

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Südstadt-Bult (zur Kenntnis)

Nr. 2264/2006

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1677, Lindemannallee/Umspannwerk
Beschluss über Stellungnahmen/Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die Anregungen aus der Stellungnahme eines Rechtsanwaltes im Auftrage von drei Grundstückseigentümerinnen, deren Namen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1677 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Zur Qualität von Wohngebieten zählt u.a. die gute Erreichbarkeit von Lebensmittelnahverorgern. Im Stadtteil Bult fehlt bisher ein Nahversorger. Von einer Ansiedlung im Stadtteil, selbst in Randlage, profitieren alle Bevölkerungsgruppen. Die Planung dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur, auf die Frauen besonders angewiesen sind, da sie zum größeren Anteil in die Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs eingebunden sind. Außerdem kommt die wohnungsnaher Versorgung den nicht mobilen Bevölkerungsgruppen besonders zu Gute. Durch einen neuen Markt wird das wohnungsnaher Angebot im Stadtteil Bult deutlich verbessert.

Über den öffentlichen Fuß- und Radweg erreichen die Bewohner der Bult das Naherholungsgebiet Alte Bult und den Bahnhof Bismarckbahnhof. Da der Weg beleuchtet ist, kommt dies den Sicherheitsbelangen entsprechend sensibler Personen zu Gute.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen Kosten für den Erwerb von Flächen für Grünflächen und Grünverbindung sowie für deren Ausbau; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1677, Abschnitt 6 (Kosten für die Stadt)).

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1677 lag vom 28.09.2006 bis 27.10.2006 öffentlich aus. Im Rahmen dieser Auslegung gab ein Rechtsanwalt im Auftrag von drei Grundstückseigentümerinnen eine Stellungnahme ab.

Die Stellungnahme im wörtlichen Zitat:

"Meine Mandantinnen sind Eigentümerinnen der mehrgeschossigen Wohnanlage Lindemannallee 19, 30173 Hannover. Für die unmittelbar südlich an das Grundstück Lindemannallee 19 angrenzenden Flächen beabsichtigt die Landeshauptstadt Hannover den Bebauungsplan Nr. 1677 - Lindemannallee/Umspannwerk - in Kraft zu setzen. Auf der Fläche, die unmittelbar an den Grundbesitz meiner Mandantinnen angrenzt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel vorgesehen. Auf dem Grundstück möchte sich ein Lebensmitteldiscounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche und einer Brutto-Geschossfläche von ca. 1.500 m² ansiedeln. Die Zufahrt zu dem Lebensmitteldiscounter soll genau entlang der Grenze zum Grundstück meiner Mandantinnen erfolgen.

Meine Mandantinnen sind mit der oben aufgeführten Bauleitplanung nicht einverstanden. Insoweit ist bereits mit Schriftsatz vom 27.07.2006 hierzu Stellung genommen worden. Es ist nochmals Folgendes vorzutragen:

Die o. g. Bauleitplanung ist weder mit dem Grundsatz der städtebaulichen Erforderlichkeit von Bauleitplänen (§1 Abs. 2 Satz 1 BauGB) noch mit dem Gebot einer gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu vereinbaren. Es handelt sich um eine Planung ausschließlich im Interesse zugunsten des beabsichtigten Lebensmitteldiscounters. Der angebliche Grund, die Nahversorgung in Form eines Lebensmitteldiscounters zu verbessern ist - wie nachfolgend noch aufzuzeigen ist - nur vorgeschoben. Abwägungsfehlerhaft ist die Planung darüber hinaus deshalb, weil es gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung zu Konflikten kommen wird und diese Konflikte nicht bewältigt werden (können). Insbesondere geht es dabei um die Lärm- und Abgasbelastigungen für die Wohnanlage meiner Mandantinnen und Grundstücksverschmutzung, Störungen der Nachtruhe usw. für das Grundstück Lindemannallee 19. Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlage und deren Zufahrten führen erfahrungsgemäß für die angrenzende Wohnnutzung zu Lärm- und Abgasbelastigungen, die nicht mehr hinzunehmen sind (vgl. Nds. OVG, Beschl. v. 13.06.1986 - 6 B 54/86 - BauR 1987, S. 58; Nds. OVG Beschl. v. 19.01.2003 - 9 ME 394/02; VG Braunschweig, Beschl. v. 07.08.2002 - 2 B 207/02 -; VG Hannover, Beschl. v. 18.02.2002 - 4 B 4095/02 -). Insbesondere für die Wohnungen vom 1. bis 5. Stockwerk, die in dem schalltechnischen Gutachten zum Bauvorhaben ALDI-Markt Lindemannallee in 30173 Hannover der beratenden Ingenieure VDI Bonk, Maire, Hoppmann GbR vom 09.09.2005 als Immissionspunkt 1 a und b gekennzeichnet sind, wird es zu unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastigungen kommen. Von dem früher auf dem Grundstück vorhandenen Umspannwerk gingen keinerlei Lärm und

Abgasbelästigungen aus.

Im Hinblick auf das eben genannte schalltechnische Gutachten vom 09.09.2005 ist festzustellen, dass nach Anlage 2 Blatt 3 die Gesamtbelastung (Vorbelastung und SB-Markt) für die Immissionspunkte 1 a und 1 b vom Erdgeschoss bis zum 4. bzw. 5. Obergeschoss knapp unterhalb des Immissionsrichtwertes bleibt (zwischen 49,0 bis 49,6 dB(A)). Soweit die Stadt in der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf dann die Ansicht vertritt, die Grenzwerte gem. TA-Lärm für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags würden an allen Immissionspunkten eingehalten (Begründung Seite 15), ist dies unzutreffend. Denn der Gutachter führt auf Seite 25 f. des schalltechnischen Gutachtens vom 09.09.2005 aus, dass von einer Fehlerbreite von +/- 4 dB(A) ausgegangen werden müsse. Zwar sei der berechnete Beurteilungspegel zwischen dem Mittelwert und der Obergrenze des Vertrauensbereichs L_{\circ} anzunehmen, jedoch verbleibt immer noch eine Unsicherheit von wohl rd. 3 dB(A) "nach oben". Dies würde jedoch dazu führen, dass der Immissionsrichtwert an den Immissionspunkten 1 a und 1 b von 50 dB(A) deutlich überschritten wird. Mit Rücksicht auf die bisher bestehende geringe Vorbelastung (vgl. Anlage 2 Blatt 1 des schalltechnischen Gutachtens vom 09.09.2005) ist dies in keinster Weise hinzunehmen noch zumutbar.

Im Übrigen sind die Immissionspunkte nicht an den tatsächlich relevanten Flächen gewählt worden. So wird in dem Gutachten die südöstliche Gebäudeseite gerade nicht als maßgeblicher Immissionspunkt gewählt. Das ist schon deshalb offensichtlich fehlerhaft, da 32 Wohnungen an dem Objekt ausgerechnet zu dieser Seite hin ausgerichtet sind. Dort befinden sich Loggien, die den Schall besonders "fangen" würden. Dabei ist offensichtlich auch übersehen worden, dass ausgerechnet die hoch schutzbedürftigen Wohn-Schlaf-Räume zu dieser Seite hin ausgerichtet sind. Der Gutachter setzt sich nicht im Ansatz mit einer Lärmbelästigung der Bewohner in diesen Wohnungen auseinander. Das ist handgreiflich fehlerhaft.

Im Übrigen fehlt in dem Gutachten eine Auseinandersetzung damit, dass auch mit Lärmbeeinträchtigungen vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. So ist der Lieferverkehr, der üblicherweise vor 6:00 Uhr stattfindet, völlig unberücksichtigt geblieben.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf aufmerksam zu machen, dass es sich um einen Fall der sog. Überplanung handelt. Bei einer derartigen Überplanung kommen im Rahmen der Abwägung besondere Grundsätze zum Tragen, die dazu führen, dass die Stadt bei ihrer Planung nicht mehr das Maß an Gestaltungsfreiheit für sich in Anspruch nehmen kann, wie bei einer Erstplanung. Auf die Rechtsprechung des OVG Lüneburg vom 06.12.1989 - 6 K 16, 21/89, NVwZ 1990, Seite 576 und vom 23.08.1993 (6 K 3108/91 Nds. Rpfl. 1994, Seite 54) weise ich hin.

Es wird bestritten, dass es einen Mangel an Nahversorgern gibt. Außerdem ist ein sog. Lebensmitteldiscounter beabsichtigt, der naturgemäß nicht der "Nah"-Versorgung dient, sondern ganz klar auf einen größeren Einzugsbereich abzielt. Außerdem sind in der näheren Umgebung ausreichend Lebensmitteldiscounter und Nahversorger vorhanden, insbesondere im Bereich westlich der Bahnstrecke Hannover-Göttingen. Auf der südlichen Fläche des alten Südbahnhofs mit dem Bebauungsplan Nr. 1679 soll derzeit die planungsrechtliche Grundlage für ein SB-Warenhaus mit 5.000 m² geschaffen werden.

Der Bebauungsplan sieht im nordöstlichen Bereich zwischen der Baugrenze und der Grundstücks-/Bebauungsplangrenze von den Symbolen her eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor. Allerdings fehlt es dort an der für diese Fläche erforderlichen gestrichelten Linie entlang der Baugrenze. Außerdem ist den Anlagen 1 A und 1 B zur Begründung eine Freiflächenplanung zu entnehmen, die eine Begründung entlang der gemeinsamen Grundstückszone über die westliche Gebäudeseite hinweg

bis knapp zum Einfahrtsbereich (Trichter) vorsieht. Da in dem Bebauungsplanentwurf nicht im Mindesten die Stellplatzflächen festgesetzt wurden, wird ausdrücklich angeregt, die Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen über die westliche Gebäudekante hinaus bis zum "Einfahrtstrichter" auszuweiten. Hierdurch sind weitere positive Effekte für die nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer zu erwarten.

Im Übrigen fällt auf, dass die Pläne unzutreffend eine Garagenanlage auf dem Grundstück meiner Mandanten im südwestlichen Bereich ausweisen. Diese Garagenanlage ist nie errichtet worden. Dadurch wird der fehlerhafte Eindruck erweckt, diese (nicht errichtete) Anlage könnte einen lärmabschirmenden Effekt haben oder selbst als lärmbeeinträchtigende Anlage mit zu berücksichtigen sei. Es liegt auf der Hand, dass hierdurch eine fehlerhafte Abwägung veranlasst würde.

Nach alledem unterliegt die derzeit vorliegende Bauleitplanung durchgreifenden Bedenken."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat den Gutachter gebeten, sich zum Schreiben des Rechtsanwaltes zu äußern. Der Gutachter hat folgendes geantwortet:

"Nachfolgend erhalten Sie wie vereinbart eine kurze Stellungnahme zu den unserer schalltechnisches Gutachten (vgl. Gutachten Nr. 05177 vom 09.09.2005) betreffenden Ausführungen im o. g. Schreiben der Rechtsanwälte. Im Einzelnen nehmen wir zu den aufgeführten Punkten wie folgt Stellung:

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung typischer Emissionskennwerte der Fachliteratur. Dabei wurde bezüglich der geräuschrelevanten Ereignisse nicht auf die über einen längeren Zeitraum "gemittelten Schallleistungspegel" abgestellt, sondern jeweils ungünstige Emissionsansätze zu Grunde gelegt.

Insofern ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die ermittelten Beurteilungspegel L_r an der Obergrenze der mit +/- 4 dB(A) angegebenen Fehlerbreite liegen und nicht an der Untergrenze des Vertrauensbereichs. Unabhängig hiervon ist anzumerken, dass die von den Rechtsanwälten angesprochene "Unsicherheit" sich sowohl nach "oben" als auch nach "unten" auswirken könnte.

Der Einwand der Anwälte, dass die Immissionspunkte nicht an den tatsächlich relevanten Flächen gewählt wurden, kann von uns nicht nachvollzogen werden. Vielmehr beziehen sich unsere Prognoseberechnungen auf die erkennbar am stärksten betroffenen Hausseiten der benachbarten Wohnbebauung. Die Berechnungen erfolgten insbesondere auch für die südöstliche Gebäudeseite des nördlich an das Betriebsgrundstück angrenzende Mehrfamilienhaus (vgl. Aufpunkt (1c)). Insofern entbehrt der Vorwurf einer fehlerhaften Betrachtung jeglicher Grundlage.

Wie auf Seite 7 unseres schalltechnischen Gutachtens ausgeführt, erfolgten die schalltechnischen Berechnungen - abgesehen vom Betrieb möglicher klima- und lüftungstechnischer Anlagen - ausschließlich für die Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr). Dabei konnte nach den uns vorliegenden Informationen auch vorausgesetzt werden, dass in der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) **kein** Lkw-Lieferverkehr erfolgen wird. Die Frage, inwieweit diese Voraussetzung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. in die Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung gefunden hat bzw. finden wird, kann von uns nicht beantwortet werden.

Darüber hinaus wird auf Seite 31 unseres Gutachtens nochmals explizit darauf hingewiesen, dass ein Lkw-Anlieferverkehr bzw. der Abtransport eines Altglascontainers in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr unter Beachtung der bei Lkw-Lieferfahrten typischerweise auftretenden Maximalpegel (=>Beschleunigungsvorgänge;

Bremsenquietschen etc.) grundsätzlich ausgeschlossen werden muss, da anderenfalls eine Überschreitung des gemäß TA Lärm zu beachtenden Bezugspegels "nachts" im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen möglich ist.

Im Hinblick auf die geplante Reduzierung der vorgesehenen Pkw-Stellplätze auf 75 EP ist anzumerken, dass sich hierdurch keine nennenswerte Änderung des Schallleistungs-Beurteilungspegels für den Parkplatzbereich ergibt, da sich der für den Parkplatz berechnete Emissionswert aus der parkplatztypischen Nutzungsfrequenz (=> Discountmarkt) und der - gegenüber den bisherigen Berechnungen unveränderten - Nettoverkaufsfläche des Marktes ergibt. Es kann sogar davon ausgegangen werden, dass sich ein geringfügig niedrigerer Emissionsansatz ergibt, da der bei den Berechnungen beachtete Pegelzuschlag für den "Durchfahrverkehr" K_D aufgrund der geringeren Stellplatzzahl kleiner wird."

Diesen Aussagen schließt sich die Verwaltung an und ergänzt sie wie folgt:

Die Überplanung des Grundstücks ist erforderlich geworden, weil nach Aufgabe des alten Umspannwerkes die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 944 als Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk nicht mehr benötigt wird und bei Beibehaltung dieser Festsetzung keine Nachnutzung des Grundstücks möglich wäre. Auch bei Berücksichtigung der Nachbarinteressen - insbesondere der benachbarten Wohnbebauung - kann hier nicht erwartet werden, dass das Grundstück dauerhaft brachliegt.

Die Planung eines Lebensmittelmarktes in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist dabei eine sinnvolle Nachnutzung.

Die Architektur des geplanten Marktes wird in Bezug auf das Landschaftsbild in diesem Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu der heutigen Situation beitragen. Das alte Umspannwerk mit einer Gebäudehöhe von ca. 14 m über die gesamten zwei Geschosse mit Flachdach hatte einen eher störenden Einfluss auf das Landschaftsbild. Der eingeschossige Markt mit einem 4 m hohen Erdgeschoss mit Ziegelverblendfassade und einem pfannengedeckten Satteldach mit einer Dachneigung von 22° und einer Firsthöhe von ca. 9 m entspricht einer ländlich-geprägten Bauweise und ist in der Fernwirkung nicht in dem Baumkronenbereich störend.

Das Kerngrundstück wird durch Pflanzstreifen eingegrünt. Alter Baum- und Heckenbestand an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze schafft eine „grüne“ Abgrenzung zu dem Landschaftsschutzgebiet. Die Stellplatzanlagen werden durch Bäume gegliedert und mit Ökopflaster gepflastert. Der Baumbestand nach Realisierung wird anzahlmäßig über dem heutigen Bestand liegen.

Die Anlieferung erfolgt nur über die südwestliche Zu- und Abfahrt 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. Die räumliche Nähe eines Nahversorgers ist damit für die Bewohner des Stadtteils Bult nicht gegeben.

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. Auf 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 Stellplätzen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen aus der Stellungnahme des Rechtsanwaltes nicht zu berücksichtigen.

Die Region Hannover hat sich zur öffentlichen Auslegung ebenfalls gemeldet. Sie gibt Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers. Diese Hinweise sind in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt.

Außerdem wird auf die Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange verwiesen, die sich mit möglichen Untergrundverunreinigungen auseinandersetzt und dazu Hinweise gibt. Zum Thema Versiegelung wird darum gebeten, dass dargelegt wird, wie sich die Situation durch die Planung verändert. Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers sind ebenfalls enthalten. Diese Anregungen und Hinweise wurden in die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3, die zusammenfassende Erklärung als Anlage 4 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.12
Hannover / 27.11.2006