

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1680 - Kurhaus Friedenstal -**

### **Ziel des Bebauungsplanes**

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Kurhaus Friedenstal. Es wurde 1988 saniert und um ein I-II- geschossiges Geschäftsgebäude erweitert. Dieser Anbau bietet dem ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von ca. 860m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um einen Vollsortimenter, der die Nahversorgung in Misburg-Nord ergänzt. Der Markt dient als Frequenzbringer für den Standort. Durch seine zentrale Lage ist er auch gut für Menschen ohne Auto zu erreichen.

Die vorhandene Ladengröße entspricht aufgrund des sich vollziehenden Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr den Betreiberkonzepten und den Kundenwünschen. Daher will der Marktbetreiber den Lebensmittelmarkt den aktuellen Marktbedingungen anpassen und um ca. 450 m<sup>2</sup> auf die nördlich angrenzende Fläche erweitern sowie das Parkplatzangebot ergänzen. Somit entsteht hier ein marktgerechter und zukunftsfähiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit insgesamt 1320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Anzahl der Stellplätze soll auf dem Grundstück auf insgesamt 46 erhöht werden. Mit der Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs wird der Standort des Vollsortimenters für die Nahversorgung gesichert und den modernen Erfordernissen sowohl der Kunden als auch der Betreiber angepasst.

Die Firma Lechner und Niendorf GmbH & Co. als Vorhabenträgerin hat beantragt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Sie legte einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit den oben genannten Zielen vor.

Das bisherige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1340) lässt das geplante Vorhaben nicht zu, da Einzelhandel in diesem Umfang nicht zulässig ist. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

### **Verfahrensablauf**

Am 21.04.2005 stellte die Firma Lechner und Niendorf GmbH & Co. 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 Öffentlichkeit** mit der Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen in der Zeit vom 26.07.2005 bis zum 01.09.2005. Während dieser Zeit ist ein Schreiben vom Verwalter eines benachbarten Wohnhauses eingegangen. Hier bestanden Bedenken, wenn vom Plangebiet eine Ausfahrt in die Uferzeile geschaffen werden soll. Zusätzlicher Durchgangsverkehr, vor allem durch anliefernde schwere LKW, bedeute eine Wertminderung seines Grundstücks, außerdem sei der Aufbau der Straße Uferzeile nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt. Es solle auf die Ausfahrt zur Uferzeile verzichtet werden oder der Verkehr so gesteuert werden, dass über den Kalmiaweg hinaus keine zusätzliche Belastung stattfindet.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 22.03.2006 bis zum 24.04.2006. Diesem Verfahrensschritt lag bereits ein Vorentwurf des Umweltberichtes bei.

Die **Region Hannover** hat aus bodenschutzbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Verdachtsflächenkataster den südwestlichen Planbereich als Verdachtsfläche ausweise. Seit

dem Zeitraum von ca. 1950 bis 1960 war dort ein Lager-/ Umschlagbetrieb ansässig. Hieraus ergäbe sich jedoch nur ein geringer Verdacht auf evtl. Bodenkontaminationen, die durch gewerbliche Nutzung entstanden sein könnten. Weiter solle der zukünftige Versiegelungsgrad im Vergleich zur derzeitigen Situation ermittelt und dargestellt werden. Entsprechend der Ergebnisse sei die Veränderung für den Boden zu bewerten. Ferner sollten Aussagen zur Versickerungsfähigkeit, zur Regenwasserversickerung sowie zum Grundwasserstand getroffen werden. Vertiefende Untersuchungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser wurden nicht für erforderlich gehalten.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, den zu fällenden Baumbestand auf Fledermausquartiere zu untersuchen.

Ferner seien aus immissionsschutzbehördlicher Sicht die Lärmemissionen der Stellflächen und der Ein-/Ausfahrten an den Straßen „Am Friedenstal“ und „Uferzeile“ zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Immissionswerte nach den Regeln der TA-Lärm müsse sichergestellt werden.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** bei der Zentrale Polizeidirektion empfiehlt eine Oberflächensondierung, da davon auszugehen sei, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können.

In der Zeit vom 11.12.2006 bis zum 15.01.2006 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** durchgeführt. Während dieser Beteiligung wies die **Region Hannover** aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hin, dass aufgrund des festgestellten Bodenaufbaus eine gezielte unterirdische Versickerung technisch nicht möglich und auch nicht erlaubnisfähig sei. Planbar sei lediglich Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Als Alternative zur Versickerung käme die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mittellandkanal in Betracht. Diesbezüglich sei eine wasserrechtliche Erlaubnis sowie eine strom- und schiffartspolizeiliche Genehmigung erforderlich.

Die **Deutsche Telekom AG, T-Com** wies darauf hin, dass sich Kommunikationslinien der Deutschen Telekom im Planbereich befänden, deren Überbauung sie nicht zustimme.

Die **Üstra** merkte an, dass für den Fall das eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt „Hannoversche Straße/Uferzeile“ eingerichtet wird, diese mit einer Busvorberechtigung auszustatten wäre.

Die **IHK Hannover** wies darauf hin, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Vollsortimenter handle. Märkte dieses Betriebstyps seien bei vergleichbarer Größe (Verkaufsfläche) hinsichtlich Umsatzziel, Einzugsbereich und potentieller wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkung deutlich von Discountern zu unterscheiden. Es sei deshalb erforderlich, zur Beurteilung diese im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung eindeutig anzusprechen. Die Begründung entspräche dem nicht.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** bei der zentralen Polizeidirektion wiederholte seine Stellungnahme zu den Bombenblindgängern fernmündlich.

Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2007 bis zum 04.05.2007 sind von der Region Hannover Anregungen eingegangen. Es wird aus immissionsbehördlicher Sicht als erforderlich angesehen, dass zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm Warenlieferungen in der Zeit von 23:00 Uhr bis 07:00 Uhr ausgeschlossen werden.

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 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.

Im Ergebnis ist zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr auf den öffentlichen Straßen durch die neue Nutzung sich nur geringfügig auswirkt.

Eine Zunahme der Luftschadstoffe aufgrund der nur geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten.

Im allgemeinen Wohngebiet an dem Gebäude Am Friedenstal 4 und dem geplanten Gebäude Uferzeile 1 ist eine Überschreitung der Grenzwerte gemäß TA-Lärm nicht zu erwarten. Diese Ergebnisse können ohne besondere Maßnahmen erreicht werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Lebensmittelmarktes waren einige Bäume vorhanden, die dem Bauvorhaben entgegenstanden und bei den Abrissarbeiten bereits gefällt wurden. Die Bäume im Bereich der vorhandenen Stellplätze bleiben unberührt und können erhalten werden. Für die beseitigten Bäume sind Ersatzpflanzungen gemäß Fällgenehmigung durchzuführen. Auf dem Grundstück können sechs Ersatzbäume gepflanzt werden. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung bestehen dafür auch keine Anhaltspunkte. Die Änderung des Planungsrechtes lässt aufgrund der vorhandenen Baurechte nur geringfügige Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwarten.

Das Grundstück des Lebensmittelmarktes in seinem bisherigen Umfang ist weitgehend versiegelt und soll im Wesentlichen nicht verändert werden. Auf dem nördlich benachbarten Grundstück wurden die Gebäude Uferzeile 1 und 2 bereits abgerissen; die Fläche wurde geräumt. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Fläche stärker versiegeln als bisher. Der für die Stellplätze vorgesehene Bereich ist im Verdachtsflächenkataster als Standort eines ehemaligen Transport-, Lager- oder Umschlagbetriebes verzeichnet; eine Recherche zu diesem Standort liegt nicht vor. Einträge insbesondere von Mineralölkohlenwasserstoffen sind nicht auszuschließen. Ein Einfluss auf die vorgesehene unsensible Nutzung ist jedoch nicht zu erwarten. Beim Auftreten von Auffälligkeiten im Rahmen der Bauarbeiten ist die zuständige Behörde (Region Hannover) einzuschalten.

Wegen der starken Bombardierung Misburgs und der Auswertung von Alliierten Luftbildern empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Oberflächensondierungen durchzuführen. Durch das geplante Vorhaben werden trotz der zusätzlichen Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

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

### **Abwägungsvorgang**

Die Einwendungen des Verwalters des benachbarten Wohnhauses richten sich im Kern gegen eine stärkere Belastung der Uferzeile, insbesondere durch anliefernde schwere LKW. Die Anordnung der Gebäude und der Stellplätze lässt jedoch eine Zu- und Abfahrt des LKW-Lieferverkehrs über die Uferzeile nicht zu. Die Untersuchung der zusätzlichen Verkehrsmengen die durch diese Ausfahrt auf der Uferzeile entstehen, ergab bis zu 39 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Diese haben jedoch nur einen geringen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen im Knotenpunkt. Die Verkehrsqualität ändert sich hierdurch nicht wesentlich. Aus diesen Gründen wurde an dieser Planung festgehalten.

Der Hinweis der **Region Hannover** aus bodenschutzbehördlicher Sicht auf eine Verdachtsfläche im südwestlichen Planbereich wurde in die Begründung aufgenommen. Ein Einfluss auf die vorgesehene unsensible Nutzung ist jedoch nicht zu erwarten. Ebenso wurde der zukünftige Versiegelungsgrad im Vergleich zur derzeitigen Situation ermittelt und dargestellt. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, den zu fällenden Baumbestand auf Fledermausquartiere zu untersuchen konnte nicht nachgekommen werden, da zum Zeitpunkt der Stellungnahme das Grundstück bereits geräumt war.

Im schalltechnischen Gutachten wurden auch die Schallemissionen der Parkplätze und der Ein- und Ausfahrten berücksichtigt und den Immissionswerten nach den Regeln der TA-Lärm gegenübergestellt; eine Überschreitung ist nicht zu erwarten. Durch die Festlegung der

Betriebszeiten in der Vorhabenbeschreibung sind auch die Zeiten für die Warenanlieferung geregelt. Die Hinweise aus immissionsschutzbehördlicher Sicht wurden insofern berücksichtigt.

Auch der Hinweis der unteren Wasserbehörde, dass eine gezielte unterirdische Versickerung aufgrund des festgestellten Bodenaufbaus nicht möglich und auch nicht erlaubnisfähig sei, wurde in die Begründung aufgenommen. Das Niederschlagswasser der Erweiterung soll wie von dem bereits vorhandenen Markt in den Entwässerungskanal geleitet werden.

Die Empfehlung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes**, eine Oberflächensondierung durchzuführen, wurde in die Begründung aufgenommen.

Das Schreiben der **Deutschen Telekom AG, T-Com** bezüglich der Kommunikationslinien erwies sich als Gegenstandslos, da die angesprochenen Leitungen im Bereich der Straße Uferzeile liegen, das Plangebiet jedoch auf die privaten Flächen beschränkt ist.

Die Bitte der **Üstra** nach einer Busvorberechtigung für den Fall, dass eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt „Hannoversche Straße/Uferzeile“ eingerichtet wird, wurde nicht weiter nachgegangen, da keine Lichtsignalanlage vorgesehen ist.

Im Sinne der Anregung der **IHK Hannover** wurde der Betriebstyp des Einzelhandelsbetriebes in der Begründung klargestellt.

61.12 / 15.06.2007