Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1696 - Mengendamm

Ziel des Bebauungsplanes
Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um die Fläche eines ehemaligen Autohauses. Diese Nutzung wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben. In das Plangebiet einbezogen ist eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstückes, auf dem sich eine Zimmerei und Tischlerei befindet. Dieser Betrieb möchte sich auf dem verbleibenden Grundstück neu strukturieren und benötigt dazu den südlichen Teil seiner bisherigen Betriebsfläche nicht mehr. Bemühungen, das Grundstück des Autohauses wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sind bislang erfolglos geblieben. Jetzt möchte ein Investor auf dem Grundstück einen Nahversorger unterbringen, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter (im folgenden Markt genannt) mit einer Verkaufsfläche von 1244 m² und einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 378 m². Das zur Zeit in der List bestehende Angebot des Lebensmitteleinzelhandels zeigt sich nach der Aufgabe von zwei Vollsortimentern als qualitativ unausgewogen und hauptsächlich von Discountern dominiert. Die bauliche Situation in der List lässt derzeit keine in die bestehende Wohnbebauung eingepassten Standorte für den Lebensmitteleinzelhandel zu. Der jetzt vorgesehene Standort befindet sich in einer fußläufig gut erreichbaren Lage zu den Wohngebieten in der Umgebung und ist als integriert zu bezeichnen. Er entspricht somit den Zielsetzungen des städtischen Nahversorgungskonzeptes der Verwaltung. Das Vorhaben stellt in Angebot und Größe einen wichtigen Beitrag zur quantitativen und qualitativen Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Lebensmittel dar.

Verfahrensablauf
Die Supermarkt Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Wilhelm-Busch-Straße 33, 33415 Verl als Vorhabenträger hatte einen Vorhaben- und Erschließungsplan für einen jeweils eingeschossigen Nahversorger des Lebensmitteleinzelhandels und einen Getränkemarkt vorgelegt und beantragte, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Verwaltungssauschuss hatte am 01.03.2007 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 01.02.2007 bis zum 02.03.2007 statt. Die Region Hannover hat angeregt, zum einen aufgrund eines bekannten Schadensfall im Bereich der Tankstelle, der nicht vollständig beseitigt werden konnte, im Bereich der Baufelder Bodenluftuntersuchungen durchzuführen und zum anderen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ein immissionsschutzrechtliches Gutachten erstellen zu lassen. Des weiteren hat sie darauf hingewiesen, dass eine eventuell angestrebte Niederschlagswasserversickerung nur möglich ist, wenn sie ohne Schadstoffbelastung erfolgen kann.

Die Zentrale Polizeidirektion – Kampfmittelbeseitigung hat auf eventuelle Bombenblindgänger hingewiesen und eine Gefahrenerforschungsmaßnahme empfohlen. Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

In seiner Sitzung am 12.02.2007 hatte der Stadtbezirksrat Vahrenwald-List die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Darlegung der Planungsziele fand in der Zeit vom 05.04.2007 bis zum 04.05.2007 statt. Der Verwalter einer Wohnanlage unmittelbar

westlich des Plangebietes hat namens der Eigentümergemeinschaft Anregungen insbesondere zur Nutzung des Tankstellengrundstückes vorgetragen:
Es wurde angemerkt, "dass die in diesem Gebiet entgegen dem Bebauungsplan Nr. 165 noch bestehende Tankstelle mit allen verkehrstechnischen Problemen, die sie mit sich brachte, vorerst nur wegen eines vorhandenen Bestandsschutzes, nicht jedoch auf Dauer hier verbleiben solle." Bereits 2001 sei moniert worden, dass die Ansiedlung und die verkehrstechnische Anbindung der Tankstelle dem Verkehrsfluss des Lister Kirchweges sowie der Sicherheit der Stichstraße zur Wohnanlage nicht entspräche. Damals sollte nach vorliegenden Plänen die Zu- und Abfahrt der Tankstelle neu geregelt und die Stichstraße besser abgeschirmt werden.

Der Bebauungsplan sähe auch jetzt keine verbesserte Anbindung vor, so dass auch weiterhin Tankstellennutzer bei der Zu- und Abfahrt die durchgehende Verkehrslinie verkehrswidrig links abbiegend überfahren und auch die Stichstraße zur Wohnanlage in gefährdender Weise queren. Des weiteren richtete sich der Einwand gegen den Betrieb von Serviceanlagen wie Verkehrsshop, Staubsauger usw. Nach den neusten Ladenschlusszeiten werden diese voraussichtlich auch zu Ruhe- und Nachtzeiten geöffnet und genutzt werden. Das aber würde den Wert und die Wohnqualität der Wohnanlage wesentlich negativ beeinflussen. Eine Tankstelle gehöre deshalb nicht in ein Wohngebiet. Schließlich seien die bisherigen Eigentümer des Gewerbegrundstückes gehalten, zur süd-/westlichen Grenze eine Begrünung mit Zaun zu schaffen. Das weise der Bebauungsplan Nr. 165 aus und sei vom Bauordnungsamt 1981 auch ausdrücklich bestätigt worden. Der neue Plan sehe diese Begrünung nicht vor und irgendeine geplante Abschirmung, Sichtblende, Zaun oder "uns gar einengende Mauer" sei nicht erkennbar.

Des weiteren wurde in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass eine solche begrünte Abgrenzung im Bereich des geplanten Nahversorgers direkt gegenüber der Wohnanlage im Plan nicht erkennbar sei noch sei gewährleistet, dass der Nahversorger die Fläche zur Stichstraße nicht als Ladezone und damit für Lieferverkehr benutze.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 11.09.2007 bis zum 11.10.2007 durchgeführt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind während dieses Verfahrensschrittes nicht eingegangen.

Am 06.12.2007 beschloss der Rat der Landeshauptstadt Hannover die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1696. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.05.2008 bis zum 30.06.2008 statt. Während dieser Zeit sind keine Anregungen eingegangen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem rechtsverbindlich.

Beurteilung der Umweltbelange

Beim vorliegenden Bebauungsplan musste insbesondere die vorhandene fast vollständige Versiegelung des Plangebietes beachtet werden, so dass für die meisten zu betrachtenden Schutzgüter nur nicht oder weniger erhebliche Auswirkungen zu verzeichnen waren. Im Bereich der westlichen Plangrenze stehen einige Bäume, darunter fünf Hainbuchen und ein Ahorn in unmittelbarer Nähe des künftigen Verbrauchermarktes. Hinsichtlich der Fauna ist zu vermuten, dass im Plangebiet und Umgebung nur ubiquitäre (überall vorkommende) Arten vorzufinden sind.

Im Plangebiet und in der Umgebung sind diverse Verdachtsflächen und ein Schadensfall auf dem Tankstellengrundstück bekannt. Nach Aussage der Region Hannover ist es dort zu begrenzten Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers gekommen. Es wurde dort bis September 2005 eine Sanierung durchgeführt. Aus technischen Gründen konnten aber nicht alle Verunreinigungen entfernt werden. Für das ehemalige Autohaus mit angeschlossener Kfz-Werkstatt gibt es keine Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass auch aus dieser Nutzung relevante Mengen an leichtflüchtigen Schadstoffen in den Boden gelangt sein könnten. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurden Bodenluftuntersuchungen für notwendig erachtet, um auszuschließen, dass bei vorhandenen Wegsamkeiten durch Leitungen, Risse o. ä. Schadstoffgase konzentriert in darüber liegende Räume o. ä. eindringen können.

Es wurde deshalb eine orientierende technische Orientierung durchgeführt. Sie wurde mit insgesamt 14 Rammkernsondierungen mit Endteufen von drei Metern unter Geländeoberkante, der Entnahme von Bodenproben auffälliger Schichtpartien sowie von Bodenluftproben durchgeführt. Die Schichtenaufnahme ergab eine Zweiteilung in einen aufliegenden Auffüllungsbereich und unterlagernde Sande. Die Auffüllungsmächtigkeit schwankte von etwas weniger als einen Meter und max. 2,55 Meter. Das Auffüllungsmaterial erwies sich als heterogen, es bestand überwiegend aus Sand mit untergeordneten Kiesanteilen, es fanden sich aber auch Fremdbestandteile in Form von Schlacke, Asche und/oder Holzkohle sowie häufig Bauschuttreste wie z. B. Ziegelbruchstücke. Im Ergebnis wurden in zwei Bereichen (Waschhalle des Autohauses und ehemalige Waschstraße nördlich der Tankstelle am Lister Kirchweg) Spuren an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Die gleichfalls in entsprechend geringen Konzentrationen an zwei Bohrpunkten im mittleren Planbereich nachgewiesenen BTEX-Aromaten (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) konnten keinem spezifischen Verdachtsbereich zugeordnet werden. Diese nachgewiesenen Verunreinigungen bedingen keine Folgemaßnahmen. Des weiteren wurden die vorliegenden Proben des Auffüllungsmaterials auf Schwermetalle untersucht. Dabei wurde in „Material mit Aschen und Schlacken“ und „unauffälliges Material ohne Beimengungen“ unterschieden. Das auffällige Material mit Aschen und Schlacken hat Belastungen durch Blei (ca. 600 - 700 mg). Das unauffällige Material hatte keine relevanten Schadstoffgehalte. Das auffällige Bodenmaterial ist nach den bisherigen Ergebnissen auf dem Grundstück eher ungleichmäßig verteilt. Eine Versickerung durch dieses auffällige Bodenmaterial ist nicht möglich.

Durch die vorgesehene Umnutzung des Plangebietes entstehen keine zusätzlichen oder neuen Beeinträchtigungen der ohnehin hier schon durch die Vornutzungen gestörten natürlichen Bodenfunktionen. Die jetzt vorgesehene Nutzung kann trotz der stellenweise nachgewiesenen Verunreinigungen des Bodens nach sachverständiger Einschätzung ohne Einschränkung erfolgen.

Zu Beginn des Verfahrens zeigte sich, dass die beabsichtigte neue Nutzung, insbesondere durch den Kundenverkehr und Anlieferverkehr, Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen haben könnte. Es wurde deshalb ein schalltechnischen Gutachtens erstellt. Das auf der Grundlage des vorgesehenen Bauprogramms und nach anerkannten Berechnungsmethoden angefertigte Gutachten beruht auf folgenden Annahmen und Bedingungen:

- Der Schule wie den benachbarten Wohngebäuden Lister Kirchweg 77 und 79 A-C wird hinsichtlich des schalltechnischen Schutzanspruches als allgemeines Wohngebiet betrachtet. Die hier einzuhaltenden Orientierungswerte betragen nach der DIN 18005 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm).
- Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für die von der geplanten Einzelhandelsnutzung betroffenen Wohnnutzungen, insbesondere für die am stärksten betroffenen Schulräume und für die Hausmeisterwohnung der benachbarten Schule um mindestens 3 dB(A). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Schulgelände um rund einen Meter unter Geländeniveau des betrachteten Betriebsgrundstückes liegt.
- Für die Wohnnutzungen südlich des Lister Kirchweges ist der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte betragen 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts.
- Betriebszeiten des Marktes und des Getränkemarktes: 6:00 - 22:00 Uhr mit 1652 Kfz-Bewegungen, keine Lkw-Anlieferung sowie Be- und Entladevorgänge zwischen 22:00 und 6:00 Uhr.
- Kühl- und Lüftungsaggregate laufen auch nachts.
- Die Ladezone für den Markt wird eingehaust.
- Auf dem Betriebsgrundstück ist zur Schule hin eine 1,8 m hohe Schallschutzwand vorgesehen.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen war festzustellen, dass durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte an den Beurteilungspunkten unterschritten werden. Die größte Immissionsbelastung mit rund 52 dB(A) errechnete sich für Schulräume im Bereich der nördliche Plangrenze. Hier wird der Orientierungs-

wert um drei dB(A) unterschritten. Im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Hausmeisterwohnung wird der maßgebliche Orientierungswert um mindestens fünf dB(A) unterschritten. Im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird der maßgebliche Orientierungswert um mehr als elf dB(A) unterschritten. Südlich des Lister Kirchweges beträgt die Differenz mehr als 10 dB(A). Damit wird die oben formulierte Anforderung - Unterschreitung der Orientierungswerte um mindestens drei dB(A) - erreicht. Die betrachteten Immissionsorte an der westlich angrenzenden Mehrfamilienhausbebauung befinden sich nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA-Lärm. Insofern führt der verursachte Teilschallpegel der untersuchten Märkte für den Fall, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete hier durch die vorhandene Tankstelle südwestlich des betrachteten Betriebsgrundstücks bereits ausgeschöpft sein sollte, zu keiner messbaren Pegelerhöhung.

Im Hinblick auf eventuell auftretende Maximalpegel durch mögliche Lkw-Beschleunigungsvorgänge im Bereich der Ladezone bzw. Türenschlagen im Bereich der Pkw-Stellplätze ist festzustellen, dass die jeweils maßgebenden Bezugspegel tagsüber im Bereich der schutzwürdigen Bauflächen deutlich unterschritten werden.

Unter Beachtung der vorliegenden Abstände zwischen einem möglichen Aufstellungsort von geplanten Kühl- bzw. Abluftanlagen im nordwestlichen Dachbereich des Marktes (der ungünstigste Punkt für die angrenzende Wohnnutzung) ist als Garantiewert ein Schallleistungspegel von kleiner gleich 69 dB(A) einzuhalten. Mit der Einhaltung des vorstehenden Schallleistungspegels wird der Nachtrichtwert für allgemeine Wohngebiete für die benachbarte Wohnbebauung (einschließlich Hausmeisterwohnung) um rund zehn dB(A) unterschritten. Damit kann ein messbarer Pegelbeitrag durch den Betrieb dieser Anlagen ausgeschlossen werden, wenn hier der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete durch vorhandene gewerbliche Nutzungen ausgeschöpft sein sollte.

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen ein, die in erster Linie von dem Straßenverkehr auf dem Lister Kirchweg ausgehen. Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 verzeichnet für diesen Bereich Mittelungspegel von >45 bis 55 dB(A) tags und >40 bis max. 50 dB(A) nachts.

Abwägungsvorgang

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den geplanten Nahversorger, bestehend aus Verbrauchermarkt und Nahversorger, liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Vorhabenbeschreibung und verschiedene Ansichten zugrunde. Dem Antrag, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, war aus folgenden Gründen zu folgen:

- Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.
- Die wohnungsnahe Versorgung im Stadtteil List, so das Ergebnis einer gutachtlichen Stellungnahme, wird verbessert. Durch die integrierte Lage und die Anbindung an die direkt angrenzenden Wohngebiete (gute fußläufige Erreichbarkeit) kann der Standort eine Nahversorgungsfunktion für den nördlichen und zentralen Bereich des Stadtteils List erfüllen. Hinsichtlich der ökonomischen Auswirkungen gelangt das Gutachten zu der Feststellung, dass sich die Ansiedlung des Vorhabens für den Einzelhandel im Stadtbezirk Vahrenwald-List sowie speziell im Stadtteil List als verträglich darstellt. Die prognostizierte Umsatzumverteilung lässt keine negativen Auswirkungen auf den Bestand erwarten.
- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 1650 Fahrten pro Tag, so das Ergebnis eines Verkehrsgutachtens, kann im Kreuzungsbereich Lister Kirchweg / Mengendamm bewältigt werden, da der genannte Knoten über deutliche Leistungsfähigkeitsreserven verfügt. Er ist bei unveränderter Geometrie in der Lage, die durch die Ansiedlung des Marktes und des Getränkemarktes entstehenden Zusatzverkehre aufzunehmen.
- Durch die geplante neue Nutzung des Plangebietes sind Auswirkungen auf die Gesundheit der in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen wohnenden Menschen nicht zu erwarten, da die im Abschnitt Beurteilung der Umweltbelange beschriebenen Maßnahmen bewirken, dass die maßgeblichen Orientierungswerte um mindestens drei dB(A) unterschritten werden. Hinsichtlich des als Garantiewert einzuhaltenden Schallleistungspegels für Kühl- und Abluftanlagen wird angemerkt, dass der heutige Stand der Technik es ermöglicht, ausreichenden Schallschutz z. B. durch Schalldämpfer zu bewirken, sofern mehrere Anlagen

oder andere Abstände als im schalltechnischen Gutachten angenommen vorgesehen werden sollten.

Der geplanten Nutzung wäre ein Schutzanspruch zuzumessen, der dem eines Gewerbegebietes oder Kerngebietes entspräche. Nach der DIN 18005, einem fachlich anerkannten Beurteilungsmaßstab, betragen die einzuhaltenden Orientierungswerte für die beiden genannten Gebietstypen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmeinflüsse durch Straßenverkehr sind somit nicht relevant.

Durch die Baumaßnahme wird ein Ahorn beseitigt, die unmittelbar nördlich des Verbrauchermarktes stehenden fünf Hainbuchen werden erhalten. Als Ersatz für den entfallenden Baum sind die auf den Kundenparkplätzen anzupflanzenden Bäume anzusehen.

Die von der Region Hannover geforderten Untersuchungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Abschnitt Beurteilung der Umweltbelange dargestellt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund eines möglichen Schadstoffeintrags in das Grundwasser nicht möglich. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass möglicherweise Bombenblindgänger im Plangebiet vorhanden sind.

Zu den Anregungen des Verwalters einer Wohnungseigentümerschaft in unmittelbarer Nachbarschaft ist folgendes auszuführen.

Entgegen ersten Planungsabsichten soll die eigentliche Tankstellenfläche nicht mehr in das Plangebiet einbezogen werden, da die Tankstelle nicht Gegenstand des geplanten Vorhabens ist und im Zuge der Verwirklichung der Planung keine baulichen Veränderungen auf der Tankstelle vorgesehen sind. Es gelten somit für die Tankstelle weiterhin die Grundsätze des Bestandsschutzes.

Die Abstandsfläche des Lebensmittelmarktes dient nicht als Fläche zur Anlieferung, diese ist über den Mengendamm vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche wird ein Rettungsweg zu einer Fluchttür in der Westfassade angelegt. Die Abstandsfläche soll mit Gehölzen gestaltet werden und im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die Westwand des Marktes erhält eine Fassadenbegrünung aus Efeu. So wird aus Sicht der Verwaltung der benachbarten Wohnbebauung ein ansehnliches Gegenüber geboten.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass mit der Durchführung der Planung einer bislang gewerblich genutzte Fläche einer Nachnutzung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters zugeführt werden kann, die die Versorgungslage im Stadtteil List deutlich verbessern wird. Mit Ausnahme des Schutzgutes Gesundheit des Menschen sind hinsichtlich der Umweltverträglichkeit nicht oder weniger erhebliche Auswirkungen auf die übrigen zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Mit der Verwirklichung der im Abschnitt Beurteilung der Umweltbelange beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen kann ein ausreichender Schutz der in unmittelbarer Umgebung lebenden Bevölkerung gewährleistet werden.

08.07.2008