Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1707 - Buchholzer Straße / Brucknerring -

Ziel des Bebauungsplanes

Das Grundstück zwischen dem Brucknerring und der Buchholzer Straße (Teil A) wurde zusammen mit den benachbarten Flächen im Jahr 1960 als Wohngebiet überplant. Hier sollten III- geschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Bisher gab es an dieser Stelle jedoch kein Interesse an dieser Nutzung; das Grundstück liegt seit Jahren brach. Die Lage ist aufgrund der Lärmbelastungen durch die Buchholzer Straße und die Einmündung zum Brucknerring vorbelastet und für Wohnnutzung nicht optimal geeignet.

Inzwischen gibt es ein Interesse daran, hier einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb anzusiedeln, der über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² verfügt, wie sie auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig wäre.

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigern Bebauungsplanes Nr. 701 lassen das geplante Vorhaben nicht zu. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers wird zum einen die vorhandene Wohnnutzung sinnvoll ergänzt, zum anderen wird das seit langem brach liegende Grundstück einer Nutzung zugeführt, die unempfindlich gegenüber den verkehrlichen Belastungen durch die Buchholzer Straße ist. Durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag wird zudem sichergestellt, dass sich die Emissionen, die vom geplanten Nahversorgungsmarkt selbst ausgehen, nicht ihrerseits negativ auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken. Im Zuge des angestrebten Ausbaus der Stadtbahn nach Misburg (Meyers Garten) soll eine Haltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs entstehen. Dadurch wird die Fläche als Nahversorgungsstandort zusätzlich qualifiziert.

Der Teil B liegt auf einer Ackerfläche im Dreieck Gaim / Autobahn A7 / Mittellandkanal. Ein Bebauungsplan liegt hier bisher nicht vor. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 03 Kronsberg.
Der Landschaftsplan Kronsberg sieht im Bereich zwischen Mittellandkanal und Autobahn (Teil B) eine Fläche zur Aufforstung und als Sukzessionsfläche vor, die der Naherholung dient. Hier werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde zunächst als 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 701 aus dem aus dem Jahre 1960 begonnen.
Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 18.08.2004 bis zum 22.09.2004:
Dabei merkte die **Üstra** an, dass das Überqueren der Buchholzer Straße /Ecke Brucknerring über die vorhandene Fußgängersignalisierung sowie das Erreichen der betroffenen Bushaltestellen auch während der Baumaßnahmen gewährleistet werden muss. Werden beim Umbau der Nebenanlagen auch die Haltestellen betroffen, sind diese im endgültigen Zustand behindertengerecht auszuführen. Da die Stadtbahnlinie bis Misburg/ Meyers Garten verlängert werden soll, sind bei der Planung die sich daraus ergebenden Zwänge zu berücksichtigen.
Die **Region Hannover** hat aus Sicht der Nahverkehrsplanung auf die laufenden Planungen zur

Verlängerung der Stadtbahnlinie hingewiesen. Die als privat ausgewiesene Grünfläche werde für den öffentlichen Straßenraum benötigt und sei als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Insbesondere würde hier der neue Gehweg angelegt, dessen Grundfläche in städtischem Besitz bleiben müsse.
Ferner wurde aus immissionsschutzbehördlicher Sicht auf die Lärmemissionen durch Anlieferzone, den Betrieb von Lüftungsanlagen und die Parkplätze hingewiesen.
Die **Handwerkskammer Hannover** befürchtet, dass mit dem geplanten Discounter -trotz seiner integrierten Lage - Auswirkungen auf das bestehende Stadtteilzentrum Misburg- Meyers Garten verbunden sein können, da er zu all den anderen schon bestehenden Lebensmittelmärkten eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernimmt. Vor dem Hintergrund dass bereits eine große Anzahl an Lebensmittelmärkten vorhanden ist, wird angeregt, die Fläche als Grünfläche festzusetzen oder doch einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** in der Zeit vom 25.11.2004 bis zum 27.12.2004 statt. Hierzu sind 30 Schreiben eingegangen. Die zum großen Teil gleichlautenden Schreiben hatten folgenden Inhalt.
Das Wohngebiet wurde mit hohem gestalterischem Anspruch geplant und gebaut und deshalb von den Erwerbern gekauft. Durch einen simplen Lebensmitteldiscounter im Gebietseingang würde dies konterkariert. Folge eines Lebensmittelmarktes mit seinem Betrieb und seiner Anlieferung mit LKWs wäre die Zunahme des Kfz- Verkehrs im Wohngebiet und als Folge dessen mehr Lärm und mehr Gefahren für Kinder. Weiter würden Lärm durch Kühlaggregate und Verschmutzung durch Müllcontainer entstehen. Durch den nahe gelegenen Aldi- Markt und weitere Angebote in der Schierholzstraße und an Meyers Garten ist ein weiterer Lebensmitteldiscounter keine Bereicherung und sondern eher eine Schwächung von Meyers Garten.
Eine neu zugezogene Nachbarin stellte hier eine starke Einschränkung ihrer Wohnqualität fest da Terrasse und Garten ihrer neu erworbenen Eigentumswohnung direkt gegenüber der geplanten Lieferzufahrt des Marktes lägen.
Weiter ging ein Schreiben des Investors und Bauherrn des Grundstücks im Plangebiet ein, in dem er die Anzahl der festgesetzten Stellplätze in Frage stellt, der Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Vorhaltung der künftigen Stadtbahntrasse von 8,6 m Tiefe sowie einer „Freihaltefläche“ am Brucknerring widerspricht.

In der Zeit vom 07.03.2006 bis zum 10.04.2006 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt. Während dieser Beteiligung wies die **Region Hannover** aus Sicht der Nahverkehrsplanung darauf hin, dass die konkrete Breite der für die Stadtbahn freizuhaltenden Trasse mit der Infra abzustimmen sei.
Die **Üstra** wiederholte ihre Anmerkungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und ergänzte diese zum einen um die Forderung nach einer Bevorrechtigung für Busse bei der geplanten Lichtsignalanlage an der Einmündung Brucknerring sowie um den Hinweis, dass ein Hochbahnsteig in Höhe des Plangebietes vorgesehen und der Flächenbedarf mit der Infra abzustimmen sei.
Die **Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** wies darauf hin, dass es sich bei der Buchholzer Straße in Höhe des Plangebietes um „freie Strecke“ handelt, verzichtet hier jedoch auf die Einhaltung der Bauverbotszone. Da die Straße hier bereits eine Erschließungsfunktion hat, wird ein straßenrechtliches Verfahren zur Festsetzung einer Ortsdurchfahrt angeregt um diesen rechtlichen Widerspruch zu bereinigen.
Die **Handwerkskammer Hannover** wiederholte ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
Die **Deutsche Telekom AG, T-Com** wies auf die Erforderlichkeit einer frühzeitigen Koordinierung für den Bau von Kommunikationslinien der Deutschen Telekom hin.
Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** bei der zentralen Polizeidirektion wies darauf hin, dass noch Bombenblindgänger im Plangebiet vorhanden sein können.
Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** wies darauf hin, dass eine verfüllte Bohrung in der Nähe des Plangebietes Teil B liegt.

Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2007 bis zum 07.09.2007 wurde von
der **Region Hannover** darauf hingewiesen, dass neben dem Parkplatzlärm auch die Lärmeinwirkungen durch die Ladezone und Lüftungs-/Klimaanlagen spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Weiter sollen für die Aufforstung im Bebauungsplan-Teil B standortheimische autochthone Gehölze verwendet werden.
Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die für die Stadtbahntrasse freigehaltenen Flächen den bisherigen Planungen entsprechen.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass vor der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des Randstreifens des Mittellandkanals das Wasser- und Schiffartsamt Braunschweig zu beteiligen ist, wenn diese die Unterhaltungsarbeiten beeinträchtigen oder Anlagen der Bundeswasserstraße betroffen sein können.
Die **Deutsche Telekom AG, T-Com,**
die **Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** sowie
die **Handwerkskammer Hannover** wiederholten ihre Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
Weiter ging ein Schreiben einer Bürgerin mit einer Unterschriftenliste mit 56 Unterschriften ein. Darin wird für die nordwestliche Seite des Plangebietes gegenüber dem mehrgeschossigen Gebäude Brucknerring die Fortsetzung des westlich festgesetzten Pflanzstreifens gefordert.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Für das Gebiet besteht bereits Planungsrecht für ein Wohngebiet. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens „Lebensmittelmarkt“ sind die schalltechnischen Auswirkungen untersucht worden.

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes werden zusätzliche Lärmquellen die benachbarten Flächen belasten.
Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind durch die Emissionen von der Buchholzer Straße auf der ca. 14.700 Kfz/24h fahren, vorbelastet. An dem mehrgeschossigen Wohnhaus nordöstlich des Plangebietes (Brucknerring 5, 2. OG) wurde der Schallpegel aus dem Verkehrslärm der Buchholzer Straße mit 64,1 dB(A) am Tage ermittelt. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) T/N werden hier bereits überschritten.

Mit einem schalltechnischen Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Zusatzbelastungen durch die neue Nutzung mit der Umgebung verträglich sind. Dabei wurden die Emissionen durch den Parkplatz mit 83 Stellplätzen und einer zur Buchholzer Straße orientierten Anlieferung berücksichtigt. Weiter ist die festgesetzte Lärmschutzwand einbezogen. Es wurde nur die Tageszeit betrachtet, da der Discounter nur tagsüber betrieben wird. Sollten die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten künftig auch Nachtbetrieb zulassen, ist die Situation anhand der TA-Lärm zu überprüfen.
Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand wird eine Unterschreitung des Richtwertes im Erdgeschoss erwartet, in den Obergeschossen wird ein Schallpegel von 56,1 dB(A) prognostiziert, so dass sich hier eine Überschreitung von 1,1 dB(A) ergibt.
Im Erdgeschoss wirkt sich die Lärmschutzwand gleichzeitig lärmabschirmend gegenüber dem Verkehrslärm der Buchholzer Straße aus. Soweit der lärmabschirmende Effekt auch durch die Gebäudeanordnung erreicht wird, kann auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden.
Im Bereich der Obergeschosse werden die Geräusche aus der neuen Nutzung von den Verkehrsgeräuschen überdeckt. Durch die Überlagerung der Geräusche wird eine Immissionspegelerhöhung von ca. 0,5 dB(A) erwartet. Diese ist weder wahrnehmbar noch messbar. Durch Fenster mit ihren schalldämmenden Eigenschaften sind weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Für die westlich angrenzende Wohnbebauung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens durch ein weiteres Gutachten überprüft. Durch die lärmabschirmende Stellung des Gebäudes werden sich die Lärmimmissionen verringern. Auch wenn die westliche Fassade eine

vollständig reflektierende Oberfläche aufweist, ist keine Zunahme der Geräuschbelastung der Wohnnachbarschaft durch Reflexionen am Gebäude des geplanten Marktes zu erwarten.

Die in Verbindung mit dem vorgesehenen Discounter auftretenden zusätzliche Staub- und Stickstoffdioxid-Emissionen sind im Tagesmittel gegenüber dem auf der Buchholzer Straße fließenden Verkehr als geringfügig einzustufen; es ist nicht von einer messbaren Veränderung der Immissionssituation auszugehen.

Durch den Bau des Lebensmitteldiscounters und des Parkplatzes wird das Grundstück bis zu 80 % versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren.

Das Plangebiet mit seiner lückigen Ruderalvegetation bildet die Restfläche eines ehemals ausgedehnten Vorwaldbereiches des Misburger Waldes. Diese relativ kleine unversiegelte Fläche ist in isolierter Lage erhalten geblieben und weist einen lockeren, etwa 20 bis 30 Jahre alten Baumbestand (u.a. Erlen und Ahorn) auf. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als wilder Lagerplatz und der Verdichtung ist die Fläche, abgesehen von den Bäumen, als wenig wertvoll für den Naturhaushalt einzuschätzen. Die Bäume haben für die Avifauna offenbar nur eine eingeschränkte Bedeutung, da Nistplätze nicht vorhanden sind. Trotz der Nähe zum Misburger Wald bieten die Bäume aufgrund fehlender Höhlen keine Lebensstätten für Fledermäuse. Hinsichtlich des Landschaftsbildes trägt die Fläche angesichts des Baumbestandes allerdings zu einer Belebung der inzwischen urbanen Situation bei.
Die Inanspruchnahme dieser „Grüninsel“ führt zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung des Nahrungshabitats für Vogelarten und damit zu Störungen der Tierwelt.

Da die vorhandenen Bäume voraussichtlich nicht erhalten werden können, wird sich das Ortsbild verändern. Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplätzen festgesetzt.

Verdachtsflächen oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich. Bestehende Möglichkeiten der freien Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche selbst werden weitgehend beseitigt.

Die Neuversiegelung wirkt sich auf die Grundwasser-Neubildungsrate aus sowie auf das Kleinklima, da geringere Flächen für die Verdunstung zur Verfügung stehen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sollen auf einer Fläche an der Kreuzung des Mittellandkanals mit der Autobahn A7 ausgeglichen werden.

Abwägungsvorgang

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind berücksichtigt. Auf die verfüllte Bohrung im Teil B sowie auf die eventuell vorhandenen Bombenblindgänger wird in der Begründung hingewiesen.
Das Schreiben der Deutschen Telekom AG, T-Com bezüglich der frühzeitigen Koordinierung für den Bau von Telekommunikationslinien wurde an die Koordinierungsstelle weitergeleitet.

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass die Buchholzer Straße in Höhe des Plangebietes Teil der freien Strecke ist und ein straßenrechtliches Verfahren zur Verlegung des Ortseinganges erforderlich ist. Dies kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, da die Buchholzer Straße weit über den Geltungsbereich hinausgeht. Die Problematik soll im Rahmen des Ausbaus der Stadtbahnverlängerung gelöst werden.

Die Forderungen der Üstra bezüglich der Erreichbarkeit der Bushaltestelle während der Baumaßnahmen, des Ausbaustandards der Nebenanlagen sowie der Busvorberechtigung bei der geplanten Lichtsignalanlage an der Einmündung Brucknerring sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Flächenansprüche für die Verlängerung der Stadtbahnlinie bis Misburg / Meyers Garten wurden mit der Infra als Bauherr abgestimmt.

Die Hinweise der Region Hannover werden beim Baugenehmigungsverfahren sowie bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Hannover berücksichtigt.

Die Anregung der Handwerkskammer Hannover wurde nicht berücksichtigt. Der vorgesehene Lebensmitteldiscounter übernimmt zwar ergänzend zu den vorhandenen Märkten auch eine Nahversorgungsfunktion, dies ist jedoch auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass diese Handelskette vor kurzem in Misburg eine Filiale geschlossen hat. Im Stadtteil Misburg Nord sind seit dem Jahr 2002 insgesamt 4 Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von1750 m² geschlossen worden. Ein Standort in der Nähe des Stadtteilzentrums Meyers Garten konnte mangels geeigneter Fläche nicht angeboten werden.

Die Anregungen der benachbarten Anwohner mit der Forderung nach einem Grünstreifen im Bereich des Brucknerrings werden teilweise berücksichtigt. Der Plan sieht hier eine begrünte Lärmschutzwand vor. Da das Grundstück an seiner südwestlichen Seite bereits durch die erforderlichen Flächen für die Stadtbahn reduziert wird, reichen die Flächen für einen Pflanzstreifen auf der nordöstlichen Seite nicht aus.

Aus diesen Gründen wurde an dieser Planung festgehalten.

61.12 / 07.09.2007