

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 1681 - Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße**

### **Ziel des Bebauungsplanes**

Die Erwin Mutschler GmbH als Vorhabenträgerin hat beantragt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Sie legte einen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem Lebensmittelvollsortimenter in Kombination mit kleinen Läden, gewerblicher Nutzung (Praxen) und einem Fitnesscenter in 2 Obergeschossen vor.

Das bisherige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1294) lässt das geplante Vorhaben nicht zu, da Einzelhandel in dieser Form nicht zulässig ist und die festgesetzte Geschossigkeit unterschritten werden soll. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

### **Verfahrensablauf**

Am 15.05.2005 stellte die Fa. Mutschler GmbH den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Am 23.06.2005 fasste der Verwaltungsausschuss den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit den o. gen. Zielen.

Es folgte eine **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, die vom 01.10.2005 bis zum 15.10.2005 durchgeführt wurde. Diesem Verfahrensschritt lag bereits ein Vorentwurf des Umweltberichtes bei.

Das Gewerbeaufsichtsamt wies in diesem Rahmen auf die Grenzwerte der Lärmbelastung am Arbeitsplatz hin. Die üstra hat darauf hingewiesen, dass die Zufahrt von der Badenstedter Straße ausreichend dimensioniert werden müsse um eine Behinderung des Stadtbahnverkehrs zu vermeiden und empfahl nur Rechtsabbiegen zuzulassen. Die DB-Service-Immobilien GmbH wies darauf hin, dass bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zunehmen ist, Grenzabstände nach der NBauO einzuhalten und Bepflanzungen in der Nähe der Bahn mit der DB AG gesondert abzustimmen sind. Die Stadtwerke Hannover baten um Eintragung eines Standortes für eine Netztransformatorenstation.

Die Region Hannover hat aus Sicht der Regionalplanung darauf hingewiesen, dass für das Einzelhandelsvorhaben die Festsetzung der einzelnen Sortimente mit den jeweils zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sowie einer Gesamtverkaufsfläche für erforderlich gehalten wird. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, die Ausgleichsmaßnahme (Fläche Bdes Bebauungsplanes 1294) zu verändern. Sollte auf den Pflanzstreifen aus dem B-Plan 1294 verzichtet werden, wäre die Ausgleichsmaßnahme zu vergrößern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass durch den geologischen Aufbau nur eine eingeschränkte Versickerungseignung im Plangebiet besteht. Weiter solle aus bodenschutzbehördlicher Sicht der zukünftige Versiegelungsgrad im Vergleich zur derzeitigen Situation ermittelt und dargestellt werden. Die Bewertung von angetroffenen anthropogenen Auffüllungen solle durch die untere Bodenschutzbehörde erfolgen und entsprechend in den Umweltbericht übernommen werden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** mit der Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte in der Zeit vom 26.07.2005 bis zum 01.09.2005. Während dieser Zeit sind keine Anregungen eingegangen.

In der Zeit vom 30.11.2005 bis zum 30.12.2005 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt. Während dieser Beteiligung wies der Zweckverband Abfallwirtschaft (aha) darauf hin, dass für die Aufstellung von Wertstoffsammel-

behältern auf privaten Grundstücken zivilrechtliche Regelungen erforderlich sind. Die Stadtwerke Hannover AG wiederholten ihre Forderung nach einem Standort für eine Netztransformatorstation. Auch die DB-Service-Immobilien GmbH wiederholte ihre Hinweise. Das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld wies darauf hin, dass sich das Plangebiet im Gefährdungsbereich der ehemaligen Grube Salzstock Ronnenberg befindet.

Die oben genannte Anregung der Region Hannover aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wurde als Bedenken wiederholt. Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wurde darauf hingewiesen, dass das vorgelegte Bodengutachten hinsichtlich seiner Aussagen für die Belange des Bebauungsplanes deutliche Defizite aufweist; da aber eine gewerbliche Nutzung und damit keine sensible Nutzung beabsichtigt ist, wird dennoch die Erreichung der Ziel des Bebauungsplanes für möglich gehalten. Die Anwesenheit von leichtflüchtigen Schadstoffen solle ausgeschlossen werden. Diese Belange sollen im Zuge der Bebauung und entsprechenden Regelungen in der Baugenehmigung nachgeholt werden.

Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2006 bis zum 03.04.2006 sind Anregungen des Rechtsanwalt Himstedt für den Grundstückseigentümer eines Verbrauchermarktes in Badenstedt eingegangen. Für sein Grundstück wurde 1988 ein Bebauungsplan beschlossen, der Einzelhandel grundsätzlich ausschließt um Auswirkungen auf den Marktbereich in Badenstedt zu vermeiden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1681 würde nun innerhalb der damals "kritischen" Entfernung sogar großflächiger Einzelhandel mit 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Damit würde eindeutig von dem seinerzeit zum Ausdruck gebrachten eigenen Planungsziel abgewichen. Der Ausschluss von Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 1298 mache damit keinerlei Sinn mehr. Er erwarte deshalb, dass die Stadt auch für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1298 Festsetzungen trifft, um auch dort Einzelhandel zuzulassen.

Die Stadtwerke Hannover AG machen Bedenken geltend mit der Forderung nach einem Standort für eine Netztransformatorstation. Die üstra wiederholte ihren Hinweis auf eine ausreichende Dimensionierung der südlichen Zufahrt von der Badenstedter Straße, weist auf Sichtdreiecke, Kabeltrassen, die erforderliche Ampelschaltung und erforderliche Flächenreserven zur Änderung der Gleise für die neuen Triebwagen hin. Die Region Hannover hat auf ihre bisherigen Stellungnahmen aus den vorangegangenen Beteiligungen hingewiesen und ergänzte diese um den Hinweis auf Flächenerfordernisse für den Fall eines selbstständigen Bahnkörpers.

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 eine schalltechnische gutachterliche Stellungnahme 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 Ladergeräusche 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 Untersuchungsstandorte (Wohnhäuser) die Lärmbelastungswerte ermittelt. Es wurde festgestellt, dass für die Wohngebiete die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten, meist sogar deutlich unterschritten werden.

Für das Baugrundstück wurde eine Baugrunduntersuchung u.a. zur Erkundung möglicher Bodenbelastungen aus früheren Nutzungen durchgeführt. Es zeigten sich Auffälligkeiten in der Gestalt, dass unterhalb des Mutterbodens von ca. 0,3 m Mächtigkeit anthropogene Auffüllungen angetroffen wurden. Der anstehende Boden ist daher durch die vorherigen Nutzungen bereits

anthropogen überformt und verdichtet. Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden sind durch die aktuelle Planung daher nicht erheblich.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Beseitigung der Vegetation notwendig. Bestandteil der Planung ist aber auch die Neupflanzung von Bäumen, so dass mit Fertigstellung insgesamt 39 Bäume entstehen. Angesichts des vorhandenen Planungsrechts ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering einzustufen. Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes wurden als Fläche B im B-Plan 1294 gesichert und gelten auch für den neuen Plan.

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

### **Abwägungsvorgang**

Die von der Stadtwerke Hannover AG geforderte Netztransformatorenstation ist in allen Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn keine Fläche für sie im Bebauungsplan festgesetzt ist. Für das hier geplante Bauvorhaben ist (auch wegen der Niedrigenergiebauweise) die Lage der Versorgungsleitungen noch nicht abschließend geklärt. Entsprechenden Festsetzungen wurden deshalb nicht getroffen. Es ist unschädlich genaue Regelungen privatrechtlich und im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Der Hinweis der Region Hannover aus Sicht der Regionalplanung, die Flächengrößen festzulegen, wurde durch die zeichnerische Festsetzung der Flächen berücksichtigt.

Zu den Bedenken der unteren Naturschutzbehörde ist zu erläutern, dass die Bearbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 1294 erfolgte. Für die frühere Kleingartenkolonie Saukotten, die aufgrund der damaligen Planung aufgegeben werden musste, wurde am Südwestrand Badenstedts eine Kleingarten-Ersatzfläche ausgewiesen und in diesem Bebauungsplan als Teilfläche B gesichert. Die Planung, die mit dem in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplan verfolgt wird, erfordert keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen. Die Fläche B des B-Planes Nr. 1294 gilt auch für diesen Bebauungsplan. Eine Eingriffsregelung muss deshalb für diesen Plan nicht mehr erfolgen.

Der Hinweis der Region bezieht sich richtigerweise auf den Tatbestand, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1294 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden. Dies ist damit zu begründen, dass zurzeit kein nennenswerter Bedarf im Südwesten Hannovers nach zusätzlichen Kleingartenflächen zu verzeichnen ist. In welche Richtung sich der Bedarf zukünftig entwickeln wird, ist zurzeit schwer abzuschätzen. Es ist allerdings beabsichtigt, diese Frage in die Überprüfung des städtischen Kleingarten-Konzeptes, die zurzeit stattfindet, einfließen zu lassen. Sollte sich herausstellen, dass auch langfristig diese Kleingarten-Anlage nicht benötigt wird, könnte und sollte eine Änderung der bisherigen Planungsziele erfolgen. Es würde sich dabei um eine höherwertige Biotopnutzung handeln (z. B. Anlage einer Ruderalfläche) und damit die Entwicklung von Natur und Landschaft noch verstärkt werden können. Bis dahin bleibt die Fläche bauleitplanerisch im Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen 1294 und 1681 als nicht bebaubare Fläche (mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung) für einen späteren Ausgleich gesichert.

Der aus bodenschutzbehördlicher Sicht erfolgte Hinweis weist zu Recht darauf hin, dass der Bebauungsplan keine sensible sondern eine gewerbliche Nutzung zulässt. Es ist deshalb kein neues Gutachten erforderlich. Eine Untersuchung nach leichtflüchtigen Stoffen soll im Zuge der Bebauung erfolgen.

Der Hinweis aus Sicht des öffentlichen Nahverkehrs auf Flächenerfordernisse im Falle eines Stadtbahnumbaus mit eigenem Bahnkörper ist in der Planung insofern berücksichtigt, dass vorhandene oder geplante Gebäude den Erweiterungsplänen nicht entgegenstehen.

Den Hinweisen der üstra im Hinblick auf die Gestaltung der südlichen Ausfahrt soll mit Verkehrsordnungsmaßnahmen gefolgt werden. Diese können im Bebauungsplan jedoch nicht geregelt werden.

Dem Hinweis des Landesbergamts Clausthal-Zellerfeld auf den Gefährdungsbereich der ehemaligen Grube Salzstock Ronnenberg wurde durch einen Hinweis im Bebauungsplan und in der Begründung gefolgt.

Die Einwendungen des Rechtsanwalts Himstedt für den Grundstückeigentümer richten sich im Kern nicht gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 und das mit ihr verbundene Planungsziel, sondern zielen wegen vermeintlicher Ungleichbehandlung auf eine Aufhebung des Ausschlusses von Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 1298 ab. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1298 kann aber nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 erfolgen. Die Verwaltung hat im Verfahren zur 193. Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich Stellung genommen, warum im Plangebiet Einzelhandel festgesetzt wird und an der Empelder Straße dieser weiterhin ausgeschlossen bleibt.

61.12 / 25.04.2006