

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1699 – Betten - Center  
Soltendieck**

**Ziel des Bebauungsplanes**

Beim Plangebiet handelt es sich um die Fläche eines Bettenhandels sowie um eine Autowaschanlage in der Schulenburger Landstraße 109-111.

Der Standort des Bettencenters fungiert als Zentrale für fünf Filialen im Stadtgebiet und der Region Hannover und möchte sich auf dem Areal neu strukturieren und erweitern.

Um den Marktanforderungen gerecht zu werden, wird eine Ausweitung der Verkaufs- und Lagerfläche des Bettencenters forciert.

Das Vorhaben entspricht dem „Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe“ vom Februar 1996.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 545, 2. Änderung steht dem Vorhaben jedoch entgegen, da Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen sind. Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan geändert werden.

**Verfahrensablauf**

Der Geschäftsinhaber, Herr Heinrich Soltendieck, Schulenburger Landstraße 109-111, 30165 Hannover, hat als Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Erweiterung seines Betriebes vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Verwaltungsausschuss hat am 10.05.2007 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 30.03.2007 bis zum 30.04.2007 statt.

Die Region Hannover hat angeregt, dass aus bodenschutzbehördlicher Sicht im Rahmen der Umweltprüfung auf die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Grundwasserhaushalt und das Schutzgut Boden eingegangen werden muss.

Nach Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde befand sich bis ca. 1987 eine Tankstelle auf dem Grundstück. Es wurden lokal visuell auffällige Bodenbereiche angetroffen. Einzelanalysen, die die tatsächliche Belastung nach heutigem Standard beschreiben, liegen jedoch nicht vor. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Erdarbeiten Verunreinigungen angetroffen werden.

Im näheren Umfeld des Grundstücks sind schadstoffhaltige Auffüllungen aufgefunden worden. Es ist möglich, dass auch auf dem Baugrundstück derartige Auffüllungen vorhanden sind.

Ferner wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht, aufgrund der Schadstoffsituation, darauf hingewiesen, dass bei einer eventuell vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung der Nachweis zu erbringen ist, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich schadlos möglich ist.

Diese Themen wurden im Umweltbericht eingehend geprüft mit dem Ergebnis, dass bei gutachterlicher Begleitung des Bauvorhabens und der ggf. notwendigen fachgerechten Entsorgung von belasteten Böden keine negativen ökologischen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch sind, aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung, keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten. Der Oberflächenabfluss wird sich gegenüber der bestehenden Situation nicht verändern.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen der oben beschriebenen hydrologischen Verhältnisse und Bodenstruktur nicht angezeigt.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

In seiner Sitzung am 25.06.2007 hat der Stadtbezirksrat Hainholz die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Darlegung der Planungsziele fand in der Zeit vom 26.07.2007 bis zum 07.09.2007 statt. Hierzu sind keine Anregungen bzw. Bedenken eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.07.2008 bis zum 25.08.2008 durchgeführt. Abwägungsrechtliche Belange sind während dieses Verfahrensschrittes nicht eingegangen.

Am 18.09.2008 beschloss der Rat der Landeshauptstadt Hannover die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1699. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.10.2008 bis zum 03.11.2008 statt. Während dieser Zeit sind keine Anregungen eingegangen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Beim vorliegenden Bebauungsplan musste insbesondere die vorhandene, fast vollständige Versiegelung des Plangebietes beachtet werden, so dass für die meisten zu betrachteten Schutzgüter nur nicht oder weniger erhebliche Auswirkungen zu verzeichnen waren.

Bei Bodenuntersuchungen wurden keine auffälligen Belastungen festgestellt. Die im Umfeld des Standortes dokumentierten Schadensfälle können überwiegend als räumlich begrenzte Bodenbelastungen ohne Außenwirkung eingestuft werden. Mehrheitlich sind diese Schadquellen inzwischen saniert worden oder haben, aufgrund einer erfolgten Teilsanierung, keine umweltrelevanten Belange für das Vorhaben.

Das Gewerbegebiet Hainholz wird durch unterschiedlich mächtige, künstliche Auffüllungen unterlagert. Die Auffüllungen enthalten wechselnde Anteile an Schlacken, Aschen, Trümmer- und Bauschutt usw. Sie sind geprägt durch das Vorhandensein von Schwermetallen, insbesondere Blei sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Aus der Auswertung der alliierten Luftbilder durch die zentrale Polizeidirektion geht hervor, dass im Plangebiet eine Bombardierung erfolgte. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung empfohlen.

Bei gutachterlicher Begleitung des Bauvorhabens und der ggf. notwendigen fachgerechten Entsorgung von belasteten Böden sind keine negativen ökologischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Auf das Vorhaben wirken Lärmemissionen ein, die in erster Linie von dem Straßenverkehr auf der Schulenburger Landstraße ausgehen. Der Schall-Immissionsplan weist in den straßennahen Bereichen eine Lärmbelastung bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die aufgrund dieses Sondergebietes auch hier angehalten werden können, werden eingehalten.

## Abwägungsvorgang

Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das geplante Bettencenter, liegen der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Vorhabenbeschreibung, der Durchführungsplan sowie verschiedene Ansichten zugrunde.

Dem Antrag, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde aus folgenden Gründen zugestimmt:

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Nutzung und Kubatur in die stadträumliche Umgebung ein und entspricht dem „Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe“ (Fachmarktkonzept aus dem Jahr 1996).

Es ist mit keinen relevanten Verkehrszunahmen zu rechnen, die derzeitige verkehrliche Situation bleibt existent und es sind entsprechend keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet und seine Umgebung wird im Wesentlichen durch Verkehrsräusche von der Schulenburger Landstraße, auf der ein Verkehr von ca. 19.000 Kfz/ 24h (Zählung Jan. 2007) verläuft, belastet. Der Schall-Immissionsplan weist in den straßennahen Bereichen eine Lärmbelastung bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die aufgrund des Charakters dieses Sondergebietes auch hier angehalten werden können, liegen gemäß DIN 18005 bei 65 / 55 dB(A) Tags/nachts für Verkehr und werden damit eingehalten.

Durch die Baukörper der geplanten Ladenerweiterung werden die südlich benachbarten Grundstücke von Parkplatzgeräuschen des Bettencenters abgeschirmt, so dass keine Beeinträchtigung stattfindet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die für den Naturhaushalt und das Stadtbild keine besondere Bedeutung hat.

Ggf. wird durch die Umsetzung der Planung ein Verlust von Gehölzen stattfinden, der nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ersetzt wird.

Weiterhin bleibt anzumerken, dass Im Plangebiet Baurechte, aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 545, 2. Änderung, vorhanden sind. Dieser sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, d.h. 80% des Grundstücks dürfen überbaut werden. Die übrigen Flächen können für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, so dass das Grundstück komplett versiegelt werden kann. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte vor. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass mit der Durchführung der Planung ein bereits ansässiger Fachmarktbetrieb erweitert werden soll. Aufgrund seiner Verkaufsfläche wird das Bettencenter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb eingestuft.

Wegen seines flächenextensiven Sortimentes kann dieser Betrieb aus wirtschaftlichen und räumlichen Gründen nicht in zentraleren Bereichen der Landeshauptstadt Hannover angesiedelt werden. Entsprechend des bereits genannten Fachmarktkonzeptes, ist die Schulenburger Landstraße zum Fachmarktstandort zu entwickeln; somit entspricht das Vorhaben der von der Landeshauptstadt Hannover vorgegebenen stadträumlichen Entwicklung.