

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 545, 3.Änderung
-Gewerbegebiet Hainholz / Einrichtungshaus Staude -**

Ziel des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet Hainholz gehört zu den traditionellen Gewerbestandorten Hannovers und ist einer der großen zusammenhängenden gewerblichen Bereiche. Hier finden sich sehr unterschiedliche Nutzungen, die das gesamte Spektrum von gewerblichen Nutzungen über Büronutzung bis zu großflächigem Einzelhandel abdecken.

Das Plangebiet liegt westlich in diesem Gewerbegebiet an den Straßen Rehagen, Grambartstraße und Meelbaumstraße und ist im Mittel ca. 300 m von der Schulenburger Landstraße entfernt. Hier ist das Möbel- und Einrichtungshaus sowie das Küchenstudio Staude, ein metallverarbeitender Betrieb, sowie ein Büro- und Geschäftshaus ansässig.

Das ansässige Möbel/ Einrichtungshaus gehört neben dem neuen Standort IKEA am EXPO Park Hannover zu den flächenmäßig größten Möbel- und Einrichtungshäusern im Stadtgebiet von Hannover. Diesem Betrieb soll in den Grenzen der Landeshauptstadt Hannover ermöglicht werden, seinen gut erschlossenen und auch von den nicht-motorisierten Kreisen der Bevölkerung erreichbaren Standort mit Stadtbahnanschluss zu modernisieren und zu erweitern, um sich den aktuellen Marktanforderungen anpassen zu können.

Verfahrensablauf

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** fand in der Zeit vom 23.05.2006 bis 26.06.2006 statt.

Während dieser Beteiligung regt die Region Hannover an, ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen, da eine abschließende Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht ohne einen solchen Nachweis nicht möglich sei. Weiter sei für die Unbedenklichkeit des Vorhabens eine Verkaufsflächenbegrenzung für das Kernsortiment Möbel sowie für die innenstadtrelevanten Randsortimente erforderlich.

Die Zentrale Polizeidirektion (Kampfmittelbeseitigung) zeigte für Teilbereiche Kriegseinwirkungen auf.

Während der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**, die in der Zeit vom 28.12.2006 bis zum 29.01.2007 stattfand, sind keine Anregungen zur Planung eingegangen.

In der Zeit vom 13.08.2007 bis zum 17.09.2007 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durchgeführt.

Während dieser Beteiligung wies die Region Hannover darauf hin, dass bei einer evtl. vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung der Nachweis zu erbringen ist, dass die Versickerung in dem Bereich schadlos möglich ist. Ebenso ist es bei Baumaßnahmen, die eine Wasserhaltung erfordern erforderlich das Grundwasser auf die relevanten Schadstoffparameter hin zu untersuchen und vorab zu prüfen, ob entsprechende Maßnahmen (z.B. Grundwasserreinigung) einzuleiten sind, was zu Mehrkosten führen kann. Eine mögliche Grundwasserentnahme ist in jedem Fall soweit wie möglich zu minimieren.

Im Nachgang wurden Anregungen zu den textlichen Festsetzungen und den Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm gemacht.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates vom 21.02.2008 in der Zeit vom 06.03.2008 bis zum 07.04.2008 durchgeführt. In diesem Rahmen sind vier Stellungnahmen mit Einwendungen fristgerecht eingegangen:

Eine gemeinsame Stellungnahme wurde **von Bewohnern und Bewohnerinnen eines angrenzenden Wohnhauses** mit dreizehn Unterschriften abgegeben:

„In dem Bebauungsplan sei ein Hochregallager von 19 m Höhe genau gegenüber unserem Wohngebäude vorgesehen. Ein Gebäude dieser Höhe in unmittelbarer Nähe ist erdrückend und führt zu verminderter Lebensqualität. Aus diesem Grund sind wir gegen die geplante Errichtung eines 19 m hohen Gebäudes unmittelbar vor uns.“

Drei an das Plangebiet angrenzende Betriebe haben über einen Rechtsanwalt Einwendungen gleichartigen Inhalts eingereicht. Alle Betriebsinhaber nutzen ihr Betriebsgrundstück auch für Wohnzwecke.

Zu folgenden Themen wurde Stellung genommen:

- **Verkehr:** Anlieferung/ Ein- und Ausfahrtsituation; Zunahme des LKW-Verkehrs;
- **Verdichtetes Maß der Bebauung und Bauwerkshöhen;**
- **Werbung;**
- **Wohnen;**
- **Pflanzstreifen.**

Da eine Verkaufsflächenbegrenzung zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet in bestimmten Fällen inzwischen für unzulässig erklärt wurde sowie aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden.

Am 11.03.2010 beschloss der Rat die **erneute öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Diese wurde in der Zeit vom 26.03.2010 bis zum 26.04.2010 durchgeführt.

Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet und seine Umgebung wird im Wesentlichen durch Verkehrsgeräusche von der Straße Rehagen, auf der ein Verkehr von ca. 6.000 Kfz/24h (Zählung Sept. 2002) verläuft, belastet. Die zu erwartende Verkehrserhöhung wird auf ca. 1026 Kfz-Fahrten pro Tag auf der Straße Rehagen prognostiziert. Damit liegt die Erhöhung unter 25% des vorhandenen Verkehrs, die daraus folgende Zunahme des Schallpegels beläuft sich auf unter 1 dB(A) und ist damit nicht wahrnehmbar.

Die zu erwartenden wesentlichen Schallquellen (Anlieferung, Ausfahrt Parkdeck) können durch die geplanten Gebäude oder zusätzliche bauliche Maßnahmen weitgehend abgeschirmt werden. Bei der weiteren Konkretisierung des Vorhabens ist die Situation schalltechnisch zu untersuchen. Gegebenenfalls sind schalltechnische Maßnahmen zu ergreifen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet als auch in den benachbarten Bereichen zu sichern.

Angesichts der vorhandenen Situation (die benachbarten Grundstücke sind als Gewerbegebiete ausgewiesen und die vorhandenen Straßen bereits vorbelastet) ist nicht zu erwarten, dass durch die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses, noch durch den zu erwartenden Mehrverkehr auf der Straße Rehagen die Orientierungswerte für das Kleingartengebiet oder die Gewerbegebiete inklusive der Wohnungen für Bereitschaftspersonen überschritten werden. Eine Zunahme der Luftschadstoffe aufgrund der nur geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten. Mit nachteiligen Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird eine als versiegelter Parkplatz vorhandene Fläche durch die Erweiterung des Einrichtungshauses und ein Hochregallager überbaut. Gleichzeitig erfolgt die Neu-

lage von Grünflächen und Baumpflanzungen in den Bereichen entlang der Verkehrsflächen. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Für den bestehenden Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden.

Durch die Erweiterung des Einrichtungshauses und des Lagers werden heute bereits durch Stellplätze versiegelte Flächen überbaut. Gleichzeitig erfolgt durch die Anlage von Pflanzbeeten eine Entsiegelung. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wird das Plangebiet umgestaltet. Auch für das Grundwasser sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Oberflächenabfluss wird sich gegenüber der bestehenden Situation nicht verändern.

Das Plangebiet wird industriell und gewerblich genutzt. Auffüllungen aus Trümmerschutt und künstlichen Auffüllungen sind im Gewerbegebiet Hainholz bereits häufiger angetroffen worden, so dass auch im Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen ist.

Ausweislich des Altlastenkatasters befinden sich drei Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes; hier sind bzw. waren Betriebe ansässig, die mit Wasser- und Boden-gefährdenden Stoffen umgehen.

Für die nordöstlich des Plangebietes liegende Altablagerung Krepfenstraße werden wegen der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen auf das Plangebiet angenommen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Boden- oder Grundwasserschäden. Nordwestlich sind zwei MKW-Schäden bekannt, die bereits saniert wurden. Etwa 70 m südlich des Plangebietes ist ein Schaden durch leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) bekannt geworden. Die Sanierungsarbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

Die Bodenbeschaffenheit (Sand) und der Grundwasserflurabstand lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu. Es empfiehlt sich, die in den oberen aufgefüllten Bodenschichten vorhandenen örtlichen Schlufflagen auszutauschen. Aufgrund der Schadstoffsituation ist bei einer eventuellen Niederschlagswasserversickerung der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung in dem Bereich schadlos möglich ist.

Das Vorhaben hat auf klimaökologischen Funktionen keine erheblichen Auswirkungen.

Abwägungsvorgang

Die Hinweise der Region Hannover und der Zentralen Polizeidirektion (Kampfmittelbeseitigung) wurden beachtet. Ein Einzelhandelsgutachten zur Vorbereitung der Stellungnahme aus raumordnerischer Sicht wurde erstellt und eine Verkaufsflächenbegrenzung für das Kernsortiment Möbel sowie für die innenstadtrelevanten Randsortimente festgesetzt.

Die in den Beteiligungsverfahren gegebenen Hinweise auf erforderliche wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen, auf die Untersuchungen bezüglich bestimmter Schadstoffparameter sowie auf in Luftbildern erkennbare Kriegseinwirkungen wurden in die Begründung bzw. in den Umweltbericht eingearbeitet.

Um sicher zu stellen, dass für die Anwohnerinnen und Anwohner keine erdrückend erscheinende Wirkung vom geplanten Hochregallager ausgeht, soll die bebaubare Grundstücksfläche auf dem nördlich der Dienstwohnungen geplanten Sondergebiet auf 6 m Abstand von der Grundstücksgrenze zurückgenommen werden. Darüber hinaus gelten grundsätzlich die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Tragen kommen. Zudem ist eine Fassadenbegrünung für die südliche Fassade festgesetzt.

Die Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs über die Grambartstraße ist von den Einwendern als problematisch dargestellt worden, weil befürchtet wird, dass der Verkehr der angrenzenden Betriebe nicht mehr in Gänze oder nur zeitverzögert abgewickelt werden kann. Die Beschränkung des Ruhenden Verkehrs durch verkehrsbehördliche Anordnung sollte in diesem Straßenabschnitt beibehalten werden und kann erforderlichenfalls ausgeweitet werden. Diese Möglichkeit auf Engpässe zu reagieren kann jedoch nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden. Bei dem Bebauungsplanverfahren geht es um die grundsätzliche Einschätzung, ob das Sondergebiet hier umsetzbar ist.

Wenngleich die Abwicklung über die Grambartstraße möglich wäre, hat sich der Eigentümer zwischenzeitlich entschieden, hier sein Konzept dahingehend umzustellen. Die Haupteingangs-

situation soll weiterhin über den Zugang Meelbaumstraße erfolgen. Das Hochregallager soll über den Rehangen abgewickelt werden.

Die detaillierte Verkehrsgestaltung ist nicht Gegenstand der Regelungsebene der Bauleitplanung. Dieses wird umfassend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die angesprochene Verminderung der Lebensqualität durch ein außerordentlich verdichtetes Maß der baulichen Nutzung ist nicht gegeben, weil durch den einzuhaltenden Grenzabstand der geplanten Gebäude und besonders durch die Lage zu den Nachbargrundstücken eine für Gewerbegebiete hinnehmbare Beeinträchtigung erfolgen wird. Die Geschossflächenzahl liegt in dem für Gewerbegebiete gesetzlichen Rahmen und ist hier notwendig, um eine zukunftsfähige Ausrichtung des Betriebes zu ermöglichen.

Werbeflächen an dem Hochregallager und den anderen Gebäuden, die zudem stark angestrahlt werden würden, würden zu einer erheblichen Belästigung der dort wohnenden Betriebsinhaber bei Dunkelheit führen, da von dem Hochregallager reflektierendes Licht eine Blendwirkung gegenüber den Wohngebäuden entfalte.

Werbeanlagen dürfen gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Die Prüfung und Genehmigung zur Errichtung erfolgt in einem separaten Bauantrag. Beeinträchtigungen der auf der anderen Seite der Grambartstraße gelegenen Wohnungen der Betriebsinhaber sind bei der beabsichtigten Konzeption und aufgrund der Entfernung von mindestens 24 m bei einer Höhe der Werbeanlage von 19 m nicht zu erwarten. Sollten dennoch unzulässige Störungen auftreten, könnte beispielsweise eine Reduzierung der Lichtstärke zur Verträglichkeit beitragen.

Die Wohnqualität auf den benachbarten Grundstücken insbesondere durch einen reduzierten natürlichen Lichteinfall sowie durch Lärm von anfahrenden PKW und Andockstationen würde insgesamt erheblich abnehmen.

Dem ist entgegenzuhalten, dass in dem bestehenden Gewerbegebiet nur eine stark eingeschränkte Wohnnutzung zulässig ist. Bei keinem der Gewerbegrundstücke wird der einzuhaltende Grenzabstand unterschritten und bei keinem tritt eine Verminderung der Wohnqualität infolge Verschattung des Grundstückes ein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Lärmwerte für das Gewerbegebiet nachzuweisen.

Planerisches Ziel ist es, mit Pflanzstreifen eine einheitliche Gestaltung der Gewerbegebiete zu erzielen. Und einen gewissen Grünanteil zu sichern.

Der im Plangebiet vorhandene und in den Stellungnahmen benannte Gehölzstreifen hat für den Naturhaushalt einen geringen Wert.

Die Entwicklung und Sicherung der Betriebe im Gewerbegebiet steht hier im Vordergrund, jedoch wird am Planungsprinzip des Pflanzstreifens festgehalten. Dem Eigentümer wird ermöglicht, auch im Bereich eines gewachsenen Pflanzstreifens auf neue Entwicklungen im festgelegten Rahmen zu reagieren. Auch ein in Teilen veränderter Pflanzstreifen kann weiterhin die Funktion als Lebensraum für Vögel und Marder erfüllen.