

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1720 – Schulenburger Landstraße – Absicherung und Erweiterung Bauhaus

Ziel des Bebauungsplans

Im Gewerbegebiet Hainholz, an der Schulenburger Landstraße Nr. 125, befindet sich die Filiale eines Baumarkts. Dessen Betreiber, ein bundesweit tätiger Filialist, ist an die Stadt Hannover mit dem Wunsch herangetreten, diese Filiale um einen „Drive-In“-Bereich zu ergänzen. Die für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne Nr. 301 aus dem Jahr 1970 (nördlicher Teil) und Nr. 545 aus dem Jahr 1971 (südlicher Teil) setzen Gewerbegebiet fest. Im Jahr 1987 wurden beide Bebauungspläne auf die BauNVO 1977 umgestellt und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die bestehende Baumarkt-Filiale abzusichern und Planungsrecht für die gewünschte Ergänzung zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst daher sowohl das Grundstück des bestehenden Baumarkts als auch die vorgesehene Erweiterungsfläche. Die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

Die erforderliche Fläche steht in der Verfügungsgewalt des Betreibers. Dieser beabsichtigt, das Vorhaben binnen drei Jahren umzusetzen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen damit vor.

Verfahrensablauf

Der Betreiber des Baumarkts hat im Januar 2009 beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Verwaltungsausschuss hat am 07.05.2009 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 5. Februar bis 5. März 2009 statt.

Aus Sicht der Region Hannover bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf maximal 800 m² beschränkt wird. Dieser Forderung wird mit der Planung entsprochen. Die Region Hannover weist zudem auf Altstandorte hin. Eine Prüfung bezogen auf das Umweltmedium Grundwasser wird für erforderlich gehalten, wenn Grundwasserabsenkungen erfolgen sollen. Es sollte ferner geprüft werden, ob im Bereich westlich der Tankstelle Bodenluftuntersuchungen erforderlich sind. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nur möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Untergrund im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist.

Das „Drive-In“ erhält eine Flachgründung, so dass eine Grundwasserabsenkung voraussichtlich nicht erforderlich ist. Ansonsten sind entsprechende Prüfungen durchzuführen. Darauf wird im Umweltbericht hingewiesen. Bodenluftuntersuchungen sind für dieses Vorhaben nicht erforderlich, da westlich der Tankstelle die „Drive-In“-Freifläche angeordnet wird, die kein geschlossenes Gebäude ist. Daher können sich keine Gasansammlungen bilden. Sollte dort später ein festes Gebäude entstehen, wären entsprechende Untersuchungen vorzunehmen. Auch dies wird im Umweltbericht ausgeführt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht vorgesehen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass mit Bombenblindgängern im Plangebiet gerechnet werden muss. Dies betrifft auch die Fläche des geplanten „Drive-In“. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Sondierungen durchzuführen.

Der FB Umweltschutz der Landeshauptstadt Hannover regt an, auf dem Dach des „Drive-In“-Bereichs Solaranlagen zu installieren. Dieser Anregung wird entsprochen. Das Dach des Erweiterungsbereichs wird so gestaltet, dass es zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen (PV) geeignet ist. Kommt eine Nutzung der Solarenergie durch den Bauplatz nicht in Betracht, werden die Dachflächen interessierten PV-Betreibern zu Mietzwecken angeboten.

Der FB Umwelt und Stadtgrün teilt mit, dass das Plangebiet für Pflanzen und für den Artenschutz eine untergeordnete Bedeutung hat. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds sind nicht erkennbar. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

In seiner Sitzung am 23.03.2009 hat der Stadtbezirksrat Hainholz die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Darlegung der Planungsziele fand vom 22. Mai bis zum 24. Juni 2009 statt. Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 15.12.2009 bis zum 18.01.2010 erfolgt. Am 14.01.2010 beschloss der Rat der Landeshauptstadt Hannover die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans. Diese fand statt in der Zeit vom 28.01. bis zum 01.03.2010.

Der FB Umwelt und Stadtgrün bittet um Prüfung, ob die auf dem Stellplatz vorhandenen Platanen erhalten werden können. Im Rahmen der Offenlegung sind keine weiteren abwägungsrelevanten Anregungen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Stellungnahmen von Bürgern liegen wiederum nicht vor.

Beurteilung der Umweltbelange

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan muss insbesondere die bestehende, fast vollständige Versiegelung des Plangebiets betrachtet werden. Für die meisten der zu betrachtenden Schutzgüter ergeben sich keine oder nur wenig erhebliche Auswirkungen.

Für das Schutzgut Boden sind zwei Altlastverdachtsflächen zu berücksichtigen. Eine Fläche (Nr. 4415) ist dem Speditionsgewerbe zuzurechnen. Für die eine Fläche liegen keine konkreten Hinweise auf den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen oder Bodenverunreinigungen vor. Die zweite Fläche (Nr. 2174) betrifft das südlich angrenzende Tankstellengrundstück. Dort wurde Mitte der 90er Jahre im Rahmen eines Bodenaustauschs eine geringfügige Grundwasserbelastung durch MKW festgestellt, die keiner Sanierung bedurfte. Auswirkungen auf die geplante Erweiterungsmaßnahme sind nicht zu erwarten.

Das Gewerbegebiet Hainholz wird durch unterschiedlich mächtige künstliche Auffüllungen unterlagert. Die Auffüllungen enthalten wechselnde Anteile an Schlacken, Aschen, Trümmern und Bauschutt etc. Mit Belastungen durch Schwermetalle, insbesondere Blei, sowie polycyclische aromatisierte Kohlenwasserstoffe (PAK) ist zu rechnen. Bei gutachterlicher Begleitung des Bauvorhabens und einer ggf. notwendigen fachgerechten Entsorgung von belasteten Böden ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen oder neuen Beeinträchtigungen der hier ohnehin bereits gestörten Bodenfunktionen.

Es ist davon auszugehen, dass Bombenblindgänger vorhanden sein könnten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Sondierungen durchzuführen.

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

An der Schulenburger Landstraße, dem Plangebiet schräg gegenüber, liegt ein Wohngebäude. Es handelt sich straßenseitig um Allgemeines Wohngebiet, der Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber wird eingehalten. Eine Überschreitung zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) ist nicht zu erwarten, da der Baumarkt nur bis 20 Uhr geöffnet ist. Sofern die Öffnungszeiten später verlängert werden sollten, ist zuvor ein Nachweis der Verträglichkeit durch ein Gutachten nach TA Lärm zu erbringen.

Abwägungsvorgang

Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Fassadenansichten und Grundrissdarstellung sowie die Vorhabenbeschreibung 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.
- Es ist mit keiner relevanten Verkehrszunahme zu rechnen. Die derzeitige verkehrliche Situation bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Die Lärmimmissionen liegen in der Größenordnung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts). An dem schräg gegenüber liegenden Wohngebäude werden die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten.
- Das Plangebiet hat für den Naturhaushalt und das Stadtbild keine besondere Bedeutung. Auf der Stellplatzfläche wird es im Zuge der Neuordnung der Stellplätze zu einem Verlust von Bäumen kommen. Dies ist nicht zu vermeiden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan schreibt das Anpflanzen neuer und zusätzlicher Bäume vor. Die Eingrünung des Grundstücks wird im Vergleich zur bestehenden Situation verbessert.
- Das bestehende Baurecht lässt eine vollständige Versiegelung des Grundstücks zu. Daher ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Planung dient der Erweiterung eines bereits bestehenden Baumarkts. Aufgrund der vorhandenen zusätzlich geplanten Verkaufsfläche ist der Baumarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Wegen seines flächenextensiven Sortiments und der besonderen Charakteristik der Ware (vielfach schwere, sperrige Artikel) ist ein Standort außerhalb der zentralen Bereiche der Landeshauptstadt Hannover geboten.