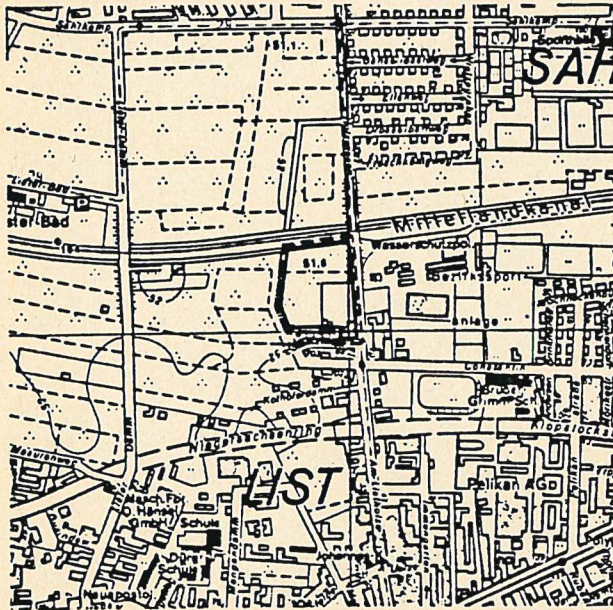


B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1156

Stadtteil List



Geltungsbereich:

Am Listholze, Staatswiesenstraße, Ostgrenze des Grundstücks Staatswiesenstraße 4, Nordgrenzen der Grundstücke Staatswiesenstraße 4 - 16 (gerade) und Constantinstraße 108 und 109, Weg zwischen den Kleingartenkolonien "Friede und Eintracht" und "Einigkeit" (Verlängerung der Constantinstraße), Mittellandkanal

1. Zweck des Bebauungsplanes

Ein Teil der Bauflächen im Plangebiet wird derzeit nicht mehr genutzt. Der Baunutzungsplan weist für diese Flächen Gewerbegebiet aus. Bei dieser Rechtslage, zu der auch die Bestimmungen der alten hannoverschen Bauordnung zählen, wären bei einer Neubebauung städtebaulich unerwünschte großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht auszuschließen.

Im Stadtgebiet fehlen erschlossene Grundstücke für die Ansiedlung von kleineren produzierenden Gewerbebetrieben. Wegen der innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet für die Ansiedlung derartiger Betriebe besonders gut geeignet. Zur Sicherstellung des o.g. städtebaulichen Zieles soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

In das Plangebiet ist die Fläche der Kleingartenkolonie "Einigkeit" einbezogen. Damit sollen die Kleingärten, die eigentlich schon dadurch gesichert sind, daß sie auf städtischen Flächen liegen, auch planungsrechtlich bestätigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auch das ausgewiesene Mischgebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es den derzeitigen überwiegend gewerblichen Bestand festschreibt. Zur Zeit bestehende Festsetzungen im Baunutzungsplan sowie in einem Fluchtlinienplan werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Bauland

Der Baunutzungsplan weist für die Bauflächen im Bereich der Staatswiesenstraße Wohngebiet b (Wb) und für die übrigen Gewerbegebiet (G) aus. Diese Gebietsausweisungen entsprechen in etwa denen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und denen eines Gewerbegebietes (GE) der heutigen Baunutzungsverordnung.

Für das Grundstück Am Listholze 85 war in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eine Festsetzung als WA-Gebiet und im nördlichen Teil als Gewerbegebiet vorgesehen. Eine Festsetzung des Grundstücks insgesamt als WA-Gebiet, also eine Beibehaltung der bestehenden Festsetzung, entspräche aber nicht der derzeitigen Nutzung, bei der der gewerbliche Anteil überwiegt. Eine mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmende GE-Festsetzung wäre auch nicht vertretbar, da das die vorhandene Wohnnutzung nicht ausreichend genug berücksichtigen würde. Die vorgenommene Mischgebietsausweisung läßt dagegen Wohnen wie auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt zu. In die Mischgebietsfläche wird aufgrund des Ergebnisses der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (s.u.) auch der südliche Teil des Grundstücks Am Listholze 85, das ehemalige Flurstück 59, einbezogen.

Der übrige Teil der Bauflächen wird entsprechend der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Allerdings ist es zum Schutz der Anwohner im angrenzenden Wohngebiet Staatswiesenstraße bzw. der Kleingärtner erforderlich, das Gewerbegebiet zu gliedern. Es sollen nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Diese Regelung entspricht der, die auch für die Gewerbeflächen östlich der Straße Am Listholze getroffen wurde. Des weiteren soll das Gewerbegebiet optisch von den Kleingärten und von der Wohnbebauung abgeschirmt werden. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine Fläche fest, für die das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben ist. Eine durchgehende Anpflanzung wird aber erst zu erreichen sein, wenn ein innerhalb dieses Streifens stehendes Gebäude abgängig ist. Bis dahin genießt es Bestandsschutz.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und sonstige damit vergleichbare Handelsbetriebe, die sich negativ auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können, im Plangebiet ausgeschlossen. Nach den Bestimmungen der BauNVO vom 19.12.86 treten diese negativen Auswirkungen in aller Regel auf, wenn

eine Geschoßfläche von 1200 m² überschritten wird. Einzelhandelsbetriebe unter dieser Vermutungsgrenze wären also zulässig. Aber angesichts des knappen Angebotes an günstig gelegenen Gewerbegebieten sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen vornehmlich für produzierende Gewerbebetriebe und für Handwerksbetriebe bereitgestellt werden. Aus diesem Grund sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen insgesamt ausgeschlossen werden. Der Ausschluß entspricht im übrigen der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und stimmt mit dem "Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte in der Landeshauptstadt Hannover" überein. Ein genereller Ausschluß des Einzelhandels aber kann zu Rechtsunsicherheiten und nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben führen. Es soll daher ausnahmsweise zulässig sein, daß der Verkauf an Endverbraucher gestattet ist, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte. Als Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wird der südliche Teil des Grundstücks Am Listholze 85 (ehemaliges Flurstück 59) in das Plangebiet einbezogen, um so zu erreichen, daß die Gebäude auf dem Grundstück künftig einen Grenzabstand zum westlich angrenzenden Grundstück einhalten. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im MI-Gebiet erfaßt somit nicht den gesamten Gebäudebestand. Auf der östlichen Seite des Grundstücks ragt ebenfalls ein Gebäudeteil in die nicht überbaubare Grundstücksfläche hinein. Hier soll, wie in der Umgebung allgemein üblich, langfristig ein Vorgarten entstehen. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Im Falle eines Neubaus müssen dann die festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden. Entsprechend dem Bestand wird im Mischgebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt, während im Gewerbegebiet wieder wie bisher die offene Bauweise verwirklicht werden soll.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Einstellplätze sind auf den Baugrundstücken vorhanden bzw. einzurichten.

2.2 Grünflächen - Dauerkleingärten

Nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) können Kleingärten, die auf privaten Flächen liegen, auf Dauer geschützt werden, wenn sie in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen werden. Kleingärten auf städtischen Flächen haben dagegen nach den Bestimmungen des BKleingG ohnehin den Status eines Dauerkleingartens. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für die Kleingartenbesitzer sollen aber auch diese Gärten, in diesem Fall die Gärten der Kolonie "Einigkeit", im Bebauungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen werden.

Das BKleingG schreibt die zulässigen Lauben- und Gartengrößen innerhalb von Dauerkleingartenanlagen vor. Danach dürfen die Lauben einschließlich überdachtem Freisitz nicht größer als 24 m² sein, und die Gartengröße soll auf 400 m² begrenzt sein. Die vorhandenen Lauben, die größer als 24 m² sind und vor In-

krafttreten des BKleingG zulässigerweise errichtet wurden, genießen Bestandschutz. Auch die größeren Gärten besitzen Bestandsschutz, da die Größenbegrenzung erst auf Gärten Anwendung findet, die nach dem 01.04.1983 parzelliert wurden bzw. werden. Die Bestimmungen des BKleingG sind hinsichtlich der vorgeschriebenen Größen nur langfristig durchsetzbar.

An der Constantinstraße gegenüber der Staatswiesenstraße befindet sich der in der Kartensituation dargestellte Parkplatz, den der Kleingartenverein "Staatswiesen e.V.", zu dem auch die Kolonie "Einigkeit" gehört, vor geraumer Zeit nach Norden hin vergrößert hat. Dieser Platz kann auch von den Kleingartenbesitzern der Kolonie "Einigkeit" mitgenutzt werden. Außerdem kann auf der Constantinstraße in begrenztem Umfang geparkt werden. Bei einer Neugestaltung der Kleingartenanlage oder bei Aufgabe von Gärten besteht grundsätzlich die Möglichkeit, in der Kleingartenanlage "Einigkeit" weitere Stellplätze zu schaffen, sofern Bedarf dafür besteht.

3. Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Listholze, Constantinstraße und Staatswiesenstraße erschlossen. Um den Bau der neuen Kanalbrücke Am Listholze einschließlich der Rampe nicht zu erschweren, soll die Zu- und Abfahrt zu den Kleingärten ganz und zum Gewerbegebiet tlw. ausgeschlossen werden. Die Zu- und Abfahrt zu den bei der Aufteilung entstehenden rückwärtigen Gewerbegrundstücken muß privatrechtlich geregelt werden. Zu diesem Zweck hält die parallel zur Straße Am Listholze verlaufende Baugrenze einen ausreichenden Abstand ein, um so die private Erschließung sicherzustellen.

Der Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine in der Straße Am Listholze verkehrende Buslinie gewährleistet.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden.

4. Spielmöglichkeiten

Nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes sind für das Mischgebiet lediglich 30 m² nutzbare Spielfläche nachzuweisen. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in ausreichender Entfernung nicht vorhanden und wegen des insgesamt geringen Bedarfs in diesem Bereich auch nicht geplant. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der älteren Kinder kann aber auf andere Weise entsprochen werden. Hierzu wird auf Spielmöglichkeiten in den angrenzenden Kleingartenanlagen wie auf die Sportplätze in der Umgebung verwiesen. Auch die Constantinstraße ist im Bereich der Kleingärten wegen des geringen Verkehrsaufkommens zum Spielen geeignet. Somit dürften die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung gemäß § 5 Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes gegeben sein.

5. Umweltverträglichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bereits früher und tlw. noch ausgeübte gewerbliche Nutzung in diesem Bereich beibehalten. Allerdings sind jetzt Regelungen getroffen, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen, Kleingärten und Gewerbe ermöglichen.

Das Mischgebiet wird von auf der Straße Am Listholze verursachten Verkehrsgeräuschen belastet. Es ist aber nicht erforderlich, Schallschutzfenster für die Wohn- und Aufenthaltsräume festzusetzen, weil schon durch die nach der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 vorgeschriebenen Isolierverglasungen ein ausreichender Lärmschutz, der dem Dämmwert der Schallschutzfensterklasse 2 entspricht, gegeben ist.

Die untere Naturschutzbehörde hat gegen diese Planung keine Änderungswünsche oder Bedenken vorgetragen.

6. Mittellandkanal

Im Bebauungsplan wird die derzeit vorhandene Eigentumsgrenze als Begrenzung zum Mittellandkanal angehalten. Nach den gegenwärtigen Planungsüberlegungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wird ein 10 m breiter Streifen für dauernde und vorübergehende Inanspruchnahme beim Ausbau des Mittellandkanals benötigt. Nach Auffassung der Verwaltung kann jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden, ob oder in welchem Umfang für die Erweiterung des Mittellandkanals und für den Neubau der Kanalbrücke Am Listholze einschließlich der Rampe Teile der vorhandenen Kleingartenanlage in Anspruch genommen werden müssen. Dies kann nur in einem späteren Planfeststellungsverfahren festgelegt werden, das von der Wasser- und Schifffahrtsdirektion durchgeführt wird.

7. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Stadtplanungsamt, September 1988

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 13.10.1988
zugestimmt.


Leitender Baudirektor

61.7/08.09.1988

Die Begründung des Entwurfes wurde auf Grund der öffentlichen Auslegung überprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Stadtplanungsamt, Dez. 1988

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Delleman', written in a cursive style.

Leitender Baudirektor

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Bebauungsplans
am
zugestimmt.

61.7/22.12.88