

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 1689, - Badenstedter Straße / Am Denkmal -**

Ziel des Bebauungsplanes

An der Badenstedter Straße sind verschiedene Einzelhandelsbetriebe ansässig. es hat sich ein Stadtteilzentrum um den Badenstedter Markt entwickelt. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Ortsteilzentrums. Der Minimal-Markt als einziger größerer Lebensmittelanbieter ist hier der Hauptankerbetrieb. Es handelt sich um einen Vollsortimenter, der funktionell als Nahversorger dem Stadtteil dient. Durch seine zentrale Lage ist er für Menschen ohne Auto hervorragend zu erreichen.

Die Ansprüche an Lebensmittelmärkte haben sich in den letzten Jahren erheblich gewandelt, so dass der ansässige Lebensmittelmarkt angesichts der heutigen Ansprüche von seiner Größenordnung her nicht mehr konkurrenzfähig ist. Das Gebäude soll deshalb grundlegend erneuert und die Verkaufsfläche auf ca. 900 m² vergrößert werden. Damit wird auch die Badenstedter Ortsmitte aufgewertet. Die Anzahl der Stellplätze soll auf dem Grundstück in begrenztem Maße erhöht werden. Das Marktgebäude soll um einen 2-geschossigen Anbau nahe der Riechersstraße ergänzt werden. Die bisher hier ansässigen Betriebe, Kiosk, Imbiss und Radiogeschäft, sollen dort einziehen; der Markt erhält zusätzliche Büro- und Sozialräume. Auch die Nebenräume des Marktes sollen im Anbau untergebracht werden. Mit der Erweiterung des Lebensmittelnahversorgers wird das Stadtteilzentrum Badenstedter Markt gestärkt und ansprechend gestaltet.

Die private Baumaßnahme wird den zentralen Einkaufsbereich Badenstedts städtebaulich erheblich aufwerten. Es ist deshalb notwendig, den angrenzenden Straßenraum neu zu ordnen. Die Anordnung der Stellplätze, Taxenstände, die Begrünung der Verkehrsflächen sowie der Querungshilfe (Verkehrinsel) für Fußgängerinnen und Fußgänger ist in diesem Rahmen zu optimieren.

Verfahrensablauf

Die öffentliche Darlegung der Planungsziele einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte mit der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** in der Zeit vom 26.07.2005 bis zum 01.09.2005 statt. Hierzu sind 1 Schreiben von einer Eigentümergemeinschaft und 2 Schreiben von einem weiteren Nachbarn eingegangen.

Ein Nachbar behauptete, dass die geplante Bebauung keine Rücksicht auf sein Grundstück nähme. Die Fahrgasse für die Anlieferung führe dicht an seiner Grundstücksgrenze vorbei und eröffne zudem eine Durchfahrt von der Riechers- zur Lenther Straße. Seine Mieter würden sich bereits heute über täglich 4 - 5-malige Anlieferungen durch schwere Fahrzeuge beklagen. Insbesondere bei Kühlfahrzeugen würden deren Motoren während des Liefervorgangs in Betrieb bleiben. Der Wohnwert seines Grundstücks würde gravierend beeinträchtigt und die Nutzbarkeit des unbebauten Grundstücks würde eingeschränkt. Die Fahrgasse solle nicht zugelassen, die Warenanlieferung eingeschränkt und eine Lärmschutzwand erforderlich werden. Außerdem solle das angrenzende Wohngebiet vor optischen Beeinträchtigungen (z.B. Nachtbeleuchtung) geschützt werden.

In einem 2. Schreiben wurde nochmals unterstrichen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes das angrenzende unbebaute Grundstück im allgemeinen Wohngebiet gar nicht mehr zu nutzen sei.

Die Eigentümergemeinschaft wies ebenfalls auf den erheblichen Einschnitt in die Wohnqualität der Anlieger hin. Der Supermarkt und der Parkplatz würden in Richtung ihres Grundstücks erheblich vergrößert. Die neue Zufahrt zur neuen Anlieferung solle ebenfalls an ihrer Grundstücksseite erfolgen und würde eine Verbindung zur Lenther Straße ermöglichen. Bei der geplanten Zufahrt wäre mit erheblichen Rangiervorgängen und -geräuschen zu rechnen. Weiter wäre aufgrund der neuen Durchfahrt mit erhöhter Unfallgefahr auf der Riechersstraße zu

rechnen, für die zudem 2 Lindenbäume gefällt werden sollten. Es wird vorgeschlagen, die Anlieferung am damaligen Platz zu lassen, die Zufahrt von der Riechersstraße nicht zu genehmigen, die Anlieferung erst ab 7.00 Uhr zuzulassen, eine Lärmschutzwand vorzusehen, den Parkplatz nach Geschäftsschluss mit einer Schrank zu verschließen, Lichtemissionen zu berücksichtigen und die Linden zu erhalten.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** fand in der Zeit vom 17.02.2006 bis zum 17.03.2006 statt. Diesem Verfahrensschritt lag bereits ein Vorentwurf des Umweltberichtes bei.

Die Stadtwerke Hannover AG haben darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet vorhandene Trafo zwingend erhalten bleiben muss. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies darauf hin, dass das Plangebiet über dem Benther Salzstock liegt und ein natürliches Risiko der Erdfallbildung besteht. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Erdfälle bekannt, so dass hier die Gefährungskategorie GK3 gilt. Die von der Üstra beauftragte Intalliance wies auf eine Kabeltrasse hin.

In der Zeit vom 02.05.06 bis zum 06.06.06 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durchgeführt.

Bei diesem Verfahrensschritt wurden die Hinweise der Stadtwerke Hannover AG, des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erneut vorgebracht. Weiter wies die Region darauf hin, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Am 13.07.2006 fasste der Rat den **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**. Während der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2006 bis zum 11.09.2006, bei der auch die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt wurden, sind 2 Schreiben von Nachbarn eingegangen.

Die Nachbarn stehen dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, haben jedoch Einwände bezüglich der Berücksichtigung der voraussichtlich entstehenden Lärmquellen, da das schalltechnische Gutachten z. Teil von Fakten ausgehe bezüglich der Anzahl, Tageszeit und Dauer der Lade- und Rangiervorgänge, die nicht der Praxis entsprechen. Der angesetzte Abstand der Durchfahrt entspräche nicht der Planung. Weiter wären die Ladenöffnungszeiten des geplanten Kiosk und des Grillrestaurant sowie deren Laufkundschaft nicht berücksichtigt. Schließlich bringe die offene Verbindung zwischen Lenther- und Riechersstraße die Gefahr von Verkehrsbewegungen nach 20.00 Uhr mit sich. Ein Nachbar weist darauf hin, dass die Emission der Gebäudeentlüftung die Wohnqualität auf seinem Grundstück außerordentlich beeinträchtigt.

Von einem wird die Verlängerung der Lärmschutzwand bis zur Riechersstraße gefordert, von dem anderen deren Erhöhung auf 2,3m. Beide Nachbarn fordern die die Unterbindung der Durchfahrtsmöglichkeit von der Lenther- zur Riechersstraße.

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

Beurteilung der Umweltbelange

Die neue Planung wird nur für wenige Schutzgüter neue umweltrelevante Auswirkungen vorbereiten. Im Vergleich „Alte/Neue Planung“ führt die Änderung der bisher gültigen Festsetzungen nicht zu nennenswerten zusätzlichen oder nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Erhöhte Belastungen können allerdings bei dem Schutzgut „Gesundheit des Menschen“ durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem Einzelhandel auftreten.

Zur Beurteilung der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Die Auswirkungen durch die Ein- und Ausfahrten, die Nutzung des vergrößerten Parkplatzes, die täglich 2-malige Belieferung durch große LKW und deren Ladegeräusche wurden erläutert und untersucht.

Im allgemeinen Wohngebiet am Gebäude Riechersstraße Nr. 8/10 und in dem Mischgebiet an den Gebäuden Lenther Straße Nr. 9 und 11A ist unter Berücksichtigung einiger Schallschutzmaßnahmen eine Überschreitung der Grenzwerte gemäß TA-Lärm und DIN 18005 nicht zu erwarten. Zu diesen Maßnahmen gehört: die Abschirmung der Anlieferung, die schallabsorbierende Ausführung der westlichen Gebäudefassade und eine teilweise glatte asphaltierte Oberfläche des Parkplatzes. Für das westlich benachbarte unbebaute Grundstück im allgemeinen

Wohngebiet reichen diese Maßnahmen jedoch nicht aus.

Zum Schutz des Grundstücks ist nun eine 2,3 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme verbleibt lediglich eine Überschreitung von 0,8 dB(A). Dieser Wert ist unter Berücksichtigung hoher Vorgaben entstanden; weiter sind Überschreitungen von weniger als 1 dB(A) weder wahrnehmbar noch messbar.

Der Bebauungsplan setzt die 2,3 m hohe Lärmschutzwand fest und beschränkt die Anlieferung mit großen LKW auf 2 Fahrten täglich außerhalb der Ruhezeiten. Die übrigen Maßnahmen werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Bestandteil der Baugenehmigung. Für das Grundstück Riechersstraße 8/10 werden die Immissionsrichtwerte durch die Beschränkung der Zufahrt auf ausschließlich Anlieferungsfahrzeuge (2x täglich) auch ohne aktiven Lärmschutz eingehalten.

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

Insgesamt sind für die Gesundheit des Menschen und seine Erholung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Plangebiet waren einige Großbäume vorhanden, für deren Entfernung wurde eine Ausnahmegenehmigung unter der Auflage von Ersatzpflanzungen erteilt. Weiter wird durch die Planung eine bisherige Gartenfläche von ca. 160 m² versiegelt. Andererseits ist die Neuanlage von Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Die Pflanzungen werden durch die Plandarstellung und ergänzende textliche Festsetzungen gesichert.

Die im öffentlichen Straßenraum festgesetzte Linde soll erhalten bleiben. Der übrige noch bestehende Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützt.

Abtablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Baugrunduntersuchungen im September 2005 haben ergeben, dass der Oberboden in einer Stärke von 0,9 bis 1,3 m aus aufgefüllten Sand-Schluff-Gemischen mit eingebetteten Ziegel-, Schlacke- und möglichen Bauwerksresten besteht. Darunter stehen bis zu einer Tiefe von 2,5 bzw. 4,2 m schluffige Sande bis sandige Tone an, bis zur erkundeten Tiefe von 7,0 m folgen örtlich verschluffte Sande. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Auffüllungen auf dem Baugrundstück können erhöhte Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), möglicherweise auch mit Schwermetallen, wie z.B. Blei auftreten. Die geplanten Bodeneingriffe sind daher gutachterlich zu begleiten. Insbesondere in unversiegelten Bereichen ist die Auffüllung ggf. durch unbelasteten Boden auszutauschen und zu Entsorgen bzw. zu Verwerten

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung sind durch das Vorhaben keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten. Der Oberflächenabfluss wird sich gegenüber der bestehenden Situation nicht verändern.

Durch den Umbau des Verbrauchermarktes und den Abriss der baufälligen Nebengebäude, die geplanten Baumpflanzungen und die Neugestaltung der Außenanlagen erfolgt eine Aufwertung der derzeit unattraktiven Situation. Die prägende Linde bleibt erhalten.

Durch die bauliche Erweiterung kann die wohnungsnaher Versorgung im Zentrum Badenstedts erhalten bleiben. Damit wird dem Trend zum Einkaufsmarkt auf der Grünen Wiese entgegen gewirkt und ein Beitrag zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs geleistet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1689 nach bisherigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

Abwägungsvorgang

Die Hinweise der Stadtwerke Hannover AG sowie des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind in der Planung berücksichtigt. Zum Einen ist im Bebauungsplan ein Symbol für den Standort einer Trafostation eingetragen, zum anderen enthält der Plan den Hinweis auf das Bergsenkungsgebiet.

Aufgrund des Hinweises der Region, dass eine Versickerung nicht möglich ist, wurde dies in der Begründung klargestellt.

Die Anregungen der Nachbarn wurden insofern berücksichtigt, dass die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze auf 2,3 m angehoben wurde. Die Verlängerung der der Lärmschutzwand nach Süden bis zur Riechersstraße ist aus schalltechnischer Sicht nicht zu rechtfertigen. Jedoch sieht der Bebauungsplan nun eine Beschränkung der Anlieferung des Marktes durch schwere LKW auf 2 Fahrten außerhalb der Ruhezeiten (Ruhezeiten: 20:00 bis 7:00 Uhr) vor.

Eine Beschränkung der Durchfahrt von der Riecherstraße zur Lenther Straße über den Parkplatz des Lebensmittelmarktes oder eine verkehrsbehördliche Anordnungen kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

61.12 / 18.09.2006