

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Neubau eines am Passivhaus-Standard orientierten Lebensmittelmarktes an der Reinhold-Schleese-Straße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1757 - Nahversorger Business-Park Nord

Stadtbezirk: Nord
Stadtteil: Brink-Hafen

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1757 umfasst das Flurstück 1/59, Flur 7 der Gemarkung Vinnhorst im Stadtteil Brink-Hafen. Er wird im Süden durch die Reinhold-Schleese-Straße auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover und im Norden durch die Heinrich-Heine-Straße, die bereits zu dem Gebiet der Stadt Langenhagen gehört, begrenzt. Westlich angrenzend liegt das Gebäude der „Freie Evangeliums Christen Gemeinde“, östlich verläuft ein öffentlicher Fußweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen Reinhold-Schleese-Straße und Heinrich-Heine-Straße ermöglicht.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung

Im Plangebiet soll auf der bisher unbebauten Fläche ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop entstehen. Die Gesamtverkaufsfläche soll ca. 790 m² betragen, die sich in ca. 770 m² für den Verkaufsraum des Lebensmittelmarktes und ca. 18 m² für den Windfang aufteilt. Zusätzlich ist ein separater Backshop mit ca. 40 m² geplant. Die Anliefer-, Betriebs- und Öffnungszeiten sollen auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr (= Tagzeit) begrenzt werden.

Südlich des geplanten Markt-Standortes sind ausgedehnte Gewerbeflächen mit zum Teil mehrgeschossigen Flachdachgebäuden vorhanden. Im Norden, auf dem Gebiet der Stadt Langenhagen, hat sich dagegen ein kleinteilig strukturiertes Wohngebiet mit teilweise mehrgeschossigen Satteldach-Gebäuden und privaten Gartenflächen entwickelt.

Der Vorhabenstandort, für den seit 2006 durch den Investor Ratisbona Gradl & Co.KG Entwürfe vorgelegt wurden, die entsprechend den Anforderungen der Stadt Hannover mehrfach angepasst wurden, ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In nur ca. 280 m Fußwegentfernung befindet sich im Osten an der Vahrenwalder Straße in Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße die Stadtbahn-Haltestelle Wiesenau für die Linie 1 (Langenhagen - Sarstedt). Weiterhin wird die Haltestelle Wiesenau durch die Buslinie 135 (Stöcken – Paracelsusweg) angefahren.

Das Ziel der Planung ist es, der Unterversorgung des Stadtteils Brink-Hafen sowie der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung Wiesenau der Stadt Langenhagen mit der Errichtung eines Nahversorgers und Backshops für den täglichen Bedarf zu begegnen. Der geplante Standort mit Zufahrten von hannoverschem wie auch langenhagener Stadtgebiet ist von überregionalen Verkehrslinien umschlossen (BAB 2 im Norden, Vahrenwalder Straße – L 190 im Osten, K 15 bzw. Mittellandkanal im Süden und S-Bahn-Trasse zum Flughafen im Westen). Damit wird auch die seit 2003 wiederholt von der Stadt Langenhagen gewünschte Lösung zur Verbesserung der Versorgungssituation der Bewohner des nördlich angrenzenden Stadtteils Wiesenau umgesetzt. Von dem geplanten Nahversorger sollen vor allem die in ihrer Mobilität eingeschränkten Einwohner profitieren.

Mit der Planung werden Flächen des seit November 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1619 - Langenhagen Barracks – Gewerbegebiet – der Stadt Hannover überlagert, dessen Festsetzungen durch die Vorgaben dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt werden sollen. Dies wird zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich, weil die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben derzeit nicht gegeben ist. Abweichend von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover wird in diesem speziellen Fall der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugestimmt, weil das Einzelhandelskonzept eine Ausnahme speziell für die Lebensmittelversorgung zulässt, sofern es sich um einen integrierten Standort mit Nahversorgungslücken handelt und der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und in Bezug auf die im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der LH Hannover – S. 31). Diese Kriterien treffen hier zu.

Eine Gefährdung der Zentren bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist auch unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover nicht zu erwarten.

Das Aufstellungsverfahren soll für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1757 - Nahversorger Business-Park Nord gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die nach § 13 a (1) 1. BauGB festgesetzte Beschränkung der Grundfläche auf unter 20.000 m² wird mit einer Fläche von ca. 5.500 m² für den gesamten Geltungsbereich des hier beantragten VEP weit unterschritten.

Das beschleunigte Verfahren findet Anwendung, da keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt § 13 a (1) 2. BauGB.

Städtebauliche Zielsetzung / Bebauung

Planerische Zielsetzung ist es, für diesen städtischen Siedlungsbereich die bisher unzureichende bzw. fehlende Versorgung der im Umkreis wohnenden und arbeitenden Bevölkerung sicherzustellen, ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Angebotes in den Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) hervorzurufen. Deshalb wird der Markt auf eine nahversorgungsbezogene Größe beschränkt.

Mit seiner von den nächsten ZVB's auf hannoverschem Stadtgebiet vorhandenen Bereichen

- Vahrenheider Markt, Zentrum Sahlkamp, Zentrum Niedersachsenring, Zentrum Holzwassen, Zentrum Ledeburg und Zentrum Hainholz

sowie den entsprechenden Bereichen in der Stadt Langenhagen mit

- der Langenhagener Innenstadt und den Nahversorgungszentren Straßburger Platz, Langenforth-Oertzeweg, Hans-Böckler-Straße und Walsroder Straße

abgesetzten Lage ist der Standort sowohl funktional als auch städtebaulich eindeutig auf den hannoverschen Stadtteil Brink-Hafen sowie das langenhagener Wohngebiet und den Siedlungskörper Wiesenau ausgerichtet. Er ist von den Einwohnern in den Wohngebieten des Stadtteils Wiesenau / Brink sehr gut zu Fuß erreichbar.

Unter Berücksichtigung dieser Ausrichtung des Lebensmittelmarktes wird ausnahmsweise von dem bisherigen Planungsgrundsatz sowie den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1619 abgewichen und auch eine direkte Zufahrt für die Bewohner Wiesenaus zum Kundenpark-

platz von der Heinrich-Heine-Straße aus vorgesehen. Hiermit werden zugleich auch „Umwegverkehre“ mit Belastung der Heinrich-Heine-Straße vermieden, die ohne eine solche Zufahrt entstehen würden.

Das geplante Bauvorhaben soll als eingeschossiger Baukörper im Süden des Plangebietes errichtet werden. Der vorgelagerte und zu den Stellplätzen hin ausgerichtete Eingangsbereich wird mit einem Flachdach versehen und setzt sich durch seine rote Fassade deutlich von dem restlichen Baukörper ab.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche Gewerbliche Baufläche dar. Im Norden ist ein Grünstreifen parallel zur Heinrich-Heine-Straße dargestellt.

Entsprechend seiner Ausrichtung als Lebensmittelnahversorger ist das Bauvorhaben einschließlich des beabsichtigten Grünstreifens an der Heinrich-Heine-Straße aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Planung wurde interkommunal abgestimmt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, beschlossen vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011, formuliert in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele:

- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung von Wegeverbindungen („Stadt der kurzen Wege“).
Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.
- Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
Die Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Nahversorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel soll eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. fußläufig, erreicht werden.

Mit seiner von den nächsten Zentralen Versorgungsbereichen auf hannoverschem Stadtgebiet sowie von den Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Langenhagen abgesetzten Lage nimmt er für die Versorgung der im Umkreis arbeitenden und wohnenden Bevölkerung eine wichtige Funktion ein. Das Konzept des Marktes ist klar nahversorgungsbezogen.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde in einem Fachgutachten überprüft (Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Landeshauptstadt Hannover, BBE Handelsberatung, Februar 2012). Darin wird nachgewiesen, dass das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot und auch das Abstimmungsgebot erfüllt werden und die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 790 m² zuzüglich eines Backshops mit ca. 40 m² im Gewerbegebiet an der Stadtgrenze Hannover-Langenhagen keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich zieht.

Erschließung

Der geplante Standort ist gut in die nähere Umgebung integriert. Er ist über eine Stadtbahnlinie und eine Buslinie mit Haltestelle in geringer Entfernung an das ÖPNV- Netz angebunden.

Das Plangebiet ist im Norden und Süden über bereits ausgebaute Straßenzüge erschlossen. Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Die Grundstücksanbindung und Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen ist über beide Straßen möglich. Die Anlieferung des Marktes soll nur über das Gewerbegebiet der Stadt Hannover, also über die Reinhold-Schleese-Straße erfolgen, damit das in Langenhagen liegende Wohngebiet nicht unnötig belastet wird.

Die Stellplätze (ca. 75) werden ebenerdig auf dem Grundstück angeordnet und durch Anpflanzungen zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücken hin abgegrenzt sowie durch Baumanpflanzungen mit dem Raster je 4 Stellplätze 1 standorttypischer Laubbaum zwischen den Stellplatzreihen untergliedert.

Weiterhin wird bei der Gestaltung und Anordnung der Stellplätze eine Verbindung zu dem Fußweg entlang der Ostgrenze des Plangebietes hergestellt. Ansonsten wird der Fußweg aber deutlich durch Anpflanzung einer Hecke mit ca. 1,50m Höhe gegenüber der Stellplatzfläche abgegrenzt, um eine Gefährdung von Fußgängern auszuschließen.

In einem gesonderten Verkehrsgutachten werden das zusätzliche Verkehrsaufkommen und mögliche Auswirkungen ermittelt.

Abfallentsorgung

Zur Entsorgung der Betriebsabfälle sind im Anlieferungsbereich Abfallcontainer vorgesehen.

Wertstoffcontainer

In Zusammenhang mit den Abfallcontainern werden die im Stadtgebiet üblichen Glascontainer ebenfalls direkt an der Reinhold-Reese-Straße aufgestellt und können somit vom öffentlichen Straßenraum aus unmittelbar angefahren werden.

Umweltbelange

Für das Plangebiet bestehen aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1619 – Langenhagen Barracks – Gewerbegebiet - bereits Baurechte, die jedoch durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich der angestrebten Art der baulichen Nutzung abgeändert werden sollen.

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird entsprochen, da mit der Planung

- keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, sondern bereits durch Planungsrecht abgesicherte Gewerbeflächen genutzt werden.
- der Umfang der Neuversiegelung das bisher zulässige Maß von 0,7 nicht übersteigen wird.
- der bisher festgesetzte, 10 m breite Pflanzstreifen im Norden des Plangebietes bei der Neuplanung berücksichtigt wird und der Gehölzbestand im Wesentlichen erhalten bleibt.

Insofern sind voraussichtlich auch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Der Dachstuhl wird für die Installation einer Photovoltaikanlage in Kombination mit einem Gründach vorgesehen. Weiterhin wird das Bauvorhaben an den Passivhaus-Standards ausgerichtet. Dies führt zur Verringerung der Schadstoffbelastungen und des Energieverbrauchs.

Für das Plangebiet ist derzeit ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem sich nur solche Betriebe ansiedeln dürfen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig sind. Mit der geplanten Erschließung des Grundstückes von Norden und Süden sowie der Anlieferzone im Bauwuch können sich Auswirkungen für die Nachbarschaft, insbesondere die nördliche Wohnbebauung ergeben. Hierzu werden deshalb derzeit ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten erstellt, deren Ergebnisse in dem weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers kann durch verschiedene Systeme erfolgen, soweit es die Bodenverhältnisse im Hinblick auf Versickerungsfähigkeit und Altlastenfreiheit zulassen. Die verschiedenen Systeme können z.B. eine Flächenversickerung über die Stellplätze, eine Rigolen- oder Muldenversickerung sein. Die Möglichkeit über die Versickerung und die Standfähigkeit des Untergrundes wird in einem noch zu beauftragenden Baugrundgutachten geprüft. Ist eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich, soll das bisherige Konzept zum Bebauungsplan Nr. 1619 für die Behandlung des Regenwassers zugrunde gelegt werden. Danach soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in das städtische Regenwasserrückhaltebecken an der Hackethalstraße südwestlich des Plangebietes eingeleitet werden.

Sonstige Umweltbelange werden im weiteren Verfahren geprüft.

Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2012

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/19.11.2012