

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt Süd-**

**Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet **Teil A** schließt sich südlich an das bestehende Nahversorgungszentrum Roderbruchmarkt an und ist von ihm durch die Stadtbahntrasse getrennt, die an drei Stellen über eine fußläufige Querung verfügt.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird von offenen Gras- und Staudenfluren dominiert. Mittig hat sich in den beiden vergangenen Jahrzehnten in einem Teil ein sumpfiger Bereich mit einem Schilf-Landröhricht, einem Flutrasen und einem Weiden-Sumpfbüsch entwickelt, die als Biotop nach §30 BNatSchG geschützt sind. Im Bereich der Sumpfbiotop sind mehrere Abwasserschächte vorhanden.

Es wird von einem Trampelpfad durchzogen, der den westlich gelegenen ausgebauten Abschnitt der Gerhard-Lossin-Straße mit der Winkelriede verbindet. Ein weiterer Trampelpfad verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 567 der allgemeine Wohngebiete, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen festsetzt. Es gliedert sich in zwei Baugebiete, die eine viergeschossige Blockrandbebauung ermöglichen und durch eine Ringstraße erschlossen werden. Diese ist im Nordosten an die Winkelriede und im Südosten an die Rotekreuzstraße angeschlossen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind nur zum Teil realisiert. Der Anschluss der Heisenbergstraße an die Gerhard-Lossin-Straße im Westen und des Nikolaas-Tinbergen-Wegs an die Winkelriede im Osten sowie die das Plangebiet im Norden umgebende Erschließungsstraße sind nicht hergestellt. Im südlichen Bereich sind die Heisenbergstraße und die öffentliche Verkehrsfläche, die den geplanten Stadtgrünplatz im Süden begrenzt, teilausgebaut.

Im Norden des Plangebiets verläuft entlang der Stadtbahntrasse ein Hauptfuß- und -radweg, der von der Eilenriede über die Karl-Wiechert-Allee zum Schwarztmannschen Garten und Osterfelddamm führt.

Es ist Ziel, hier einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> und einer Zone mit Shops wie für Backwaren und Fisch mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>, Gastronomie und Dienstleistungen zu errichten. Eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.100 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten.

Das eingeschossige Gebäude soll an der Winkelriede in Nord-Süd-Richtung platziert werden. Im Innenraum wird das Gebäude durch eine Ladenstraße gliedert in die südliche Verkaufsfläche mit dem Vollsortimenter und die nördliche Shopzone. Auf der westlichen Grundstücksfläche sollen 253 Stellplätze geschaffen werden.

Auf der Fläche südlich des Vorhabens ist beabsichtigt, eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten.

**Teil B**

Das **Plangebiet Teil B** liegt im Landschaftsraum Fuhrbleek im Stadtteil Isernhagen-Süd ca. 150 m nördlich der Wieze. Die Fläche ist zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Als Ausgleichsfläche ist eine 4.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 22/1 der Gemarkung Isernhagen-Süd, Flur 27, mit der Bezeichnung Brunswiese/Fuhrbleck vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Herstellung eines Stillgewässers, einer Gehölzpflanzung mit Weidengebüsch und die Umwandlung von Acker in Ruderalflur.

### **Verfahrensablauf**

In seiner Sitzung am 28.05.2009 hat der Stadtbezirksrat Buchholz - Kleefeld die Verwaltung aufgefordert, "für die Ansiedlung eines Vollversorgers am Roderbruchzentrum die Planung nach den Vorstellungen der AG Runder Tisch im Stadtteilgespräch Roderbruch e.V. zu gestalten."

Mit dem Beschluss über die Drucksache 2654/2009 –Vollversorger am Roderbruchmarkt– wurde dem Vorschlag des „Runden Tisches“ den Standort A weiter zu verfolgen vom Verwaltungsausschuss zugestimmt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 02.09.2011.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nimmt die **Region Hannover** mit Schreiben vom 02.09.2011 wie folgt Stellung:

#### **Regionplanung**

Aus Sicht der Regionalplanung gibt es keine Anregungen. Es wird jedoch um die Übersendung des Einzelhandelskonzeptes gebeten.

#### **Naturschutz**

Im Planbereich bestehen naturschutzrechtliche Festsetzungen gem. §30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotop).

Eine Befreiung nach §67 Abs.1 BNatSchG für die Überplanung der gesetzlich geschützten Biotop wird in Aussicht gestellt. Gemäß § 30 Abs.4 BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde über eine Befreiung auch vor der Aufstellung des B-Plans entschieden werden. In diesem Fall ist von der Gemeinde ein Befreiungsantrag mit Darlegung der Befreiungsgründe (§67 Abs.1 Ziff.1 und 2 BNatSchG) und der vorgesehenen Ersatzmaßnahmen bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Es ist unverständlich, wie der Umfang des Kompensationsbedarfs ermittelt werden konnte, wenn gleichzeitig ausgeführt wird, dass noch zu untersuchen ist, inwieweit die Planung über bestehendes Planungsrecht hinausgeht. Die Regelungen des §44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

#### **Wasserrecht**

##### Grundwasser

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge ( insgesamt weniger als 5.000 m<sup>2</sup>).

Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

##### Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

Die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung ist grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138, „Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.- Januar 2002) durchzuführen.

#### Ausgleichsfläche in Isernhagen-Süd

Aus dem Teil B des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass auf der Ausgleichsfläche in Isernhagen-Süd die Anlage einer dauerhaften Wasserfläche geplant ist. Sofern es sich hierbei um eine Wasserfläche bzw. um ein Feuchtbiotop handelt, dass an den Grundwasserleiter anschließt, wird ein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bzw. des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) hergestellt, so dass gem. §§ 67 und 68 WHG vor Herstellung des Gewässers die Durchführung eines wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens erforderlich wird.

Die **Abfallwirtschaft Region Hannover (AHA)** nimmt mit Schreiben vom 01.09.2011 wie folgt Stellung:

- Der Vollversorger soll für Anlieferverkehr ausschließlich über Karl-Wiechert-Allee und Gerhard-Lossin-Straße erschlossen werden. Da sich erfahrungsgemäß auch das Entsorgungsgeschehen von Verbrauchermärkten häufig in den Bereich der Anlieferzonen konzentriert, gehen wir davon aus, dass auch Entsorgungsfahrzeuge diese Erschließung nutzen werden. Hierfür wird es erforderlich, dass alle zu befahrenden Wege hinsichtlich Bodenlast und Kurvenradius für Lkw geeignet sind und für Leerungsfahrzeuge – aufgrund eines Rückwärtsfahrverbotes über längere Strecken – eine Wendemöglichkeit im Bereich der Anlieferung oder eine *Durchfahrmöglichkeit* zurück auf eine öffentliche Straße existiert. Im gegebenen Falle wäre 'aha' zum Befahren des Privatgrundstücks außerdem eine schriftliche Genehmigung durch den Grundstückseigentümer zu erteilen (Haftungsausschluss).
- Für die südliche, neue Wohnbebauung wäre zu klären, ob der zugehörige Anliegerweg durchgehend von Leerungsfahrzeugen befahren werden kann. In diesem Falle könnten alle Grundstücke zwecks Entsorgung direkt angefahren werden. Ansonsten gäbe es für die Anlieger folgende Alternativen:
  - a) die Anlage eines – privaten – Müllbehältersammelplatzes direkt an einer befahrbaren, öffentlichen Straße (z. B. Heisenbergstraße),
  - b) die Selbstbereitstellung ihrer Abfallbehälter am Abholtag an einer der befahrbaren Straßen ('aha' transportiert Behälter kostenlos nur bis 15 m Wegstrecke) oder
  - c) die Inanspruchnahme des kostenpflichtigen Hol- und Bringservice, bei dem 'aha'-Mitarbeiter Müllbehälter auch weiter als 15 m vom und zum Leerungsfahrzeug transportieren.

Auswirkungen auf Belange *außerhalb* des Geltungsbereiches.

Im Haus Winkelriede 14 befindet sich ein Müllraum mit diversen Abfallbehältern, die der Entsorgung eines Großteils des gesamten Wohnkomplexes dienen. Unter anderem wird dort ein Großcontainer *dreimal wöchentlich* geleert, der aufgrund seiner Größe mit dem Leerungsfahrzeug direkt angefahren werden muss. Hierzu wird ein Teil der im Übersichtsplan als „Quartierplatz“ bezeichneten Fläche zum Rangieren und Rückwärtssetzen genutzt. Diese Möglichkeit, den Müllraum anfahren und damit die Entsorgung sicherstellen zu können, muss auch nach Umgestaltung der Freiflächen erhalten bleiben!

Auch im vorderen Teil der Winkelriede stehen Abfallgroßbehälter (zur Entsorgung der Haus-Nrn. 1-7) und das einfahrende Fahrzeug muss irgendwo wenden können. Zurzeit ist dies an der Zufahrt Nikolaas-Tinbergen-Weg oder eben am Ende der Winkelriede möglich. Sollte nach Umgestaltung eine Einfahrt in den Nikolaas-Tinbergen-Weg nicht mehr gegeben sein, und auch die Einfahrt zum Versorgermarkt nicht möglich sein, wäre allein deshalb eine ausreichende Wendemöglichkeit für Leerfahrzeuge am Ende der Winkelriede erforderlich. Die als „Wendeanlage“ im Übersichtsplan bezeichnete Fläche wäre in der dargestellten Form im übrigen für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge etwas zu knapp dimensioniert.

Sollten im Planungsbereich zusätzliche Abpollerungen von öffentlichen Straßen und Wegen notwendig sein, bitten wir um weitere Abstimmung.

Die **üstra** gab mit Schreiben vom 31.08.2011 folgende Stellungnahme ab:  
Mit dem B-Plan soll die Ansiedlung eines großflächigen Einkaufsmarktes südlich der Stadtbahnhaltestelle Roderbruchmarkt ermöglicht werden. Im B-Plan werden die dafür erforderlichen Festsetzungen getroffen. Gegen diesen Plan haben wir keine generellen Einwände, möchten aber zu den Auswirkungen auf den Verkehr aus unserer Sicht einige Hinweise geben.

In der Erläuterung finden sich nähere Angaben zur vorgesehenen Erschließung des Marktes. So sollen Kunden mit Pkw den Einzelhandelsbetrieb von Osten oder Westen her anfahren können, Lieferanten mit Lkw nur von Westen her, in beiden Fällen ohne die Gleise der Stadtbahn überqueren zu müssen. Diese Verkehrsführung ist aus unserer Sicht richtig und bei der Umsetzung des Plans unbedingt einzuhalten.

Mit dem neuen Einkaufsmarkt im Süden entsteht ein städtebaulicher und funktionaler Zusammenhang mit der Ladenzeile nördlich der Gleise. Als Folge ist mit einer deutlich häufigeren Querung der Gleise durch Fußgänger zu rechnen, die beide Marktbereiche besuchen wollen. Derzeit bestehen im Umfeld des neuen Marktes drei Überwege:

- auf der Ostseite der Stadtbahnhaltestelle Roderbruchmarkt ein Fußgängerüberweg mit Z-förmigen Drängelgittern
- auf der Westseite der Haltestelle in Verlängerung der Winkelriede eine Gleisüberfahrt, die nur von Lieferfahrzeugen von Süd nach Nord befahren werden darf, mit einer (manchmal) abgeschlossenen Schranke, daneben ein Fußgängerüberweg ohne Drängelgitter
- ca. 100 m westlich der Haltestelle ein weiterer Fußgängerüberweg mit Z-förmigen Drängelgittern

Aus dem Plan und der Erläuterung zum Bebauungsplan geht für uns hervor, dass die Gleisüberfahrt für Lieferfahrzeuge aufgehoben werden soll, da die Winkelriede in diesem Bereich mit dem neuen Einkaufsmarkt überbaut wird. Wir begrüßen die Aufhebung dieser Gleisüberfahrt, da wir ansonsten einen nennenswerten vorschriftswidrigen „Schleichverkehr“ zwischen dem neuen Parkplatz auf der Südseite und dem vorhandenen Parkplatz auf der Nordseite der Stadtbahnstrecke befürchten müssten.

Aus Sicherheitsgründen ist bei Rückbau der Gleisüberfahrt der daneben liegende Fußgängerüberweg in gleicher Weise wie die benachbarten Überwege mit Z-förmigen Drängelgittern auszustatten und der besondere Bahnkörper beiderseits des Überwegs mit Zäunen einzufassen. Die Planung dieses Rück- und Umbaus ist mit der Infrastrukturgesellschaft Region Hannover mbH (infra) und mit uns abzustimmen.

Sollte jedoch die Gleisüberfahrt auch weiterhin bestehen bleiben, wäre eine Signalisierung der Überfahrt und auch des Fußgängerüberweges aus Sicherheitsgründen unverzichtbar.

Ansonsten möchten wir darauf hinweisen, dass der Stadtbahnbetrieb durch die beabsichtigten Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden darf. Insbesondere ist eine Benutzung der Gleisüberfahrt durch Baufahrzeuge auszuschließen. Falls in einzelnen Arbeitsphasen Auswirkungen auf den Stadtbahnbetrieb dennoch unvermeidlich oder auch nur möglich sein sollten, ist hierzu rechtzeitig eine Abstimmung mit uns herbeizuführen.

Zu dem parallel durchgeführten 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover haben wir ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, die wir zur Kenntnis beifügen. Die Infrastrukturgesellschaft Region Hannover mbH (infra), Herr Vey, erhält Kopien beider Schreiben.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** wies mit Schreiben vom 05.10.2011 darauf hin, dass die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.  
Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden,

bitten wir Sie, die Kampfmittelbeseitigung zu benachrichtigen. Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.

Der Beschluss zur **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde am 15.12.2011 durch den Stadtbezirksrat Kirchrode- Bemerode- Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Ausweisung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von max. 3000 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Shopzone von max. 100 m<sup>2</sup>, eines allgemeinen Wohngebietes und einer Ausgleichsfläche im Stadtteil Isernhagen-Süd,.

Die Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte in der Zeit vom 29. Dezember 2011 bis zum 30. Januar 2012. Während dieser Zeit sind weder schriftliche noch mündliche Stellungnahmen eingegangen.

In der Zeit vom 03.06.2012 bis zum 06.08.2012 wurde **die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt.

Während dieser Beteiligung nahm die **Region Hannover** mit Schreiben vom 06.08.2012 wie folgt Stellung:

#### Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, im Zuge weiterer Bebauungen des Roderbruchs die Entwicklung des Grund- und Oberflächenwassers zu beobachten, da hier ein Zusammenhang vermutet wird, der sich insbesondere auf die Gräben in der nördlichen Eilenriede insoweit auswirkt, als dass diese immer weniger Wasser führen. Ferner ist aus Sicht des Naturschutzes zu beachten, dass naturschutzrechtliche Verfahren erst nach Vorlage einer genauen Planung der Ersatzmaßnahmen eingeleitet werden können, da diese ggf. Bestandteil einer Genehmigung werden würde. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich im letzten Absatz des Umweltberichtes, unter Punkt 2.2.2.1, nicht um eine Vermeidungs- sondern um eine Ausgleichsmaßnahme handelt.

#### Gewässer- und Bodenschutz

Die Anforderungen und Hinweise auf den bisherigen Stellungnahmen gelten fort.

#### Raumordnung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die **Abfallwirtschaft Region Hannover (AHA)** nahm mit Schreiben vom 23.07.2012 wie folgt Stellung:

Die Entsorgung des Edeka-Marktes wird voraussichtlich über den Bereich der Anlieferzone erfolgen. Da dieser Bereich auch für Sattelzüge befahrbar sein wird, gehen wir davon aus, dass die Bodenbelastbarkeit des Untergrundes auch für Entsorgungsfahrzeuge (mit max. 26 To Gesamtgewicht) ausreichend ist. Ebenso setzen wir eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge im Bereich der Lieferzone voraus, alternativ eine ungehinderte Durchfahrmöglichkeit zwischen Gerhard-Lossin-Straße und Winkelriede.

- Das Haus Winkelriede 14 muss aufgrund des darin befindlichen Müllraumes mit diversen Abfallbehältern auch nach Umgestaltung der Freifläche für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbar bleiben.
- Die Müllentsorgung der südlich geplanten Wohnbebauung soll über zwei stirnseitig angeordnete Müllstationen erfolgen. Auch hier ist darauf zu achten, dass (am Nikolaas-Tinbergen-Weg) entweder eine ausreichende Wende- oder eine Durchfahrmöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge vorgehalten wird.
- Auf dem Kundenparkplatz des E-Centers ist am westlichen Rand ein Standplatz für Altglascontainer vorgesehen. Derartige Container müssen zur Leerung von einem Sattelzug mit 18 m Länge und Kranausleger angefahren werden. Entsprechend müssen Höhefreiraum und Kurvenradien zum Anfahren des Standplatzes (ohne Rangieren) ausgelegt sein. Diese Voraussetzungen sind an der vorgesehenen Stelle nicht gegeben – das Leerfahrzeug könnte den Standplatz in Vorwärtsfahrt nicht mehr verlassen. Daher können wir diesem Standplatz nicht zustimmen!

Wir bitten, alternativ eine Aufstellung von Altglascontainern an der Winkelriede oder entlang der Trasse Richtung Roderbruchmarkt zu prüfen und ggf. erneut mit uns abzustimmen. In jedem Fall muss eine Leerung über parkende Fahrzeuge hinweg ausgeschlossen werden und ein lichter Höhenfreiraum über den Containern von mind. 7,60 m gegeben sein (Kran-ausleger, s. o.). Bei Aufstellung auf Privatgelände für den Gemeingebrauch ist darüber hinaus festzuschreiben, dass die Fläche für die Container kostenlos zur Verfügung zu stellen ist. (Anm.: Daraufhin wurde ein neuer Standort gefunden und in der Planung berücksichtigt.)

Bei der **enercity Netzgesellschaft mbH**, Abteilung Netzstrategie, Fachgebiet Strategie und Konzepte, bestehen gemäß Schreiben vom 03.07.2012 Bedenken gegen die Festsetzungen. Diese begründen sich auf die nach wie vor ungeklärte Situation in Bezug auf unsere vorhandene und nun überplante Trinkwasserleitung.

Im Bereich der geplanten Bebauung des Edeka-Marktes verläuft eine Wasserleitung DN 150. Diese Leitung ist ursprünglich als Ringleitung für die geplante Wohnbebauung vorgesehen gewesen und verläuft daher noch im öffentlichen Verkehrsraum (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 567 in der Anlage). Am Ende des Leitungsstiches sind zwei Hydranten und zwei Absperrschieber eingebaut. Aufgrund der geänderten zukünftigen Nutzung kann aus Sicht der eNG auf den Leitungsstich incl. der zwei Hydranten und zwei Absperrschieber verzichtet werden. Ein Rückbau der Leitung einschließlich der Armaturen kann gegen Übernahme der Kosten und einem zweiten Vorlauf von 6 Monaten erfolgen. Die Wasserleitung würde dann nach dem Hausanschluss für Haus Nr. 8/10 in der Straße „Winkelriede“ getrennt werden.

Folgende Stellungnahmen wurden von den intern am Verfahren beteiligten Fachgebieten abgegeben:

#### **Straßenbeleuchtung**

Auf Flächen der Landeshauptstadt Hannover, FB Tiefbau, muss im Zuge des Straßenausbaus eine öffentliche Straßenbeleuchtung eingerichtet werden. In dem angezeigten Bereich betreibt die Stadtwerke Hannover AG eine öffentliche Beleuchtungsanlage.

#### **Konzepte Gas/Wasser**

Trinkwasser- und evtl. Gasanschluss sind noch zu realisieren. Weitere Abstimmungen sind daher erforderlich.

#### **Leitungsprojekte Strom**

Keine Einwände. Je nach zukünftigem Leistungsbedarf ist im Plangebiet gegebenenfalls ein Standort für eine Netzstation erforderlich.

#### **Projektleiter Fernwärme**

Gegebenenfalls erhält der geplante Neubau einen Fernwärmanschluss.

Die **üstra** hat gegen die textlichen Festsetzungen und die geplante Bebauung keine Einwände, weist allerdings auf einige Punkte hin.

Durch die Änderungen in der Verkehrsführung – hier insbesondere der Lieferverkehr – im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan Nr.: 1725 (Stand 27.07.2011) sind Anpassungen der Gleisüberfahrt westlich des Bahnsteigs notwendig. Um eine Gefährdung des Individualverkehrs zu verhindern muss die Gleisquerung durch eine Lichtsignalanlage gesichert werden.

Auf Seite 10, unter Punkt 9.2 wird die geplante Abwicklung des Lieferverkehrs beschrieben. Der Lieferverkehr soll zukünftig vom neuen Parkplatz aus über die Gleisanlage zur Lieferzone der nördlichen Geschäfte geführt werden. Dabei wird der Lieferverkehr rechtwinklig zur Gleisquerung geführt und nicht, wie bisher über die Straße Winkelriede, parallel. Daraus folgt, dass ein langsames Anfahren der Querung nicht mehr durch die Straßenführung gesichert ist. Zusätzlich ist zu erwarten, dass bei der geplanten Anzahl von Stellplätzen Pkw-Schleichverkehre entstehen. Ebenso ist davon auszugehen, dass der Radverkehr und Fußgängerverkehr in Nord-Süd-Richtung zunehmen wird. Aufgrund dieser Änderungen ist ein

erhöhtes Konfliktpotenzial zu erwarten und eine Lichtsignalanlage aus Sicherheitsgründen erforderlich. Da ein Drängelgitter an dieser Stelle nicht realisiert werden kann, wenn der MIV signaltechnisch gesichert wird, muss auch der nichtmotorisierte Verkehr in die signaltechnische Sicherung eingebunden werden. Bei der Sicherung durch Lichtsignalanlagen muss eine Bevorrechtigung für die Stadtbahn berücksichtigt werden. Wir bitten darum, dass die üstra und die Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH an der Planung der Gleisquerung und der Lichtsignalanlage beteiligt werden.

Die Fußgängerquerungen östlich und westlich des Hochbahnsteigs sind zurzeit bereits mit Drängelgittern ausgerüstet und der Gleisbereich ist entlang der Fußwege durch Zäune gesichert. Diese Sicherungseinrichtungen müssen erhalten bleiben. Ein zusätzlicher Ausbau an dieser Stelle ist unserer Ansicht nach nicht notwendig.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Bahnen und Busse durch die Baumaßnahmen nicht mehr als unvermeidlich behindert werden darf. Eine Benutzung der Gleisüberfahrt durch Baufahrzeuge ist auszuschließen. Wir bitten, die Bauabläufe und die Verkehrsführung während der verschiedenen Bauphasen rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Aus Sicht des **Landwirtschaftskammern Niedersachsen** werden keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Hinweis zur externen Kompensation:

Wie es sich in der Zeichnung darstellt, verbleibt eine Restfläche im Süden des vorgesehenen Flurstückes als Ackerfläche. Dieses ist aus agrarstruktureller Sicht nicht sinnvoll und zeugt außerdem nicht vom sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.11.2012 bis zum 04.01.2013 durchgeführt. Während dieses Zeitraums sind eine Stellungnahme der üstra und eine von 105 Personen unterschriebene, als Anwohnereingabe bezeichnete Stellungnahme eingegangen.

Die **üstra** fordert, dass der Stadtbahnübergang westlich vom Hochbahnsteig künftig mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird. Die Erforderlichkeit wird damit begründet, dass die Sicherheitslage durch die geplante Verkehrsführung des Lieferverkehrs zum vorhandenen Ladenzentrum nördlich der Stadtbahnlinie beeinträchtigt werde.

Als weiteres Argument für die Einrichtung einer Lichtsignalanlage wird angeführt, dass bei der geplanten Anzahl von Pkw-Stellplätzen Schleichverkehre zu erwarten seien. Außerdem werde der die Gleise querende Fußgänger- und Radverkehr zunehmen, und die Einrichtung eines Drängelgitters anstatt einer Lichtsignalanlage sei wegen der Fahrbeziehung nicht möglich.

Die **Anwohnereingabe** umfasst 90 Personen aus dem Nahbereich des Vorhabens, 9 Personen aus weiter entfernt liegenden Bereichen des Stadtteils und 6 Personen aus anderen Postzustellungsbezirken.

Folgende Forderungen werden erhoben:

- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, eine Vermeidung der Durchfahrt und des Parkens in der Winkelriede,
- die Reduzierung des Durchgangsverkehrs zur Minimierung der Gefährdung von Kindern und alten Menschen (Schließung des Nikolaas-Tinbergen-Wegs und der Überfahrt über die Stadtbahngleise für den motorisierten Verkehr),
- die Vermeidung jeglicher Immissionen und einer Erhöhung des Grundwasserspiegels,
- einen Abstand des Lebensmittelmarkts zur Winkelriede mit begrünem Lärmschutzwall.

Begründet werden die Forderungen mit zu erwartenden schädlichen Auswirkungen des Vorhabens. Dazu gehören nach Auffassung der Einwender:

- Lärmbelästigung durch die Baumaßnahmen, durch Anliefer- und Kundenverkehr sowie durch allgemeinen Lärm im Betrieb des Lebensmittelmarkts von früh morgens bis spät abends,
- Luftverschmutzung durch Abluft der Kühl- und Klimaanlage sowie durch Pkw- und Lkw-Verkehr,
- Beeinträchtigung der Sicht durch Beton und Parkplatz anstatt des grünen Biotops,

- Gefährdung alter Menschen sowie von Kindern aus der nahen Kindertagesstätte und der IGS Roderbruch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen,
- Wertverlust der Immobilien durch Verschlechterung des Erholungswerts im Wohngebiet, ggf. Folgeschäden durch Erderschütterungen beim Bau sowie durch Versiegelung des nahen Biotops mit Erhöhung des Grundwasserspiegels und der Gefahr von Feuchtschäden der Häuser.

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

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Durch die Planung wird eine Teilfläche des nicht umgesetzten Bebauungsplans Nr. 567 geändert, in der Verkehrsflächen, allgemeine Wohngebiete und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Das Plangebiet stellt sich aktuell als Brachfläche mit verschiedenen Sukzessionsstadien dar. Vorgesehen sind die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollversorger), ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Öffentliche Verkehrsfläche.

Durch die geplanten Nutzungsänderungen sind vorhandene, gesetzlich geschützte Biotope und die Vogelart Nachtigall betroffen.

Aufgrund der zu erwartenden, erhöhten Lärmbelastung durch den Betrieb des Marktes sind erhebliche Beeinträchtigungen möglich. Durch Schallschutzmaßnahmen wie eine 3 m hohe Lärmschutzwand und organisatorische Vermeidungsmaßnahmen wird ein verträgliches Nebeneinander gesichert.

Das Plangebiet stellt zurzeit eine innerörtliche Grünfläche dar, die zur landschaftsbezogenen Erholung genutzt wird. Die Fläche wird jedoch städtischen Erholungsanforderungen nur bedingt gerecht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 567 wurde die Fläche bereits weitgehend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was dazu führt dass der landschaftsbezogene Erholungswert ohne Bedeutung ist. Der seinerzeit festgesetzten Grünfläche kommt im dicht bebauten Siedlungsbereich eine hohe Bedeutung zu.

Die nach der neuen Planung vorgesehene intensivere Bebauung und der erhöhte Grad an Versiegelung bzw. damit einhergehender Verkleinerung der Grünflächen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 567 wird die Landschaftsbildqualität verringert. Die Maßnahmen zur Neugestaltung und Einbindung in die Landschaft (Begrünungsmaßnahmen) führen zu einer Verminderung der Belastung durch diesen Verlust. Für die landschaftsbezogene Erholung ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Bei der Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurden Weiden-Sumpfwald, Weiden-Sumpfgewächsbüsch nährstoffreicher Standorte und Schilf-Landröhricht als gesetzlich geschützte Biotope festgestellt. Diesen ist eine besondere Schutzwürdigkeit beizumessen. Als weitere Biotoptypen kommen Feuchtes Weidengebüsch nährstoffreicher Standorte, Halbruderale Gras- und Staudenflur/Goldruten-Flur sowie Beton-/Asphaltfläche vor.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung werden die festgesetzten Nutzungen herangezogen, sowie gesetzlich geschützte Biotope vorhanden sind, werden diese als Bestand zugrunde gelegt.

Aufgrund der anzunehmenden kompakten Bauweise wird für Gebäude im allgemeines Wohngebiet und für den Lebensmittelmarkt grundsätzlich die geringste Wertigkeit angenommen. Für die Grünflächen in den nicht bebaubaren Bereichen wird von einem mittelwertigen frischen Scherrasen mit Einzelbäumen und kleineren Gebüschern ausgegangen. Die geplante Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes wird mit einer Aufwertung des Gebäudes berücksichtigt. Die Verkehrsflächen sind großzügig bemessen und belassen Raum für Grünflächen. Deshalb wird für sie eine mittlere Wertigkeit angenommen.

Außer auf den bereits gemäß Festsetzung vegetationsfreien, vollständig versiegelten Flächen sind die Biotoptypen in erheblichen Umfang beeinträchtigt. Die gesetzlich geschützten Biotope werden als besonderes schutzwürdiges Gut auf ihrer gesamten Fläche erheblich beeinträchtigt.

Im Plangebiet kommen 19 Vogelarten vor, für die zur Kartierzeit zumindest Brutverdacht bestand. Als einziger Brutvogel mit besonderer Bedeutung aufgrund der Einstufung in der Roten Liste von Niedersachsen als gefährdet (3), wurde die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*)



nachgewiesen. Das Plangebiet hat aufgrund der Gefährdungslage für diese Art eine besondere Bedeutung für die Nachtigall. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist gegeben.

Die Vögel verlieren durch die Umsetzung der Planung einen Großteil ihres aktuellen Lebensraums. Die Neuanlage von Grünflächen kann aber zumindest einen Teil der Brutplätze für die ubiquitären Arten wieder herstellen (Vermeidung).

Im Hinblick auf Amphibien konnten keine Nachweise erbracht werden.

Acht Heuschreckenarten konnten im Plangebiet nachgewiesen werden. Darunter ist eine nicht näher bestimmte Dornschrecken-Art (*Tetrix spec.*). Ein Vorkommen der gefährdeten Sumpfdornschrecke (*T. subulata*) ist möglich, da im Stadtgebiet Hannover entsprechende Standorte bekannt sind. Die nachgewiesenen Heuschrecken sind artenschutzrechtlich nicht besonders geschützt.

Es ist ein Verlust der aktuell vorkommenden Arten zu erwarten.

Die Naturnähe der Böden im Plangebiet wird als mittel eingestuft. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften ist ebenfalls als mittel zu bewerten. Allerdings befinden sich im zentralen Bereich des Planbereichs drei besonders geschützte Biotope, die auf feuchte Bodenverhältnisse im Bereich der Nußriede hinweisen. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nicht vor. Es besteht insgesamt keine besondere Schutzwürdigkeit.

Die Eingriffsermittlung geht von den Veränderungen aus, die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 567 zulässig sind. Die Versiegelung nimmt insbesondere im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 567 festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu, so dass hier die Filter- und Pufferfunktion des Bodens und die Lebensraumfunktion für Bodenorganismen erheblich beeinträchtigt werden

Wegen des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Wegen des zu geringen Sickerraumes ist eine ausreichende Reinigungsleistung für das einzuleitende Oberflächenwasser nicht gegeben und eine Gefährdung des Grundwassers daher nicht auszuschließen.

Die Abführung des Niederschlagswassers stellt eine Beeinträchtigung der Retentionsfunktion mit voraussichtlich lokal geringem Einfluss auf den Grundwasserstand dar. Schwerwiegende oder großräumige Folgen sind nicht zu erkennen. Folglich besteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

Aufgrund des oberflächennahen Grundwassers sind Teilbereiche des Plangebietes zeitweise stark vernässt, somit sind wechselfeuchte Bedingungen vorzufinden. Oberflächengewässer sind jedoch nicht vorhanden. Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit.

Der derzeitige Zustand des Plangebietes wirkt sich hinsichtlich der Luftreinigung und der klimatischen Ausgleichsfunktion positiv auf seine Umgebung aus. Aufgrund der relativ geringen Größe kann jedoch nicht von einer besonderen Schutzwürdigkeit der Fläche für Klima/Luft ausgegangen werden.

Trotz der geplanten Dachbegrünung und Begrünung des Parkplatzes wird davon ausgegangen, dass es durch die Versiegelung zu einer Erwärmung des Stadtklimas auf der Fläche und in der direkten Umgebung sowie zu einer verminderten Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Luftreinigung kommt. Diese Beeinträchtigung wird aufgrund ihrer geringen Intensität und Kleinflächigkeit als nicht erheblich bewertet. Auswirkungen auf die Umgebung sind sehr gering.

Die vorhandene Grünfläche trägt zur Vielfalt des städtischen Landschaftsbildes bei, weist jedoch keine besonderen Landschaftsstrukturen auf, zudem sind eine belastende Bebauung in der Umgebung sowie eine Verlärmung durch Verkehrswege gegeben.

Durch die Neugestaltung und Bepflanzung des Plangebietes wird von einer der Umgebung angepassten Bebauung ausgegangen, so dass im Vergleich zur bisherigen Planung keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet wird.

Der Verlust der bisher vorgesehen öffentlichen Grünfläche (Stadtgrünplatz) stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft dar. Dem steht die Aufwertung der im Westen des Plangebietes verlaufenden Verkehrsfläche als Radweg mit umfangreicher Eingrünung und der bepflanzte Grünstreifen südlich des Lärmschutzwalles gegenüber.

Die Nachtigall ist in der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet (3) eingestuft. Sie ist hinsichtlich der langfristigen negativen Bestandsentwicklung gesondert zu betrachten. Für die Nachtigall wurde der Verlust eines Reviers (Brutverdacht) festgestellt. Dies ist als erheblicher Eingriff zu bewerten.

In Niedersachsen wird von einer negativen Entwicklung ausgegangen. Der Rote Liste-Status (2007) wird mit gefährdet (3) angegeben. Nach der Roten Liste Deutschland ist die Bestandsituation stabil, die Art wird als ungefährdet geführt.

Für die Ausgleichsfläche in Isernhagen- Süd ist ein Weidengebüsch in Kombination mit einem Schilfröhricht sowie einem Teich als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 30 BNatSchG vorgesehen. In diese Maßnahme wird ein geeigneter Lebensraum für die Nachtigall integriert.

Streng geschützte Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

### **Abwägungsvorgang**

#### **Zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Bedenken der enercity Netzgesellschaft GmbH wurden durch direkten Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Stadtwerke ausgeräumt.

Zu den Bedenken der üstra:

Auf die Anlieferung aus südlicher Richtung mit der Querung des Gleiskörpers kann nicht verzichtet werden. Nach Auskunft des Marktbetreibers können zweigliedrige Lastzüge auf dem Grundstück nicht wenden. Dementsprechend setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine mit Fahrechten zu belastende Trasse auf der Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelmarkts fest.

Durch die auf die Kreuzung mit der Bahnlinie zuführende Trasse wird sich die Sicherheitslage der Stadtbahn nicht verändern. Die Fahrtroute der Anlieferfahrzeuge über die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarkts verlangt von den Fahrern eine rücksichtsvolle Fahrweise und eine Drosselung des Tempos auf Schrittgeschwindigkeit, zumindest die Einhaltung einer Geschwindigkeit, die ein schnelles Stoppen ermöglicht. Die Fahrer müssen mit ein- und ausparkenden Fahrzeugen sowie querenden Kunden mit Einkaufswagen rechnen. Zudem zwingt der parallel an den Gleisen entlang führende Fuß- und Radweg zu einem Stopp unweit der Kreuzung mit der Stadtbahnlinie. Somit ergibt sich keine neue Sicherheitslage.

Die Entstehung von Schleichverkehr soll durch die verkehrsbehördliche Anordnung eines Durchfahrverbots verhindert werden. Im Übrigen sollen die Marktbetreiber aufgefordert werden, Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die vorhandene Schranke regelmäßig betätigt wird. Zusätzlich soll zur Sicherung des Übergangs infolge eines vermehrten Fußgänger- und Radfahrerverkehrs ein Drängelgitter aufgestellt werden.

Die Einrichtung weiterer Anlagen zur Sicherung des Übergangs soll im Bedarfsfall der üstra als Folgepflicht zugewiesen werden.

#### **Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Die Realisierung des Lebensmittelmarkts hat eine Zunahme des Verkehrs im Wohngebiet zur Folge. Jedoch werden zugleich Entlastungen geschaffen.

Der Lieferverkehr zum Anlieferhof nördlich der Stadtbahnlinie soll nicht mehr über die Winkelriede, sondern künftig von der Karl-Wiechert-Allee und der Gerhard-Lossin-Staße über die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarkts geführt werden. Die Anlieferung des bestehenden Roderbruchmarkts aus südlicher Richtung ist für zweigliedrige Fahrzeuge weiterhin erforderlich. Der Hof bietet keine ausreichende Fläche für Wendemanöver, so dass die Zufahrt von Süden und die Ausfahrt nach Norden wie bisher erfolgt. Die Trasse wird durch den Baukörper von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die bestehende Route entlang der Stadtbahnlinie soll aufgehoben und als Rad- und Fußwegverbindung ausgebaut werden.

Ein Verzicht auf die Zufahrt zum Kundenparkplatz südlich vom Lebensmittelmarkt würde kaum zu einer Reduzierung des Verkehrs im Wohngebiet führen. Es müsste damit gerechnet werden,

dass die von Osten kommenden Kunden zunächst versuchen, einen Bordsteinparkplatz in der Winkelriede zu finden und bei Auslastung der Plätze über den Straßenzug Rotekreuzstraße und Heisenbergstraße die westliche Stellplatzzufahrt ansteuern. Dadurch würde zusätzlich Verkehr entstehen.

Die Anbindung des Nikolaas-Tinbergen-Wegs an die Winkelriede entfällt künftig. Die Durchfahrt bleibt nur für Müllfahrzeuge geöffnet. Die geplante Wohnstraße wird über die Heisenbergstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Zufahrt zum Kundenparkplatz wird als untergeordnete Gehwegüberfahrt gepflastert. Damit wird dem motorisierten Verkehr die Priorität des Fußgängerverkehrs signalisiert, und er wird zu einer erhöhten Rücksichtnahme aufgefordert.

Mit Schleichverkehr über den Kundenparkplatz ist nur vereinzelt zu rechnen. Die Route von Osten über die Rotekreuzstraße ist kurvenreich und durch zwei Plateauaufpflasterungen verkehrsberuhigt ausgebaut, so dass der längere Weg über die Baumschulentallee als zeitsparender und komfortabler eingeschätzt wird. Zudem ergeben sich über den Kundenparkplatz keine Abkürzungen zu weiterführenden Hauptverkehrsstraßen in andere Bereiche des Stadtgebiets. Die Strecke über den Osterfelddamm und die Baumschulentallee zur Karl-Wiechert-Allee in Richtung Innenstadt ist zügiger als die Route durch das Wohngebiet und über den Parkplatz. Von 21.30 Uhr bis 6.30 Uhr ist die Durchfahrt über den Kundenparkplatz an der Winkelriede gesperrt.

Mit der Inbetriebnahme des Vollversorgers ist mit einer Zunahme des individuellen Verkehrs zu rechnen. Jedoch ist mit der eingerichteten Tempo-30-Zone, den Plateauaufpflasterungen und dem gesicherten Überweg (Zebrastreifen) in der Rotekreuzstraße vorgesorgt, dass auf die Kinder aus der Kindertagesstätte und der IGS Roderbruch ausreichend Rücksicht genommen wird.

Die Belastungen des Wohngebiets durch unvermeidbaren Baulärm beschränken sich auf wenige Monate. Die Dauer der Lärmbeeinträchtigung ist jedoch voraussichtlich weitaus kürzer als bei der Errichtung von viergeschossigen Wohnblöcken, die durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 567 zulässig sind.

Der besonders belästigende Baustellenverkehr, der häufig mit einer starken Verschmutzung der Straßen einhergeht, führt nicht zu einer Belastung des Wohngebiets. Die Baufahrzeuge werden von der Karl-Wiechert-Allee über eine Baustraße, die auf der Trasse der Gerhard-Lossin-Straße angelegt wird, zur Baustelle geführt.

Der Vorhabenträger ist nach den Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu den im Folgenden aufgeführten Maßnahmen verpflichtet:

- Mit dem Vorhabenträger sind die Betriebszeit werktags von 6.30 bis 22.00 Uhr sowie die Öffnungs- und Anlieferzeit von 6.30 bis 21.30 Uhr vertraglich vereinbart. Zur Einhaltung der Nachtruhe wird die Zufahrt von der Winkelriede außerhalb der Öffnungszeiten durch eine abschließbare Schranke oder einen versenkbaren Poller gesperrt.
- Die Belieferung hat ausschließlich von der Karl-Wiechert-Allee über die Gerhard-Lossin-Straße zu erfolgen, so dass sich keine Beeinträchtigungen im Wohngebiet durch die Lieferfahrzeuge ergeben.
- Zur Reduzierung der Schallimmissionen sind folgende baulichen Maßnahmen vorgesehen: Einhausung der Lieferzone, Verwendung absorbierender Materialien an der Südfassade, die Errichtung einer Schallschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze und die Asphaltierung der Zufahrten und Fahrgassen anstatt einer Pflasterung.
- Dieses Maßnahmenpaket stellt nach den Ergebnissen des Schallgutachtens der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG sicher, dass in den angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Die durch den Lebensmittelmarkt verursachte Luftverschmutzung durch die Abluft der Kühl- und Klimaanlage sowie durch Pkw- und Lkw-Verkehr wird sich in nicht nennenswertem Umfang auf die Wohnbebauung in der Nachbarschaft auswirken. Der Stadtteil Roderbruch ist aufgrund seiner Lage zwischen der Eilenriede und dem Mittellandkanal mit ausgedehnten Grünverbindungen

gut durchlüftet. Im Übrigen sind die zum Einsatz kommenden Kühl- und Klimaanlage TÜV-geprüft und entsprechen zulässigen Immissionsrichtwerten.

Der Rangierbetrieb von Lieferfahrzeugen und Pkws findet auf der rückwärtigen Fläche statt, die durch den Lebensmittelmarkt von der vorhandenen Wohnbebauung abgeschirmt ist.

Durch die Versiegelung der bisher unbebauten Fläche und der Ableitung des Oberflächenwassers in das Kanalnetz ist eine Erhöhung des Wasserspiegels nicht zu erwarten, so dass dadurch auch keine Feuchtschäden an den vorhandenen Gebäuden hervorgerufen werden können.

Folgeschäden durch Erschütterungen von Bauarbeiten sind nicht zu erwarten. Der Abstand zur Nachbarbebauung mit mindestens 30 Metern ist groß genug, so dass Rissbildungen und Absenkungen der vorhandenen Gebäude nicht zu erwarten sind.

Mit einer Bebauung des bisher unbebauten und von Gras- und Staudenfluren geprägten Areals ist seit dem Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 567 zu rechnen, der eine viergeschossige Blockrandbebauung vorsieht. Ein Wertverlust kann sich aufgrund des Vorhabens nicht ergeben.

Mit der Realisierung des Lebensmittelmarkts werden die westlichen Nebenanlagen der Winkelriede hergestellt. Der Straßenraum wird durch die Anpflanzung einer Baumreihe und die durch die Pflasterung der Nebenanlagen mit dem für den Roderbruch typischen Gehwegklinkern funktional und optisch aufgewertet.

Eine verträgliche optische Einbindung des Lebensmittelmarkts in die Umgebung soll durch Klinkerfassaden, die durch Fensterbänder gegliedert werden, eine Begrünung des Daches und die Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf dem Kundenparkplatz erreicht werden. Somit wird sich auch aus den oberen Etagen der Wohnbebauung eine ansprechende Aussicht ergeben.

Durch den Lebensmittelmarkt erhält der öffentliche Straßenraum der Winkelriede eine klare Raumkante. Die Fassade direkt an der Gehweghinterkante entspricht der Forderung nach einer urbanen Gestaltung, wie sie für die Ergänzung des Stadtteilzentrums beabsichtigt ist. Klinker, Fensterbänder und das horizontale Band der Attika sowie großflächige Glasflächen im Bereich der Shopzone geben dem Gebäude ein hochwertiges und großzügiges Erscheinungsbild. Die vertikalen Fensterbänder bewirken, dass sich das Gebäude gegenüber der Umgebung nicht verschließt. Die Reihe der Straßenbäume ergibt mit der Klinkerfassade als Hintergrund ein rhythmisiertes Bild.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich mit der Realisierung des Lebensmittelmarkts zwar das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet erhöht, doch tragen die geplanten verkehrlichen Maßnahmen insgesamt zu einer Minderung des Gefahrenpotenzials bei. Die Vorteile für das Stadtteilzentrum, die sich durch den Vollsortimenter ergeben, wiegen mögliche nachteilige Auswirkungen bei Weitem auf.

61.13 / 28.01.2013