

Begründung

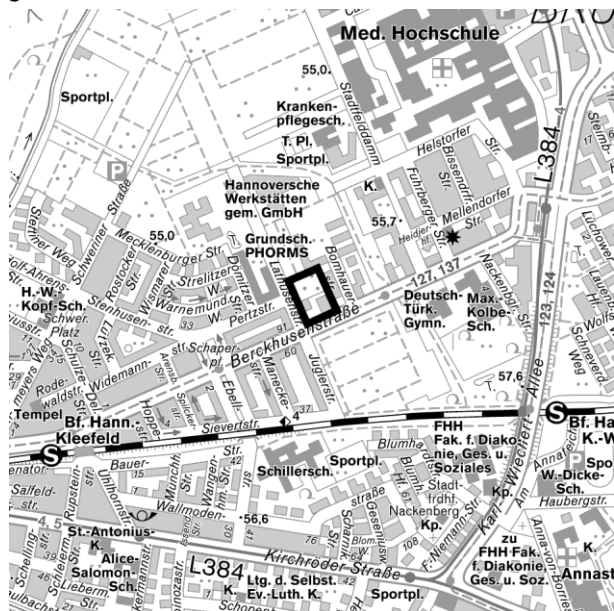
Bebauungsplan Nr. 1729 - Östlich Lathusenstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß
§13a BauGB

Stadtteil: Kleefeld

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück eines bestehenden Lebensmitteldiscounters an der Ecke Berckhusenstraße / Lathusenstraße (Berckhusenstraße 95).



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1 Örtlichkeit	2
2.2 Planungsrecht	3
2.3 Verfahren	3
4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	6
5. Erschließung	7
5.1 Verkehr	7
5.2 Ver- und Entsorgung	8
6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	8
6.1 Schall	8
6.2 Naturschutz, Eingriffsregelung	9
6.3 Boden	9
6.3.1 Natürlicher Boden	9
6.3.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen	9
6.3.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten	10
7. Kosten für die Stadt	10

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kleefeld nordöstlich der Kreuzung Berckhusenstraße/ Lathusenstraße. Dort ist seit 1999 ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ansässig; im Jahr 2013 wurde der Markt auf 1009 m² Verkaufsfläche erweitert. Er verfügt über 114 Stellplätze.

Für das Plangebiet sowie die westlich und nördlich davon liegenden Gebiete gelten keine Bebauungspläne. Vorhaben sind gemäß § 34 bzw. §35 BauGB zu beurteilen.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere bedeutet der Lebensmittelmarkt eine sinnvolle Ergänzung des Nahversorgungsnetzes. Der Standort soll daher planungsrechtlich als „Sondergebiet Nahversorgung“ abgesichert werden.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover ist er jedoch nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches, er liegt zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Kirchröder Straße/ Scheidestraße/ Berckhusenstraße und dem Versorgungszentrum Rodenbruchmarkt bzw. Heidering. Daher besteht das Erfordernis, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen.

Daneben weist das Betriebsgrundstück gestalterische Defizite auf. Um diese bei künftigen Umbauten zu mildern enthält der Bebauungsplan Vorgaben in Bezug auf Begrünung und Werbeanlagen, wie sie auch bei anderen Bauvorhaben für Einzelhandelsnutzungen üblich sind.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Örtlichkeit

Westlich der Lathusenstraße ist Blockrandbebauung mit einer Wohnnutzung sowie einer Privatschule vorhanden. Nördlich und südlich der Berckhusenstraße liegen Kleingärten. Der nördliche Teil des Plangebietes schließt mit einer Grünbrache ab.

Östlich des Plangebietes ist eine Ausstellungsfläche für Pkw vorhanden. Die nördlich daran grenzende Grünfläche ist im Bebauungsplan Nr. 1312 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Dieser wurde jedoch noch nicht ausgebaut. Weiter östlich schließt sich ein Wohnhaus mit Lagerhalle und Garagenhof an. Nördlich davon befinden sich Mehrfamilienhäuser.



2.2 Planungsrecht

Für das Gebiet nord-westlich setzt der Bebauungsplan 1024, 1.Änderung Sondergebiet „Bildung, Büro und Verwaltung“ fest. Für das östlich benachbarte Gebiet gilt der Bebauungsplan 1312, der Mischgebiete und einen öffentlichen Spielplatz, weiter nördlich auch allgemeine Wohngebiete ausweist.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet sowie für die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen Wohnbaufläche dar. Nordwestlich grenzt im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Ausbildung, Verwaltung, Hotel“ an. Südlich des Plangebiets ist eine Kleingartenfläche ausgewiesen.

Da das geplante Sondergebiet der Festsetzung eines Nahversorgers und damit als Zubehörunutzung dem Wohnen dient, ist es aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ entwickelt.

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP 2005) enthält auch ein Regionales Einzelhandelskonzept. Danach liegt das Plangebiet im oberzentralen Ergänzungsbereich der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns. Aus regionalplanerischer Sicht sind hier Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei Vorhaben mit wesentlicher Ausstrahlung über die Standortgemeinde hinaus ist eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.

2.3 Verfahren

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unterfolgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von 6.900 m² deutlich unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Einzelhandelskonzept und Gutachten

Der Einzelhandel hat eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar.

Um diese Funktion des Einzelhandels aufrechtzuerhalten und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern, bedarf es der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover wurden die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammenfasst, aktualisiert und mit einer verbindlichen Wirkung ausgestattet.

Kernaussage dieses Konzepts ist die Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten in der City und den Stadtteilen. Für diese Steuerung wurden Grundsätze formuliert.

In den sonstigen Zentren (D- und E-Zentren) sollen nur nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Angebot, d.h. mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², angesiedelt werden. Bei entsprechender Lage kann für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe innerhalb der D- und E-Zentren sowie außerhalb der abgegrenzten Zentren eine Ausnahme gemacht werden, sofern es sich um integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt, der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist. Diese Ausnahmekriterien sind für das Plangebiet zutreffend.

Nach dem Konzept werden im Umfeld des Plangebietes folgende wohnungsnah liegende und damit gut erreichbare zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt:

- Kleefeld Kirchröder Straße,
- Kleefeld westliche Berckhusenstraße
- Heideviertel Heidering
- Groß Buchholz Roderbruchmarkt

Diese Bereiche wären von einer weiteren zentrenbildenden Entwicklung im Plangebiet negativ betroffen. Die Sondergebietsausweisung der vorliegenden Planung dient jedoch dazu, eine Zentrenbildung zu vermeiden. Die Größe des vorhandenen Nahversorgers soll hierdurch lediglich auf eine zentrenverträgliche Ausnahme begrenzt und für die Zukunft abgesichert werden.

Gutachten

Der Betreiber des Marktes strebt für die Zukunft eine Erweiterung des Discounters an, um bei Bedarf den Markt an die marktüblichen Standards im Lebensmitteleinzelhandel anpassen zu können.

Die Verträglichkeit und die Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Vereinbarkeit mit den städtischen Konzept wurden zunächst im Auftrag des Betreibers durch die Firma CIMA untersucht, deren Ergebnisse die Stadt Hannover anschließend durch das Büro Acocella überprüfen ließ.

Eine Erweiterung an einem integrierten, jedoch außerhalb der Zentren gelegenen Standort trägt weder zur Einzelhandels- und Funktionsvielfalt eines Zentrums bei noch wird die polyzentrale Nahversorgungsstruktur an sich gestärkt. Bei lediglich einer Bestandserweiterung wird auch die räumliche Nahversorgungssituation im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung nicht verbessert.

Bei der Untersuchung wurde folgende Sachlage berücksichtigt:

- Der Standort verfügt über eine integrierte Lage zwischen Wohngebieten, die überwiegend mehrgeschossig bebaut sind.
- Der Nahversorger bietet Sortimente der Warengruppen Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie an, die zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören.
- Der Betrieb strebt eine Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 277 m² an.

- Für das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Buchholz - Kleefeld ist eine Kaufkraftbindungsquote für die Sortimente Lebensmittelhandwerk von 83%, für Nahrungs-/ Genussmittel von 63% und Drogerie-/ Parfümerieartikel von 53% festzustellen, was einem derzeitigen deutlichen Kaufkraftabfluss entspricht.
- Die in den Zentren ansässigen Lebensmittelbetriebe besitzen eine wichtige Magnet- und Frequenzbringerfunktion.
- Im Stadtteil Kleefeld haben die in den beiden Zentren angesiedelten Lebensmittelbetriebe aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche gegenüber dem Markt im Plangebiet.

Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass auch bei der Erweiterung des Lidl-Marktes wesentliche Auswirkungen auf den Bestand nicht zu befürchten wären. Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben im Fall einer Erweiterung um 277 m² in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umverteilungseffekte erzeugen würde. Keines der Zentren im Bezirk Buchholz-Kleefeld wäre negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt. Das Vorhaben kann als verträglich eingestuft werden. Die Kaufkraftbindungsquote im Stadtbezirk Buchholz Kleefeld wird dadurch etwas verbessert. Daher sind städtebauliche Auswirkungen wie Leerstände oder Trading Down Tendenzen in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen nicht zu befürchten.

Das Büro Acocella sieht jedoch die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes verletzt und empfiehlt, die geplante Erweiterung nicht umzusetzen. Bei der Planung sei eine standortgerechte Dimensionierung, bezogen auf den heutigen Bestand und aufgrund einer zu geringen Einwohnerzahl, nicht gegeben. Dadurch würden die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht eingehalten. Die Chancen zur rechtlichen Durchsetzung dieser Position wurden allerdings vom Gutachter selbst als gering eingeschätzt.

Für die Versorgung der Einwohner im 500 m Radius hat der Standort im Plangebiet eine wichtige Funktion und soll daher zukunftsfähig gehalten werden. Er entspricht grundsätzlich dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die fußläufige Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Diese wird dann als gegeben angenommen, wenn in einer Entfernung von 500 m Luftlinie ein Lebensmittelanbieter zu erreichen ist. Die vom Plangebiet aus zu erreichenden nächsten Versorgungsmöglichkeiten sind ca. 1000 m Luftlinie nach Osten oder Westen entfernt.

Weiter beschreibt dieses Gutachten ein Ungleichgewicht bezogen auf die Verkaufsfläche zwischen dem großflächigen Discounter und den kleinteiligen Anbietern in den Zentren von Kleefeld und Heideviertel. Diese kleinteilige Struktur ist historisch gewachsen und auf Grund der Bebauung nicht zu revidieren, da es in den älteren Zentren an geeigneten Erweiterungsflächen fehlt.

Ferner ist zu beachten, dass im näheren Umfeld des Plangebietes im Zusammenhang mit dem Wohnkonzept 2025 weitere Wohnbauflächen geplant sind, die die Einwohnerzahl im Einzugsgebiet des Marktes deutlich erhöhen werden. Im Zuge der künftigen Wohnungsbauentwicklung wäre die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung wieder konzeptkonform. Für die Versorgung dieser zukünftigen Einwohner wird mit der Planung vorsorgend Rechnung getragen. Es wird dadurch kein neuer Standort erforderlich, sondern ein integrierter Bestandmarkt gesichert.

Vor diesem Hintergrund kommen die Gutachter zu dem Ergebnis dass:

- aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation in der näheren Umgebung sowie der Art des Planvorhabens (Erweiterung eines bestehenden Betriebes um lediglich 277 qm auf max. 1286 m²), die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Lidl-Marktes stattfinden und
- das Vorhaben als verträglich eingestuft werden kann. Die Kaufkraftbindungsquote im Stadtbezirk Buchholz - Kleefeld wird dadurch etwas verbessert.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Die Ziele der Planung sind zum Einen die Gewährleistung der Nahversorgung durch Absicherung des bestehenden Betriebes, zum Anderen die Begrenzung des Maßes der Nutzung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan für das relativ kleine Grundstück ein Sondergebiet für einen einzigen Einzelhandelsbetrieb zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln mit einer Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche von 1.286 m² fest. Maximal 25% der Verkaufsfläche dürfen für Randsortimente genutzt werden, die nicht der Deckung des täglichen Bedarfes dienen.

Das sogenannte „Windhund-Prinzip“ ist nicht zu befürchten, da ein zweiter Betrieb nicht ermöglicht werden soll.

Überschreitet ein Einzelhandelsbetrieb eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 1.200 m², das entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 m², gilt die Regelvermutung gemäß § 11 (3) BauNVO. Diese besagt, dass ein Betrieb Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt hat und infolge dessen nur noch in Kern- und Sondergebieten zulässig ist, sofern nicht Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen nicht vorliegen. Bei dem vorliegenden Betrieb mit 1.009 m² Verkaufsfläche wird die Grenze von 1.200 m² BGF bereits im Bestand überschritten. Deswegen wurde hier die Gebietskategorie Sondergebiet gewählt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 für das gesamte Baugebiet festgesetzt. Damit ist die gutachterlich als verträglich eingestufte bauliche Erweiterung möglich.

Die Baugrenzen innerhalb des Plangebietes orientieren sich am Bestandsgebäude und lassen in Richtung Norden eine mit dem Marktbetreiber abgestimmte, funktional sinnvolle sowie städtebaulich geordnete Erweiterung zu.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe entspricht der Traufhöhe des Bestandsgebäudes und gewährleistet, dass das Gebäude in Fortsetzung der vorhandenen Kubatur erweitert werden kann. Die Möglichkeit einer späteren Aufstockung durch ein Staffelgeschoss soll hiermit ausgeschlossen werden.

Bei Lebensmittelmärkten sind in der Regel umfangreiche Flächen für Kundenstellplätze erforderlich. Der Bebauungsplan sieht abweichend von §19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 vor. Hierdurch können die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Ein weiteres Anliegen der Planung ist es, hinsichtlich des Stadtbildes und der naturräumlichen Situation auch in bestehenden gewerblich genutzten Gebieten nachzubessern und somit Defizite an Grün zu beheben. Dazu sollen auf den Grundstücks(teil)flächen, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf offenen Einstellplätzen entsprechende Begrünungen gesichert und eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden.

Der Bebauungsplan sieht daher einen mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Entlang der (rückwärtigen) östlichen Grundstücksgrenze ist eine 4 m breite Fläche für Bepflanzungen vorgesehen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll der Pflanzstreifen 5 m breit sein, als grüner Puffer zum nördlich verlaufenden Fuß- und Radweg sowie der angrenzenden Fläche. Für je 100 m² sind mindestens zwei standortheimische Bäume und fünf standortheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind im Pflanzstreifen ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen.

Als weitere grünplanerische Maßnahme schreibt der Bebauungsplan vor, dass offene Stellplatzanlagen durch ein Baumraster zu gliedern sind. Für je vier offene Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

In letzter Zeit ist zu beobachten, dass Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Dieses Bestreben mag darin begründet sein, sich bei der Teilnahme an dem sich verschärfenden Wettbewerb gewisse Vorteile vor der Konkurrenz zu verschaffen und die Kundenströme auf sich zu lenken. Über diese Funktion hinaus haben diese Anlagen jedoch die Eigenschaft, wegen ihrer äußerst prägenden und weithin sichtbaren Wirkung die Belange des Ortsbildes zu beeinträchtigen, insbesondere dann, wenn durch die große Höhe dieser Anlagen eine weit über das Baugebiet hinaus merkliche Wahrnehmbarkeit erzeugt wird. Dies kann zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen, das hier von der westlich angrenzenden Blockrandbebauung geprägt wird. Mit der Begrenzung von Werbeträgern auf eine Gesamthöhe von 7 m wird erreicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung getragen wird. Zudem werden bei dieser Begrenzung die beschriebenen übergreifenden negativen Auswirkungen vermieden. Selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sollen in Zukunft nicht zulässig sein, um zu verhindern, dass die Erscheinungsform des Baugebiets durch Werbemasten eine unerwünschte Prägung erhält.

Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß §1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB, insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Wasser gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung vor. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich (siehe Abschnitt 5.2). Im Falle einer Versickerung des Niederschlagswassers auf Flächen mit belastetem Bodenmaterial ist der Boden auszutauschen. Eine Abstimmung mit der Region Hannover als zuständige untere Wasserbehörde ist notwendig.

Im Plangebiet ist die Begrünung von Flachdächern bis 20° Neigung vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen oder zu technisch unangemessenem Aufwand führen würde. Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser
- die Verbesserung der Wärmedämmung.

Den teilweise als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Der Standort befindet sich in einer integrierten Lage und ist verkehrlich gut erschlossen. Die Zufahrt erfolgt sowohl über die Lathusenstraße als auch über die Berckhusenstraße.

Beide Straßen sind mit zweiseitigen Fußwegen und Grünstreifen sowie mit Radwegen ausgestattet. Auf der Berckhusenstraße verkehren gemäß Verkehrsmengenkarte¹ ca. 10700 Kfz/24h.

Ziel- und Quellverkehr

Die Nutzung als Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ist bereits vorhanden. Die Erweiterung um ca. 280 m² Verkaufsfläche wird nur zu einer geringfügigen verkehrliche Mehrbelastung führen. Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Situation sind an der Einmündung keine besonderen Abbiegespuren erforderlich.

Öffentlicher Nahverkehr:

In der Berckhusenstraße liegt in unmittelbarer Nähe die Haltestelle der Buslinien 127 und 137. Der nächstgelegene Stadtbahnanschluss an die Linie 4 ist die Station „Misburger Straße“ in ca. 630 m Entfernung. Bis zum Kantplatz, an dem auch die Linie 5 verkehrt, sind es ca. 1,1 km.

¹ Verkehrsmengenkarte nebst dem Stand der Fortschreibung von 2009

5.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen

Elt-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sind in den benachbarten Verkehrsflächen vorhanden. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Lathusen- und der Berckhusenstraße vorhanden.

Niederschlagswasser

Bei einem versickerungsfähigen Untergrund ist das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Nach Auswertung der vorliegenden Baugrund- und Grundwasserdaten ist dies möglich. Durch solche Maßnahmen kann einer Verringerung der Grundwasserneubildung und damit einer Absenkung des Grundwasserspiegels entgegengewirkt werden. Ein weiterer Nutzen der Versickerung liegt u.a. in den positiven Wirkungen auf das Lokalklima: die Luftfeuchtigkeit wird erhöht, Temperaturschwankungen werden verringert und die Staubbildung wird aufgrund der Durchfeuchtung des Bodens herabgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt daher Niederschlagswasserversickerung fest. Wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen nicht gesichert ist, können Ausnahmen zugelassen werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet gilt bisher als unbepannter Innenbereich, daher wird der Bebauungsplan Nr. 1729 nicht zu einer Ausweitung von Baurechten führen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht, durchgeführt.

Vorliegende Fachplanungen

Im **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Hannover (Entwurf 1990) ist in der Karte „Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften“ als vorhandene Nutzung Kleingärten eingetragen. Dies ist ebenso in der Karte „Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen“ der Fall. Hier ist bereits der Hinweis auf eine mögliche Nutzungsumwandlung zu Bauland enthalten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

6.1 Schall

Das Plangebiet wird durch Immissionen von der Berckhusenstraße und der Bahnstrecke Hannover–Lehrte belastet. Die Berckhusenstraße wird mit ca. 10.700 Kfz/24h DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) bei ca. 3% Schwerverkehr frequentiert.

Die Lärmbelastung durch den Individual- und den Bahnverkehr stellt der Schallimmissionsplan Hannover nach dem Stand der Fortschreibung 2009 dar. Danach werden die Flächen im Nahbereich der Straße (bis ca. 23 m von der Straßenbegrenzung) durch die Verkehrsimmissionen mit ca. 60 dB(A) tags und nachts (bis ca. 9 m von der Straßenbegrenzung) mit 55 dB(A) belastet. Bahnimmissionen sind tags mit ca. 55 dB(A) und nachts mit 50 dB(A) zu erwarten.

Das geplante Sondergebiet Nahversorgung wird hinsichtlich seines Störungsgrades wie ein Mischgebiet beurteilt. Der Orientierungswert gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete und Kerngebiete liegt bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Er wird damit tags eingehalten und

nachts um 5 dB(A) überschritten. Jedoch ist aufgrund der Nutzung als Nahversorger nicht von einer nächtlichen Nutzung des Grundstückes auszugehen.

Für die Festsetzung eines Sondergebietes für Nahversorgung sind auch die Emissionen aus dem Betrieb des Lebensmittelmarktes zu betrachten. Als Voraussetzung für eine Baugenehmigung wurde seinerzeit die Verträglichkeit mit der Umgebung nachgewiesen. Dabei wurden die Emissionen durch den Parkplatz, die Anlieferung, die Kühl- und Lüftungsanlagen sowie die Betriebszeiten incl. der Belieferung durch ein Gutachten untersucht. Der Betrieb des Nahversorgers ist mit den benachbarten Nutzungen vereinbar.

Durch die Erweiterung des Marktes sollen ein höherer Umsatz erzielt und zusätzliche Kunden gewonnen werden. Damit gehen auch zusätzliche Quell- und Zielverkehre einher. Außerdem kann die Verlagerung des Anlieferbereichs erforderlich sein. Diese Änderungen machen eine erneute schalltechnische Untersuchung erforderlich um die Verträglichkeit mit der Umgebung nachzuweisen.

Durch betriebliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass unzumutbare Belästigungen für schutzbedürftige Nutzungen nicht auftreten. Ggf. sind die Einhausung der Anlieferung und andere Fahrbahnbeläge auf dem Parkplatz erforderlich. Andere die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Belastungen sind nicht ersichtlich.

6.2 Naturschutz, Eingriffsregelung

Aufgrund der räumlichen Situation liegen für das Plangebiet Baurechte gemäß §34 BauGB vor. Zusätzliche Eingriffsmöglichkeiten durch Erweiterungen des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht gegeben. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bisher bereits zulässig waren.

Besonders geschützte Biotop sind nicht bekannt und aufgrund mangelnder Ausprägung auch nicht zu erwarten. Gleiches gilt für besonders bzw. streng geschützte Tierarten, so dass detaillierte Bestandskartierungen nicht notwendig sind.

6.3 Boden

6.3.1 Natürlicher Boden

Die Baugrunderkarte Hannover, Ausgabe A – Baugrund- stellt im Plangebiet über 2 m mächtigen Fein- bis Grobsand, z.T. mit Schluff- und Feinkieslagen, dar. Örtlich sind auch Raseneisensteinlagen oder –knollen (Niederterrassensand der Wietze- Niederung) vorzufinden. Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind mehrere Aufschluss- und Sondierbohrungen durchgeführt worden. Diese beschreiben den Untergrund mit überwiegend sandigen Schichten mit nur geringen bindigen Bestandteilen.

Im Plangebiet ist mit künstlichen Auffüllungen, auch mit Bauschutt und Schlacke, zu rechnen.

Grundwasser

In der Baugrunderkarte Hannover, Ausgabe C –Grundwasser- wird für das Plangebiet ein geschlossener Grundwasserkörper mit einem maximal zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 54,0 m ü.NN im Nordwesten und 54,2 m im Südosten angegeben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 56,0 m ü.NN.

Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordwesten.

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen für Regenwasser ist darauf zu achten, dass durch die Versickerung keine Mobilisierung von Schadstoffen, die sich in der künstlichen Auffüllung befinden können, erfolgt.

6.3.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befand sich eine Tankstelle, in deren Bereich MKW- und BTEX- Kontaminationen im Untergrund nachgewiesen werden konnten. Der Schaden wurde saniert. Nach Abschluss der Sanierung konnten kleinräumig noch BTEX- Belastungen festgestellt werden, die jedoch für die aktuelle und nun geplante Nutzung ohne Relevanz ist. Aus Bodenuntersuchungen ist bekannt, dass sich hier eine 0,5 bis 0,7 m mächtige Auffüllung mit zum Teil hohen Gehalten an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen (Vornutzung Garagenhof) befindet.

Sollten bei zukünftigen Eingriffen in den Boden (Bauarbeiten, Pflanzungen) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover einzuschalten. Auffälliges Bodenmaterial ist durch einen Fachgutachter zu separieren und zu beproben sowie einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Niederschlagswasserversickerung kann nur in Bereichen ohne künstliche Auffüllung erfolgen. Eine ggf. vorhandene Auffüllung muss vor dem Versickern vollständig entfernt werden.

6.3.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaige im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

Nach vorliegenden Informationen zeigen Luftaufnahmen Bombardierungen im Plangebiet. Es ist zunächst davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Oberflächensondierungen empfohlen.

7. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt.
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2013

Heesch
(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes am
30.01.2014 zugestimmt.

Lüdke
(Stadtoberamtsrat)

61.13 / 12.11.2013

Begründung wurde zum Satzungsbeschluss
unverändert übernommen.
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
März 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.13 / 18.03.2014