

**Einladung**

- zur
- a) **41. - nichtöffentlichen - Sitzung  
der Vergabekommission  
des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses**
- auf Mittwoch, den 18.02.2004, um 8.30 Uhr  
in den Raum 200 der Bauverwaltung,  
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1**
- b) **42. - öffentliche - Sitzung  
des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses**
- auf Mittwoch, den 18.02.2004, um 15.00 Uhr  
im Hodlersaal des Rathauses, Trammplatz 2**

---

**Tagesordnung:**

**I. ÖFFENTLICHER TEIL**

**1. Genehmigung der Niederschrift:**

- der 35. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 05.11.2003
- der Fortsetzung der 35. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 13.11.2003

**2. Flächennutzungspläne**

- a) **173. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: Misburg-Nord / Hauptverkehrsstraßennetz Misburg-Anderten  
- nördlicher Teil  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Vorbehaltlicher Feststellungsbeschluss  
(Drucks. Nr. 2711/2003 mit 2 Anlagen) - bereits übersandt**
- b) **174. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: Seelhorst / Hoher Weg, Peiner Straße  
Entscheidung über Anregungen, Feststellungsbeschluss  
(Drucks. Nr. 0292/2004 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt**

- c) **183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: List / Höfestraße, "Stiftungshöfe"**  
**Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen  
und Bürger**  
(Drucks. Nr. 0085/2004)

**Hierzu ist die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirksrates 02 eingeladen.**

- d) **183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: List / Höfestraße, "Stiftungshöfe"**  
**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, Vorbehaltlicher Feststellungsbeschluss**  
(Drucks. Nr. 0086/2004 mit 2 Anlagen) - bereits übersandt

**Hierzu ist die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirksrates 02 eingeladen.**

### **3. Bebauungspläne**

- a) **Bebauungsplan Nr. 1513 - HSC-Platz**  
**Entscheidung über Anregungen, Satzungsbeschluss**  
(Drucks. Nr. 2719/2003 mit 3 Anlagen)

- die Drucksache Nr. 2719/2003 lag bereits zur 40. Sitzung am 21.01.2004 vor  
und wird daher nicht noch einmal übersandt -

4. **Bauleitplanung Misburg-Süd; Umgehungsstraße**  
(Drucks. Nr. 2242/2003 mit 2 Anlagen) - bereits übersandt

**Hierzu ist der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirksrates 05 eingeladen.**

5. **Löschung der Hauptverkehrsstraßendarstellung des "Niedersachsenringes" im  
Flächennutzungsplan zwischen Westschnellweg und Vahrenwalder Straße**  
**Vorschlag des Stadtbezirksrates Nord gemäß § 55 c Abs. 5 NGO**  
(Drucks. Nr. 2713/2003 mit 2 Anlagen) - bereits übersandt

**Hierzu ist der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirksrates 13 eingeladen.**

### **6. Bericht der Verwaltung**

### **7. Mitteilungen und Anfragen**

**S c h m a l s t i e g**  
**Oberbürgermeister**

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)

Nr. 2711/2003

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

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

**173. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: Misburg-Nord / Hauptverkehrsstraßennetz Misburg-Anderten - nördlicher  
Teil**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss,  
Vorbehaltlicher Feststellungsbeschluss**

**Antrag,**

1. dem Entwurf der 173. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Erläuterungsbericht zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.
3. für den Fall und unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes Anregungen nicht eingehen, die 173. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß der Anlage 2 dieser Drucksache zu beschließen (vorbehaltlicher Feststellungsbeschluss).

**Begründung des Antrages:**

Bisherige Drucksachen und Beschlüsse:  
Nr. 1107 / 2002 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2002 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 173. Änderung des Flächennutzungsplanes (Umsetzung des Verkehrskonzeptes Misburg-Anderten nördlich der Güterumgebungsbahn) sowie die auf dieser Grundlage durchzuführende frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

beschlossen. Diese fand vom 07.11. bis 06.12.2002 statt.

### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Während der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden von einem Bürger Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen. Er wendet sich gegen die Umsetzung der im Erläuterungsbericht dargestellten Variante 2 des Verkehrskonzeptes als Grundlage der 173. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neubau einer Straßenverbindung über den Stichkanal als Verlängerung der Kreisstraße mit Anschluss an die Straße "Am Wasserturm"), da damit seiner Meinung nach eher eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch Gewerbeverkehr aus dem Gewerbegebiet an der Kreisstraße und damit der Belastung angrenzender Wohngebiete verbunden sei. Er plädiert vielmehr für eine Lösung im Sinne der Variante 1 (Neubau einer Straßenverbindung über den Nordteil des DEURAG-NERAG-Geländes). Bedenklich erscheine seiner Auffassung nach auch die in Abschnitt 3.4 des Erläuterungsberichtes dargelegte Ableitung der 173. Flächennutzungsplan-Änderung aus dem Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept von 1993.

Dazu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Eine Gegenüberstellung der Vorteile der beiden Trassenvarianten enthält in ausführlicher Weise der Erläuterungsbericht im Abschnitt 5. Der Trassenvariante 2 wird der Vorzug gegeben, weil sie weitreichendere Entlastungseffekte gerade für die an der Anderter Straße und der Straße Am Seelberg gelegenen Wohnquartiere erwarten lässt. Durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb der Möglichkeiten der Bauleitplanung (verkehrslenkende Maßnahmen) kann dieser Effekt noch gesteigert werden. Insgesamt bietet die Variante 2 die Möglichkeit einer wirksamen Verringerung der Immissionsbelastungen für die Misburger Wohnbevölkerung.

In dem vom Einwanderheber zitierten Abschnitt 3.4 des Erläuterungsberichtes wurde lediglich dargestellt, dass die bereits vorhandene Planungsgrundlage des Rahmenkonzeptes ebenfalls eine Führung der Hauptverkehrsstraße in der mit der 173. Flächennutzungsplan-Änderung angestrebten Trassenführung vorgeschlagen hatte. Eine direkte Beziehung zwischen dem Rahmenkonzept und der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch nicht hergestellt. Deren Grundlage ist vielmehr die aktuellere Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2000, nachdem zwischenzeitlich mit dem (nicht zum Abschluss gebrachten) Änderungsverfahren 81.2 eine Trassenführung über den Nordteil des DEURAG-NERAG-Geländes vorgesehen war.

Die Verwaltung schlägt demzufolge vor, die Trassenvariante 2 weiter zu verfolgen.

Die Behörden und Stellen, die öffentliche Belange vertreten, werden parallel zu dem Beschlussverfahren zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

### Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vorabstimmung hatte die Region Hannover als Untere Naturschutzbehörde eine Biotopuntersuchung im Bereich der zu erwartenden Trasse der Hauptverkehrsstraße schon auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, und nicht erst im Rahmen eines späteren Bebauungsplanverfahrens aufgrund genauer Trassierung für erforderlich angesehen, um die zu erwartenden Auswirkungen bereits heute einschätzen zu können. Nach Abstimmung über den Untersuchungsrahmen wurden im Auftrage der Landeshauptstadt Hannover im Laufe des Jahres 2003 für einen Bereich von 200 m beiderseits des geplanten Trassenverlaufes eine Biotoptypenkartierung und eine Erfassung der Vögel, Tagfalter und Heuschrecken durchgeführt. Die Ergebnisse und die Bewertung

liegen seit September 2003 vor. Danach sind vom geplanten Trassenverlauf keine Biotop- oder Vorkommen betroffen, die eine Trassenänderung erforderlich machen würden.

#### Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept Misburg südlich der Güterumgehungsbahn

Mit der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 979, 1. Änderung bzw. 1604 und der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes für Misburg-Süd/ehemaliges "Germania"-Gelände erstellten Drucksache Nr. 2242/2003 schlägt die Verwaltung vor, in Anderten für den südlichen Teil des Verkehrskonzeptes Misburg-Anderten eine Änderung vorzunehmen, indem eine Verlagerung der bisher beabsichtigten Verbindung zwischen Lohweg und Anderter Straße über das ehemalige Germania-Gelände nach Süden auf den Lohweg vorgenommen werden soll. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf das mit dem 173. Änderungsverfahren verfolgte Konzept für Misburg-Nord.

#### Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die aktualisierte naturschutzfachliche Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigelegt.

Dazu wird angemerkt:

- Ein inhaltlicher Zusammenhang zwischen der Neugestaltung des Hauptverkehrsstraßennetzes und der Planung für die ehemaligen Mergelbrüche "HPC I" und "HPC II" besteht nicht. Für den Bereich der Grube "HPC I" wurde das 82. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Teilbereich 82.1, bereits abgeschlossen.
- Die im Flächennutzungsplan darzustellende Hauptverkehrsstraße ist eine Zielplanung. Weder genaue Trassenführung noch dafür in Anspruch zu nehmende Fläche und damit der Umfang des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft sind heute hinreichend bestimmbar. Soweit Maßnahmen zur Kompensation in einer der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes entsprechenden Größenordnung erforderlich werden, wäre die Darstellung in einer gesonderten Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.
- Bereits in den Vorplanungen zur Bewerbung der Landeshauptstadt Hannover um eine mögliche Ausrichtung der IGA 2017 war die Neugestaltung des Misburger Hauptverkehrsstraßennetzes als Rahmenbedingung berücksichtigt worden. Ein Zielkonflikt besteht nicht.

**Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 173. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortsetzen und ggf. frühzeitig abschließen zu können.**

61.15  
Hannover / 22.12.2003

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Vahrenwald-List  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0085/2004

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

---

**183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: List / Höfstraße, "Stiftungshöfe"**

**Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger**

**Antrag,**

auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu verzichten.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

**Begründung des Antrages:**

Das 183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1667, mit dem vor allem beabsichtigt ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung des ehemaligen Gewerbegrundstücks Höfstraße 11/13 (früheres Straßenbau- und Tiefbauunternehmen H.B. Berneburg) zu schaffen. Vorgesehen ist, mit einer Mischung aus sozialen Einrichtungen, betreutem Wohnen und Einzelhandel-Nahversorgung eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen. Die Bürgerinnen und Bürger wurden hierzu über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach Beschluss des Stadtbezirksrates Vahrenwald-List am 3. November 2003 in der Zeit vom 27. November 2003 bis 5. Januar 2004 unterrichtet. Während dieses Zeitraums ist die Anregung einer Bürgerin eingegangen, mit der für eine sehr weitgehende Wohnbebauung

plädiert wird. Da beabsichtigter Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung einerseits u.a. die vorhandenen Verwaltungs- und Einzelhandels-Nutzungen, andererseits die Tatsache des angrenzenden Gewerbegebiets berücksichtigen muss, wird mit dem Bebauungsplan "Mischgebiet" vorgeschlagen. Die entsprechende Umsetzung im Flächennutzungsplan soll mit der Darstellung von "Gemischter Baufläche" erfolgen. Ein wesentliches Ziel ist dabei, auch Wohnungsbau zu ermöglichen. Der Anregung steht somit das Planungsziel nicht entgegen.

Die Ziele des o.a. Bebauungsplanes erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes, der bisher für den künftigen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" darstellt. Die Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei einem Bauleitplanverfahren, wenn die Unterrichtung und Erörterung zuvor bereits auf anderer Grundlage erfolgt sind. Diese Voraussetzung trifft bei der 183. Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

Mit dem beantragten Beschluss besteht die Möglichkeit, das Änderungsverfahren beschleunigt durchzuführen, um frühzeitig die Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen schaffen zu können.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird parallel zu dieser Drucksache beantragt.

61.15  
Hannover / 14.01.2004

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Vahrenwald-List  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0086/2004

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

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

---

**183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,  
Bereich: List / Höfstraße, "Stiftungshöfe"**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss,  
Vorbehaltlicher Feststellungsbeschluss**

**Antrag,**

1. dem Entwurf der 183. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Erläuterungsbericht zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.
3. für den Fall und unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes Anregungen nicht eingehen, die 183. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht gemäß der Anlage 2 dieser Drucksache zu beschließen (vorbehaltlicher Feststellungsbeschluss).

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

**Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

**Begründung des Antrages:**

Das 183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht im Zusammenhang mit der

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1667, mit dem vor allem beabsichtigt ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nutzung des ehemaligen Gewerbegrundstücks Höfstraße 11/13 (früheres Straßenbau- und Tiefbauunternehmen H.B. Berneburg) zu schaffen. Vorgesehen ist, mit einer Mischung aus sozialen Einrichtungen, betreutem Wohnen und Einzelhandel-Nahversorgung eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen.

Die geplanten Bebauungsplan-Festsetzungen (Gebietsfestsetzung: Mischgebiet) wären nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Gebietsdarstellung: Gewerbegebiet) entwickelt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1667 erfordern daher die Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Änderungsverfahren soll gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die Behörden und Stellen, die öffentliche Belange vertreten, werden parallel zu dem Beschlussverfahren zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der vorbehaltliche Feststellungsbeschluss soll ermöglichen, das 183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan frühzeitig abschließen zu können, wenn im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des Entwurfes Anregungen nicht eingehen.

### **Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die im Rahmen der verwaltungsinternen Vorabstimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1667 abgegebene naturschutzfachliche Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigelegt. Sie ist auf die Änderung des Flächennutzungsplanes übertragbar.

Mit dem 183. Änderungsverfahren werden im Flächennutzungsplan keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Ferner liegen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 165 bereits Baurechte vor. Ein Ausgleich für evtl. Eingriffe findet nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht statt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 183. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchführen und ggf. frühzeitig zum Abschluss bringen zu können.

61.15  
Hannover / 14.01.2004

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  
Vahrenwald-List (zur Kenntnis)

Nr. 2719/2003

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

---

## **Bebauungsplan Nr. 1513 - HSC-Platz Entscheidung über Anregungen, Satzungsbeschluss**

### **Antrag,**

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1513 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen
  - a.) der Region Hannover und
  - b.) von zwei Grundstückseigentümergeinschaften, die aus Datenschutzgründen in der vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden

**teilweise zu berücksichtigen und ansonsten nicht zu berücksichtigen,**

2. den nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1513 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

### **Begründung**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 03. Juli 2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1513 beschlossen. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 17. Juli bis 25. August 2003 wurden Anregungen von der Region Hannover und zweier Grundstückseigentümergeinschaften vorgetragen.

## zu 1a.

In ihrem Schreiben weist die Region als Untere Naturschutzbehörde daraufhin, dass von den Festsetzungen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgehen und diesbezüglich konkrete zeichnerische und textliche Darstellungen dieser Eingriffe fehle. Auch fehle eine quantitative und qualitative Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen. Die Formulierungen hierzu in der Begründung, in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan seien ungeeignet, sowohl den Eingriff als auch den Ausgleich nachvollziehbar darzustellen. Konkret regt die Region an, den Bebauungsplan Nr. 1513 zu vervollständigen durch:

- eine flächenbezogene Darstellung des Bestandes von Natur und Landschaft im Plangebiet einschließlich einer Bewertung der einzelnen Schutzgüter,
- eine konkrete Beschreibung der auf den jeweiligen Flächen zulässigen Maßnahmen im Hinblick auf die damit verbundenen Zerstörungen und Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter,
- eine Beschreibung der auf die jeweiligen Flächen und Schutzgüter bezogenen Festsetzungen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen,
- eine nachvollziehbare Ermittlung des Ausgleichsbedarfs,
- eine flächenbezogene quantitative und qualitative Darstellung der Kompensationsmaßnahmen,
- eine nachvollziehbare Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich einschließlich der Quantifizierung des laut Planbegründung offensichtlichen Defizits an Ausgleichsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter.

Weiterhin regt die Region Hannover neun weitere, konkrete Verbesserungen zum Bebauungsplan an:

1. Die öffentliche Grünverbindung durch den "Pastor-Jaeckel-Weg" bestehe bereits und könne in ihrer jetzigen Ausprägung nicht mehr aufgewertet werden. Der Planbegründung zufolge soll der vorhandene Weg durch den Bebauungsplan "planungsrechtlich festgelegt werden". Zudem soll eine weitere Verbindung mittels eines Fuß- und Radweges nach Süden gebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass für diese Erweiterung der noch unbefestigte Teil des bestehenden Weges ebenfalls verbreitert und versiegelt wird. Für die Verbreiterung und den Bau sind sehr wahrscheinlich weitere Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand notwendig, so dass der Ausbau der Wegeverbindungen ebenfalls als Eingriff in den Bestand und als Bodenversiegelung zu bilanzieren sei.
2. Die Abgrenzung der als Spielplatz bezeichneten öffentlichen Grünfläche sei nicht erkennbar. Aufgrund der in der Planbegründung genannten Fläche von 4.700 m<sup>2</sup> und der Planzeichnung sei davon auszugehen, dass der Bereich der ehemaligen Kleingärten östlich des Bunkers gemeint ist. Die Festsetzung eines Spielplatzes auf dem Gelände stark verwilderter und mit Gehölzen bestandener Kleingärten stelle eine Beeinträchtigung und teilweise Zerstörung der Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden" und "Landschaftsbild" dar. Insbesondere die alten Obstbäume und die dichten Hecken haben als Brut- und Lebensraum zahlreicher Singvögel eine besondere Bedeutung in diesem Gebiet und tragen wesentlich zur Gestaltung des verbliebenen Freiraumes und zu seiner Erholungsfunktion bei. Selbst wenn mit der Festsetzung keine direkte und sofortige Beseitigung der Bäume und Hecken beabsichtigt sei, so ist ihre Funktion als Lebensraum durch die Beeinträchtigungen des Spielplatzes überwiegend zerstört. Die Bodenverdichtung durch Tritt und die Einbeziehung der Gehölze in den "Spielbereich" führen erfahrungsgemäß

schon kurzfristig zu Beschädigungen und mittelfristig zum Verlust des Bestandes. Das vorhandene Kleingewässer auf diesem Areal wird nicht erwähnt. Deshalb sei eine Erfassung der vorhandenen Werte mit dem Schwerpunkt auf den Schutzgütern "Arten und Lebensgemeinschaften" sowie "Landschaftsbild" erforderlich. Die Möglichkeiten einer gleichwertigen Kompensation sowohl im Gebiet als auch extern seien zu prüfen.

3. Der Bolzplatz wird als solcher genutzt und sei daher keine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", wie im Plan dargestellt. In der Planbegründung (Seite 14) wird ausgeführt: "...Geplant ist, die Gesamtfläche durch Anpflanzung von Einzelbäumen, Gehölzen und frei wachsenden Hecken sowie durch Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen zu begrünen...". Diese Planung stehe einer Nutzung als Bolzplatz entgegen.
4. Auch der Verbindungskorridor mit Anschluss an den bestehenden Grünzug zur Podbielskistraße könne nicht ausschließlich als öffentliche Grünfläche dargestellt werden. Eine Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sei angesichts der geplanten Errichtung von Rad- und Fußwegen und der damit verbundenen intensiven Nutzung nicht möglich. Da auch keine Anpflanzungen in nennenswertem Umfang angestrebt werden, könne von einer ähnlichen Gestaltung wie im südlichen Anschlussbereich ausgegangen werden. Diese durch Scherrasen und befestigte Flächen geprägte Grünzone hätte Gartencharakter und diene als Verbindungstrasse für Radfahrer und Fußgänger. Sie könne als grünordnerische und gestalterische Maßnahme im Baugebiet gelten. Die Naturentwicklungs-Signatur sei hier irreführend.
5. Bei den zu erhaltenden Bäumen rings um den Sportplatz handelt es sich unter anderem um Pappeln, die aufgrund ihres Alters und ihres Vitalitätszustandes eine Veränderung im unmittelbaren Wurzelraum mit nur geringer Wahrscheinlichkeit überleben. Der Ausbau der Constantinstraße auf der Nordseite der Baumreihe und die Anlage von Fuß- und Radwegen auf der Südseite würde mittelfristig zu einem erhöhten Verkehrssicherheitsrisiko durch absterbende Äste und eine verminderte Standsicherheit führen. Es sei absehbar, dass im Straßenseitenraum mittelfristig mindestens ein Teil des Gehölzbestandes beseitigt werden muss.
6. Die im Plan dargestellten "Flächen zum Anpflanzen ... sowie die Erhaltung ... der tlw. vorhandenen Bepflanzung" seien mit einer einzigen Ausnahme (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlichen Alters dicht bewachsen. Eine Neuanpflanzung gemäß den Vorgaben käme deshalb ausschließlich auf der "Ausnahmefläche" infrage, auf der sich allerdings der in der Planbegründung bereits erwähnte einzig nennenswerte Gehölzbestand des südlichen Areals befindet, so dass netto eine Neubegründung von maximal 800 m<sup>2</sup> im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant ist. Die im Plan als Flächen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen festgesetzten Bereiche hätten somit überwiegende Bedeutung für die Erhaltung bereits vorhandener Gehölze. Die als Ergänzung geplanten Anpflanzungen seien damit eigentlich Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bestandes und nicht den Ausgleichsmaßnahmen zuzuordnen.
7. Die Bepflanzung schmaler Streifen entlang einiger Straßen, die "Begrünung" von Tiefgaragendecken und ggf. einigen Hausdächern in geringem Umfang und dazu in großem Abstand von der Bodenoberfläche, so dass sie nur aus großer Höhe wahrgenommen werden kann, könnten ebenfalls nicht als Ausgleich für die massiven Eingriffe in den Planungsraum gelten. Grünordnerische und gestalterische Maßnahmen seien in einem Baugebiet auch unabhängig von der Eingriffsregelung regelmäßig erforderlich. Das gelte auch für die vorgesehenen "Baumraster" (pro vier Stellplätze ein Baum) auf den erforderlichen Parkplätzen.
8. Die Entsiegelung und Sanierung eines Teils des stark kontaminierten Südbereiches sei eine Maßnahme der Gefahrenabwehr. Insbesondere angesichts der Tatsache, dass auf

diesem Areal eine Spiel- und Sportstätte für Kinder und Jugendliche sowie eine voraussichtlich von vielen Menschen frequentierte "Grünverbindung" entstehen soll, sei die Sanierung aus Gründen der öffentlichen Sicherheit geboten und könne nicht als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt geltend gemacht werden.

9. Mit Hinweis auf die Einschätzung des Südbereiches als Gebiet nach § 34 BauGB würde laut Planbegründung die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in dieses Gebiet verneint. Dieses träfe aber nur dann zu, wenn die geplante Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Umgebung des Plangebietes bestehe mit einer einzigen Ausnahme aus eingeschossigen Gebäuden und die überbaute Grundstücksfläche der Nachbargebiete betrage keine 60 bis 80 %. Die angrenzenden Bereiche seien gekennzeichnet durch kleine eingeschossige Gewerbekomplexe, verwilderte Kleingärten und brachgefallene Gewerbeflächen. Südlich und östlich schließen sich alte Wohnbausubstanz aus den ersten beiden Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts und Kleingartenanlagen an. Eine hochverdichtete Blockbebauung, wie sie der vorliegende Bebauungsplan vorsehe, füge sich deshalb nicht derart in die Eigenart der näheren Umgebung ein, dass eine Entbindung von der Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen gegeben wäre. Die Eingriffsregelung sei daher für die Planungen, die über das Maß des durch § 34 BauGB gegebenen Baurechtes hinausgehen, anzuwenden.

#### **zu 1b.**

Die eine Grundstückseigentümergeinschaft wendet sich gegen die Ausweisung ihres Grundstückes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Weiterhin wendet sie sich dagegen, dass der vorhandene Anbau ihres Gebäudes teilweise als "Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen würde.

Auch wurde nach Meinung der Eigentümergeinschaft die Abwägung der beteiligten Belange insgesamt fehlerhaft durchgeführt. Als Begründung hierzu wird die Nichtausweisung des eigenen Grundstückes als Sondergebiet mit näherer Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsgebäude und Einzelhandel" genannt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrem Grundstück sei auch ein solches Sondergebiet festgesetzt worden.

Die andere Grundstücksgemeinschaft hat in ihrem Schreiben 3 Anregungen abgegeben:

1. Der ausgewiesene Bolzplatz sei an der vorgesehenen Stelle im Planbereich unverträglich, da die Geräuschemissionen die bestehende Büronutzung auf dem Grundstück der Grundstücksgemeinschaft erheblich beeinträchtigen werden. Um den Nutzern des Grundstückes ein angenehmes, ruhiges Arbeiten zu ermöglichen, wurde im Bereich des geplanten Bolzplatzes eine schöne, gärtnerisch gestaltete Grünfläche ( mit Rosenpergola etc.) angelegt. Dies würde durch einen unmittelbar angrenzenden Bolzplatz unmöglich gemacht. Auch befinden sich in unmittelbarer Nähe genügend sportliche Anlagen, so dass der Bolzplatz überflüssig sei. Die Grundstücksgemeinschaft regt aber dennoch an, den Bolzplatz, wenn er denn notwendig ist, direkt neben dem vorgesehenen Spielplatz zu Planen, weil dann die vorhandenen Nutzungen nicht beeinträchtigt würden.
2. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen SB - Warenhauses auf dem Nachbargrundstück sei nicht nachzuvollziehen, erst recht nicht, wenn durch das Verbot anderer Einzelhandelsnutzungen Konkurrenzschutz eingeräumt wird. Ein Bedarf sieht die Grundstückseigentümergeinschaft nicht für diesen Standort, zumal ein neuer

Supermarkt an dieser Stelle zur Vernichtung von anderen Geschäften, insbesondere an der Podbielskistraße, führen würde. Daher wird von der Grundstückseigentümergeinschaft angeregt, die Bruttoverkaufsfläche für die Einzelhandelsnutzung auf maximal 700 m<sup>2</sup> festzulegen. Zusätzlich regt sie eine Festsetzung einer eigenen Zufahrt für den neuen Supermarkt an, weil die derzeitige Grundstückszufahrt für das eigene Grundstück über die neue, geplante Zufahrt erfolge (Wegerecht). Die Grundstückseigentümergeinschaft fürchtet zukünftige Beeinträchtigungen für ihr Grundstück, wenn alle Kunden des Supermarktes diese Zufahrt nutzen würden. Auch wird eine Mitbenutzung der eigenen, vorhandenen Parkplätze befürchtet.

3. Schließlich wird die Festsetzung des § 8 der textlichen Festsetzungen, wobei eine Bepflanzung mit mindestens einem einheimischen Laubbaum sowie mindestens fünf einheimischen Sträuchern pro angefangenen 100 m<sup>2</sup> festgesetzt sein soll, für absolut undurchführbar gehalten. Stattdessen regt die Grundstückseigentümergeinschaft an, die entsprechende Festsetzung auf 200 m<sup>2</sup> abzuändern und außerdem Sträucher und Laubbäume alternativ zuzulassen..

### **Hierzu führt die Verwaltung aus:**

#### **zu 1a.**

Den einleitenden Anregungen der Region Hannover wird insofern gefolgt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1513 ergänzend dargestellt wird, welche Maßnahmen vor der Abwägung für eine Vollkompensation notwendig gewesen wären. Ansonsten wird den Anregungen nicht gefolgt.

Die Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün wurde in den Stellungnahmen des Fachbereiches ausreichend dargestellt. Die letzte Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist dieser Drucksache als Anlage beigefügt. Die genaue Bilanzierung gemäß EIBE muss nicht öffentlich dargelegt werden, kann aber im Zweifelsfall eingesehen werden. Zu den neun konkreten Anregungen wird folgendes ausgeführt:

1. Im Bereich des Pastor-Jäckel-Weges sind im Bebauungsplan keine Aufwertungen vorgesehen. Die Flächen für Maßnahmen befinden sich südlich der vorhandenen Grünverbindung. Der südliche Wegeanschluss ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, auf der Grünfläche wird kein zusätzlicher Weg gebaut. Dieser Bereich war vorher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, demnach Industriegebiet (GI) und versiegelt bzw. bebaut. Der hier vorgesehene Wegebau ist also keineswegs als Eingriff zu werten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
2. Im Bereich des geplanten Spielplatzes wird es nicht zu Eingriffen kommen. Hier befinden sich zum Teil bewohnte Gärten. Die dort vorhandenen Baulichkeiten werden abgerissen und die Flächen werden entsiegelt. Der angesprochene Teich ist extrem naturfern ausgeprägt (offenliegende Folie). Die wertvollen Strukturen (Obstbäume usw.) auf dem Spielplatz werden bei der Realisierung weitgehend erhalten, wobei bei der Flächengröße allein schon aus Kostengründen eine relativ extensive und naturnahe Gestaltung des Spielplatzes zum Tragen kommen wird. Die intensiv ausgestalteten Bereiche werden nur einen geringen Teil der ca. 4.700 m<sup>2</sup> großen Fläche einnehmen. Insgesamt wird es durch die den Naturhaushalt verbessernden Maßnahmen (Abriss und Entsiegelung) und die naturnahe Ausgestaltung zu keinen Eingriffen im Bereich des geplanten Spielplatzes kommen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
3. Für den Bereich des Bolzplatzes wird der Anregung insofern gefolgt, hier die Begründung zu präzisieren. Die Fläche wird als Rasen gestaltet, die Bepflanzungen sind selbstverständlich außerhalb der Ballspielfläche vorgesehen. Die bisher bituminierte Parkplatzfläche wird hierfür entsiegelt, was zweifellos hinsichtlich des Bodens als

Optimum eines Ausgleiches für Versiegelungen anzusehen ist. Im Übrigen wird daher der Anregung nicht gefolgt.

4. Wie oben bereits dargelegt, sind innerhalb der Grünverbindung nach Süden keine zusätzlichen Wege vorgesehen. Der Weg wird - wie auch in dem bereits fertig gestellten Abschnitt südlich der Carl-Hornemann-Straße - als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
5. Es ist beabsichtigt, den Baumbestand - auch im Bereich der Constantinstraße - so weit wie möglich zu erhalten. Wie weit dieses bei jedem einzelnen Gehölz konkret gelingt, kann nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geprüft werden, sondern muss bei der Objektplanung im Einzelnen geprüft werden. Für dann zu entfernende Bäume ist gegebenenfalls Ersatz nach der Baumschutzsatzung zu pflanzen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
6. Den Anregungen der Region wird gefolgt. Die Bezeichnung in der Legende und in den textlichen Festsetzungen (§§ 12 und 14) wird von "Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern ..." in "Fläche zur Erhaltung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern ..." geändert. Die Flächen wurden aber auch nicht als Ausgleich angerechnet.
7. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen auf Parkplätzen sind zweifelsfrei kompensationswirksam und sind auch entsprechend anzurechnen. Es wäre fachlich auch nicht begründbar, einerseits die Entfernung von Bäumen als Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu werten, andererseits aber das Anpflanzen neuer Bäume nicht als Verbesserung des Naturhaushaltes anzuerkennen. Weiterhin wird auf Punkt 5.2 der Begründung verwiesen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
8. Grundsätzlich ist die Entsiegelung bisher bebauter oder versiegelter Flächen eine sehr geeignete Kompensationsmaßnahme. Die Tatsache, dass nach der Entsiegelung die unter der Bitumendecke befindlichen Bodenschichten aufgrund von Kontamination entfernt werden müssen, stellt den positiven Effekt der Entsiegelung nicht in Frage. Entscheidend ist, dass eine zuvor vollständig versiegelte Fläche nach dem Vollzug der Maßnahme und Entsorgung der Altlasten hinsichtlich der Faktoren des Naturhaushaltes erheblich aufgewertet wird. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.
9. Wie in 1. bereits dargestellt war der Südbereich der Fläche des Bebauungsplanes bisher gemäß § 34 BauGB unbepannter Innenbereich mit vorheriger Industriegebietsnutzung. Somit war eine vollständige Versiegelung rechtlich möglich und tatsächlich auch vorhanden. Vor diesem Hintergrund führt der Vollzug der nun vorgesehenen Ausweisungen in diesem Bereich keinesfalls zu Eingriffen, sondern zu einer Verbesserung der Situation. Der Anregung der Region wird daher nicht gefolgt.

#### **zu 1b.**

Die Landeshauptstadt Hannover hat im Jahre 2002 durch die CIMA Stadtmarketing, Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH, Lübeck ein Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover erstellen lassen. Damit sollte die Frage beantwortet werden, ob die Nahversorgung im Lebensmittelsortiment in den Stadtbezirken und Stadtteilen der Landeshauptstadt Hannover als gesichert oder gefährdet anzusehen ist. Zusätzlich sollten Handlungsvorschläge für einzelne Stadtteile gemacht werden.

Als Ergebnis stellt die CIMA für den Stadtteil List fest, dass einem Nachfragepotenzial von rund 75 Mio. €, ein Umsatz von lediglich ca. 54 Mio. € im Lebensmittelbereich gegenübersteht. Es sind also erhebliche Kaufkraftabflüsse vorhanden, die ein Potenzial für Ansiedlungen bieten. Insgesamt besteht für die List ein hoher Handlungsbedarf für die Absicherung der Nahversorgung.

Ein Nahversorgungsdefizit besteht insbesondere im östlichen Bereich der List. Ansiedlungsbedarf besteht in dem Bereich um die Wöhlerstraße, Am Listholze und an der Podbielskistraße. Im Abschnitt von der Constantinstraße bis zum Eulenkamp ist nach Feststellung der CIMA die Nahversorgung durch die vorhandene Struktur mittel- bis langfristig nicht mehr gesichert.

Für den Standort Am Listholze 54 befürwortet die CIMA die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von rund 2000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich einer größenmäßig nicht näher definierten Zone für Konzessionäre. Ferner empfiehlt die CIMA darüber hinaus keine weiteren Nahversorger an dem Standort anzusiedeln, um den noch vorhandenen Bestand an Nahversorgern nicht zu gefährden.

Diesen Empfehlungen hat sich die Stadt weitgehend angeschlossen und eine Ausdehnung der Einzelhandelsstandorte für Nahversorger in Richtung Mittellandkanal ausgeschlossen. Damit ist eine angemessene Erreichbarkeit aus den Wohngebieten auch für nichtmotorisierte Verbraucherinnen und Verbraucher noch möglich. Der Beschränkung der Ansiedlung auf einen bestimmten Vertriebstyp bzw. auf eine Größe von 2000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, so wie von der CIMA vorgeschlagen, wurde gefolgt. Die Zielsetzung ist, eine Ansiedlung zu ermöglichen, die die Nahversorgung sichert und auch einen gewissen Spielraum bietet, um auf Schließungen von benachbarten und nach Aussage von Betreibern nicht mehr marktgängigen Betriebsgrößen zu reagieren.

Entlang der Podbielskistraße kann z.Zt. Einzelhandel mit einer derart großen Verkaufsfläche wegen der vorhandenen engen Bebauung und den vorhandenen Nutzungen nicht integriert werden. Mit der geplanten Ausweisung Sondergebiet (SO) mit näherer Festsetzung "Büro-, Verwaltungsgebäude und Einzelhandel" in dem Bereich der Straße "Am Listholze" sollen die auf dem südlichen Grundstück vorhandenen Nutzungen gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung in dem Stadtteil verbessert werden.

Die getroffenen Ausweisungen bieten auch für das Grundstück der Eigentümergemeinschaft sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten, wobei weitere bebaubare Grundstücksflächen dem angesprochenen zukünftigen teilweisen Wegfall des Anbaus des Bunkergebäudes gegenüberstehen. Darüber hinaus haben die vorhandenen Baulichkeiten auf dem Grundstück Bestandsschutz. Wie mehrmals angesprochen war auch dieses Grundstück früher, wie alle umgebenden Flächen auch, Bestandteil des alten Industriegebietes. Gemäß § 34 BauGB war hier die von der Grundstückseigentümergemeinschaft geplante Einzelhandelsnutzung demnach bisher ebenfalls ausgeschlossen. Die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden auf dem Grundstück war dagegen gemäß § 34 BauGB immer möglich und wird auch zukünftig mit der geplanten Ausweisung eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ohne Einschränkungen möglich sein.

Wegen der genannten Gründe wird den Anregungen der beiden Eigentümergemeinschaften für die Ausweisungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung für ihre Grundstücke sowie für das Grundstück an der Straße "Am Listholze" südlich der geplanten Grünverbindung nicht gefolgt.

Die im Bebauungsplan Nr. 1513 festgesetzte Pflanzdichte ist aus fachlicher Sicht als sehr maßvoll zu bezeichnen. Bei Neupflanzungen ist eine Pflanzdichte von 1,50 m X 1,50 m bei Strauchpflanzungen die fachlich gängige Praxis, um eine langfristig dichte Abpflanzung zu erzielen. Rechnerisch stehen dem Einzelstrauch somit 2,25 m<sup>2</sup> zur Verfügung, so dass etwa 44 Sträucher auf 100 m<sup>2</sup> gepflanzt werden könnten. Die Festsetzung einer Mindestpflanzdichte von nur 5 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> erlaubt sehr viel Spielraum bei der Gestaltung und ist somit keinesfalls als überzogen anzusehen. Auch die zusätzliche Pflanzung eines Baumes je 100 m<sup>2</sup>, der mit der Strauchgruppe zusammen auch eine

gestalterische Einheit bilden kann, erlaubt mehr Gestaltungsspielraum.

Das Grundstück der Einwanderheber ist an zwei Stellen von der zukünftigen Bepflanzungsbindung betroffen. An der Westseite eine 7 m X 31 m große Grundstücksteilfläche, die mit 3 Bäumen und 11 Sträuchern und an der Ostseite eine 3 m X 31 m große Grundstücksteilfläche, die mit einem Baum und fünf Sträucher zu bepflanzen wäre.

Bei einem durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün durchgeführten Ortstermin wurde festgestellt, dass an der Westseite bereits vier hochwertige Bäume und an der Ostseite bereits zwei Bäume stehen. Zudem befinden sich auf den Flächen diverse Sträucher. Es ist aus fachlicher Sicht kein Problem, diese Pflanzungen durch einige geeignete Strauchpflanzungen zu ergänzen. Daher wird den Anregungen der Eigentümergemeinschaft bezüglich des § 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1513 nicht gefolgt.

Aufgrund der Anregungen der Eigentümergemeinschaft zur Verlegung des im Bebauungsplan Nr. 1513 festgesetzten Bolzplatzes wurde von der Verwaltung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hinsichtlich der Empfindlichkeit des im Bebauungsplanes festgesetzten Sondergebietes (SO) wurden für die dort vorhandene Büronutzungen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes (MI) gewählt. Die dadurch vorliegenden Berechnungsergebnisse lassen sich im Hinblick auf die Vorschriften der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) wie folgt zusammenfassen:

- Die Immissionsrichtwerte eines MI - Gebietes werden tagsüber weder außerhalb noch innerhalb der Ruhezeiten (Werktags 6.00 - 8.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr) überschritten.
- Einzelne Spitzenpegel überschreiten die Immissionsrichtwerte um nur bis zu 14 dB(A). Hiermit wird auch das Spitzenpegelkriterium - nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und nicht mehr als 20 dB(A) in der Nacht - eingehalten.

Durch die derzeitige Nutzung der Fläche als PKW-Stellplatz gehen bereits jetzt Immissionen von der Fläche aus, die dann zukünftig wegfallen werden. Der bereits vorher abgestimmte Standort des Bolzplatzes ist nach Abwägung aller Interessen der einzig mögliche Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aus den genannten Gründen wird den Anregungen der Eigentümergemeinschaft für die Verlegung des im Bebauungsplan festgesetzten Bolzplatzes nicht gefolgt.

## **zu 2.**

Durch die genannten Anregungen, denen gefolgt werden soll, erfolgten die genannten geringfügigen Planänderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Änderungen sind auch so geringfügig, dass ein Beteiligungsverfahren nicht durchgeführt werden muss.

Die Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.1  
Hannover/61.11 / 23.12.2003

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat  
Misburg-Anderten  
In den Ausschuss für  
Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und  
Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 2242/2003

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

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

### **Bauleitplanung Misburg-Süd; Umgehungsstraße**

#### **Antrag, zu beschließen:**

1. die Verwaltung wird beauftragt, ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan einzuleiten mit dem Ziel, die Umsetzung des Verkehrskonzeptes Misburg-Anderten im Bereich Misburg-Süd in geänderter Form entsprechend Anlage 2 durchzuführen und
2. die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 979 (Germania) wie folgt durchzuführen: Die im nördlichen Teil bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche für eine Gewerbeerschließungsstraße soll als nicht überbaubare Grundstücksfläche im gewerblich genutzten Bauland festgesetzt und die im südlichen Teil festgesetzten Dauerkleingärten durch gewerbliche Nutzungen ersetzt werden.
3. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, das 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Bereich Misburg-Süd/ehemaliges "Germania-Gelände" fortzuführen.

#### **Begründung des Antrages:**

##### **Entwicklung / Sachstand**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.11.2002 den Beschluss zum 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich Misburg-Süd/ehemaliges "Germania - Gelände" ( Drucks. Nr. 0901/2001 ) solange zurückgestellt, bis die Stadt Hannover die zur Realisierung des neuen Hauptverkehrsstraßennetzes benötigten Flächen im Bereich "Germania - Gelände" erworben hat. Damit sollte die Möglichkeit zur Umsetzung der seit langem geplanten und überfälligen "Entlastungsstraße" in Misburg (s. Anlage 1) gesichert werden.

Um eine aktuelle Rechtsgrundlage zur Durchsetzung des Erwerbs der für die Trasse benötigten Fläche durch die Stadt zu schaffen, hatte die Verwaltung zunächst den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1604 ausgearbeitet, dessen räumliche Abgrenzung geringfügig von dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 979 abweicht. Er sieht u.a. auf dem Gelände des Eigentümers im nördlichen Teil die erforderliche Verkehrsfläche für eine Hauptverkehrsstraße und im südlichen Teil die Umwidmung von Kleingartenflächen in Bauland vor. Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses im 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde dieser Entwurf zurückgestellt und nur der nördliche Teil mit der erforderlichen Verkehrsfläche für die Umgehung ausgearbeitet (B - Plan Nr. 979, 1. Änderung).

### **Einwendungen des Eigentümers**

Der Eigentümer des Geländes zwischen der Anderter Straße und dem Lohweg hat sich im Rahmen mehrerer Erörterungen und in schriftlichen Eingaben gegen die Querung durch eine Hauptverkehrsstraße als Bestandteil der Umgehung Misburg Süd gewandt. Er begründet seine Ablehnung wie folgt:

- Die Trasse zerschneide das von verschiedenen Firmen genutzte Gelände. Dies würde die Nutzungsmöglichkeiten generell einschränken und es entwerten. Konkret gäbe es Schwierigkeiten mit dem Fahrzeugpark der Holding: ein Teil der Fahrzeuge und Maschinen sei nicht für den Straßenverkehr zugelassen und werde die öffentliche Straße nicht queren können.
- Im Norden der Privatstraße seien zwei Speditionen angesiedelt. Diese nutzten die Privatstraße für Rangierfahrten. Dies sei nicht mehr möglich, wenn die Straße zur öffentlichen Hauptverkehrsstraße umgewidmet werde. Ganz allgemein befürchte man, dass es den Speditions-Lkw's nicht gelingen werde, sich in den Verkehrsstrom der Hauptverkehrsstraße einzureihen und man erwarte Kündigung und Wegzug der Mieter.
- Man beabsichtige, neu einen Gleisanschluss zu erstellen. Insgesamt gibt es auf dem Gelände drei Speditionen. Der Gleisanschluss sei mit der Hauptverkehrsstraße nicht realisierbar. Nach Einführung des Mautsystems sei für Speditionen eine Kombination von Straße und Schiene im Konkurrenzkampf unverzichtbar. Außerdem weist man auf den ökologischen Nutzen der Schiene hin.
- Nicht zuletzt wird auf die Kosten der Straßentrasse hingewiesen. Da die Firma im angesprochenen Straßenstück beidseitig Anlieger ist und es sich um eine Erstherstellung handelt, bei der die Anlieger 90 % der Kosten zu tragen haben, müsse die Firma mit hohen Kosten bis an die Millionengrenze rechnen.
- Die Firma weist darauf hin, dass die angesprochenen Kosten für eine Straße anfallen, die ihre Betriebsabläufe stören würde und die sie nachhaltig ablehnt. Sie weist weiterhin darauf hin, dass sie von dieser Planung betroffen wird, nachdem man eine privatwirtschaftliche Sanierung des brachgefallenen Zementwerkstandorts ohne öffentliche Förderung durchgeführt und geschultert habe.
- Eine Trassenalternative auf dem Gelände in Anlehnung an die Güterbahnstrecke wird ebenfalls abgelehnt. (Begründung s.o.)
- Zusammenfassend vertritt man die Standpunkte, dass die Umsetzung der angedachten Planung gegen das Rechtsgebot der gerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange untereinander und gegeneinander verstoße. Die privaten Belange der Firma seien in den bislang absolvierten Verfahrensschritten nicht angemessen bewertet worden. Man werde im Bedarfsfall einen entsprechenden Bebauungsplan mit einer Normenkontrollklage bekämpfen und, wenn man hier keinen Erfolg habe, auf korrigierende Rechtsprechung im Enteignungsverfahren hoffen.
- Außerdem wird geltend gemacht, dass die Umgehungsstraße zwar die Wohnbebauung

von Misburg Süd entlaste, es am Lohweg aber auch eine Wohnsiedlung gibt (Teutonia-Werksiedlung), die durch die Umgehung neu belastet werde.

Um eine Entlastung der Anderter Straße zu erreichen, bietet die Firma gleichzeitig an, eine Verbindung nach Osten zum Lohweg herzustellen und zukünftig den auf dem Gelände erzeugten Verkehr auf den Lohweg zu lenken sowie durch Dienstanweisung eine An- und Abfahrt in Richtung Misburg nach Norden zu vermeiden. Man werde bei Zustimmung der Stadt die Privatstraße hinter der Zufahrt zur Firma Aldi absperren und auf diese Weise die Anderter Straße um ~ 300 Lkw Fahrten (pro Richtung) entlasten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Planung der Ortsteilumgehung wurde 1996 aufgrund eines Antrages der SPD-Fraktion im Verwaltungsausschuss beschlossen (Drucksache 897/1995). Ziel und Zweck der Umgehung ist zunächst die Aufwertung des Ortsteils Misburg-Süd. Dieser Ortsteil hat sich aus einer ehemaligen Werksiedlung der Zementindustrie entwickelt. Er ist in Bezug auf öffentliche Infrastruktur auf Anderten bezogen. Die Stadt hält nur einen Standort für den Bau einer Kita vor. Die Anderter Straße ist, obwohl am Rand gelegen, Standort der privaten Infrastruktur - einer kleinen Ladengruppe und einiger Läden und Restaurants im Erdgeschoss von Wohnhäusern. Die Anderter Straße ist in diesem Bereich mit ~ 8.000 Kfz pro Tag und Richtung belastet - davon ein erheblicher Anteil Lkw's. Hauptziel der Umgehungsstraße ist, diesen Bereich vom Verkehr zu entlasten und der Straße und ihrem Umfeld Chancen zur Weiterentwicklung als Stadtteilzentrum zu geben.

Weiteres Ziel war auch die Abhilfe von Kapazitätsproblemen dieser Straße. Sie ist nur 7 Meter breit und eine Verbreiterung ist nur unter Inkaufnahme von relativ großen Nachteilen möglich (schmale Gehwege, Verzicht auf Bäume). Heute hat insbesondere der Verkehr in Richtung Misburg zur Rush-hour große Probleme, weil Linksabbieger in das Wohngebiet Lücken im Gegenverkehr abwarten müssen und den nachfolgenden Verkehr aufstauen.

In Verfolgung des Auftrages von 1996 zur Ortsteilumgehung hatte die Verwaltung mehrere Trassenalternativen intensiv geprüft und verworfen. Mit der gewählten Alternative wurde ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Argumente des Eigentümers gegen die über sein Gelände führende Trasse sind allerdings vom Grundsatz her nicht zu entkräften. Auch das Kostenargument ist nicht zu relativieren. Die Regelungen des Baugesetzbuches, die Erschließungsbeiträge betreffend, sind nicht zu umgehen: Auf den Eigentümer kommen erhebliche Kosten beim Bau einer Straße auf seinem Gelände zu, die zwar dem Stadtteil Misburg-Süd neue Entwicklungschancen eröffnet, die Entwicklung des Unternehmens jedoch nachhaltig berühren würde.

In der Wertung aller Gesichtspunkte sollte der Stützung des Industriestandortes Misburg in Verbindung mit der Sicherung von Arbeitsplätzen der Vorzug gegeben werden gegenüber einer optionalen Trassenführung, deren Durchsetzung auf absehbare Zeit nicht realisierbar ist. Das Angebot der Firma, den betriebsinternen Verkehr über einen neuen, internen Anschluss an den Lohweg nach Osten abzuführen, könnte zu einer Entlastung der Anderter Straße von gewerblichem LKW-Verkehr beitragen, die so kurzfristig ansonsten nicht erzielbar wäre.

Die Verwaltung schlägt daher vor:

Das Verkehrskonzept Misburg-Anderten ( s. Anlage 1 ) wird im Bereich Misburg-Süd geändert. Die Trasse im Bereich "Germania"-Gelände wird ersetzt durch eine Trasse im Verlauf des Lohweges zwischen Anderter Straße und B 65 ( s. Anlage 2 ).

- Ein entsprechendes Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird eingeleitet, um diese Trassenführung zu sichern.

- Die durch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 979 innerhalb des Unternehmensgeländes festgesetzte Gewerbeerschließungsstraße zwischen Anderter Straße und Lohweg wird durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche ersetzt. Dadurch soll einerseits die Herstellung eines Gleisanschlusses ohne Trassenquerung ermöglicht werden; andererseits soll die Überbauung einer potentiellen Trassenführung ausgeschlossen werden, um diese gegebenenfalls ohne den Abbruch von Gebäuden realisieren zu können, wenn sich die unternehmerischen Zielvorstellungen ändern sollten.
- Das 139. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Bereich Misburg-Süd/ehemaliges "Germania-Gelände" wird fortgeführt u.a. mit dem Ziel, die Darstellung von Kleingartenflächen in die Darstellung Gewerbliche Bauflächen zu ändern.

Bedingung ist, dass vor Abschluss der Verfahren die gemachten Zusagen (Lenkung des auf dem gesamten Firmengelände anfallenden Verkehrs auf den Lohweg über eine privat zu finanzierende Erschließungsstraße, sowie interne Regelung per Dienstanweisung, eine Abfahrt in Richtung Misburg nach Norden zu vermeiden) einen verbindlichen Charakter erhalten. Dies soll dadurch erreicht werden, dass sich die Firma im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen verpflichtet.

Gleichzeitig sollte jedoch das Ziel einer Entlastungsstraße, die auch den gewerblichen Verkehr aus den übrigen angeschlossenen Gewerbegebieten aufnimmt, mit Anschluss an die B 65 beibehalten werden. An Stelle der Querung des Unternehmensgeländes soll der Kurzschluss an die Anderter Straße weiter südlich über den Lohweg hergestellt werden. Mit dem Anschluss des Lohweges an die B 65 - Ausbau des südlich angrenzenden, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1573 gesicherten Straßenzuges, sowie dem Anschluss an die B 65, für den ein Verkehrsgutachten vorliegt und ein entsprechender Bebauungsplan Nr. 1158 in Arbeit ist - könnte eine spürbare Entlastung der Anderter Straße vom Gewerbeverkehr erzielt werden. Für den Anschluss des Lohweges an die B 65 ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Straßenbaulastträger einzuholen.

### **Verfahren**

Mit Durchführung der Planverfahren und dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages werden die rechtlichen und vertraglichen Voraussetzungen für den Bau der Entlastungsstraße geschaffen. Um den Zeitraum zu verkürzen, sollen die Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 979 und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1158 sowie zu den erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes parallel durchgeführt werden. Unter der Annahme einer zügigen Beratung in den Ratsgremien kann ein Abschluss der Verfahren bis Ende 2005 angestrebt werden.

61.2(alt) / 61.12 (neu)  
61.5 (alt) / 61.15 (neu)  
Hannover / 20.10.2003

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 Nord (zur  
Kenntnis)

Nr. 2713/2003

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

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

---

**Löschung der Hauptverkehrsstraßendarstellung des "Niedersachsenringes" im  
Flächennutzungsplan zwischen Westschnellweg und Vahrenwalder Straße**

**Vorschlag des Stadtbezirksrates Nord gemäß § 55 c Abs. 5 NGO**

**Antrag,**

dem Vorschlag des Stadtbezirksrates Nord (Anlage 1 zu dieser Drucksache) zu folgen.

**Begründung des Antrages:**

Der Stadtbezirksrat Nord hat in seiner Sitzung am 27.10.2003 dem Antrag aus Drucksache Nr. 15-2289/2003 (Anlage 1 zu dieser Drucksache) einstimmig zugestimmt.

Auch die Verwaltung sieht einen Vorteil darin, die Löschung des ehemaligen "Niedersachsenringes" aus dem Netz der Hauptverkehrsstraßen in einem, von der zukünftigen Entwicklung des Stadtteiles Hainholz abgekoppelten, gesonderten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan vorzunehmen, und zwar aus folgenden Gründen:

- Das gutachterliche Rahmenkonzept Hainholz wird im Januar 2004 vorliegen und bedarf dann noch der Bewertung und der verwaltungsinternen Abstimmung über die auf der Basis des Konzeptes zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen. Nach alledem wird mit einem fertigen Konzept erst gegen Mitte des nächsten Jahres zu rechnen sein.
- Zum 20.07.2004 wird das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) in Kraft treten. Es enthält u.a. weitreichende Veränderungen für das Planungsrecht, mit denen der Aufwand für Planverfahren, auch zeitlicher Natur, bedeutend erhöht wird.

Das Rahmenkonzept kann demgegenüber keine neuen Erkenntnisse für die vom Verwaltungsausschuss bereits im Jahre 2001 grundlegend beschlossene Löschung

erbringen. Mit einem vorgezogenen Änderungsverfahren können jedoch künftig zu beachtende Rahmenbedingungen geschaffen werden. Andererseits könnte die Verknüpfung der Hauptverkehrsstraßenthematik mit den städtebaulichen, flächenhaften Zielsetzungen für Hainholz dazu führen, dass ein Änderungsverfahren für den "Niedersachsenring" damit unnötig belastet wird.

Der Vorschlag des Stadtbezirksrates Nord verfolgt die gleiche Zielsetzung.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Vorschlag des Stadtbezirksrates zuzustimmen. Sie beabsichtigt, bereits im Januar 2004 für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Beschlussdrucksache zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in die zu beteiligenden Stadtbezirksräte einzubringen.

Zur näheren und frühzeitigen Information wird in Anlage 2 zu dieser Drucksache eine Übersicht über die tatsächlichen Hauptverkehrsstraßenbeziehungen, über das nach geltendem Flächennutzungsplan dargestellte und das mit dem 137. Änderungsverfahren geplante Hauptverkehrsstraßennetz gegeben.

61.15  
Hannover / 22.12.2003