

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 unbeplanter 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