

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur  
Kenntnis)  
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur  
Kenntnis)

Nr. 0384/2013

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 - Roderbruchmarkt Süd - Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Anregungen aus einer Stellungnahme der üstra und aus einer von mehreren Personen unterschriebenen Anwohnereingabe nicht zu berücksichtigen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung des Bebauungsplans zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. Durch das Vorhaben wird die wohnungsnaher Versorgung in direkter Nähe einer Stadtbahnstation erweitert und verbessert. Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Zur Realisierung der Planung benötigt der Vorhabenträger städtische Flächen. Aus dem Verkauf dieser Flächen ergeben sich Einnahmen für die Stadt. Für den Ausbau des Fuß- und Radweges sowie der Wendeanlage der Winkelriede sind Kosten in Höhe von 122.000 Euro zu erwarten. Der Ausbau der Gerhard-Lossin-Straße und der Heisenbergstraße ist bereits auf der Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne geplant und im Straßenausbauprogramm 2012 enthalten.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der 1. Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG (Edeka) als Erbbauberechtigte und Vorhabenträger sowie ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 13 Durchführungsvertrag und Abschnitt 14 Kosten für die Stadt).

### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1725 hat in der Zeit vom 29.11.2012 bis zum 04.01.2013 öffentlich ausgelegen. Während dieses Zeitraums sind eine Stellungnahme der üstra und eine von 105 Personen unterschriebene, als Anwohnereingabe bezeichnete Stellungnahme eingegangen. Die Namen und Wohnorte dieser Personen sind einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache in das Verfahren gegeben wird, zu entnehmen.

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.

Bislang verlief die Fahrbahn parallel zum Gleiskörper und querte den Gleiskörper rechtwinklig. Die abknickende Fahrbahn veranlasste die Lkw-Fahrer zur Senkung der Geschwindigkeit. Durch den Neubau des Lebensmittelmarkts steht die Fahrbahn parallel zum Gleiskörper nicht mehr zur Verfügung. Die neue Trasse soll über das Areal des geplanten Lebensmittelmarkts geführt werden und gradlinig auf die Stadtbahngleise zulaufen. Damit sei der Drosselungseffekt durch die abknickende Fahrtroute nicht mehr gegeben.

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.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, die Forderung der üstra nach Einrichtung einer Lichtsignalanlage zurückzuweisen.

Durch die auf die Kreuzung mit der Bahnlinie zuführende Trasse wird sich die Sicherheitslage nicht verändern. Die Fahrtroute 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 querender Kundschaft mit Einkaufswagen rechnen. Zudem erzwingt 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.

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 Fahrrechten zu belastende Trasse auf der Stellplatzanlage des geplanten Lebensmittelmarkts fest.

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 wieder 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.

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 begrüntem 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

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-Straße über die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarkts geführt werden. Die Anlieferung des

bestehenden Roderbruchmarkts aus südlicher Richtung ist 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 kommende Kundschaft zunächst versucht, einen Bordsteinparkplatz in der Winkelriede zu finden und bei Auslastung der Plätze über den Straßenzug Rotekreuzstraße und Heisenbergstraße die westliche Stellplatzzufahrt ansteuert. 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, die darüber hinaus nachts gesperrt wird.

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 (Zebrastrifen) 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.

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 im zulässigen Rahmen halten. Die zum Einsatz kommenden Anlagen sind TÜV-geprüft und entsprechen zulässigen Immissionsrichtwerten. Im Übrigen ist der Stadtteil Roderbruch aufgrund seiner Lage zwischen der Eilenriede und dem Mittellandkanal mit ausgedehnten Grünverbindungen gut durchlüftet.

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 wird sich eine Erhöhung des Wasserspiegels nicht ergeben, 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.

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.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind als Anlage 3 bzw. als Anlage 4 beigefügt.

61.13  
Hannover / 15.02.2013