

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

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

1. Neufassung

Nr. 0683/2006 N1

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

---

### **Bebauungsplan Nr. 1208, 1. Änderung - Podbielskistraße, Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1208, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen von 2 Bürgern, die aus Datenschutzgründen in der vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden,  
**nicht zu berücksichtigen,**
2. den gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1208, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

Die Bebauungsplanänderung sieht im Wesentlichen eine Änderung der Ausnutzungszahlen sowie der überbaubaren Fläche im Bereich des Gewerbegebietes sowie des nördlich gelegenen Mischgebietes an der Podbielskistraße vor. Weiterhin beinhaltet die Änderung eine geänderte Zuordnung sowie Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Gender-Aspekte werden hierdurch nicht berührt. Die Wohngebiete, der Spielplatz sowie die anderen öffentlichen Grünanlagen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine

Bevorzugen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

### **Kostentabelle**

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung Nr. 1208, 1. Änderung werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Abschnitt 4 "Kosten für die Stadt" dargelegt. Es entstehen keine Kosten. Für den städtischen Haushalt können jedoch Einnahmen durch den Erschließungsbeitrag einschließlich Ausgleichsmaßnahmen von ca. 675.000,00 € erzielt werden.

### **Begründung des Antrages**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01. Dezember 2005 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1208, 1. Änderung beschlossen. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15. Dezember 2005 bis 23. Januar 2006 enthielt der in der Eingangshalle der Bauverwaltung ausgehängte Entwurf zwei Zeichenfehler. Der eine Fehler war die fehlende Bestimmung der Art der baulichen Nutzung im westlichen Baugebiet (GE). Der zweite Fehler war ein Zeichenfehler bezüglich der Zahl der Vollgeschosse für das Baugebiet an der Käthe-Steinitz-Straße (südliches MI-Gebiet).

Daraufhin erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung mit dem vom Rat beschlossenen Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 02. Februar bis zum 1. März 2006. In der gesamten Auslegungszeit wurden Anregungen von zwei Bürgern vorgetragen.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung für das südliche MI-Gebiet an der Käthe-Steinitz-Straße nochmals geändert. Hier war die Anzahl der Vollgeschosse versehentlich doppelt festgesetzt worden. Eine Festsetzung wurde aus dem Entwurf wieder entfernt. Demnach werden sich die Festsetzungen für das genannte MI-Gebiet gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1208 nicht ändern.

Ebenso wurde die Festsetzung "private Grünfläche", die im Nordosten des Planentwurfes östlich des Weges der öffentlichen Grünverbindung festgesetzt wurde, aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 1208 als öffentliche Grünverbindung festgesetzt. Diese Fläche soll in das Änderungsverfahren zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes mit übernommen werden.

### **zu 1.**

Beide Bürger wenden sich gegen die Festsetzung "private Grünfläche" im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes 1208, insofern also für eine Änderung des Bebauungsplanes 1208 auch in diesem Bereich. Beide Bürger beantragen für die genannte Fläche eine Umwandlung der Nutzung in Wohnbaufläche (WA).

Stellungnahme der Verwaltung:

Bereits zur öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung wurden die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1208 als "private Grünflächen" festgesetzt sind, zusammen mit den Wohnbauflächen am Groß-Buchholzer-Kirchweg vom Änderungsverfahren abgetrennt, weil hier in besonderer Lage am Mittellandkanal auch eine besondere städtebauliche Untersuchung für die Umwandlung der Nutzung der genannten Flächen erfolgen muss. Um das gesamte Änderungsverfahren zeitlich nicht zu verzögern, wird für das vom Änderungsverfahren abgetrennte Gebiet das Bebauungsplanverfahren als zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1208 weitergeführt. Hierfür ist nunmehr auch die kleine

Dreiecksfläche, die im Entwurf des Bebauungsplanes 1208, 1. Änderung in der öffentlichen Auslegung als private Grünfläche vorgesehen war und im Bebauungsplan Nr. 1208 als öffentliche Grünverbindung festgesetzt ist, aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung entfernt worden. Diese Fläche wird ebenfalls in die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1208 mit einbezogen. Hierfür wird dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung nach dem 20.07.2004 durchgeführt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die vorgebrachten Anregungen von den Bürgern im Verfahren für die erste Änderung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

## **zu 2:**

Bereits zur öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung wurden die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1208 als "private Grünflächen" festgesetzt sind zusammen mit den Wohnbauflächen am Groß-Buchholzer-Kirchweg vom Änderungsverfahren abgetrennt, weil hier in besonderer Lage am Mittellandkanal auch eine besondere städtebauliche Untersuchung für die Umwandlung der Nutzung der genannten Flächen erfolgen muss. Dies kann nur in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren erfolgen. Dies gilt auch für die Dreiecksfläche östlich des Weges der öffentlichen Grünverbindung.

Die gutachterliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage beigelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist aufgrund der Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Die Begründung wurde in Punkt 3.3 (Altlasten) ergänzt und der Punkt 2.2 (Private Grünfläche) wurde herausgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 fortgeführt. Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, sind die beantragten Beschlüsse erforderlich.

***Der Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Drucksache 0683/2006 mit folgendem Änderungsantrag einstimmig beschlossen:***

***"Die LH Hannover wird aufgefordert, den Bebauungsplan in Bezug auf die Schaffung der öffentlichen Grünfläche wie folgt zu ändern:***

***Der verpachtete Teil der städtischen Fläche wird nicht zu einer öffentlichen Grünfläche umgewandelt, sondern wird weiterhin als "Grabeland" verpachtet.***

***Erfolgte Kündigungen werden zurückgezogen, bestehende Pachtverträge langfristig verlängert.***

### **Begründung:**

- 1. Dort befindliche Gebäude sind von der Stadt Hannover erst 2005 neu erstellt worden.**
- 2. Die Umgestaltung zur öffentlichen Grünfläche würde Kosten in fünfstelliger Höhe verursachen.**
- 3. Statt regelmäßiger Pachteinnahmen würden regelmäßige Pflegekosten entstehen.**
- 4. Die derzeitige Nutzung ist von hohem ökologischen Wert.**
- 5. Eine starke öffentliche Nutzung der benachbarten öffentlichen Fläche ist nicht erkennbar."**

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

- 1. "Dort befindliche Gebäude sind von der Stadt Hannover erst 2005 erstellt worden":**

**Die Aussagen sind nicht zutreffend: Es handelt sich zum einen nur um ein einzelnes Gartenhaus, zum anderen wurde dieses nicht von der LHH neu erstellt. Richtig ist vielmehr, dass das bis dahin von dem Pächter genutzte Gartenhaus aufgrund der auf dem Nachbargrundstück durchgeführten Bauarbeiten nicht erhalten werden konnte. Der dort tätige Investor hat daher für den Pächter als Ersatz weiter östlich ein neues Gartenhaus errichtet, wobei die LHH als Grundstückseigentümerin auch Eigentümerin des Gartenhauses wurde. Trotz der Festsetzung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1208 als öffentliche Grünfläche und zugeordnete Kompensationsfläche wurde dem Wunsch des Pächters, das Grabeland zu behalten, insofern entgegengekommen, als mit ihm folgender Kompromiss ausgehandelt wurde: Die Grabelandnutzung darf für die kommenden zwei Jahre fortgesetzt werden (darüber wurde mit dem Pächter eine vertragliche Regelung getroffen), das Gartenhaus kann dann von der LHH abgebaut und anderweitig weiterverwendet werden. Erst danach kommt die Stadt ihrer rechtlichen Verpflichtung nach, die Ausgleichsmaßnahme umzusetzen und die öffentliche Grünfläche herzustellen.**

- 2. "Die Umgestaltung zur öffentlichen Grünfläche würde Kosten in fünfstelliger Höhe verursachen":**

**Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche ist eine im Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsmaßnahme, da die Kosten dafür - wie in allen vergleichbaren Fällen auch und entsprechend den gesetzlichen**

**Regelungen - auf die Eingriffsverursacher umgelegt werden. Es entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten. Lediglich der - in diesem Fall nicht vorgesehene - Bau von Wegen oder das Aufstellen von Bänken, also Maßnahmen, die keine ökologische Aufwertung der Flächen beinhalten, müssten aus dem sonstigen städtischen Haushalt finanziert werden.**

**3. "Statt regelmäßiger Pachteinahmen würden regelmäßige Pflegekosten entstehen":**

**Die für Grabeländer erzielbaren Pachteinahmen sind als eher gering einzustufen; auch die hier künftig zu leistende dauerhafte Pflege als öffentliche Grünfläche ist aufgrund der extensiven Ausgestaltung als gering anzusehen, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ohnehin vom Eingriffsverursacher zu zahlen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei Zuordnung der Fläche als Ausgleichsfläche auch die Grundstückskosten abrechenbar sind. Die Stadt würde also im Falle einer "Entwidmung" der Ausgleichsfläche auf Einnahmen verzichten, die weit über den Pachteinahmen für Grabeländer liegen.**

**4. "Die derzeitige Nutzung ist von hohem ökologischen Wert":**

**Es steht nicht in Frage, dass auch eine Grabelandnutzung - je nach Intensität der Nutzung - einen gewissen ökologischen Wert hat. Bei Umwandlung in öffentliche Grünfläche/Ausgleichsfläche wird auf jeden Fall eine erhebliche Aufwertung in naturschutzfachlicher Hinsicht erzielt und zwar u.a. durch Entfernung aller Baulichkeiten und Entsiegelung befestigter Flächen, Ersatz von fremdländischem Bewuchs durch standortheimische Bepflanzungen sowie zusätzliche Baumpflanzungen. Bereits vorhandene wertvolle Strukturen, z.B. alte Obstbäume, bleiben selbstverständlich erhalten.**

**5. "Eine starke öffentliche Nutzung der benachbarten öffentlichen Grünfläche ist nicht erkennbar":**

**Die Verwaltung hält eine öffentliche Grünfläche in Benachbarung zum Mittellandkanal an dieser Stelle weiterhin für sinnvoll. Das Prinzip der kanalbegleitenden Grünverbindung mit entsprechenden Aufweitungen in bestimmten Bereichen hat sich aus Sicht der Verwaltung bewährt und wird im Allgemeinen gut von der Bevölkerung aufgenommen.**

***Die in Frage stehende Fläche ist auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1208 als Fläche für Maßnahmen festgesetzt und zugeordnet. Im Falle einer Änderung müsste daher eine neue Kompensationsfläche gesucht werden. Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan würde dadurch erheblich verzögert werden.***

***Aus den genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den Beschlüssen des Bezirkrates nicht zu folgen und dem Verwaltungsvorschlag ohne Änderungen zu folgen.***

61.11  
Hannover / 03.04.2006