

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1677 - Lindemannallee / Umspannwerk -

Ziel des Bebauungsplanes

Durch die Verlagerung des Umspannwerkes an der Lindemannallee steht dessen bisherige Fläche zur Disposition. Eine Einzelhandelskette ist an dem Grundstück an der Lindemannallee als Standort interessiert und beabsichtigt dort einen Lebensmitteldiscounter mit Nahversorgungsfunktion mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.000 m² zu errichten.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation lässt nur Versorgungsanlagen zu, für die hier kein Bedarf mehr vorliegt. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten müssen daher neu geregelt werden.

Die langfristigen Planungen der DB Netz AG, für die entlang des östlichen Bahndammes der Strecke Hannover-Göttingen eine 15 m breite Fläche für die Erweiterung der Bahnanlagen vorgehalten wurde, wurden aufgegeben. Der hier verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg sowie die benachbarte öffentliche Grünfläche sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Verfahrensablauf

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** fand in der Zeit vom 14.04.2005 bis zum 17.05.2005 statt. Diesem Verfahrensschritt lag bereits ein Vorentwurf des Umweltberichtes bei.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet in Teilbereichen Bombenblindgänger vorhanden sein können.

Die Region Hannover wies aus bodenschutzbehördlicher Sicht darauf hin, dass Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück vorliegen könnten. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Darstellung des Versiegelungsgrades im Vergleich zur derzeitigen Situation verlangt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich ist.

Das Gewerbeaufsichtsamt wies in diesem Rahmen darauf hin, dass die Region Hannover für die immissionsschutzrechtliche Bewertung von Betrieben des Einzelhandels zuständig ist.

Die üstra wies darauf hin, dass die Fahrwege der Linienbusse auf der Lindemannallee auch während der Bauarbeiten ohne Einschränkung befahrbar sein müssen.

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** in der Zeit vom 23.06.2005 bis zum 22.07.2005. Hierzu ist eine Stellungnahme des Rechtsanwalts Himstedt für drei Eigentümerinnen der direkt nördlich benachbarten Wohnanlage eingegangen.

Die Zufahrt würde genau entlang der gemeinsamen Grenze erfolgen. Die Einwanderheberinnen seien mit der Bauleitplanung nicht einverstanden. Weder sei sie mit dem Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit noch mit dem Grundsatz der gerechten Abwägung vereinbar. Der Grund für die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters, die Nahversorgung zu verbessern, sei nur vorgeschoben. Darüber hinaus sei die Planung abwägungsfehlerhaft, weil es gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung zu Konflikten - insbesondere Lärm- und Abgasbelästigungen, Grundstücksverschmutzungen, Störungen der Nachtruhe - kommen werde und diese Konflikte nicht bewältigt werden (könnten). Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten führten erfahrungsgemäß für angrenzende Wohnnutzungen zu Lärm- und Abgasbelästigungen, die nicht mehr hinzunehmen seien. Für 4 Wohnungen (bis in das siebente Stockwerk) käme es zu unzumutbaren Lärm- und Abgasbelästigungen. Von dem früher betriebenen Umspannwerk seien keinerlei Lärm- und Abgasbelästigungen ausgegangen. Die Stadt habe sich aber offenbar noch nicht einmal der Mühe unterzogen, die zu erwartenden Lärmbelästigungen schalltechnisch untersuchen zu lassen.

Abgesehen davon könne von einer die Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit einschränkenden Vorbelastung überhaupt keine Rede sein. Außerdem seien andere Beurteilungsmaßstäbe zu Grunde zu legen als für private Stellplatzanlagen.

Ergänzend wurde darauf aufmerksam gemacht, dass bisher der Bebauungsplan Nr. 944 die Festsetzung "Umspannwerk" enthalte und es sich daher um eine Überplanung handle. Bei einer derartigen Überplanung kämen im Rahmen der Abwägung besondere Grundsätze zum Tragen, die dazu führten, dass die Stadt bei ihrer Planung nicht mehr das Maß an Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen könne, wie bei einer Erstplanung.

Abschließend wurde bestritten, dass es einen Mangel an Nahversorgern gebe. Außerdem sei ein Lebensmitteldiscounter beabsichtigt, der naturgemäß nicht der Nahversorgung diene, sondern klar auf einen größeren Einzugsbereich abziele. Darüber hinaus seien in der näheren Umgebung ausreichend Lebensmitteldiscounter und Nahversorger vorhanden, insbesondere im Bereich westlich der Bahnstrecke.

Die Stadt selber weise auf Planungen für ein SB-Warenhaus mit 5.000 m² Verkaufsfläche im südlichen Bereich des Südbahnhofsgeländes hin. Dieses übernehme auch eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtbezirk Südstadt-Bult, weshalb das zur Rechtfertigung der Planung ins Feld geführte Argument nur vorgeschoben sei, um den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers bzw. des konkreten Lebensmitteldiscounters Rechnung zu tragen.

In der Zeit vom 27.02.2006 bis zum 03.04.2006 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt. Während dieser Beteiligung wiesen die Stadtwerke Hannover AG darauf hin, dass im Zuge der Neubebauung Leitungsarbeiten ausgeführt werden müssen.

Die **Industrie und Handelskammer (IHK)** trug die Stellungnahme zum 182. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erneut vor: Sie beurteilt im Hinblick auf den Handlungsbedarf für den Stadtteil Bult hinsichtlich der Verbesserung der Nahversorgung das Planungsziel als konsequent, selbst wenn der Standort auf Grund seiner Randlage als vorwiegend autoorientiert einzustufen sei. Allerdings sei vor dem Hintergrund des städtischen Zieles, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Südstadt-Bult zu konsolidieren, naheliegend, bei der Entscheidung über die Größe neuer Märkte den Konzentrationsprozess nicht unnötig zu forcieren. Aus diesem Grunde wird angeregt, die zulässige Verkaufsfläche auf max. 900 m² zu reduzieren und damit auf eine für zeitgemäße Discounter moderate Größe. Andernfalls dürfte der auf ein Einzugsgebiet von mindestens 10.000 Einwohner zielende Markt im Umfeld nur noch wenig Spielraum insbesondere für Märkte der Vollversorgung zulassen sowie die Aufgabe weiterer Läden im Stadtgebiet fördern.

Die oben genannte Stellungnahme der **Region Hannover** aus bodenschutzbehördlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wurde aufrecht erhalten.

Am 14.09.2006 fasste der Rat den **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**. Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2006 bis zum 27.10.2006 sind Stellungnahmen des Rechtsanwalt Himstedt für drei Eigentümerinnen der benachbarten Wohnanlage sowie der Region Hannover eingegangen.

Die **Eigentümerinnen der mehrgeschossigen Wohnanlage** seien mit der Bauleitplanung nicht einverstanden. Dazu wurden die Gründe wie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass das schalltechnische Gutachten feststelle, dass die Gesamtbelastung für die Immissionspunkte 1 a und 1 b vom Erdgeschoss bis zum 4. bzw. 5. Obergeschoss knapp unterhalb des Immissionsrichtwertes bleibe. Da von einer Fehlerbreite von +/- 4 dB(A) ausgegangen werden müsse, sei zwar der berechnete Beurteilungspegel zwischen dem Mittelwert und der Obergrenze des Vertrauensbereichs Lo anzunehmen, es verbleibe jedoch eine Unsicherheit von rd. 3 dB(A) "nach oben", die zu einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwert führe.

Im Übrigen seien die Immissionspunkte nicht an den tatsächlich relevanten Flächen gewählt worden. So würde in dem Gutachten gerade die südöstliche Gebäudeseite, zu der die hochschutzbedürftigen Wohn-Schlaf-Räume ausgerichtet seien, nicht als maßgeblicher Immissionspunkt gewählt. Der Gutachter setze sich nicht mit einer Lärmbelästigung der Bewohner in diesen Wohnungen auseinander.

In dem Gutachten fehle eine Auseinandersetzung mit Lärmbeeinträchtigungen vor 6:00 Uhr morgens.

Für den nordöstlichen Bereich zwischen der Baugrenze und der Grundstücks-/Bebauungsplangrenze sei eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Für diese Festsetzung fehle es an einer Abgrenzung. Weiter wird angeregt, die Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen über die westliche Gebäudekante hinaus bis zum "Einfahrtstrichter" auszuweiten.

Die Pläne würden unzutreffender Weise eine Garagenanlage auf dem nordöstlichen Grundstück ausweisen, wodurch der Eindruck entstehe, hier sei ein lärmabschirmender Effekt zu berücksichtigen. Dadurch würde eine fehlerhafte Abwägung veranlasst.

Die **Region Hannover** wies erneut auf ihre oben genannte Stellungnahme hin und ergänzte, dass die Aussagen zur Regenwasserversickerung konkretisiert werden müssten.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung wurden ein Verkehrsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen, die Ein- und Ausfahrten, die Nutzung als Parkplatz, die Belieferung durch LKW und deren Laderäusche wurden erläutert und untersucht. Getrennt davon wurden die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsstraßen daraufhin untersucht, ob der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöht wird, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten werden. Es ist zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr auf den öffentlichen Straßen durch die neue Nutzung sich nur geringfügig auswirkt.

Im Bereich der Wohnbebauung in der Nähe des Vorhabens wurden für mehrere Untersuchungspunkte (Wohngebäude) die Lärmbelastungswerte ermittelt. Es wurde festgestellt, dass für die Wohngebiete die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten, meist sogar deutlich unterschritten werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde für das Grundstück des alten Umspannwerkes eine Biotoptypenkartierung mit integrierter Bestandserhebung durchgeführt. Die Fläche ist weitgehend eingezäunt und besteht neben den Gebäuden aus intensiv gepflegten Außenanlagen. Das Hauptgebäude wird vollständig von einem befestigten Weg bzw. Parkplatz umrundet. Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe sind unregelmäßig auf häufig gemähten Scherrasen verteilt. Auf dem Grundstück selbst wurden 19 Bäume sowie zwei Hecken, die die nördliche und südliche Grundstücksgrenze markieren und der Baumschutzsatzung unterliegen, festgestellt. Die Grenze zum östlich angrenzenden Reiterhof bildet eine dieser dichten Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzarten mit Baumbestand. Eine Bestandserhebung für die Fauna wurde nach örtlicher Inaugenscheinnahme des Geländes als nicht erforderlich angesehen, da kaum Strukturen, die sich als mögliche Lebensräume für Vogel- und Heuschreckenarten aufdrängen, vorhanden sind. Hinweise auf das Vorkommen interessanter Tierarten (im Sinne des Artenschutzes) liegen nicht vor. Die vorhandenen Gebäude bieten keine Ein- und Ausflugmöglichkeiten für Fledermäuse.

Für die übrigen Flächen im Bebauungsplan wird die vorhandene oder bereits genehmigte Nutzung erneut bzw. in geringerem Umfang ausgewiesen. Daher besteht nicht die Erforderlichkeit auf den Flächen besondere Untersuchungen durchzuführen.

Neben den o. gen. Bäumen und den zwei Hecken ist keiner der vorkommenden Vegetationsbestände im Bereich des Alten Umspannwerkes von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz.

Von diesen Bäumen hatten 4 ihren Standort in unmittelbarer Nähe von unterirdischen ölgedämpften Leitungen. Diese wurden in Vorbereitung der Leitungsbergung auf der Grundlage einer Fällgenehmigung beseitigt. Um das Betriebskonzept des Lebensmitteldiscounters umzusetzen, wird die Fällung von weiteren 3 Bäumen erforderlich sein. Alternativen zu dem bestehenden städtebaulichen Konzept konnten nicht gefunden werden, zumal der Spielraum aufgrund

der aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Gebäudestellung auf dem Grundstück gering ist.

In der unmittelbar benachbarten Alten Bult wurden nach dem Krieg viele Bombentrichter mit Trümmerschutt verfüllt, die aus einer Vielzahl technogener Substrate mit stark schwankendem Belastungspotenzial stammen können. Die Fläche wurde bis zur Nutzung als Umspannwerk als naturnahe Grünfläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass der Untergrund des Geländes aus Bodenauffüllungen besteht.

Der Betrieb des Umspannwerkes sowie Betriebsstörungen auf dem Gelände können zu Verunreinigungen des Untergrundes geführt haben. Es sind allerdings keine größeren Unfälle oder Brände am Standort bekannt.

Auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes sind weitergehende Untersuchungen zu möglichen Bodenverunreinigungen erforderlich. Im Rahmen der Abrissarbeiten der vorhandenen Gebäude und Flächenentsiegelung sind bekannte und noch zu ermittelnde Verunreinigungen zu beseitigen. Die Bodeneigenschaften werden hierdurch günstig beeinflusst.

Die Umweltprüfung hat für die übrigen Schutzgüter keine erhebliche Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Abwägungsvorgang

Die Hinweise der **Region Hannover** aus bodenschutzbehördlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wurden in der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Stellungnahme der **IHK** wurde insofern berücksichtigt, dass die Größe der Verkaufsflächen nun auf 1000 m² reduziert wurde.

Zu den Einwendungen des **Rechtsanwalts Himstedt** für die Eigentümer der benachbarten Wohnanlage wird wie folgt Stellung genommen:

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung typischer Emissionskennwerte der Fachliteratur. Für die geräuschrelevanten Ereignisse wurden jeweils ungünstige Emissionsansätze zu Grunde gelegt. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die ermittelten Beurteilungspegel L_r an der Obergrenze des Vertrauensbereichs liegen.

Der Einwand der Anwälte, dass die Immissionspunkte nicht an den tatsächlich relevanten Flächen gewählt wurden, kann von uns nicht nachvollzogen werden. Die Prognoseberechnungen beziehen sich auf die erkennbar am stärksten betroffene Hausseite der benachbarten Wohnbebauung. Insofern entbehrt der Kritik einer fehlerhaften Betrachtung jeglicher Grundlage.

Nach den vorliegenden Informationen kann vorausgesetzt werden, dass in der Nachtzeit (22.00 - 07.00 Uhr) kein Lkw-Lieferverkehr erfolgen wird. Die Anlieferung erfolgt nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Dies wird in der Baugenehmigung geregelt. Eine Störung der Nachtruhe ist damit ausgeschlossen.

Im Stadtteil Bult gibt es keinen Lebensmittelnahversorger. Die vorhandenen Nahversorger und Lebensmitteldiscounter sowie die geplanten Betriebe dieser Kategorie und der geplante Verbrauchermarkt in der Südstadt versorgen überwiegend diesen Stadtteil. Die Bahnstrecke ist eine starke Barriere zwischen der Südstadt und dem Stadtteil Bult. Der an der Lindemannallee geplante Lebensmitteldiscounter dient - auch wegen fehlender Alternativen im Stadtteil - überwiegend der Nahversorgung. Es ist nachrangig, dass er zum geringen Teil auch die Randbereiche angrenzender Stadtteile mitversorgt.

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist durch die gestrichelten Linien und die Baugrenzen eindeutig festgelegt. Die Baugrenzen als höherwertiges Planzeichen setzen fest, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bepflanzungen selbstverständlich nicht mehr vorgeschrieben sind. Auch eine Ausweitung dieser Fläche in die Einfahrt hinein ist nicht vorgesehen, weil hier keine deutlich positiven Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für das Grundstück der benachbarten Wohnbebauung. Eine Garagenanlage wird also nicht ausgewiesen. Auch die Darstellung der vorhandenen Situation in der Kartengrundlage für den Bebauungsplan zeigt hier offene Stellplätze.