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

- Festsetzung eines Lebensmittelvollversorgers mit Getränkemarkt und Backshop mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.1736 /Am Mittelfelde- Karlsruher Straße- Bebauungsplan der Innenentwicklung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das südwestliche Eckgrundstück der Einmündung Am Mittelfelde / Karlsruher Straße (Gemarkung Wülfel, Flur 3, Flurstück 80/18).

1. Darstellung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Gewerbegebiet dar. Der geplante Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² hat nach der Einzelhandelsanalyse für den Stadtteil Mittelfeld vom März 2010 nicht die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Seine Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1736 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil derartige Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten zulässig ist.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 685, der hier Gewerbegebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 685 wurde 1976 im Rahmen des Schnellstreckenausbaus von Hannover nach Kassel aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der Straße und der Brücke über die Bahngleise geschaffen. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes standen der leistungsfähige Ausbau der Straße Am Mittelfelde und die schnelle Anbindung an die Hildesheimer Straße im Vordergrund. Die im Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen basierten auf einer dynamischen Entwicklung von Gewerbe. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte wurden in diesem Bereich deshalb ausgeschlossen. Die städtebaulich gewünschte Entwicklung blieb aus, so dass der Geltungsbereich seit Jahren brach liegt.

Die Rensteim Beteiligungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin hat am 10.08.2009 beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Gebäude mit einem Vollversorger aufzustellen. Dem Antrag ist der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover mit dem Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens vom 11.03.2010 gefolgt. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

3. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellung

Die zu beplanende Fläche liegt schon seit mehr als zehn Jahren brach. Im Norden und Osten des Plangebietes schließt sich der Stadtteil Mittelfeld unmittelbar mit Geschosswohnungsbau an. Im westlichen Bereich des Areals sind in den letzten Jahren Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie ein Pflegeheim entstanden. Durch Umnutzungen sind auch stadtteilbezogene, soziale Einrichtungen im westlichen Bürogebäude angesiedelt. Die in südlicher Richtung verlaufende Karlsruher Straße wird geprägt vom überregional genutzten

buddhistischen Kloster Vien-Giac sowie unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, u.a. einer Tankstelle, einem Restaurant, einer Tischlerei und einem Discounter.

Der Grundstückseigentümer möchte im Plangebiet einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, REWE, mit 1.400 m² Verkaufsfläche einschließlich Getränkemarkt und Backshop ansiedeln, der der Nahversorgung des Stadtteils dienen soll. Bestandteil der vorgesehenen Betriebsform ist neben einem breiteren Angebot auch ein Frische-Angebot.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers reagiert auf die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und ermöglicht eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes zur Versorgung der Bewohner und Bewohnerinnen mit frischen Sortimenten im Stadtteil Mittelfeld. Der Anteil der älteren Menschen ist im Stadtteil überdurchschnittlich hoch. Mit dem Lebensmittelvollversorger soll das wohnungsnahe Angebot in Mittelfeld erweitert und verbessert werden, wovon insbesondere mobilitätseingeschränkte Einwohnerinnen und Einwohner profitieren werden. Der geplante Standort liegt am Rande der Wohngebiete in einer integrierten Lage und steht im räumlichen Zusammenhang mit schon vorhandenem Einzelhandel. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird dieses Ziel ermöglicht.

An der Straße Am Mittelfelde in der Umgebung der Stadtbahnhaltestelle Mittelfeld sowie an der Karlsruher Straße und im Bereich des Rübezahlplatzes sind Lagen mit kleinen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Ziel der Stadt Hannover ist es, die existierenden Marktbereiche zu stärken und zu fördern. Für den Stadtteil Mittelfeld ist dabei zu berücksichtigen, dass es zurzeit nur Discounter und keinen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Frische-Sortiment gibt. Die Planung zielt hier insbesondere auf eine qualitative Verbesserung der Versorgungssituation ab. Durch das vorliegende Einzelhandelsgutachten („Einzelhandelsanalyse 30159 Hannover, Stadtteil Mittelfeld“ des Büros MRC Market Research & Consultants, Endfassung vom März 2010) wird nachgewiesen, dass durch das beantragte Vorhaben die gewachsenen Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Mittelfeld nicht beeinträchtigt werden. Auf dieser Grundlage soll der Standortvorschlag weiter verfolgt werden, obwohl er nicht direkt im zentralen Versorgungsbereich entsprechend des gerade in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes liegt. Für diese Entscheidung spricht auch, dass es innerhalb des Versorgungsbereiches keine ausreichenden Flächenpotentiale zur Ansiedlung des an sich wünschenswerten Marktes gibt. Mit seiner positiven Entscheidung vom 11. März 2010 hat der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover deutlich gemacht, dass dieses spezielle Angebot am Standort Karlsruher Straße / Am Mittelfelde platziert werden soll, um die Lebensmittelversorgung im Stadtteil zu verbessern.

4. Nutzungskonzept

Heute bildet die Straße Am Mittelfelde den westlichen Eingang zum Stadtteil Mittelfeld. Städtebauliches Ziel ist es, diesen Eingang aufzuwerten und durch eine Bebauung attraktiver zu gestalten. Das heutige Erscheinungsbild markiert mit dem Brachland einen negativen Auftakt in den Stadtteil.

Erstellt werden soll ein Verbrauchermarkt in einer mit proKlima abgestimmten, dem Passivhausstandard weitestgehend angenäherten Bauweise. Das geplante Gebäude ist eingeschossig, ca. 6 m hoch, ca. 72,5 m lang und ca. 32,5 m breit. Der Neubau wird so positioniert, dass die farbig gestaltete Fassade den Eingang des Stadtteils betont und die Ecke Am Mittelfelde / Karlsruher Straße baulich definiert. Auf dem Grundstück ist durch diese Positionierung eine sichere Wegeverbindung zu den stadtteilbezogenen Einrichtungen auf der Westseite möglich.

Das gesamte Grundstück hat ca. 6.140 m²; der Neubau erreicht eine Grundfläche von ca. 2.175 m². Auf dem Grundstück wird eine Grundflächenzahl von 0,35 erreicht. Im Rahmen der weiteren Planung wird angestrebt, den Versiegelungsgrad der Nebenanlagen, Wege und Parkplätze gering zu halten.

Das Vorhaben wird von der Karlsruher Straße aus erschlossen. Die Gebäudeeingänge sind an der südlichen Seite des Gebäudes angeordnet. Auf dem Grundstück sollen ca. 90 Stellplätze nachgewiesen werden.

Neben dem Hauptzugang des Lebensmittelvollsortimenters sollen 25 überdachte Fahrradstellplätze ausgeführt werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Im Plangebiet werden Wertstoffcontainer aufgestellt. Näheres wird dazu im Durchführungsvertrag geregelt.

5. Umweltbelange

Der neue Bebauungsplan Nr. 1736 soll keine höhere bauliche Ausnutzung als das geltende Planungsrecht ermöglichen. Die Eingriffsregelung ist deshalb hier nicht anzuwenden.

Die Erfassung und Beurteilung des vorgefundenen Pflanzeninventars vom 30.04.2010 hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten von der Planung betroffen sind. Hinweise auf geschützte oder schützenswerte Tierarten liegen ebenfalls nicht vor.

Die Sickerwasserraten im Plangebiet betragen ca. 30 - 35%, für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung. Die Versickerungsmöglichkeiten werden im weiteren Verfahren untersucht.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich jenseits der Karlsruher Straße und der Straße Am Mittelfelde reine Wohngebiete (WR). Der Schutzwürdigkeit der benachbarten Wohngebiete vor Schallimmissionen wird mit der Regelung der Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr und dem Anlieferungszeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr Rechnung getragen. Als dominierende Schallquelle wurde in dem Gutachten von Dr. T. Lober vom 04.12.2009 der Kundenparkplatz festgestellt. Durch den Einsatz lärmarmer Einkaufswagen und weitere lärmmindernde Maßnahmen, wie z. B die Einhausung der beiden Lieferzonen, ist im weiteren Verfahren die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens an diesem Standort zu gewährleisten. Die Wertstoffcontainer werden zum Schutz der Bewohner in ausreichender Entfernung zum Wohngebiet aufgestellt. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Das Plangrundstück war früher teilweise mit eingeschossigen Gebäuden bebaut, die einer gewerblichen Nutzung unterlagen. Verdachtsflächen oder Altlasten sind nicht bekannt. Die Fläche ist mit Fremdboden mit vereinzelt Bausschutt und Ziegelbruch aufgefüllt. Diese Auffüllung wurde 2006 abfall- und bodenschutzrechtlich untersucht. Diese Untersuchungen ergaben keine Hinweise, die gegen die geplante Nutzung, hier Lebensmitteleinzelhandel, sprechen. Es wurden lediglich geringfügige Verunreinigungen festgestellt, die eine Einstufung nach LAGA Z 1 erwarten lassen.

Die durch die Bodenuntersuchung festgestellte Dicke der vorgenannten Auffüllung beträgt zwischen 0,20 und 1,70 m (Dipl. Ing. Meihorst und Partner, 2006). Unterhalb der Auffüllung wurde - vermutlich alter - Mutterboden gefunden. Als gewachsener Baugrund stehen darunter schluffige und z.T. kiesige Sande sowie Schluffe bis etwa 2,50 m Tiefe an, darunter wurden Mittel- bis Grobsande mit bereichsweise schwach schluffigen Beimengungen erbohrt. Gesundheitsgefährdende Verunreinigungen des Bodens wurden nicht festgestellt.

Der Erhaltung der bisherigen klimatischen Ausgleichsfunktion des Bodens soll durch eine weitestgehend versickerungsfähige Herstellung der Oberflächen und durch die extensive Flachdachbegrünung Rechnung getragen werden. Vorgesehen wird die Neupflanzung von zurzeit 26 Bäumen.

Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat für das Plangebiet Bombardierung bzw Kriegseinwirkung festgestellt. Oberflächensondierung wurde empfohlen, aber noch nicht durchgeführt.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan soll die Lebensmittelvollversorgung im Stadtteil sicherstellen und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 6140 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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.

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

7. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt im Oktober 2010

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

(Heesch)

Fachbereichsleiter 61.12 / 04.10.2010

Hinweis: Die genannten Gutachten bzw. gutachterlichen Feststellungen können in der Bauverwaltung, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover eingesehen werden.