichen Straßen keine Rückseiten stehen, die beiden Gebäude zu einem Gesamtensemble zusammengefasst wurden, was auch unter energetischen Gesichtspunkten vorteilhafter ist. Das Fassadenmaterial roter Klinker nimmt Bezüge zu historischen Gewerbegebäude auf.

Zwei Pultdächer gliedern den ca. **40 46** m breiten Baukörper gestalterisch und funktional. Städtebaulich ergibt sich somit eine insgesamt proportional ausgewogene Aufteilung der Eingangsfassade. Die zum Südbahnhof orientierten ca. 8 m hohen Gebäude- und Dachflächen erfüllen darüber hinaus eine abschirmende Funktion.

Durch Aufbringung einer entsprechenden Wärmedämmung auf der Gebäudehülle wird der Niedrigenergiestandard für Nichtwohngebäude angestrebt. Die Dachflächen sollen interessierten Betreibern zur Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Beratung über diesen Auslegungsbeschluss wurde vom Stadtbezirksrat Südstadt-Bult am 20.12.2006 folgender Änderungsantrag beschlossen:

1. Die Anzahl der Einstellplätze wird auf 62 Parkplätze festgesetzt
2. Die Bebauung erfolgt in energiesparender Bauweise, dem Passivhausstandard.
3. Flachdächer und leicht geneigte Dächer sind zu begrünen.
4. Im Durchführungsvertrag wird eine mit Fahrradanhängern stark dimensionierte Anzahl vorgesehen, die über die bisher vorgesehene Anzahl deutlich hinausgeht.
5. Die Anzahl der nachzupflanzenden Bäume wird auch bei verringertem Parkplatzvolumen mit 43 Bäumen beibehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Forderungen wurden bereits weitgehend im oben genannten Änderungsantrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Durch die erneute Auseinandersetzung mit den Themen wurde ein neuer Kompromiss mit dem Vorhabenträger gefunden.

Die Anzahl der Stellplätze wird von 92 nun auf 83 reduziert; damit liegt die Anzahl in der unteren Hälfte der bauordnungsrechtlich zu Grunde zu legenden Anforderungen für notwendige Einstellplätze. Die Freiflächenplanung wurde entsprechend geändert. Die Überlegungen zum Bau eines Passivhauses wurden erneut abgewogen, jedoch für nicht realisierbar angesehen. Durch Aufbringung einer entsprechenden Wärmedämmung auf der Gebäudehülle wird jedoch der Niedrigenergiestandard für Nichtwohngebäude angestrebt.

Weiter ist vorgesehen, die Dachflächen interessierten Betreibern zur Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen. Von einer Dachbegrünung wird abgesehen, da diese einer Nutzung durch Photovoltaikanlagen entgegenstehen würde.

Die angemessene Ausstattung mit Fahrradbügeln ist zugesagt und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die geänderte Freiflächenplanung wird die Anzahl der geplanten Bäume im Plangebiet nicht verändert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4 zur Drs.), die Vorhabenbeschreibung (Anlage 5 zur Drs.), sowie die Begründung wurden im Hinblick auf die vorgenannten Forderungen geändert.

***Da die Vertragsverhandlungen über die kleine Dreiecksfläche zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer nicht zum Ende gekommen sind, ist diese Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden. Als Folge davon soll der Baukörper des Lebensmittel-discounters etwas schmaler, dafür jedoch länger werden. An der östlichen Grundstücksseite entsteht so eine Fläche für einen Pflanzstreifen, auf dem 4 Bäume gepflanzt werden sollen. Die Bilanz der zu fällenden und zu pflanzenden Bäume wird dadurch nicht beeinflusst. Die Begründung wurde der geänderten Planung angepasst.***

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch

die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 8 beigefügt.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12  
Hannover / 04.05.2007