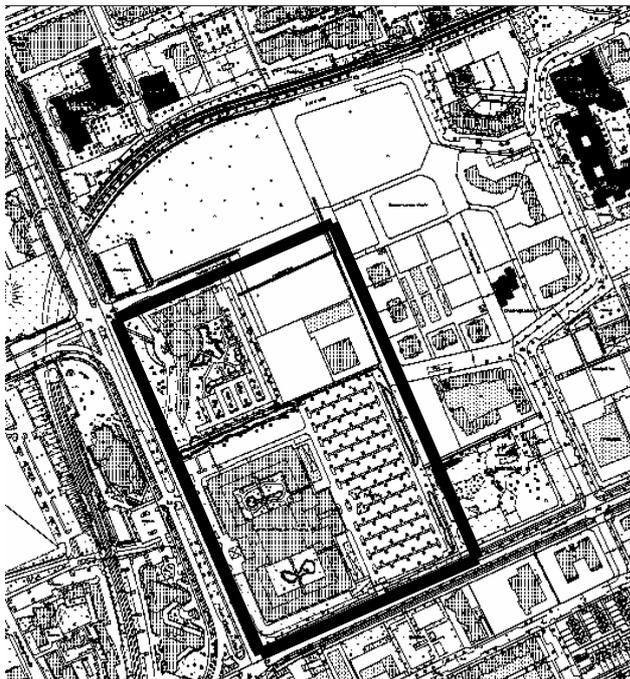


**Begründung  
mit Umweltbericht**

**Bebauungsplan Nr. 566, 2. Änderung  
- Gerhard-Lossin-Straße Süd -**

**Stadtteil Groß - Buchholz**



**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzung der Karl-Wiechert-Allee, die südliche Straßenbegrenzung der Gerhard-Lossin-Straße, die westliche Straßenbegrenzung der Heisenbergstraße, die westliche Grenze des Spielplatzes / Spielparks Roderbruch an der Rodekreuzstraße und die nördliche Straßenbegrenzung der Baumschulenallee

**1. Zweck des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst ein überwiegend bebautes Areal im Roderbruch im Stadtteil Groß-Buchholz. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich eine unbebaute Grundstücksfläche, die brach liegt. Im Zusammenhang mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover war u.a. auch diese Fläche Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung.

In Bezug auf das Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover sind im Stadtgebiet sieben Standorte hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Vollversorgern zur qualitativen Ergänzung des Nahversorgungskonzeptes überprüft worden.

Einer der Standorte liegt südlich angrenzend an den vorhandenen Roderbruchmarkt. Städtebauliches Ziel ist es, den Geschäftsbereich Roderbruchmarkt durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu stärken und von den zu erwartenden Synergieeffekten zu profitieren. In Frage kamen hier drei brach liegende Grundstücksareale. Zum Überprüfungsumfang gehörten u.a. eine „Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Verbrau-

chermarkt“ (Einzelhandelsgutachten) sowie eine „Verkehrsuntersuchung zur Standortauswahl und Erschließung eines Vollsortimenters“ (Verkehrsgutachten).

Im Ergebnis nannten beide Gutachten die Brachfläche nördlich der Gerhard-Lossin-Straße und südwestlich des Roderbruchmarktes als günstigsten Standort. Diese Fläche befindet sich nördlich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Für die Brachfläche in der Nordost-Ecke des Geltungsbereiches dieser Planänderung südlich der Gerhard-Lossin-Straße wurde aufgrund der durch die große Entfernung nicht zu erzielenden Verknüpfung mit den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes keine Empfehlung ausgesprochen.

Um den Fortbestand des Roderbruchmarktes als zentralen Versorgungsbereich zu sichern und ferner das vorhandene uneingeschränkte Kerngebiet vorrangig als Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen zu erhalten, soll daher der Einzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Die Kerngebietstypik wie eine Zentrumsfunktion ist dann nicht mehr gegeben, ist aber auch in dem derzeit ausschließlich mit Büros und Verwaltungen bebauten Gebiet nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll deshalb hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Büro und Verwaltung festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung sollen beibehalten werden.

Die Planungsziele der Bebauungsplanänderung entsprechen der mit der 31. Flächennutzungsplanänderung (in Kraft getreten am 15.01.1986) dargestellten städtebaulichen Zielsetzung. Mit dieser wurde die „Gemischte Baufläche“ ausgedehnt zur Unterbringung weiterer zentraler Verwaltungseinrichtungen. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 566, 2. Änderung sind daher aus den Darstellungen des Flächenutzungsplanes entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Einzelhandels- und Verkehrsgutachten zum Roderbruchmarkt**

Im Einzelhandelgutachten (s. Abschnitt 5 Gutachten Nr. (1)) wird ausgeführt, dass Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentren aus städtebaulicher Sicht von hoher Bedeutung für eine bedarfsgerechte und wohngebietsnahe Versorgung sind. Ein möglichst dichtes Nahversorgungsnetz garantiere auch für immobile Bevölkerungsgruppen eine angemessene Grundversorgung und könne zu einer Reduzierung von Verkehrswegen und Einkaufsfahrten beitragen. Wettbewerbsdruck, verändertes Verbraucherverhalten sowie Ladennetz- und Expansionslinien der Betreiber einerseits und einer Überalterung von Bestandsstrukturen andererseits führten allerdings zu einer zunehmenden Gefährdung bzw. Ausdünnung der Nahversorgungsnetze.

Maßgebliche Magnetbetriebe seien Vollsortimenter und Discounter. Die weiteren überwiegend kleinteiligen bzw. arrondierenden Besatzstrukturen entfalteten zwar in ihrer Gesamtheit Attraktivität, sie seien aber in einem hohen Maße von der Kundengenerierung der Magnetbetriebe abhängig. Gerade eine nicht mehr zeitgemäße Positionierung der Magnetfunktion sei oftmals eine wesentliche Schwachstelle von Nahversorgungszentren. Zu kleine und damit nicht mehr zeitgemäße Dimensionierungen von Vollsortimenter und Discounter seien stark wettbewerbsreagibel und führten zu abnehmenden Kundenfrequenzen für das gesamte Nahversorgungszentrum. Fluktuation, Trading-down- und Erosionstendenzen könnten auftreten.

Ältere Nahverkehrszentren seien ferner häufig für das heutzutage übliche Einkaufsverhalten der Pkw-Kunden nicht geeignet. Zu knapper Parkraum und / oder Parkraum, der funktional nicht günstig für Pkw-Kundschaft und Kofferraumeinkauf platziert ist, seien wesentliche Defizite von älteren Nahversorgungszentren. Grundsätzlich müssten Nahversorgungszentren bzw. ihre Magnetbetriebe auch für Pkw-Kundschaft geeignete Objektbedingungen haben. Bei Modernisierungen sei immer auch auf eine möglichst günstige Erreichbarkeit für Pkw-Kunden zu achten. Eine vorteilhafte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV sei allein kein ausreichendes Kriterium.

Bei Modernisierungen von Nahversorgungszentren dürfe immer eine zeitgemäße Neuplatzierung der Magnetbetriebe im Vordergrund stehen. Wesentliche Aspekte hierbei seien:

- Dimensionierung / Modernität,
- Parkraum und
- Erreichbarkeit.

Bezogen auf das Erscheinungsbild und die Besucherfrequenz beschreibt der Gutachter den Eindruck des Roderbruchmarktes als durchaus akzeptabel. Von einer positiven Verankerung bei der umliegenden Wohnbevölkerung sei auszugehen. Wesentliche Angebotskomponenten eines Nahversorgungszentrums seien vertreten. Neben dem Einzelhandel mit dem Schwerpunkt im periodischen Bedarfsbereich sei auch das einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebot bedeutsam, das durch gastronomische Angebote abgerundet werde. Der Wochenmarkt stelle einen nicht unerheblichen Attraktionsfaktor dar. Unverkennbar seien aber auch Fluktuation und damit verbundene Trading-Down-Tendenzen.

Als wesentliche Schwachstellen seien zu identifizieren:

- Nach heutigen Maßstäben zu geringe Dimensionierung des Vollsortimenters Edeka-aktiv (ca. 900 m<sup>2</sup> VKF) und des Penny-Discounters (ca. 450 m<sup>2</sup> VKF). Beide Anbieter seien die wesentlichen Magnetbetriebe. Bedingt durch die geringe Dimensionierung sei die Magnetfunktion gehandicapt. Kleinteilige Besitzstrukturen entfalteten zwar in ihrer Gesamtheit Attraktivität, seien aber in einem relativ hohen Maße von der Frequenzgenerierung der Magnetbetriebe abhängig. Fluktuationen im kleinteiligen Angebotsbereich stünden immer auch in einem Zusammenhang mit einer geschwächten Magnetfunktion.
- Uneinheitliches und wenig funktionsbezogenes Parkraumangebot. Im Zusammenhang mit der fehlenden direkten Anbindung an Hauptverkehrsführungen (introvertierte Lage) stelle das unübersichtliche Parkraumangebot eine Schwachstelle des Roderbruchmarktes dar und behindere das heutzutage übliche Pkw-Einkaufsverhalten.

Die beiden aufgeführten Faktoren führten zu einer abnehmenden Marktgebietsdurchdringung und zu erhöhten Kaufkraftabwanderungstendenzen, insbesondere bei den umsatzträchtigen Vorratseinkäufen, wo eine umfassende Sortimentskompetenz erwartet werde.

Vor diesem Hintergrund sei es Aufgabe der Stadtplanung, geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung moderner Angebotsformen des Einzelhandels zu identifizieren und entsprechende Flächen baurechtlich aufzuarbeiten und zur Verfügung zu stellen.

Insbesondere die Etablierung eines modernen Vollsortimenters mit umfassender Sortimentskompetenz im periodischen (täglichen) Bedarfsbereich sei anzustreben. Ein moderner Vollsortimenter könne als Magnet- und Ankerbetrieb für den gesamten Roderbruchmarkt fungieren.

Der Gutachter empfiehlt eine Projektentwicklung anzustreben, die möglichst zu einer Stärkung des Roderbruchmarktes führt. Sie solle dazu beitragen, dass die Besitzstrukturen des Roderbruchmarktes an den Kundenfrequenzen des Projektes partizipieren könnten.

Der Gutachter äußerte sich weiterhin hinsichtlich der städtebaulichen Aspekte und Kriterien. Zur Induktion von wechselseitigen Austauschbeziehungen sei es danach erforderlich, dass:

- die Projektentwicklung möglichst eng anliegend zum Roderbruchmarkt stattfinde und kurze fußläufige Wegeverbindungen zu den Bestandsstrukturen ermöglicht werden;
- sich das Projekt mit seinem Eingangsbereich zum Roderbruchmarkt hin öffne.

Für Kunden und Besucher sollten sich Projekt und Bestandsstrukturen mehr als Einheit denn als separate Einzelhandelslagen darstellen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei sei die Distanz zwischen den Bestandsstrukturen und dem Projekt. Angestrebt werden sollten eine direkte Verknüpfung und ein direkter visueller Kontakt. Damit sei eine Lage an einem der Bahnübergänge unbedingt erforderlich.

Die Überwindung längerer Distanzen (ohne geschäftliche Belegung) beeinträchtigen zunehmend die gewünschten Austausch- und Synergieeffekte. Hierbei könnten bereits Entfernungen ab 50 m für das subjektive Empfinden eine Barriere darstellen. Gerade in Nahversorgungszentren, aber auch generell in zentralen Lagen sei ein möglichst enges Miteinander der Geschäftsstrukturen erforderlich. Nur hierdurch könnten intensive Kundenaustauschbeziehungen zwischen den einzelnen Geschäftsbetrieben ermöglicht werden. Da es sich bei den Planvorhaben um die Ansiedlung eines Magnetbetriebes handle, der für den gesamten Nahversorgungsbereich Kunden generiere, sei der Verknüpfungsaspekt von hoher Bedeutung für die Kundenfrequenzierung des gesamten Roderbruchmarktes.

Bei einer sich räumlich separierenden und in ihrer baulichen Gestaltung vom Roderbruchmarkt abgeschotteten Projektentwicklung könne es zu nicht unerheblichen Konkurrenzeffekten für den Roderbruchmarkt kommen. Wünschenswerte Austauschbeziehungen würden zu Lasten des Roderbruchmarktes behindert. Ein quasi natürlicher Kundenlauf könne nicht oder nur eingeschränkt hergestellt werden. (Zu beachten sei auch, dass durch die Bahnlinie bereits eine strukturelle Trennlinie bestehe. Ein möglichst direkter visueller Kontakt fördere die Überwindung dieser Barriere.) Es bestehe das Risiko, dass der Einkaufsbereich in zwei konkurrierende Teilbereiche zerfällt und die Kundenfrequenzierung des Magnetbetriebes nicht oder nur sehr eingeschränkt an die Bestandsstrukturen weitergegeben werden könne.

Diese aufgeführten städtebaulichen Aspekte und Kriterien seien von erheblicher Bedeutung für die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes.

Als Fazit aus seinen Untersuchungen zieht der Gutachter u. a. den Schluss, dass das Grundstück in der Nordost-Ecke der vorliegenden Bebauungsplanänderung im südwestlichen Kreuzungsbereich Gerhard-Lossin-Straße / Heisenbergstraße (Standort C des Gutachtens) bei einer Entfernung von ca. 200 m eine erhebliche Distanz zu den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes aufweise und mehr als Solitärlage einzustufen sei. Wünschenswerte Austausch- und Wechselbeziehungen würden beeinträchtigt. Die für die Verträglichkeit notwendige enge Verknüpfung sei an diesem Standort nicht herstellbar. Die Ausformung eines kompakten einheitlichen Nahversorgungsbereiches sei nicht möglich. Positiv-Effekte auf die Bestandsstrukturen seien nicht zu erwarten. Der Nahversorgungsbereich zergliedere sich in zwei getrennte Bereiche. Die Magnetfunktion eines Verbrauchermarktes stehe isoliert und nicht im Kontext mit den Bestandsstrukturen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Roderbruchmarkt zeige der Standort deutliche Risiken. Auch hinsichtlich der betreiberspezifischen Anforderungen seien keine besonderen Vorzüge erkennbar.

Weiterhin verfüge die betreffende Fläche durch das anliegende Bildungszentrum über einen L-förmigen Grundstückszuschnitt. Das rückwärtig zum Bildungszentrum gelegene Grundstück sei verkehrlich nicht angebunden und könne somit für Anlieferzonen und Parkraumzufahrten nicht genutzt werden. In Relation zu übersichtlichen rechteckigen Grundstückszuschnitten bestünden auch unter baulich-funktionalen Gesichtspunkten erschwerte Entwicklungsbedingungen.

Im Verkehrsgutachten (s. Abschnitt 5 Gutachten Nr. (2)) werden aus verkehrlicher Sicht für keines der drei Grundstücksareale Restriktionen gesehen. Es wird allerdings eher die alleinige Anbindung an die Karl-Wiechert-Allee empfohlen, um die Quartiersstraßen (Heisenbergstraße, Rotkreuzstraße) nicht erhöhten Verkehrsbelastungen auszusetzen.

## **2.2 Bauland**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist geprägt durch zwei große Verwaltungsgebäude (Großverwaltung und Versicherungsgebäude) an der Karl-Wiechert-Allee mit den zugehörigen Großparkplätzen im rückwärtigen Bereich. An der Heisenbergstraße befindet sich ferner ein Bildungszentrum mit einer Parkpalette. Die einzigen freien Flächen im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden sich nördlich und westlich dieses Bildungszentrums in der Nordost-Ecke der Bebauungsplanänderung.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 566 sind die Flächen als uneingeschränktes Kerngebiet festgesetzt. Überwiegend ist eine maximal VIII-geschossige Bebauung, zu den Nord- und Ostseiten eine maximal IV-geschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,5 festgesetzt. Entlang der östlichen Bebauungsplan-grenze ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

Für die einzig freie Fläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, die z.Zt. brach liegt, war bereits eine Bauvoranfrage für einen Vollsortimenter mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingegangen. Diese ist zwecks Sicherung des vorhandenen Roderbruchzentrums nördlich der Stadtbahn auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (15.06.2005) zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung zurückgestellt worden. Am 28.04.2006 trat die Veränderungssperre Nr. 78 für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Kraft mit der Zielsetzung, einerseits den Fortbestand des Roderbruchmarktes als zentralen Versorgungsbereich zu sichern und andererseits das vorhandene uneingeschränkte Kerngebiet vorrangig als Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen zu erhalten. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt grundsätzlich zwei Jahre. Da auf die Geltungsdauer die Zeiten einer Zurückstellung individuell anzurechnen sind, wirkt die Veränderungssperre für das von der Zurückstellung betroffene Grundstück nur für ein Jahr. Zur weiteren Sicherung der Planung musste die Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Eckgrundstück deshalb verlängert werden (Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 78 für das Eckgrundstück Gerhard-Lossin-Straße / Heisenbergstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 566, 2. Änderung - Gerhard-Lossin-Straße Süd -). Diese Verlängerung trat am 13.04.2007 in Kraft.

Mit einem Marktanteil von kapp 40% ist der Roderbruchmarkt ein wichtiger Einkaufsort für den Stadtteil. Der Gutachter beschreibt jedoch eine zunehmend schwächeren Marktgebietsdurchdringung und Positionierung. Geschäftsfuktuation und damit einhergehende Trading - Down -Tendenzen seien unverkennbar. Zur Vermeidung weiterer Trading - Down -Tendenzen und auch für eine zukünftige stabile Positionierung des Roderbruchmarktes müssten daher geeignete Flächen für die Ansiedlung moderner Vertriebsformen bereitgestellt werden. Eine Modernisierung der Angebotsstrukturen solle ferner dazu beitragen, die Nahversorgungsfunktion des Roderbruchmarktes als zentrale Lage zu stärken und Kaufkraftabflüsse zu minimieren. Das Gutachten bestätigt jedoch die städtebauliche Zielsetzung,

dass derartige Angebotsstrukturen nicht südlich, sondern nördlich der Gerhard-Lossin-Straße errichtet werden sollten.

Das Gutachten macht deutlich, dass ein angedachter Verbrauchermarkt als Magnetbetrieb im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu einer Zergliederung in zwei getrennte, von einander losgelöste agierende Einkaufslagen führe. Von der Magnetfunktion und den Kundenfrequenzen des Verbrauchermarktes könnten die Bestandsstrukturen kaum profitieren. Vielmehr bestehe das Risiko einer Ausdünnung von Kundenfrequenzen im Roderbruchmarkt und einer damit einhergehenden Intensivierung von Trading - Down - Tendenzen.

Ferner wird beschrieben, dass auch arrondierende Shopstrukturen bzw. Konzessionärsflächen aus Verträglichkeitsgründen gegenüber den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes stark minimiert werden sollten.

Im Bebauungsplanverfahren sollte ursprünglich die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels im Kerngebiet ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Gutachten (s. Abschnitt 2.1) wurde im Zuge der weiteren städtebaulichen Überlegungen das Erfordernis gesehen, nicht nur großflächigen, sondern auch Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Planbereich auszuschließen, um das Roderbruchzentrum wirkungsvoll zu sichern.

Die Kerngebietstypik wie eine Zentrumsfunktion wäre dann baurechtlich nicht mehr gegeben, ist aber auch in dem derzeit ausschließlich mit Büros und Verwaltungen bebauten Gebiet de facto nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll daher die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert werden. Statt bisher Kerngebiet (MK) wird nunmehr ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Büro und Verwaltung“ festgesetzt, welches überwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden dient. Dieses städtebauliche Ziel wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 566 aus dem Jahr 1986 verfolgt, der die Flächen insbesondere für die Ansiedlung größerer Verwaltungen vorsah. In der Nähe der Stadtbahnstationen sollten arbeitsplatzintensive Nutzungen konzentriert werden und zu den damals neu entstandenen Wohngebieten sollten wohnungsnahen Arbeitsplätze angeboten werden. Diese Ziele gelten weiterhin.

Entsprechend der Zielsetzung des Konzeptes "Standort für Büros und Verwaltung" ist der Bereich Karl-Wiechert-Allee als ein Entwicklungsschwerpunkt in peripherer, gut erschlossener Lage für größere Verwaltungen vorgesehen.

Der Standort gegenüber der Medizinischen Hochschule hat sich entsprechend als bedeutender Bürostandort entwickelt. Angesichts der tatsächlichen Entwicklung im Bereich Karl-Wiechert-Allee erfolgt zurzeit durch entsprechende Planänderungsverfahren eine ergänzende Absicherung. Hierzu wurde bereits 1996 im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 566 die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Des Weiteren hat die Landeshauptstadt Hannover mit einem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2006 für mehrere Bebauungspläne auf der Westseite der Karl-Wiechert-Allee Planänderungsverfahren eingeleitet (Bebauungspläne Nrn. 335, 2. Änd. und 1252, 1. Änd.).

Im Zentrum des Stadtteils Roderbruch ist damit ein repräsentativer Standort entstanden, welcher durch die vorhandene Infrastruktur gut erschlossen ist. Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Medizinischen Hochschule sowie am Roderbruchmarkt. Auch hinsichtlich des Individualverkehrs ist über die Karl-Wiechert-Allee und die nahe Verknüpfung mit dem Messeschnellweg eine gute Verbindung gegeben. Arbeitsplatzintensive Nutzungen, wie Büro- und Verwaltungen - evtl. auch in Verbindung mit Erweiterun-

gen der MHH - sind daher, auch aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten durchaus wünschenswert. Der Standort wird daher lediglich für die festgesetzten Nutzungen vorgesehen.

Allgemein zulässig sind daher Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber. Damit ist die vorhandene Bebauung und Nutzung gesichert, jedoch auch Spielraum für eine ergänzende Nutzung, z.B. für Hotels gegeben. Diese sind an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zur Medizinischen Hochschule und zum Medical Park durchaus denkbar und im Umfeld auch vereinzelt vorhanden. Diese festgesetzten Nutzungen waren bereits im bisher festgesetzten Kerngebiet zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 566 bleiben unberührt von der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die Festlegung von Feuerwehrezufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **2.2 Verkehr und Versorgung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen. Die zur Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Fernwärme erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden.

Die Gerhard-Lossin-Straße ist im Bebauungsplan Nr. 566 planungsrechtlich gesichert. Die Fläche ist freigelegt, weitgehend ausgebaut, muss allerdings noch endgültig hergestellt werden. Gleiches gilt für die Heisenbergstraße, die im Bebauungsplan Nr. 567 planungsrechtlich gesichert wurde. Auch sie muss im nördlichen Bereich noch endgültig hergestellt werden.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO<sub>2</sub>- Emissionen in der Stadt Hannover zum Ziel gesetzt. Bausteine zu diesem Ziel sind die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hoch-effizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dieses gesetzlich vorgeschrieben ist (KfW-40 Häuser / Passivhäuser). Zusammen mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, einem hohem Effizienzgrad der Anlagentechnik sowie der Ausnutzung interner Heizenergiegewinnung mittels solarer Wärmeeinträge können die Bauherren so weitestgehend auf eine Heizenergiegewinnung mittels fossiler Brennstoffe verzichten. Mindestens sollte eine Realisierung der Gebäude mit Transmissionswärmeverlusten (Wärmeverluste über die Gebäudehülle), die 30% niedriger sind, als nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind, angestrebt werden.

Im vorliegenden Gebiet besteht die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung, daher sollte eine Versorgung mit Fernwärme angestrebt werden.

Eine effiziente und klimaschonende Bauweise und effiziente Technik kann neben einer Förderung durch die KfW-Bank zusätzlich in Hannover mit proKlima Fördermittel gefördert werden. Sollte ein Bauvorhaben konkret werden, wird ein Gespräch mit den Investoren und / oder Architekten zum Thema energieeffizientes Bauen bei der Geschäftsstelle von proKlima angeregt.

### **3. Umweltverträglichkeit**

#### **3.1 Lärmschutz**

Lärmschutzfestsetzungen waren im Bebauungsplan Nr. 566 bisher nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Karl-Wiechert-Allee und auf der Baumschulenallee verursacht werden. Die aktuellen im Jahr 2005 ermittelten Verkehrshöhen betragen für die Karl-Wiechert-Allee 20.000 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 4 %, für die Baumschulenallee 14.000 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 3%. Der berechnete Lärmpegel an den Gebäudefronten entlang der genannten Straßen beträgt danach ca. 61 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts (Lärmpegelbereich III). Der Schienenverkehr trägt zu keiner Pegelerhöhung bei.

Die für die städtebauliche Planung maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte liegen für Kerngebiete bei 65 dB tags und zwischen 50 dB und 55 dB nachts.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen ein erforderliches Schalldammaß von 30 dB(A) aufweisen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden zu garantieren. Diese Werte lassen sich bereits durch die ohnehin für den Wärmeschutz erforderlichen Bauteile abfangen, so dass eine gesonderte Festsetzung für den Lärmschutz weiterhin nicht erforderlich ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der Hubschrauberlandeplatz der MHH. Bei den dort stattfindenden An- und Abflügen handelt es sich zum großen Teil um Primärflüge. Bei Primärflügen geht es um unmittelbare Lebensrettung, die unter allen Umständen und in alle Richtungen, oftmals auch ohne Einhaltung der vorgeschriebenen An- und Abflugwinkel, durchgeführt werden. Aus den genannten Gründen sind diese Immissionen von den Anliegern zu tolerieren.

#### **3.2 Naturschutz**

Der nordöstliche Teil der Planfläche ist in lockerer Form mit Bäumen bestanden. Aufgrund einer nahezu ungestörten Entwicklung konnten sich in den letzten Jahren sukzessive verschiedene Baum- und Straucharten etablieren.

Nach Auskunft des zuständigen Forstamtes Fuhrberg handelt es sich um einen ca. 20-jährigen Wald aus Weiden, Birken und Pappeln. Da dieser Wald vermutlich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 566 im Jahr 1986 noch nicht vorhanden war und eine Kerngebietsausweisung erfolgte, könne jedoch gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) eine nachträgliche Kompensation nicht mehr gefordert werden. Das Forstamt hat daher keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Die Region Hannover, die die Aufgaben der unteren Waldbehörde übernimmt, wurde beteiligt. Sie hat hinsichtlich der vorgelegten Bebauungsplanänderung ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Die weiteren Planflächen weisen eine entsprechend den Planungszielen bereits umgesetzte Planung auf. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um großflächige Büro- und Verwaltungsgebäude mit entsprechenden umfangreichen Parkflächen. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt.

§ 1a des Baugesetzbuches sieht für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, vor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Für den ge-

samten Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden. Hierüber hinausgehende Baurechte werden durch die Planänderung nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte ist daher davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen.

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover gilt jedoch unabhängig davon.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserstände und die Bodenverhältnisse (kf-Wert  $10^{-5}$ ) eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich zulassen. Da allerdings je nach Schluffanteil im oberen Bodenbereich auch schlechtere kf-Werte auftreten können, wird empfohlen, im Bereich geplanter Versickerungsanlagen Sondierbohrungen vorzunehmen und den kf-Wert genauer zu bestimmen. Aufgrund dieser unsicheren Situation kommt eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung nicht in Frage. Zudem ist, wie oben beschrieben, eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

### **3.3 Altlasten**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem westlich des Plangebietes gelegenen Gelände der Medizinischen Hochschule eine bis zu 6,0 m mächtige, mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastete flächenhafte Auffüllung aus Sand, Ziegel, Beton- und evtl. Asphaltbruchstücken befindet. Die Ausdehnung der Fläche kann derzeit nicht genau abgegrenzt werden. Bei älteren, in den Jahren 1978/79 im Plangebiet durchgeführten Bohrungen wurde eine Auffüllung angetroffen, deren Mächtigkeit von 0,4 m im Norden auf 1,0 m im Süden des Plangebietes zunahm. Gefährdungen sind derzeit nicht bekannt.

### **3.4 Kampfmittel**

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Dies betrifft insbesondere Teilflächen, die sich in der südlichen Hälfte der Bebauungsplanänderung entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze befinden. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Gefahrenerforschungsmaßnahme empfohlen.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, Dezernat 23, Zentrale Polizeidirektion Hannover) zu benachrichtigen.

## **4. Umweltbericht**

§ 2 Abs. 4 BauGB sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, wobei die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden ist.

Diese Anlage 1 ist wie folgt ausgestaltet:

„Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
  - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
  - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
  - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
  - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
  - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
  - d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,
3. folgenden zusätzlichen Angaben:
  - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
  - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
  - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

Aufgrund der besonderen Sachlage in diesem speziellen Fall - Änderung der baulichen Nutzung für ein weitgehend bebautes Gebiet - stellt sich der Umweltbericht wie folgt dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst ein überwiegend bebautes Areal im Roderbruch im Stadtteil Groß-Buchholz östlich der Karl-Wiechert-Allee. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich eine unbebaute Grundstücksfläche, die brach liegt.

Die Planänderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,2 ha. Hiervon sind bis auf die freien Flächen im Nordosten des Gebietes, die eine Fläche von ca. 12.600 m<sup>2</sup> umfassen, alle Grundstücke bebaut und entsprechend versiegelt (Bebauung, Zuwegungen, Parkflächen).

Durch den z. Zt. gültigen Bebauungsplan Nr. 566 liegt bereits Baurecht für die gesamte Fläche vor, die bisher als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht lediglich eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vor. Statt Kerngebiet wird nunmehr Sondergebiet (SO) „Büro und Verwaltung“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind danach Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung der bebauten Grundstücke, schließt aber insbesondere die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe aus. Dies ergibt sich aus den im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover erstellten Gutachten (s. Abschnitt 2.1 Einzelhandels- und Verkehrsgutachten Roder-

bruchmarkt) und soll den Fortbestand des Roderbruchmarktes als zentralen Versorgungsbe-  
reich sichern. Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese Änderung nicht erkennbar.

Alle übrigen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 566 bleiben unberührt von der vorlie-  
genden Bebauungsplanänderung. Es gilt weiterhin eine maximal VIII-geschossige Bebau-  
ung, in den nördlichen und östlichen Randbereichen jedoch lediglich eine maximal IV-  
geschossige Bebauung. Die GRZ ist mit 0,6; die GFZ mit 1,5 festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Standort weiterhin vorrangig für Büro- und Ver-  
waltungsnutzungen erhalten. Eine Änderung der tatsächlichen Nutzung ist für die bereits  
bebauten Bereiche nicht vorgesehen. Eine Bebauung der noch freien Fläche wäre durch das  
vorhandene Baurecht bereits möglich. Ein konkretes Vorhaben wird durch die Planänderung  
nicht ermöglicht. Ziel der Bebauungsplanänderung ist vielmehr die Zulässigkeit des Einzel-  
handels im Plangebiet, insbesondere für die noch freien Flächen im nordöstlichen Bereich  
auszuschließen, um das Roderbruchzentrum wirkungsvoll zu sichern und an dieser Stelle  
einen Risikostandort hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Roderbruchmarkt zu verhindern.  
Es ist anzunehmen, dass mit dem Ausschluss des Einzelhandels an diesem Standort auch  
eine Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen verhindert werden.

Die Alternative zu der geplanten Bebauungsplanänderung wäre die Beibehaltung des derzei-  
tigen Planungsrechtes. Dies würde hinsichtlich des Naturschutzes keine Änderung bewirken,  
da bereits Baurechte bestehen. Es würde allerdings, wie oben beschrieben, unter Umstän-  
den den Roderbruchmarkt als wesentliches Nahversorgungszentrum für die umliegende  
Wohnbevölkerung in seinem Fortbestand gefährden.

## **5. Kosten für die Stadt**

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Auch Entschädigungsansprüche sind nicht gegeben, da nach dem BauGB die zulässige  
Nutzung eines Grundstückes nach sieben Jahren ab Zulässigkeit entschädigungsfrei aufge-  
hoben oder geändert werden kann, sofern sie bis dahin nicht verwirklicht wurde bzw. kein  
Bauantrag gestellt worden ist

## **6. Gutachten**

- (1) Projektentwicklung, Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für einen Verbrauchermarkt,  
Stadtteil Groß-Buchholz, Roderbruchmarkt, 30627 Hannover von der  
BulwienGesa AG Hamburg, 23.03.2006,
- (2) Verkehrsuntersuchung zur Standortauswahl und Erschließung eines Vollsortimenters im  
Stadtteil Groß-Buchholz/Roderbruch von der  
Planungsgemeinschaft Verkehr PGV, Hannover, April 2006.

aufgestellt  
Bereich Stadtplanung, Oktober 2007

Hannover hat der Begründung  
des Entwurfes am 08.11.2008  
zugestimmt.

gez. Heesch  
  
(Heesch)  
Fachbereichsleiter

gez. Seinige  
  
Städt. Oberrat

61.11/05.10.2007

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wurde daraufhin ergänzt und aktualisiert.

Bereich Stadtplanung, Januar 2008

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung der  
Satzung am                      zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/11.01.2008