

Begründung mit Umweltbericht

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 26.09.2022)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1800
- Hainhölzer Markt Süd -**
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Nahversorgungszentrum mit Wohnungen

Planungsbezirk: Nord

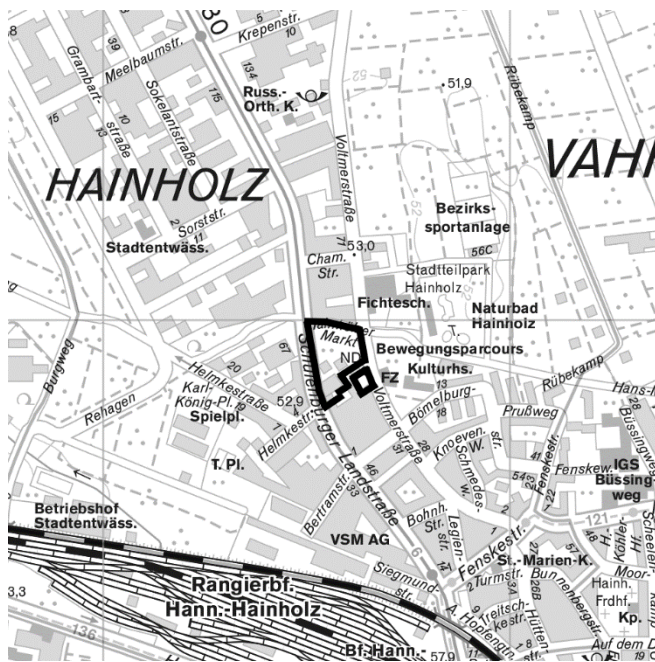
Stadtbezirk: Nord

Stadtteil: Hainholz

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich wird nach Westen durch die Ostgrenze der Schulenburg-Landstraße und nach Norden durch die nördliche Grenze der Straße Hainhölzer Markt begrenzt. Nach Osten erstreckt sich der Geltungsbereich bis an den Fußweg der Voltmerstraße, verspringt dann zurück entlang der nördlichen und westlichen Grenze der Hochhausgrundstücke (Voltmerstraße 47 und 45) sowie vom Wohnhaus Voltmerstraße 43/43A. Nach Süden ist der Geltungsbereich durch die Grenze zum Grundstück Schulenburg-Landstraße 64 definiert.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB sind eine Wegefläche zwischen und zwei künftige Stellplatzflächen an den beiden Hochhäusern sowie die geplante Straße Hainhölzer Markt einbezogen.



Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung

1	Anlass und Erfordernis der Planung	5
2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	6
2.1	Beschreibung des Plangebietes	6
2.2	Raumordnerische Festlegungen	11
2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
2.4	Vergnügungsstättenkonzept	16
2.5	Wohnbauflächeninitiative	17
2.6	Freiflächenentwicklungskonzept	18
2.7	Sanierungsgebiet Hainholz	19
2.8	Darstellungen des Flächennutzungsplans	21
2.9	Sonstige Planungsvorgaben	22
2.10	Geltendes Planungsrecht	24
2.11	Grundbesitzverhältnisse	25
2.12	Baulasten, Grunddienstbarkeiten	25
2.13	Planungsalternativen	27

3	Städtebauliche Zielsetzungen	28
3.1	Städtebauliche Situation	28
3.2	Städtebauliches Konzept	29
4	Vorhaben- und Erschließungsplan	30
4.1	Gebäude- und Nutzungsstruktur, Art der baulichen Nutzung	31
4.2	Maß der baulichen Nutzung	31
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	33
4.4	Architektur und Baugestaltung, Werbung	34
4.5	Klimaschutz, Energiekonzept	35
4.6	Lärmschutz	37
4.7	Freiflächengestaltung	37
4.8	Soziale Infrastruktur	38
4.9	Verkehr	38
4.10	Ver- und Entsorgung	41
4.11	Feuerwehr / Brandschutz	43
5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, einbezogene Flächen	43
5.1	Art der baulichen Nutzung	43
5.2	Dachbegrünung	44
5.3	Lärmschutz	45
5.4	Technische Aufbauten	45
5.5	Einbezogene Flächen	45
5.6	Aufhebung alten Planungsrechts	47
6	Umweltbelange	47
6.1	Immissionsschutz	47
6.2	Störfallschutz	48
6.3	Fläche, Boden, Wasser	48
6.4	Natur und Landschaft	50
6.5	Klima / Luft	52
7	Gutachten	53
8	Durchführungsvertrag	53
9	Kosten für die Stadt	54
Teil II – Umweltbericht		
10	Einleitung des Umweltberichts	54
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	54
10.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	56
10.3	Untersuchungsrahmen des Umweltberichts	58
11	Umweltzustand und Umweltauswirkungen	60
11.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	60
11.1.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit	60
11.1.2	Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	61
11.1.3	Schutzgüter Fläche und Boden	63
11.1.4	Schutzgut Wasser	63
11.1.5	Schutzgut Klima/Luft	63
11.1.6	Schutzgut Landschaft	64
11.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe	64

11.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
11.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	65
11.3.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit	66
11.3.2	Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)	71
11.3.3	Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser	73
11.3.4	Schutzgut Klima/Luft	73
11.3.5	Schutzgut Landschaft	73
11.3.6	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe	74
11.3.7	Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete	74
11.3.8	Wechselwirkungen	74
11.3.9	Emissionen	74
11.3.10	Erzeugte Abfälle und Abwasser	74
11.3.11	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung	75
11.3.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	75
11.3.13	Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen	75
11.3.14	Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete	75
11.4	Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplans	75
11.5	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	76
11.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	77
11.6.1	Ausführungsalternativen	77
11.6.2	Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung	77
12	Zusätzliche Angaben	77
12.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	77
12.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	77
12.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	78
13	Quellenverzeichnis	80

Tabellen

Tab. 1:	Untersuchungsumfang	58
---------	---------------------	----

Abbildungen

Abb. 1	Übersicht Luftbild, Befliegung 2019	7
Abb. 2	Abfolge Schrägluftbilder (Stand: 2017) mit Blick im Uhrzeigersinn beginnend von Süden	9
Abb. 3	Übersicht Stadtkarte M 1:1.000 (SKH 1000)	10
Abb. 4	RROP Region Hannover 2016 (Ausschnitt, unmaßstäbliche Darstellung)	11
Abb. 5	Abgrenzung Entwicklungsbereich Hainholz (schwarz strichliert) und zentraler Versorgungsbereich Hainholz (rote Linie) (aus. CIMA 2019)	15
Abb. 6	Stadtgrün 2030: Darstellung von Wohnquartieren (rosa), Gewerbegebieten (grau) und öffentlichem Grün	18
Abb. 7	Rahmenplan Sanierungsgebiet Hainholz 05/2005 (Ausschnitt, unmaßstäbliche Darstellung)	20

Abb. 8	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover (unmaßstäbliche Darstellung)	22
Abb. 9	Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (unmaßstäbliche Darstellung, Zugriff 07/2020)	24
Abb. 10	Vereinigungsbaulast 1979 (gelb umgrenzt, unmaßstäbliche Darstellung)	25
Abb. 11	Abstandsflächen (generalPLAN GmbH 03.11.2015, unmaßstäbliche Darstellung)	26
Abb. 12	Übersicht Stadtkarte M 1:5.000 (SKH 5000) (unmaßstäbliche Darstellung)	28
Abb. 13	Übersicht der zu beseitigenden Gehölze /	51
Abb. 14	Übersicht der Begrünungsmaßnahmen	
Abb. 15	Übersicht Luftbild, Befliegung 2019 mit derzeit unversiegelten Bodenflächen	56

Teil I – Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1800 - Hainhölzer Markt Süd befindetet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nrn. 521, 695 und 1026, die Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete im Süden und großflächig die Verkehrsfläche für den ehemals vierspurig geplanten Niedersachsenring im Norden festsetzen.

Durch das im Jahr 2008 begonnene Bebauungsplanverfahren für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1716) sollte das Gebiet des Hainhölzer Marktes als Sondergebiet mit Einzelhandel, altengerechten Wohnungen und einer Pflegeeinrichtung neu überplant werden. Da die Vorhabenträgerin die Planungen nicht zu Ende führte und sich zwischenzeitlich die Planungsinhalte verändert hatten, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.06.2012 (DS-Nr. 1074/2012) das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1716 eingestellt.

Für den nördlichen Teil des damaligen Projektes wurde im Jahr 2014 ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 1766 - Hainhölzer Markt Nord) aufgestellt. Nach Abriss der vorhandenen Bebauung sind in einem bis zur Schulenburger Landstraße verlängerten Neubau Wohnungen, teilweise für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, sowie eine Bankfiliale errichtet und 2016 eröffnet worden.

Der Stadtteil Hainholz verfügt vor allem in dem dicht besiedelten südlichen Bereich weiterhin über keinen integrierten zentralen Bereich für die Nahversorgung. Vordringliches Ziel im Sanierungsgebiet Hainholz ist es, an einem dafür besonders geeigneten, verbrauchernah gelegenen Standort dieses Defizit durch die Entwicklung der fehlenden Vertriebsform eines Vollsortimenters abzubauen. Zudem soll das Ziel der Schaffung von Wohnraum auch im niedrigen Preissektor verfolgt werden.

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Absichten der neuen Vorhabenträgerin (Rahlf's Immobilien GmbH, 31535 Neustadt) im Bereich Hainhölzer Markt, nach Abriss der vorhandenen Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen, ein Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter und Discounter) mit Fachmarkt und 40 Wohnungen (mit einem hohen Anteil geförderten Wohnraums) zu errichten. Nach Norden ist eine durchgrünte Stellplatzanlage geplant, die überwiegend den ehemals als Verkehrsfläche des Niedersachsenringes geplanten Bereich nutzt. Außerdem wird eine öffentliche, zweispurige Erschließungs- und Verbindungsstraße (Hainhölzer Markt) zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße errichtet.

Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht den rechtsverbindlichen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne im Gebiet und somit nicht dem öffentlichen Baurecht. Eine Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um die städtebaulich anstrebenswerte Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

Die Vorhabenträgerin hat im Jahr 2013 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Mit diesem bauleitplanerischen Verfahren erfolgt eine optimale planerische Steuerung der städtebaulichen Ziele hinsichtlich Architektur, Einzelhandelsgrößen und -nutzungen sowie der Erschließung. Zweck der Planung ist die verbindliche und detaillierte Festsetzung der Einzelhandels- und Wohnnutzungen. Sowohl die anzubietenden Sortimente als auch die Verkaufsflächengrößen werden vorhabenbezogen festgesetzt, um eine Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen.

Es werden im Südosten des Plangebietes Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um eine für das Vorhaben notwendige Neuordnung von Erschließung und Stellplätzen im benachbarten allgemeinen Wohngebiet der Hochhäuser planerisch abzusichern. Einbezogen als öffentliche Verkehrsfläche ist auch die neue Straße Hainhölzer Markt im Norden, die im ehemaligen Trassenbereich des Niedersachsenrings (gemäß Bebauungsplan Nr. 1026) verläuft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurden am 12.06.2014 gefasst (DS-Nr. 0740/2014).

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans („Plan über die einbezogenen Flächen“) und die textlichen Festsetzungen beinhalten Regelungen sowohl für den Planteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) als auch für die sonstigen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen. Soweit sie den Planteil des VEPs betreffen, gelten sie nur gemäß § 12 Abs. 3a BauGB für den Fall des Abschlusses eines Durchführungsvertrages als rechtsverbindliche Vorgabe.

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Hainholz zwischen der Voltmerstraße und der Schulenburger Landstraße nördlich der Einmündung der Helmkestraße.

Der nördliche Teil des Plangebietes hat sich nach Abbruch der vorhandenen Bebauung für den Bau des Niedersachsenringes um 1970 durch Spontanvegetation zur Grünfläche entwickelt und wird durch Gehölze (v. a. Pappeln, Weiden und Ahorn) und Brachflächen mit sonstiger Ruderalvegetation eingenommen (s. a. Abb. 1 und Abb. 2). Eine Vielzahl an Ver- und Entsorgungsleitungen, unter anderem der sogenannte Nordstadtsammler, queren in diesem Bereich. Südlich folgen nur noch vereinzelt genutzte Parkplätze der eingeschossigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt Mavi-Markt, Teppichgeschäft), sowie das vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus Schulenburger Landstraße 66 mit seinem Anlieferungshof und der Zufahrt zum Haus Voltmerstraße 43/43A. Der mittlere und südliche Bereich des Plangebietes ist bis auf einen geringen Bestand kleinerer Parkplatzbäume und einzelner Rasenflächen mit Sträuchern weitgehend versiegelt. Das Plangebiet ist überwiegend eben.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 294/17, 294/23 (ohne Fläche Kunststele) sowie 303/11 mit den Gebäuden Schulenburger Landstraße 66, 68 und 70 (s. a. Abb. 1). Einbezogen sind Teile der Flurstücke 303/13 und 307/12 mit den Gebäuden Voltmerstraße 45 und 47 (Hochhäuser) sowie das Flurstück 294/22 der geplanten Straße Hainhölzer Markt. Ein schmaler Streifen dieses öffentlichen Grundstücks wird an die Vorhabenträgerin verkauft und Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Verkauf ist zwischenzeitlich erfolgt. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 1, Gemarkung Hainholz.

Der Fuß- und Radweg an der Nordseite des Straßenflurstücks Hainhölzer Markt ist als Teil des Julius-Trip-Rings, einer Grünwegeverbindung rund um Hannovers Innenstadt, bereits 2012 fertiggestellt worden. Mit einer Breite von 2,75 bis 2,95 m für den Gehweg und 2,50 m für den Radweg sind diese großzügig dimensioniert worden.

Im nördlichen Teil der Vorhabenfläche zugehörig, im südlichen Teil einbezogene Fläche ist das Flurstück 34/151, eine ursprünglich v. a. als Wendehammer geplante Verkehrsfläche an der Voltmerstraße. Einbezogen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Abschnitt der östlich angrenzenden Voltmerstraße (Flurstücke 34/159 teilweise). Diese genannten Flurstücke liegen in der Flur 4, Gemarkung Hainholz.

Weitere der Vorhabenfläche zugehörige Abschnitte der Voltmerstraße (Flurstücke 6/61 und 6/62 teilweise) liegen in der Flur 2, das teilweise einbezogene Flurstück 352/16 dieser Straße in der Flur 1.

Ausgenommen vom Bebauungsplan ist die Fläche der Kunststele (auch als „Straßenbahn-Skulptur“ oder „Kunstmast“ bezeichnet) an der Schulenburger Landstraße auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle Hainhölzer Markt. Die rund 10 m hohe Skulptur aus Stahl und farbigen Keramik-Elementen hat der Künstler Siegfried Neuenhausen gemeinsam mit Hainhölzer Bürger*innen gefertigt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. der einbezogenen Flächen beträgt rund **19.015 m²**, davon sind rund **15.130 m² Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans**.

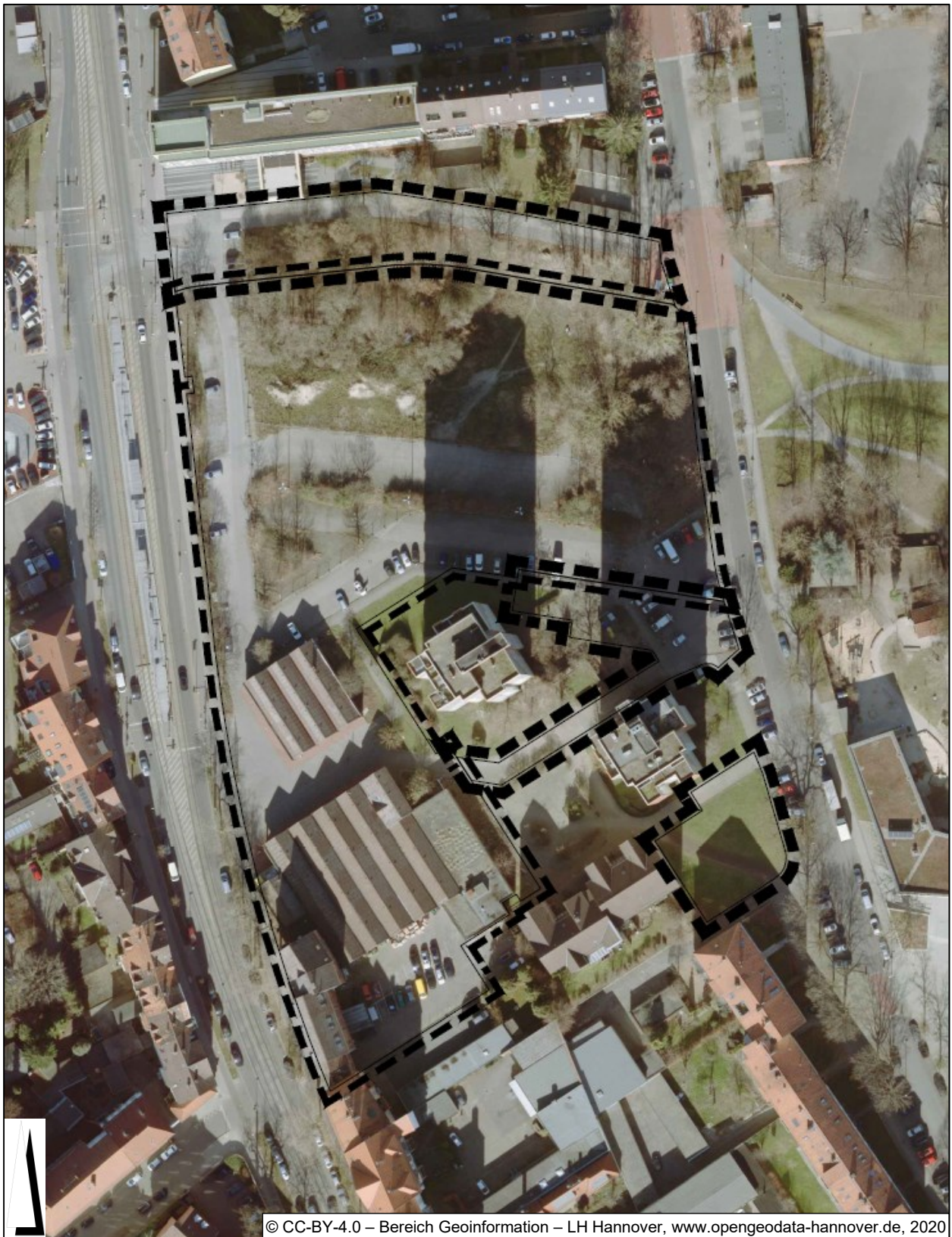


Abb. 1 Übersicht Luftbild, Befliegung 2019
mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 1800





Abb. 2 Abfolge Schrägluftbilder (Stand: 2017) mit Blick im Uhrzeigersinn beginnend von Süden
Geltungsbereich jeweils mit dünner roter Linie angedeutet

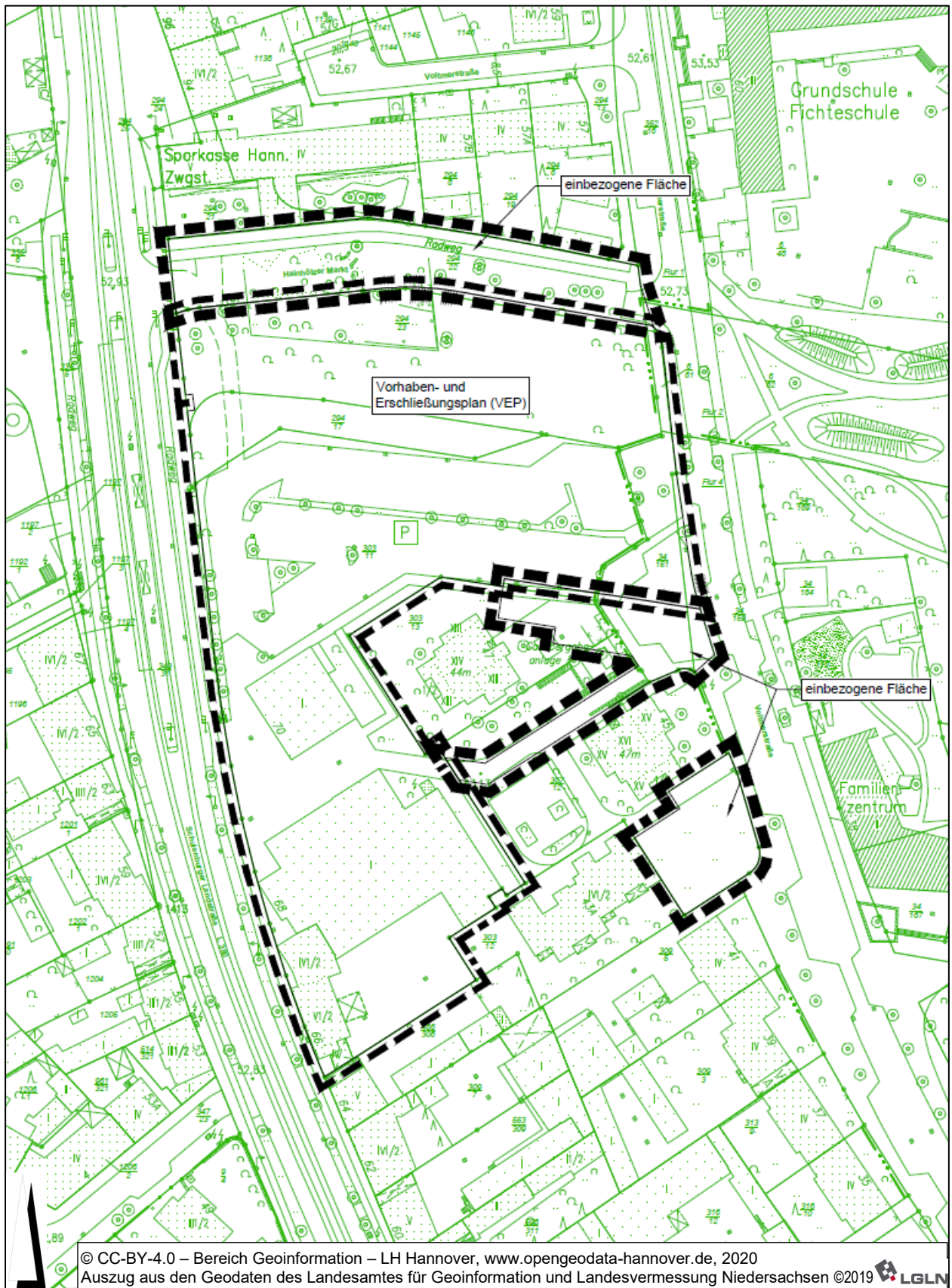


Abb. 3 Übersicht Stadtkarte M 1:1.000 (SKH 1000)
mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche (unmaßstäbliche Darstellung)

2.2 Raumordnerische Festlegungen

Die Belange der Raumordnung sind in der Form von Zielen und Grundsätzen im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH 2021), im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017¹) und im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016²) niedergelegt. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der BRPH trifft Festlegungen ausschließlich zum Hochwasserschutz (s. Kap. 4.10 Entwässerung).

Die Landeshauptstadt Hannover ist ein Oberzentrum mit den Schwerpunktaufgaben ‚Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten‘ und ‚Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten‘. Diese Aufgaben sowie die grundsätzlichen oberzentralen Versorgungsfunktionen werden durch das geplante Vorhaben mit einer Kombination von Wohnen und gewerblichen Arbeitsplätzen sowie einem Nahversorgungsschwerpunkt unterstützt.

Westlich der Schulenburger Landstraße auf Höhe des Vorhabens weiter nach Norden findet sich im RROP 2016 eine Festlegung als ‚regional bedeutsamer Fachmarktstandort‘ (blau schraffiert). Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll, wenn nicht in den Versorgungskernen, vordringlich in diesen regionalplanerisch abgestimmten Sonderstandorten zulässig sein. Für das geplante Vorhaben sind zentrenrelevante Hauptsortimente vorgesehen, so dass es diese Festlegung nicht tangiert.

Die Schulenburger Landstraße ist als ‚Vorranggebiet Stadtbahn‘ und ‚Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße‘ festgelegt. Das Vorhaben wird für den Kundenverkehr nicht direkt von der Schulenburger Landstraße aus erschlossen, sondern durch eine leistungsfähige, separate und signalgesteuerte Anbindung (Planstraße Hainhölzer Markt). Die Vorranggebiete werden somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

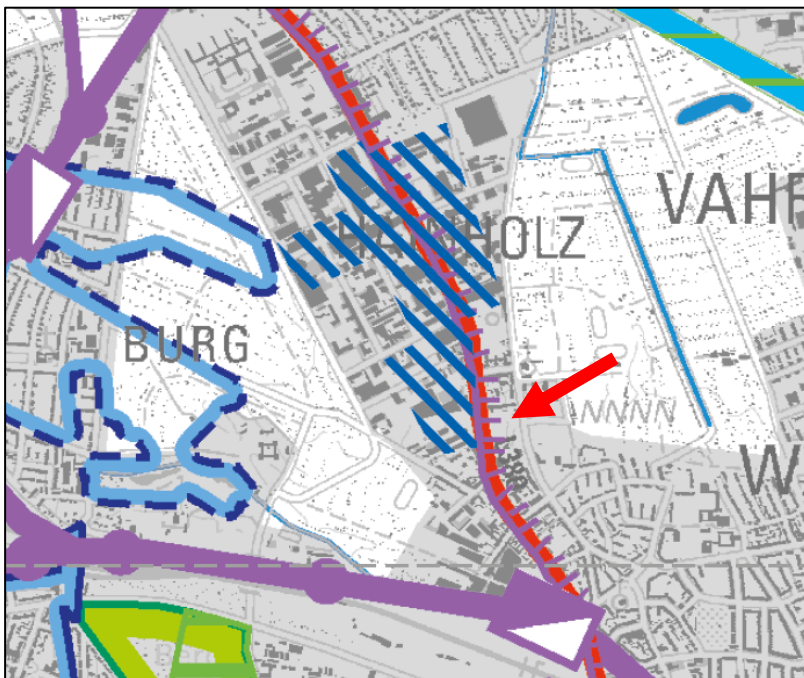


Abb. 4 RROP Region Hannover 2016 (Ausschnitt, unmaßstäbliche Darstellung)
Roten Pfeil zur Kennzeichnung der Lage des Plangebietes ergänzt.

¹ Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, ausgegeben am 06.10.2017). Die am 07.09.2022 beschlossene und am 16.09.22 verkündete Änderung (Nds. GVBl. Nr. 29/2022) enthält keine für das Plangebiet relevanten Festlegungen.

² Das RROP 2016 ist am 10.08.2017 in Kraft getreten, die 1. Änderung des RROP 2016 zur Anpassung an das LROP 2017 wurde am 06.08.2020 bekanntgemacht. Derzeit befindet sich die 5. Änderung im Verfahren. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Der nachrichtlich im RROP als graue Fläche dargestellte vorhandene oder bauleitplanerisch gesicherte Siedlungsbereich ist als ‚zentrales Siedlungsgebiet‘ bestimmt und umfasst somit auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1800.

Auswirkungen Einzelhandel

Geplant sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter, Discounter, jeweils mehr als 800 m² Verkaufsfläche) die über die wohnortbezogene Nahversorgung hinausgehen und somit raumordnerisch als „Einzelhandelsgroßprojekt“ gelten, von denen sogenannte raumbedeutsame Auswirkungen zu erwarten sind. Sie sind hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels zu überprüfen. Als Grundlage zur Prüfung insbesondere der Einhaltung des Kongruenzgebotes, des Konzentrations- und des Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine Untersuchung beauftragt (ACOCELLA 2018). Im Ergebnis stellt sich die Situation wie folgt dar:

Kongruenzgebot

Gemäß LROP (Abschnitt 2.3, Ziffer 03) darf in einem Oberzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum (hier: Stadtgebiet) nicht wesentlich überschreiten („Kongruenzgebot“ grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums erzielt würde.

Wie in der Untersuchung (ACOCELLA 2018) dargelegt, kann das Planvorhaben überhaupt nur einen geringen Teil der Kaufkraft des Stadtbezirks Nord binden. Die entsprechenden Relationen für den grundzentralen Verflechtungsraum Hannover liegen bei lediglich rd. 1% bis 3%. Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Verflechtungsbereichs sind nicht erforderlich. Das Kongruenzgebot ist erfüllt.

Konzentrationsgebot und Integrationsgebot

Nach der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung (LROP/RROP Abschnitt 2.3) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur an städtebaulich integrierten Lagen („Integrationsgebot“) innerhalb des jeweiligen ‚zentralen Siedlungsgebietes‘ des zentralen Ortes („Konzentrationsgebot“) zulässig. Gemäß LROP müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Zentrenrelevante Kernsortimente umfassen sowohl periodische als auch aperiodische Warensortimente mit unterschiedlicher Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung. Das periodische Sortiment setzt sich aus Gütern des täglichen Bedarfs - also insbesondere aus Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln - zusammen und wird daher auch als nahversorgungsrelevantes Sortiment bezeichnet. Zur Sicherung und Entwicklung einer flächendeckenden Nahversorgung in den zentralen Siedlungsgebieten sollen Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der im RROP festgelegten Versorgungskerne³ an anderen städtebaulich integrierten Lagen zulässig sein.

³ In der Landeshauptstadt Hannover liegen die im RROP 2016 festgelegten „Versorgungskerne“ (bzw. zentralen Versorgungsbereiche oder Marktbereiche), deutlich weiter südlich (z. B. Engelbosteler Damm). Als „städtebaulich integrierte Lage“ gelten die im RROP festgelegten „Versorgungskerne“. Darüber hinaus erfüllen aber auch Stadtteilzentren als Nebenzentren dieses Kriterium. Diese werden i. d. R. nicht im RROP festgelegt.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Landeshauptstadt Hannover 2011 (wie auch in der Fassung 2021) liegt das Vorhaben innerhalb eines Entwicklungsbereichs mit direktem Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich Hainholz etwas weiter südlich an der Schulenburger Landstraße. Perspektivisch wird der Vorhabenstandort Teil dieses zentralen Versorgungsbereichs und diesen somit erweitern und stärken.

Da der Vorhabenstandort sich im ‚zentralen Siedlungsgebiet‘, in ‚städtebaulich integrierter Lage‘ (unmittelbarer Bezug zur Wohnbebauung, hoher Anteil fußläufiges Einzugsgebiet) und unmittelbar an einer Stadtbahnhaltestelle befindet, sind die Anforderungen des Integrationsgebots und des Konzentrationsgebots erfüllt.

Aus Sicht der Regionalplanung⁴ wird die städtebaulich integrierte, sehr gut stadtbahnerschlossene Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes grundsätzlich befürwortet (wie schon zur 212. Änderung des Flächennutzungsplans). Angesichts der erheblichen Verkaufsflächengröße werden innerhalb des Stadtbezirks Verdrängungs- bzw. Verlagerungseffekte zu Lasten bestehender integrierter Versorgungsstandorte innerhalb des Stadtbezirks erwartet. Aus regionalplanerischer Sicht sollte daher zum Schutz ausgeglichener Versorgungsstrukturen, im vorliegenden Fall insbesondere des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs Hainholz / Schulenburger Landstraße, auf eine angemessene und verträgliche Dimensionierung des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes für den Entwicklungsbereich Hainhölzer Markt geachtet werden, um eine Beeinträchtigung des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs zu verhindern.

Beeinträchtungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden („Beeinträchtungsverbot“ gemäß LROP und RROP).

Für die vorhabenspezifisch durch Festsetzungen des Bebauungsplans geregelten Sortimente Nahrungs-/Genussmittel, Drogerie/Parfümerie (nur als Rand- und Ergänzungssortiment der Lebensmittelbetriebe) und Schuhe/Lederwaren (Fachmarkt) wurden die Auswirkungen hinsichtlich Kaufkraftströmen und Umsatzumverteilungen bei Realisierung des Planvorhabens jeweils anhand eines Gravitationsmodells mit einem Worst-Case-Ansatz ermittelt (ACOCELLA 2018).

Als perspektivischer Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hainholz werden mögliche Auswirkungen des Vorhabens als Wettbewerb innerhalb dieses Versorgungszentrums und als Stärkung desselben gewertet (s. Kap. 2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept).

Nicht integrierte Standorte - z. B. die Einzelhandelskonzentration nördlich des Planstandorts an der Schulenburger Landstraße zwischen Sorst- und Mogelkenstraße -, die somit nicht auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind, können durch das geplante Vorhaben mit stärker nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nicht beeinträchtigt werden.

Sowohl im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel (NuG)⁵ als auch im Sortiment Drogerie/Parfümerie können vor dem Hintergrund der ermittelten Umsatzumverteilungen von unter 10 %, die zudem auf einem Worst-Case-Ansatz basieren, keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand in zentralen Versorgungsbereichen oder an sonstigen integrierten Standorten innerhalb des Untersuchungsgebiets (Stadtbezirk Nord und angrenzende Stadtbezirke s. ACOCELLA 2018) durch das Planvorhaben abgeleitet werden.

⁴ Stellungnahme der Region Hannover vom 02.09.2014 (somit vor den erweiterten raumordnerischen Anforderungen zum Einzelhandel gem. LROP 2017/ RROP 2016) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1800. Mit Stellungnahme vom 15.10.2021 wird festgestellt: *„Die städtebauliche Situation mit direkter Stadtbahnbindung, Wohnbebauung, die weiter ergänzt werden wird sowie die vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen und Angebote bieten sehr gute Voraussetzungen zur Schaffung eines Zentrumsbereichs, der die Voraussetzungen einer städtebaulich integrierter Lage im Sinne von LROP und RROP 2016 erfüllt.“*

⁵ Seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover wird mit Stellungnahme vom 08.02.21 die Prüfung einer geringfügigen Reduzierung der Verkaufsfläche in diesem Segment um 100 bis 300 m² empfohlen. Doch gerade das nahversorgungsrelevante NuG-Sortiment sollte nicht weiter eingeschränkt werden. Alle Planungen sind auf die seit langem umfassend abgestimmten und gutachterlich geprüften Verkaufsflächen abgestimmt. Die Verträglichkeitsuntersuchung belegt Werte unter dem abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10%, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hingegen hätte ein Drogeriemarkt am Planstandort mit einer den Betreiberanforderungen entsprechenden Verkaufsfläche mit hoher Wahrscheinlichkeit wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand zur Folge. Für einen solchen (ebenso wie für eine Apotheke) wurde aber sowieso kein hinreichender rechnerischer Entwicklungsspielraum am Standort ermittelt (ACOCELLA 2018, S. 4). Dieser hätte im Sortiment Drogerie/Parfümerie nur bei rd. 275 bis 300 m² gelegen und ist durch das zu erwartende entsprechende Angebot der beiden am Planstandort beabsichtigten Lebensmittelbetriebe bereits weitestgehend "verbraucht".

Im Sortiment Schuhe/Lederwaren lässt sich nur für die Innenstadt der Landeshauptstadt Hannover eine durch das Planvorhaben induzierte Umsatzumverteilung oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze verzeichnen: Die prozentualen maximalen Auswirkungen liegen hier bei rd. 2,1 %. Demzufolge können auch für das Sortiment Schuhe/Lederwaren keine wesentlichen Auswirkungen gegen den Bestand abgeleitet werden.

Sofern statt des beabsichtigten Schuhfachmarkts ein Fachmarkt mit anderem zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt wie beispielsweise Bekleidung oder Unterhaltungselektronik und Elektrogeräte - auch als spätere Folgenutzung - Bestandteil werden sollte, wäre eine neuerliche Verträglichkeitsprüfung für diesen Betrieb erforderlich. Ohne erneute Begutachtung könnte der (kleinflächige) Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt gemäß der hannoverschen Sortimentsliste wie beispielsweise Fahrräder und Zubehör, Tiernahrung und Zoobedarf oder Möbel/Küchen besetzt werden.

Weiterhin werden durch eine Kleinstflächenregelung zu den Rand- und Ergänzungssortimenten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wesentliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige integrierte Standorte ausgeschlossen.

Abstimmungsgebot

Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert im Sinne der Sicherung und Entwicklung regional- und stadtverträglicher Versorgungsstrukturen Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen. Diesem Ziel der Landesraumordnung wird insoweit nachgekommen, als dass das Vorhaben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover 2011 bzw. 2021 entspricht (s. Kap. 2.3), welches mit der Region Hannover und in Verbindung mit dem Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Netzwerk „Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover“ abgestimmt ist.

2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (LHH 2021) formuliert Ziele und Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung in Hannover. Es enthält eine Zentrenhierarchie für die Einkaufsstandorte, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (mit Ergänzungs- und Entwicklungsbereichen) sowie die "Hannoversche Liste" der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt es eine bedeutsame Abwägungsgrundlage in den Bauleitplanverfahren dar.

In Reaktion auf eine sich stetig wandelnde Einzelhandelssituation wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2011 fortgeschrieben und durch ein integriertes Nahversorgungskonzept sowie ein separates Vergnügungstättenkonzept ergänzt. Die Konzepte wurden im Dezember 2021 beschlossen (DS-Nr. 2181/2021 bzw. DS-Nr. 2182/2021).

Der Hainhölzer Markt ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover von 2011 wie auch in der Fassung 2021 als Entwicklungsbereich dargestellt, um die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Hainholz, die u. a. der Verbesserung des Versorgungsangebotes der ansässigen Bevölkerung dienen, aufzugreifen.

Entwicklungsbereiche sind lediglich informell abgegrenzt, weil ihnen die wesentlichen Kriterien für einen ‚Zentralen Versorgungsbereich‘ (ZVB) (noch) fehlen. Nach Realisierung der Planungen sollen sie als neue ZVB bei einer Aktualisierung in das räumliche Konzept übernommen werden. Der Entwicklungsbereich Hainholz grenzt unmittelbar nördlich an den ZVB Hainholz (E-Zentrum⁶) an. Das Planvorhaben liegt in diesem etwas größer gefassten Entwicklungsbereich rund 200 m vom ZVB entfernt. (s. Abb. 5) Explizit ist für den Entwicklungsbereich Hainholz eine Verknüpfung mit dem E-Zentrum Hainholz zu einem gemeinsamen D-Zentrum⁷ als Ziel benannt.

Die Hannoversche Sortimentsliste aus dem Jahr 2011 mit der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wurde um die Kategorie „nahversorgungsrelevante Sortimente“ (gleichzeitig zentrenrelevant) ergänzt. Die neue Liste ist außerdem aktualisiert und erweitert worden, kommt aber zu keiner grundsätzlich anderen Einstufung.

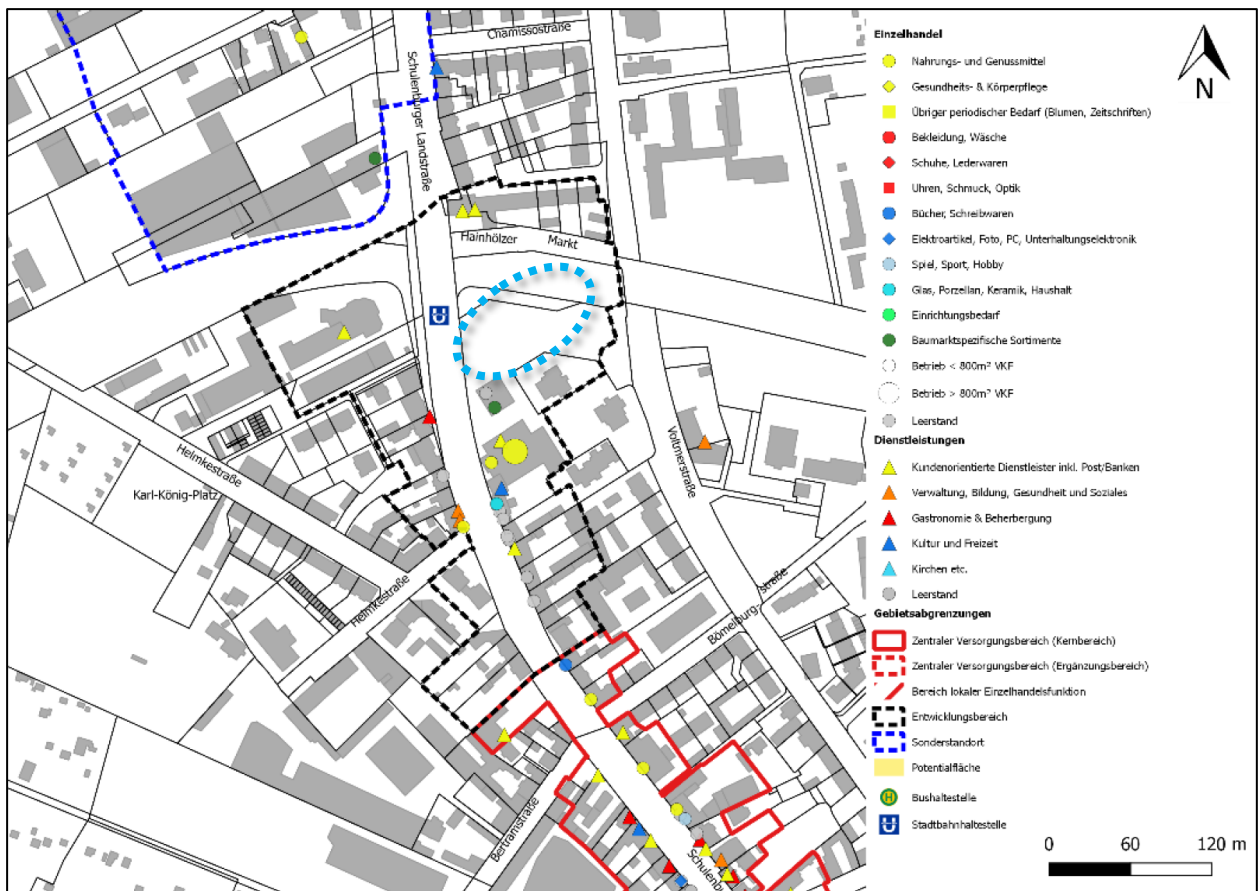


Abb. 5 Abgrenzung Entwicklungsbereich Hainholz (schwarz strichliert) und zentraler Versorgungsbereich Hainholz (rote Linie) (aus. CIMA 2019) als Grundlage für die Abgrenzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021. Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (hellblau gepunktete Ellipse) ergänzt.

Das bestehende Zentrum Hainholz und die Versorgungssituation im Stadtteil Hainholz können durch das Planvorhaben weiterentwickelt und gestärkt werden, ohne andere Zentren wesentlich zu beeinträchtigen (s. Verträglichkeitsprüfung in Kap. 2.2 Raumordnerische Festlegungen).

⁶ E-Zentren sind deutlich auf die Nahversorgung ausgerichtet und besitzen überwiegend eine teilbereichsbezogene Funktion. Darüber hinaus verfügen die E-Zentren in der Regel nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfs. (LHH 2021).

⁷ D-Zentren besitzen eine stadtteilbezogene Funktion. Neben der Nahversorgungsfunktion, die auf den zugehörigen Stadtteil ausgerichtet ist, stellen weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote diese Funktion sicher. (LHH 2021)

Das Planvorhaben steht hinsichtlich der Grundsätze zur Großflächigkeit in Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs-/Genussmittel ist großflächig, das ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortiment Drogerie/Parfümerie und insbesondere das zentrenrelevante Sortimente Schuhe/Lederwaren sind nicht großflächig geplant. Die geplanten Nutzungen mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment entsprechen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines zentralen Standortes der Nahversorgung für den Stadtteil Hainholz.

Hinsichtlich der Definitionen der Zentren typen muss die standortgerechte Dimensionierung des Vorhabens bei Lebensmitteln bewertet werden. Derzeit ist der zentrale Versorgungsbereich Hainholz als E-Zentrum eingestuft. Da kein zusammenhängender Siedlungsbereich im Stadtteil weiter als 1.000 Meter Luftlinie vom Planstandort entfernt liegt, kann bei der Analyse der standortgerechten Dimensionierung das räumliche Standortumfeld mit dem Gesamtstadtteil Hainholz gleichgesetzt werden. Die Relation Planumsatz zu Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel im Stadtteil Hainholz beträgt rd. 104 %. Hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel ist somit eine Überschreitung festzustellen, welche sich auf den Worst-Case-Ansatz zurückführen lässt und auch angesichts ihrer Geringfügigkeit und des grundsätzlichen Sicherungs- und Stärkungseffektes für den ZVB zu akzeptieren ist. Eine Aufstufung des Zentrums Hainholz zum D-Zentrum ist nach Realisierung des Planvorhabens - bei der geplanten attraktiven Gestaltung als städtebaulich integrierter Standort - sehr gut möglich. Zudem handelt es sich um ein zentrales Projekt im Rahmen der Sanierung in Hainholz, mit dem eine deutliche städtebauliche und funktionale Aufwertung des Planstandorts sowie auch seines westlichen und nördlichen Umfelds realisiert werden soll.

Der Entwicklungsbereich mit dem Planstandort kann auf Grund der bereits erfolgten städtebaulichen Gestaltung (einheitliche Pflasterung von Fuß-/ Radweg, nahezu durchgängige Baumreihe - unter Berücksichtigung der Problematik unterirdisch bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie der geplanten Fassadengestaltung des Supermarktgebäudes (Vollsortimenter) entlang der Schulenburg Landstraße perspektivisch als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Hainholz eingestuft werden (s. a. Kap. 4.4 Architektur und Baugestaltung). Die Anbindung sollte vor dem Hintergrund der funktionalen Anbindungsdefizite z. B. durch ein verbindendes Beleuchtungskonzept weiter gestärkt werden. Ein solch übergreifendes Konzept entzieht sich aber den Steuerungsmöglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1800.

Als neues Ziel des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (LHH 2021) ist eine Optimierung der Ausnutzung von Grundstücken durch mehrgeschossige Bauweise und Nutzungsmischung (Wohnen / gewerbliche Nutzung) vorgesehen. Dieser Aspekt wurde bereits frühzeitig in den ersten Konzepten bedacht und wird soweit wie möglich umgesetzt. In der Einzelfallprüfung waren u. a. Einschränkungen durch die bauordnungsrechtlich zu beachtenden Abstandsflächen der Hochhäuser, zusätzlich erforderliche Stellplätze und die stadtgestalterisch wünschenswerte Höhenabstufung zum Freiraum „Grüne Mitte Hainholz“ zu berücksichtigen.

2.4 Vergnügungsstättenkonzept

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, besteht für die Landeshauptstadt Hannover verstärkter Handlungsbedarf, den mit dem vermehrten Vorhandensein von Vergnügungsstätten einhergehenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren. Die ungeordnete Ausbreitung von Vergnügungsstätten kann zu einem schleichenden Abwärtstrend von Stadtquartieren und Straßenzügen führen. Häufig treten Nutzungskonflikte insbesondere mit sozialen und kirchlichen Einrichtungen, Wohnraumnutzungen und Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf. Eine geordnete Steuerung der Ansiedlung bietet einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die rechtlich zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“. Gleichzeitig verhindert die Steuerung ein Überhand nehmen möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen, wie z. B. Beeinträchtigungen des Bodenpreismarktes und die

Verdrängung anderer Nutzungen durch spielorientierte, erotikorientierte oder freizeit- und kulturorientierte Vergnügungsstätten an Standorten, an denen dies städtebaulich nicht gewünscht und insbesondere der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung sowie der Bereitstellung von Gewerbeflächen für Handwerk und Gewerbe abträglich ist.

Das neu erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept (LHH 2021, DS-Nr. 2182/2021) liefert eine städtebauliche Analyse des gesamten Stadtgebietes und darauf aufbauend städtebaulich begründete, konzeptionelle Empfehlungen zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Ziel ist es, sie in nicht gewünschten Standortlagen auszuschließen, ihnen jedoch an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen („Strategie der maßvollen Steuerung“). Das Vergnügungsstättenkonzept stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist künftig bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Hannover unternimmt umfangreiche Anstrengungen zur Aufwertung von Stadtteilen. Unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wurden und werden in zahlreichen Stadtteilen Maßnahmen der Stadterneuerung durchgeführt. Das zu erwartende Störpotenzial von Vergnügungsstätten steht in der Regel den Zielen der Stadterneuerung entgegen. Für Sanierungsgebiete / Gebiete mit städtebaulicher Förderung ist daher eine gezielte vertiefende Einzelfallprüfung erforderlich. Zum Schutz der Zentren wird im Vergnügungsstättenkonzept ein Ausschluss von allen Vergnügungsstätten in den Stadtteil- (D-Zentren) und Nahversorgungszentren (E-Zentren) formuliert. Per textlicher Festsetzung werden für den Bebauungsplan Nr. 1800 entsprechend alle Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2.5 Wohnbauflächeninitiative

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das ‚Wohnkonzept 2025‘ als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover beschlossen (DS-Nr. 0840/2013). Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu werten und umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen vor allem den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Gegen Ende des Jahres 2015 wurde eine aktuelle Haushaltsprognose errechnet, die den Neubedarf bei rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr sieht.⁸ Das Wohnkonzept soll weiter aktualisiert werden. Dafür ist bis Ende des Jahres 2022 eine zielgruppenspezifische und nach Segmenten unterteilte Wohnungsbedarfsprognose zu erarbeiten, die als eine Grundlage für die Aktualisierung des Wohnkonzeptes genutzt werden soll und eine Nachjustierung der 2013 vereinbarten Ziele ermöglicht. Die derzeit aktuellste Wohnungsprognose wurde im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Region Hannover (2019) vorgelegt. Das bis 2025 angelegte Konzept errechnet eine Wohnungsnachfrage für die Landeshauptstadt Hannover von jährlich rd. 1.600 Wohnungen. Neben dem Nachholbedarf spielen die demographische Entwicklung, die Verkleinerung der Haushalte (weniger Personen je Haushalt) und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wichtige Rolle. Der größte Bedarf zeichnet sich bei großen und kleinen, preiswerten und barrierefreien bzw. -armen Wohnungen ab. Die Landeshauptstadt Hannover hat die angeführten Elemente des Wohnkonzeptes weiterentwickelt. Dazu gehört die Wohnbauflächeninitiative zur rascheren Bereitstellung von Baurechten. Des Weiteren wurde zusammen mit den Akteuren auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt eine Wohnungsbauoffensive gestartet, die die Aufgabe hat, die Umsetzung des Wohnungsneubaus für die Jahre

⁸ Landeshauptstadt Hannover, Stadtentwicklungskonzept „Mein Hannover 2030“, 02/2016

2016 bis 2020 deutlich zu forcieren (DS-Nr. 1525/2016). Der Vereinbarungstext von 2016 wurde - die Ratsbeschlüsse DS-Nr. 2117/2019 und DS-Nr. H-0158/2019 nachvollziehend - zur Anzahl der Baufertigstellungen (1.300 WE/Jahr) und zur Sozialquote (30%) angepasst. Eine Aktualisierung und Verlängerung der hannoverschen Wohnungsbaupolitik 2016 für die Jahre 2021 - 2022 wurde im November 2020 beschlossen (DS-Nr. 2152/2020).

Alle aufgeführten Maßnahmen dienen sowohl der Realisierung von Wohnraum für alle Nachfragegruppen (auch für die Menschen, die heute als Flüchtlinge untergebracht und nach dem Erhalt des Aufenthaltstitels ebenfalls als Nachfragende auf den allgemeinen Wohnungsmarkt treten werden sowie Zugewanderte aus anderen Staaten). Die Landeshauptstadt Hannover strebt eine Erhöhung des Wohnungsangebotes durch mehr Wohnungsneubau und eine größere Anzahl an Wohnungen an.

Das vorliegende Projekt dient mit seinem bedarfsgerechtem Wohnungsneubau (s. Kap. 3.2 und 0) dem städtischen Wohnkonzept.

2.6 Freiflächenentwicklungskonzept

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat mit „Stadtgrün 2030“ am 13.02.2020 ein Freiraumentwicklungskonzept für Hannover beschlossen (DS-Nr. 1416/2019 N1). Es ist ein Referenzprojekt aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Mein Hannover 2030“ (DS-Nr. 0508/2016). Die Verwaltung ist beauftragt, die Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen des Freiraumentwicklungskonzeptes als Bestandteil der zukünftigen Stadtentwicklung weiterzuverfolgen. Es ist somit als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu werten.

Das Freiraumentwicklungskonzept ist ein mittel- bis langfristiges Planungsinstrument zur Sicherung und zukunftsfähigen Gestaltung des Freiraumsystems. Es benennt heutige und zukünftige Anforderungen an das Freiraumsystem und definiert auf dieser Grundlage Handlungsfelder, Leitlinien und Ziele für die Weiterentwicklung des städtischen Grüns, aus denen bis 2030 Projekte und Maßnahmen abzuleiten und umzusetzen sind.

Das Plangebiet gehört demnach zu den Wohnquartieren mit geringem Freiraumangebot. Gleichwohl bieten unmittelbar östlich angrenzend zu den Wohnquartieren die Grüne Mitte und das Naturbad Hainholz sowie weiter im Nordosten die ausgedehnten Kleingartenanlagen ein umfassendes Freiraumangebot (s. Abb. 6). Eine Weiterentwicklung der Grünen Mitte und darüber hinaus ist im Freiflächenentwicklungskonzept angelegt. Ein entsprechender Planungsraum grenzt unmittelbar an das Plangebiet. In der Grünen Mitte wird beispielsweise aktuell ein Potenzial für weitere Baumpflanzungen gesehen (DS 1238-2022).

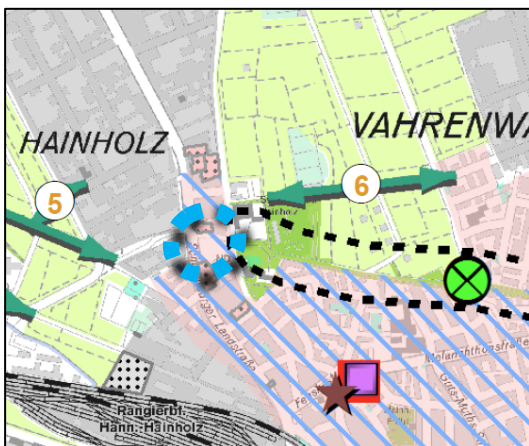


Abb. 6 Stadtgrün 2030: Darstellung von Wohnquartieren (rosa), Gewerbegebieten (grau) und öffentlichem Grün (Projektübersicht 03/2019, Ausschnitt, unmaßstäbliche Darstellung). Wohnquartiere mit Verbesserungsbedarf (blau schraffiert) und zusammenhängender Planungsraum zur Weiterentwicklung von Grünanlagen (schwarz strichliert). Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (hellblau gepunktete Ellipse) ergänzt.

Die Freiraumversorgung in den betroffenen Wohnquartieren soll verbessert werden durch: *Straßengrün, Plätze, Aufweitungen im Straßenraum und „Restflächen“ qualifizieren, Übergangszonen zu angrenzenden Nutzungen entwickeln.*

Den Einzelhandelsnutzungen des Vorhabens ist ein (notwendiger) Parkplatz vorgelagert. Durch mehrere Zugänge und großzügige fußläufige Verbindungswege, Sitzbänke, eine platzartige Aufweitung vor dem Eingang des Vollsortimenters sowie durch eine Durchgrünung mit Bäumen (so weit aufgrund der bestehenden unterirdischen Leitungen möglich) und hochwertige Staudenmischpflanzungen wird diese üblicherweise monofunktional ausgerichtete Nutzfläche (Parkplatz) als Freiraum im Stadtteil qualifiziert. Übergangszonen sind durch Baum-, Stauden- und Schnittheckenpflanzungen sowie Fassadenbegrünung aufgewertet. Die Straße Hainhölzer Markt wird als Allee gestaltet (durch Bestandsleitungen eingeschränkt). Im Innenhof der Schulenburger Landstraße 66 ist ein prägnanter Einzelbaum zu pflanzen. Von den Balkonen und Terrassen der neuen Wohnbebauung ist das Biodiversitätsgründach wahrnehmbar.

Verdichtete Wohnquartiere sollen zudem an den Klimawandel angepasst werden durch: *Reduzierung bioklimatischer Belastungen, Anpassung des Stadtgrüns und des Umgangs mit Niederschlagswasser an die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen.*

Die Baumpflanzungen des Vorhabens tragen zu einer Verschattung bei, Fassaden- und Dachbegrünung sowie die sonstigen begrünten Flächen wirken abkühlend während sommerlicher Hitzeperioden. Die Dachbegrünung hält Niederschläge zurück und bewirkt einen zeitverzögerten Abfluss. Eine Versickerung ist aufgrund der höheren Grundwasserstände nicht möglich. Die Pflanzenauswahl (insbesondere der Bäume) berücksichtigt eine zunehmend erforderliche Resistenz gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Trotz der o. g. Maßnahmen wird das Vorhaben zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet führen und die bioklimatische Situation belasten. Ein gewisser Ausgleich besteht durch die angrenzende, größere Grünfläche („Grüne Mitte Hainholz“), die in das Plangebiet positiv mit Kalt- und Frischluft über die Freiflächen des vorgelagerten Parkplatzes und der Straße Hainhölzer Markt einwirkt.

Der Verwirklichung dieses bedeutenden Nahversorgungsschwerpunkts und der Schaffung von sozialem Wohnraum im Sanierungsgebiet Hainholz an einem dafür prädestinierten Standort wird - in Verbindung mit o. g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen - Vorrang vor den erkannten Anforderungen an die Minimierung der bioklimatischen Belastungen im Wohnquartier eingeräumt.

Als „Innerer Grüner Ring“ ist der Julius-Trip-Ring im Plangebiet als wichtige Verbindungsachse im Freiraumverbund gekennzeichnet. Dieser wird durch die vorgesehene und über den Erschließungsvertrag verbindlich geregelte Gestaltung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Hainhölzer Markt mit beidseitigen Baumreihen und bereits großzügig ausgebauten Fuß- und separaten Radweg gesichert und gestärkt.

2.7 Sanierungsgebiet Hainholz

Seit Dezember 2001 ist Hainholz förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“. Anfang des Jahres 2020 wurde das Programm in „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (Kurzform: Sozialer Zusammenhalt) überführt. Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur wurden damit als weitere Fördervoraussetzungen aufgenommen.

Kennzeichnend für das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ ist, dass die verschiedenen Themenfelder wie Wohnen, soziale Infrastruktur oder lokale Ökonomie zusammen betrachtet und bearbeitet werden. Ziel ist es, Hainholz als Wohnquartier vor allem für die Menschen, die dort bereits leben, attraktiv zu gestalten, aber auch für Menschen, die dort hinziehen und leben wollen.

Aufgrund des bestehenden Sanierungsvermerks gelten für das Plangebiet die Regelungen des besonderen Städtebaurechts. Durch die nunmehr zulässigen Bauvorhaben ggf. entstehende Infrastrukturkosten können deshalb nicht im Rahmen des Durchführungsvertrags abgeschöpft werden. Stattdessen werden die Infrastrukturkosten für dieses Grundstück über die entsprechenden Ausgleichsbeträge gem. § 154 (1) BauGB berücksichtigt.

Über den Durchführungsvertrag wird geregelt, dass für mindestens 30 % („Sozialquote“ DS-Nr. H-0158/2019) der neu entstehenden Wohnungen auf dieser Fläche ein Antrag auf Wohnraumförderung gestellt wird. Eine höhere Quote wird von der Vorhabenträgerin angestrebt.

Die Lage im Sanierungsgebiet ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Hinweis zum Bebauungsplan übernommen.

2.8 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan ein gesetzlich im BauGB geregeltes Planungsinstrument dar, welches für die aufstellende Gemeinde und andere Behörden bindend ist.

Bereits mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Aufhebung der früheren Planung "Niedersachsenring" für den als Hauptverkehrsstraße dargestellten westlichen Abschnitt zwischen der Vahrenwalder Straße und dem Westschnellweg beschlossen (Feststellungsbeschluss vom 28.04.2005, Drucksache Nr. 0810/2005).

Der Planbereich ist mit der 212. Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Einzelhandel / Soziale Zwecke‘ dargestellt (Feststellungsbeschluss vom 11.06.2009, Drucksache Nr. 1254/2009), s. Abb. 8. Bei der neben Einzelhandel beabsichtigten Nutzung („Soziale Zwecke“) handelt es sich v.a. um Wohnen (Schwerpunkt Seniorenwohnen). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird neben Einzelhandel ebenfalls eine barrierefreie bzw. -arme sowie geförderte Wohnnutzung ermöglicht und somit soziale Zwecke verfolgt.

Zur Ausweisung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der 212. Änderung wurde eine grundsätzliche Verträglichkeit nach den damals geltenden städtebaulichen und raumordnerischen Belangen auf der Grundlage einer diesbezüglichen Untersuchung festgestellt. Auch nach aktuellen Kriterien ist dies mit dem Planvorhaben gegeben (s. Kap. 2.2 und Kap. 2.3).

Im Abschnitt zwischen Vahrenwalder Straße und Schulenburger Landstraße sowie zwischen Schulenburger Landstraße und Rehagen ist die Trasse des Niedersachsenringes von Bebauung freigehalten und mit dem Ziel einer Grünverbindung von Vahrenwald nach Herrenhausen („Grünzug Niedersachsenring“) als ‚Allgemeine Grünfläche‘ dargestellt. Diese wird über den ebenfalls als "Allgemeine Grünfläche" dargestellten Burgweg zwischen Rehagen und Haltenhoffstraße mit dem großräumigen Naherholungsgebiet der Herrenhäuser Gärten verknüpft.

In der Trasse des "Niedersachsenringes" zwischen der Schulenburger Landstraße und Vahrenwalder Straße verläuft der Nordstadtsammler (Hauptabwassersammler), wie im Flächennutzungsplan wiedergegeben. In der Begründung zur 137. Änderung des Flächennutzungsplans ist dargelegt, dass eine Bebauung der Trasse sowie das Pflanzen großer Bäume dort nicht möglich ist. Weiter heißt es: *„Damit bleibt auch für diesen Bereich die Option für den späteren Bau einer - dann eventuell erforderlichen - Erschließungsstraße ohne Hauptverkehrsstraßenfunktion erhalten.“* Somit ist die geplante Verbindungsstraße Hainhölzer Markt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Die Schulenburger Landstraße ist als Verkehrsfläche ‚Hauptverkehrsstraße‘ und ‚Stadtbahn‘ dargestellt, die einbezogenen Grundstücke der Wohnhäuser Voltmerstraße 45 und 47 als Wohnbaufläche.

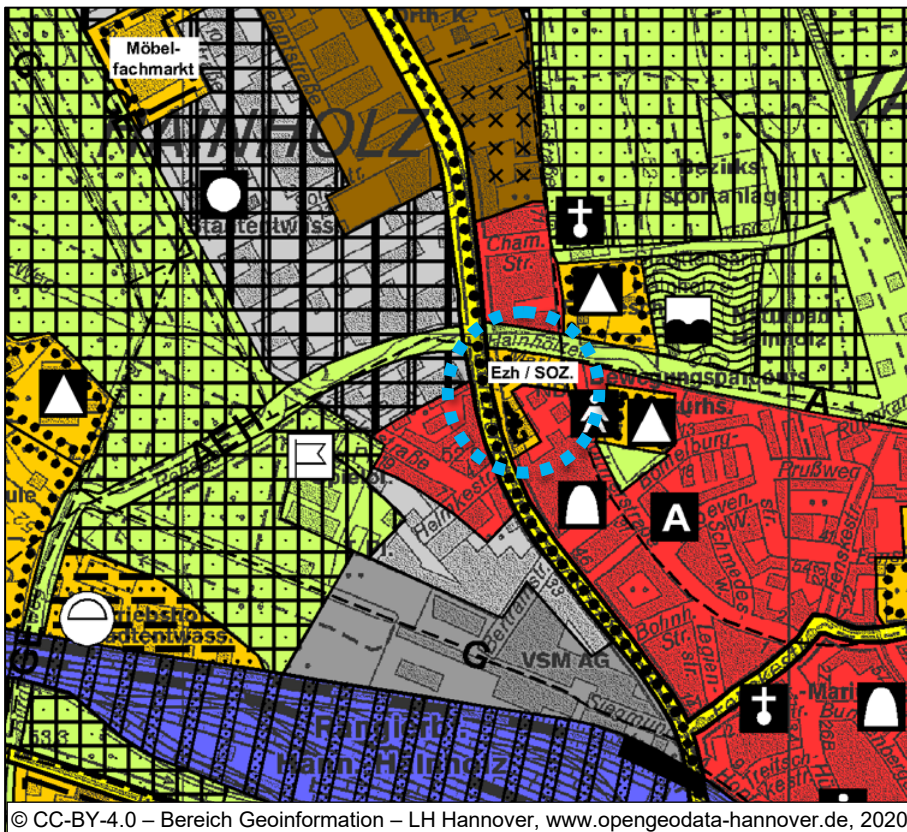


Abb. 8 Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover (unmaßstäbliche Darstellung)
Darstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1978 einschl. in Kraft getretener Änderungen,
Stand: 10/2018. Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (hellblau gepunkteter Kreis) ergänzt.

Die Planungsziele sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar. Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1800 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Umweltbericht zur 212. Änderung des Flächennutzungsplans ist klargestellt, dass Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts nicht bestehen.

2.9 Sonstige Planungsvorgaben

Landschaftsprogramm: Das Niedersächsische Landschaftsprogramm aus dem Jahr 2021 enthält keine verbindlichen Zielvorgaben für die Planung, gibt aber im Zielkonzept Hinweise und Empfehlungen für Vorhaben und Maßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen. Zu den Siedlungsbereichen werden allgemeine Hinweise gegeben, die im Weiteren Beachtung finden (s. Umweltbericht).

Landschaftsrahmenplan: Die Region Hannover hat den Landschaftsrahmenplan 2013 als gutachterlichen Fachplan des Naturschutzes erstellt. Das gesamte Plangebiet ist danach als Siedlungsfläche eingestuft und von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen (Karte 5a – Zielkonzept).

Landschaftsplan: Ein Landschaftsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: Das Naturdenkmal „Eiche vor dem Grundstück Voltmerstraße 45“ (ND-H 249) wurde 2016 gelöscht⁹ und fällt seitdem unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Der Baum steht außerhalb vom Geltungsbereich, sein Kronen- und Wurzelbereich wird aber von diesem tangiert (geplante Stellplatzanlage in der einbezogenen Fläche im Südosten). Für Arbeiten im Wurzelbereich bei Errichtung der Stellplatzanlage sind die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen anzuwenden. Werden von den Baumaßnahmen im Geltungsbereich weitere der angrenzenden Straßenbäume tangiert, so sind diese ebenfalls nach DIN 18920 bzw. zusätzlich nach Baumschutzsatzung zu schützen.

Der umfangreiche Baumbestand im Plangebiet ist zu einem überwiegenden Teil durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover vom 19.02.2016 geschützt (Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)), kann aber nicht erhalten werden (s. Kap. 6.4 Baumschutz).

Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) wurden nicht festgestellt. Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete: Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiet Nr. 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (Leineau Marienwerder) befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen, weil das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes liegt und die sehr lokal begrenzten Auswirkungen des Vorhabens nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele dieses Gebietes über diese Distanz erheblich zu beeinträchtigen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt werden.

Insektenschutz: Am 17.12.2020 hat sich der Rat der Landeshauptstadt Hannover für einen Beitritt zum „Insekten-Bündnis für Hannover“ (DS-Nr. 2850/2020) entschieden. Erhalt und Erhöhung der Artenvielfalt (Diversität) und die Größe der Populationen (Abundanz) von Insekten in Hannover sollen durch Verbesserung ihrer Lebensräume (Habitate) erzielt werden. Zu den Maßnahmen gehört die Berücksichtigung des Insektenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. Dies ist in der vorliegenden Planung beispielsweise über Regelungen zur Außenbeleuchtung und zur Begrünung der Fall.

Schutzgebiete nach Wasserrecht: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Risikogebieten.

Denkmalschutz: Im Plangebiet und der Nachbarschaft befinden sich keine nach Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) geschützte Bauten. Befunderwartungen von Bodendenkmalen bzw. archäologische Fundstellen sind für den Planbereich nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadt Denkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

⁹ 2. Änderungsverordnung zur 19. Verordnung über Naturdenkmäler in der Region Hannover (Neuregelungsverordnung) vom 07.09.2010, bekannt gemacht im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 43/2016 vom 10.11.2016, S. 452. Grund der Löschung: „Die Eiche ist inzwischen Teil einer Baumreihe im Straßenraum der Voltmerstraße. Sie hat dadurch ihre das Ortsbild prägende Wirkung verloren. Der Schutz durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt reicht zukünftig aus.“

Das aktuell geplante Vorhaben lässt sich mit den geltenden Festsetzungen nicht vereinbaren, so dass eine Überplanung bzw. Änderung erforderlich ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1800 werden die alten Bebauungspläne aufgehoben und durch die neue Planung ersetzt.

2.11 Grundbesitzverhältnisse

Die Vorhabenträgerin besitzt einen wesentlichen Teil des geplanten Baugrundstücks (Flurstück 303/11, Flur 1, Gemarkung Hainholz). Für die vollständige Umsetzung des Bauvorhabens war der Erwerb städtischer Flächen (Flurstücke 294/17, 294/23 (ohne Fläche Kunststele) und Teilfläche Flurstück 294/22, alle Flur 1, Flurstücke 6/61, 6/62 (teilweise), Flur 2 und Flurstücke 34/151, Teilfläche 34/159, beide Flur 4, Gemarkung Hainholz) erforderlich. Der Kaufvertrag wurde am 01.04.2021 abgeschlossen. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wurde am 19.05.2021 erteilt. Die Umschreibung auf die Vorhabenträgerin ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Vorhabenträgerin verfügt somit über alle Grundstücke im Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.12 Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Der überwiegende Teil des Vorhabens (nahezu das gesamte Flurstück 303/11, Flur 1, Gemarkung Hainholz mit den Gebäuden Schulenburger Landstraße 66, 68, 70, s. Abb. 10) liegt innerhalb einer Vereinigungsbaulast aus dem Jahr 1979 mit den benachbarten Flurstücken der Hochhäuser (303/13 und 307/12, Flur 1, Gemarkung Hainholz) sowie vom Haus Voltmerstraße 43/43A.

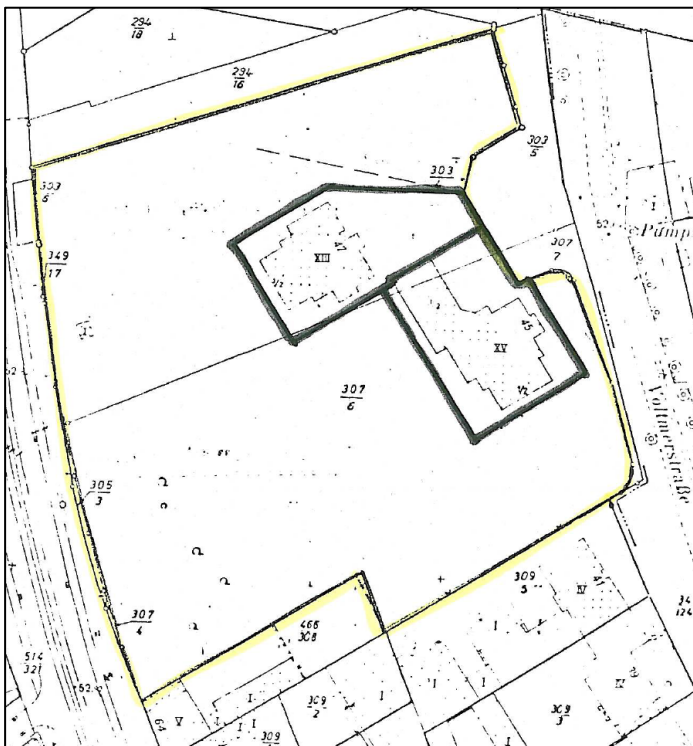


Abb. 10 Vereinigungsbaulast 1979 (gelb umgrenzt, unmaßstäbliche Darstellung)

Die jeweiligen Grundstückseigentümer*innen sind damit verpflichtet, ihre Grundstücke für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts aller baulichen Anlagen so zur Verfügung zu stellen, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Anlass und Hintergrund der Baulasteintragung waren seinerzeit die Absicherung der Unterschreitung von Abstandsflächen der Gebäude untereinander und der gemeinsame Nachweis notwendiger Stellplätze.

Aufgrund der Höhe (44 m) des nächstgelegenen Hochhauses (Voltmerstraße 47) liegen dessen Abstandsflächen nach § 5 NBauO ($0,5 H^{10}$) teilweise auf dem Vorhabengrundstück und den dort geplanten Gebäuden mit Einzelhandelnutzungen (s. Abb. 11). Wohnnutzungen sind nicht betroffen. Da nur das Fenster vom Sozialraum des Fachmarktes im Abstandsschatten des Hochhauses liegt, dort aber ausreichend Belichtung und Belüftung herrschen, sind gesunde Arbeitsverhältnisse mit der Abstandsunterschreitung nicht gefährdet. Auch aus Sicht des Brandschutzes sind ausreichende Abstände gegeben. Die Vereinigungsbaulast bleibt beibehalten, so dass der Abstand unterschritten werden kann, ebenso wie die Hochhäuser und Haus 43/43A untereinander die Abstände nicht einhalten. Das Neubauvorhaben hält hingegen zum Nachbargrundstück Voltmerstraße 47 den notwendigen Mindestabstand vom 3 m ein.

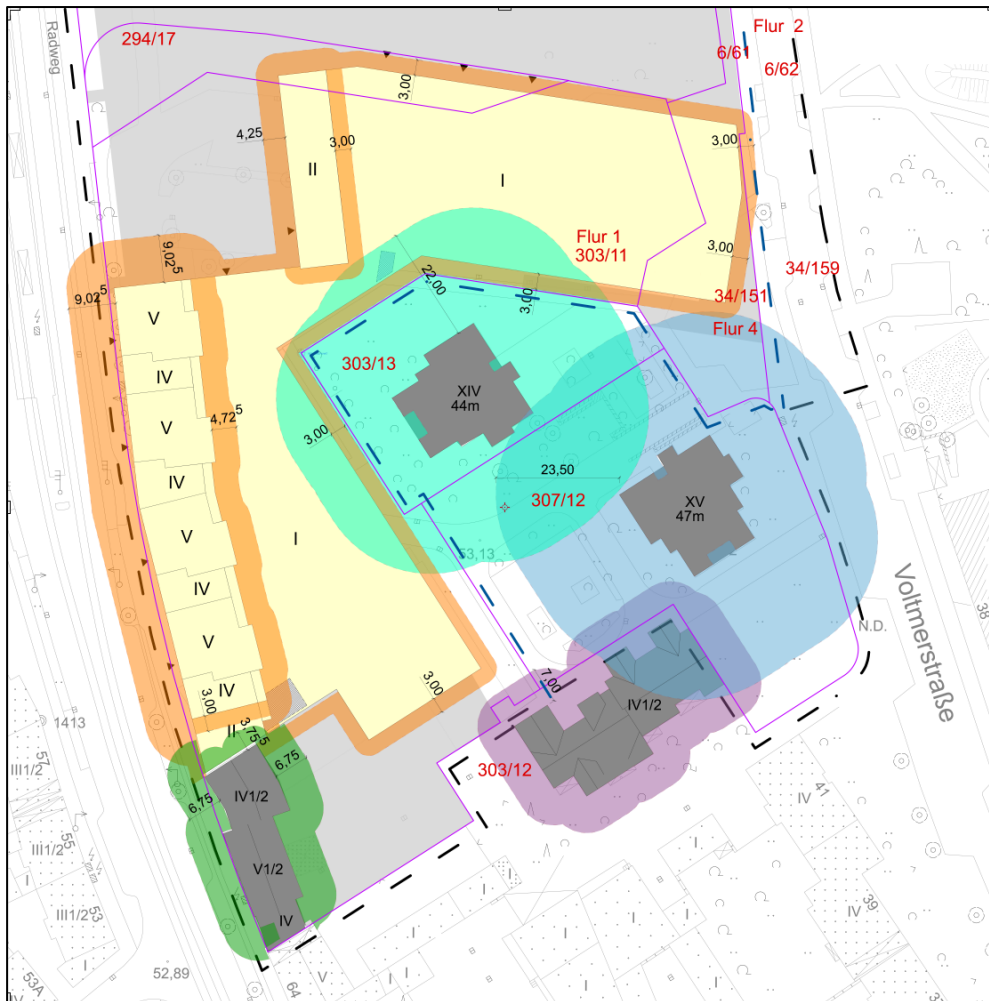


Abb. 11 Abstandsflächen (generalPLAN GmbH 03.11.2015, unmaßstäbliche Darstellung)

Nach dem inzwischen erfolgten Erwerb der angrenzenden, ehemals städtischen Grundstücke, werden diese dem bisherigen Buchgrundstück der Vorhabenträgerin zugeschrieben. Die Grundstücke verschmelzen zu einem einheitlichen Buchgrundstück im zivilrechtlichen Sinne. „Grenzabstände“ i. S. v. § 5 NBauO sind innerhalb des Baugrundstücks also nicht einzuhalten. Die Voraussetzungen für die bauordnungsrechtliche Bebauung gemäß § 4 Abs. 4 S. 1 i. V. m. § 2 Abs. 12 S. 1 NBauO sind erfüllt. Daher ist eine Ausdehnung der Vereinigungsbaulast nicht erforderlich. Gemäß § 7 NBauO ist aber grundsätzlich auch zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück ein Abstand einzuhalten (s. dazu Kap. 4.3).

¹⁰ § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), Abs. 1 „Gebäude müssen mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten. [...] Er richtet sich jeweils nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H).“

Die alte Vereinigungsbaulast umfasst auch den gemeinsamen Nachweis von Stellplätzen. Diese werden für die Bestandsgebäude durch Errichtung der beiden Stellplatzanlagen an den beiden Hochhäusern (einbezogene Flächen) neu geordnet. Die notwendigen Stellplätze der Häuser Voltmerstraße 45, 47 und 43/43A finden sich dann direkt in der Nähe der Gebäude und nicht mehr im Bereich des Vorhabens. Über die Errichtung und anschließende Übertragung der Parkplätze (sofern nicht auf Flächen der Hochhäuser) sowie die Änderung der entsprechenden Baulast besteht eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) der beiden Hochhäuser und der Vorhabenträgerin. Der Bauantrag für die Errichtung der Stellplätze ist eingereicht, die Genehmigung dazu sowie die Eintragung der Stellplatzbaulast erfolgen vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 1800, so dass die Vorhabenträgerin diesbezüglich sicher in der Lage sein wird, das Vorhaben umzusetzen. Das Grundstück der Voltmerstr. 43/43A wird für die Errichtung der Stellplätze nicht in Anspruch genommen, es ist durch das Heranrücken seiner notwendigen Stellplätze begünstigt.

Für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 303/12, Flur 1, Gemarkung Hainholz (Voltmerstraße 43/43A) sind Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrecht) eingetragen, die Zugang und Erschließung mit Leitungen über den Hof der Schulenburger Landstraße 66 absichern sowie die Zufahrt zu 4 Stellplätzen des Hauses.

Für die diversen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Transformatorenstation im Plangebiet bestehen grundbuchlich gesicherte Rechte bzw. werden im Zuge des Verkaufs öffentlicher Grundstücke entsprechend eingetragen. Im Plan über die einbezogenen Flächen sind die Schutzstreifen für Leitungen als Hinweis wiedergegeben.

2.13 Planungsalternativen

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen kommen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes nicht in Betracht. Die Entwicklung des Standortes basiert auf dem Leitbild der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Hainholz, bei dessen Erarbeitung bereits Standortfragen erörtert wurden. Im Umweltbericht zur 212. Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls klargestellt, dass Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts nicht bestehen.

Der geplante Umfang des Vorhabens ist für die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung erforderlich. Die Kombination aus Verbrauchermarkt (Vollsortiment) und Discounter stellt eine von Kunden präferierte und im Stadtteil fehlende Angebotsstruktur dar. Der Fachmarkt ergänzt diese sinnvoll, ohne erhebliche Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne.

Angesichts städtebaulicher Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung (räumliche Kanten, Gebäudehöhen, -tiefen, -fluchten) und Einschränkungen in der Bebaubarkeit (Bestandsleitungen, Grenzabstände) wird ein Maximum an zusätzlichem (teils sozialem) Wohnraum in Kombination mit der Einzelhandelsnutzung generiert.

Die Anzahl der Stellplätze ist erforderlich und deckt den Bedarf im gerade notwendigen Umfang. Mehr an Ein- und Durchgrünung war u. a. aufgrund der zahlreichen Bestandsleitungen nicht zu erreichen.

Die Verbindungsstraße Hainhölzer Markt (parallel zu einer wichtigen, bereits gebauten Rad- und Fußverkehrsverbindung) ist zur leistungsfähigen Erschließung des Vorhabens erforderlich. Sie vermeidet zusätzliche Belastungen für die Anlieger der bereits verkehrsberuhigt ausgebauten Voltmerstraße durch den zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehr der Geschäfte und übernimmt Entlastungsfunktionen im Stadtteil durch direktere Anbindung u. a. von Grundschule, Naturland und Grüne Mitte Hainholz an die Schulenburger Landstraße.

3 Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Stelle im Stadtteil Hainholz zwischen Schulenburger Landstraße (Landesstraße L 340) und Voltmerstraße auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle Hainhölzer Markt (s. Abb. 12). Das nähere Umfeld ist durch eine dichte Wohnbebauung im Norden, Süden und Westen sowie die Standorte zentraler Einrichtungen (Grundschule Fichteschule, Naturbad Hainholz, Familienzentrum, Kindertagesstätten, Kulturhaus Hainholz, Spiel- und Sportstätten) und gewerbliche Gebiete im Nordwesten geprägt. Zwei mit 14 bzw. 16 Geschossen (44 m bzw. 47 m) sehr dominante Hochhäuser stehen in unmittelbarer Nachbarschaft, teilweise sind deren Grundstücke einbezogen. Den städtebaulichen Rahmen für das Gebiet bildet die südlich, westlich und nördlich gelegene Wohnbebauung aus 3- bis 5-geschossigen Gebäuden. Nach Osten schließt sich die „Grüne Mitte Hainholz“ an.



Abb. 12 Übersicht Stadtkarte M 1:5.000 (SKH 5000) (unmaßstäbliche Darstellung)
Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (hellblau gepunktete Ellipse) ergänzt.

Der Stadtteil Hainholz weist eine stark differenzierte Siedlungsstruktur auf. Während der Süden überwiegend durch mehrgeschossige Wohnnutzungen hoher Dichte und gemischte Nutzung geprägt ist, entwickelte sich der Nordteil zu einem wichtigen Gewerbe- und Fachmarktstandort in

Hannover. Der Einwohnerschwerpunkt des Stadtteiles mit rund 7.400 Einwohner*innen (Stand Melderegister 31.12.2019) liegt im Süden von Hainholz. Der großflächige Einzelhandel hat dem entgegen aufgrund der guten Flächenverfügbarkeit Standorte in den Gewerbegebieten im Norden von Hainholz gewählt, die jedoch durch nichtmobile Bevölkerungsgruppen nur unzureichend erreichbar sind. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten durch die Änderung der Bebauungspläne wurde dieser Entwicklung, die zunehmend die verbraucher-nahe Versorgung beeinträchtigt, Einhalt geboten.

Durch den Verzicht auf die Realisierung des Niedersachsenringes als vierspurige Hauptverkehrsstraße steht hier ein Standort zur Verfügung, der in hohem Maße für die Ansiedlung eines zentralen Nahversorgungsbereiches für den Stadtteil Hainholz geeignet ist. Er befindet sich zwar an der Nordgrenze der dicht bebauten, durch Wohnnutzung geprägten Stadtquartiere, weist aber im Umfeld eine besonders hohe Wohndichte auf und ist damit fußläufig und auch mit dem Fahrrad über gut ausgebaute Radwege durch eine große Anzahl von Einwohner*innen erreichbar. Zudem besteht ein direkter Stadtbahnanschluss. Auch für die neu geschaffenen und geförderten Wohnungen ergibt sich daraus eine besonders günstige Lage. Durch die räumliche Nähe zu den östlich des Plangebietes bestehenden bzw. neu geschaffenen zentralen Einrichtungen des Stadtteils entsteht damit ein Zentrum für den Stadtteil, welches die Attraktivität von Hainholz als Wohnstandort wesentlich steigern wird.

3.2 Städtebauliches Konzept

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potenzialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Mit der geplanten Wohnbebauung und den Gewerbeflächen wird dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung u. a. auch die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind.

Mit dem Vorhaben kann ein zum bestehenden Wohngebiet ergänzendes, attraktives Angebot an bedarfsgerechten kleinen, preiswerten, barrierefreien bzw. -armen Wohnungen an einem Standort geschaffen werden, der sich vor allem durch seine zentrale und integrierte Lage auszeichnet. Durch die Einzelhandelsfläche wird die Nahversorgung deutlich verbessert.

Der Abriss der bestehenden nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsnutzungen und die Sanierung des Bestandsgebäudes Schulenburger Landstraße 66 führen zu einer optimierten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Damit wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme un bebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu den Möglichkeiten der anzustrebenden Innenentwicklung zählen gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 des BauGB insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (u. a. auch Geschosswohnungsbau).

Auf Grundlage des städtebaulichen Leitbildes des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Hainholz wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Zielkonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, die ehemals für den Niedersachsenring vorgesehene Verkehrsfläche weiterhin von Bebauung weitgehend freizuhalten und als begrünte Stellplatzanlage zu nutzen. Zum einen befinden sich im Untergrund eine Vielzahl von Leitungen der Ver- und Entsorgung, die nicht überbaut werden können. Zum anderen ist der ehemals geplante Niedersachsenring eine wichtige Luftaustauschbahn, die die Verbindung zwischen den dicht besiedelten Flächen entlang der Schulenburger Landstraße und den Grünbereichen westlich und östlich von Hainholz herstellt. Die Fläche bildet eine wichtige Zuwegung von der Schulenburger Landstraße zu den östlich gelegenen, zentralen öffentlichen Einrichtungen des Stadtteils.

Entlang der Nordgrenze der Stellplätze ist eine öffentliche Straße vorgesehen, die die Anbindung des Vorhabengebietes an die Schulenburger Landstraße herstellt und als Verbindungsstraße zur

Voltmerstraße den Grundschulstandort und das Naturbad Hainholz an die Schulenburger Landstraße anbindet. Die Wohnstraßen des Stadtteils werden diesbezüglich entlastet. Zugleich werden zusätzliche Belastungen für die Anlieger der zwischen 2005 und 2013 in mehreren Bauabschnitten verkehrsberuhigt ausgebauten Voltmerstraße durch den zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehr der Geschäfte vermieden. Eine zweireihige Alleebepflanzung wird die Straße als Grünverbindung aufwerten. Der Julius-Trip-Ring als wichtige Radverkehrsverbindung wurde in diesem Bereich bis zur Schulenburger Landstraße vervollständigt und hat auch eine großzügige Anbindung für den Fußverkehr u. a. zwischen Stadtbahnhaltestelle und Grundschule erhalten.

An der Schulenburger Landstraße sah der Rahmenplan des Sanierungsgebietes bereits die Fassung des Straßenraumes durch eine neue Raumkante vor, die nach Osten parallel zur neuen Straße den Freiraum definiert (s. Kap. 2.7). In der weiteren Diskussion wurde an der Schulenburger Landstraße die Entwicklung eines größeren Vorplatzes (genutzt vorwiegend als Stellplatzfläche) angeregt, gerahmt durch Bebauung. An den Platz sollten sich erdgeschossig die Einzelhandelsnutzungen der Nahversorgung anschließen.

Diesen Zielen wurde soweit wie möglich mit der Planung entsprochen. Ein ca. 38 x 38 m großer Platz an der Schulenburger Landstraße gegenüber der Stadtbahnhaltestelle wird durch mehrgeschossige Gebäude, Baumreihen und eine überdachte Fahrradstellplatzanlage definiert. Das eingeschossige Fachmarktgebäude hat zur Bildung der räumlichen Kante einen Aufbau (Abstellräume der Wohnungen) erhalten. Der Eingangsbereich des Vollsortimenters (mit Bäcker / Café) ist zum Platz ausgerichtet, Fachmarkt und Discounter konnten aus funktionalen Gründen nicht hierüber erschlossen werden. Die Stellplatzanlage ist im Platzbereich durchgängig befestigt, vor dem Zugangsbereich des Vollsortimenters aufgepflastert. Sitzblöcke sind vorgesehen.

Mit dem (qualifizierten hier vorhabenbezogenen) Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Vorgaben für die Erschließung und Errichtung des geplanten Komplexes aus Einzelhandelsnutzungen und Wohnungen geschaffen. Dazu sind Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu bestimmen und angemessen in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Weiter werden baugestalterische Vorgaben für eine qualitätsvolle, zeitgemäße Architektur und für eine bedarfsgerechte Freiflächengestaltung formuliert. Neben diesen allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen, die in besonderer Weise den Grundsätzen der Innenentwicklung verpflichtet sind (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), werden mit der Planung auch zahlreiche sonstige Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, bauordnungsrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft, namentlich die des Baum- und Artenschutzes im innerstädtischen Bereich, sind zu würdigen und schließlich sind Klimaschutzbelange und Maßgaben zum Bodenschutz bzw. der Sanierung von Bodenbelastungen zu beachten.

4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus mehreren Satzungsbestandteilen: Planzeichnung und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treffen allgemein verbindliche Regelungen übergreifend für den gesamten Geltungsbereich (s. Kap. 5). Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan (Anlage Blatt 1) für die Vorhabenfläche und den Ansichten (Anlage Blatt 2) als zeichnerische Festsetzungen zum konkreten Vorhaben. Die Vorhabenbeschreibung wird verbindliche Anlage zum Durchführungsvertrag, der weitere vorhabenbezogene Regelungen vereinbart (s. Kap. 8).

4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur, Art der baulichen Nutzung

In einem geschlossenen eingeschossigen Baukörper sind drei Einzelhandelsobjekte mit jeweils separaten Eingängen, Anlieferungs-, Lager- und Sozialbereichen angeordnet: ein Vollsortimenter (Lebensmittel-Supermarkt) an der Schulenburger Landstraße mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 2.400 m², davon 100 m² Vorkassenfläche für Bäckerei mit Café. Der Discounter (Lebensmittel) an der Voltmerstraße umfasst 1.200 m² VKF, der Fachmarkt (Schuhe) zwischen Vollsortimenter und Discounter 625 m² VKF. Insgesamt entstehen also 4.225 m² neue VKF. Hinzu kommen ca. 235 m² der bestehenden, durch Abriss im Erdgeschoss zur Verbreiterung der Lieferdurchfahrt etwas verkleinerten Gewerbefläche der Schulenburger Landstraße 66.

Durch Angaben in der Planzeichnung zum VEP sowie übergreifend per textlicher Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Haupt-, Rand- und Ergänzungssortimente sowie Nutzungsspielräume für den Fachmarkt und die Vorkassenfläche des Vollsorbitimenters unter Beachtung der Vorgaben der Verträglichkeitsuntersuchung für das Planvorhaben geregelt (s. Kap. 5.1).

Längs der Schulenburger Landstraße sind über dem Vollsortimenter die Wohnungen angeordnet, gegliedert in vier Häuser mit jeweils einem Hauseingang zur Schulenburger Landstraße und ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug. Gemäß der Vorhabenbeschreibung werden alle Wohnungen barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht und verfügen jeweils über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Es entstehen 40 Wohnungen, darunter mindestens 30 % geförderte. Zu 60 % handelt es sich um 2-Zimmer-Wohnungen, der Rest sind größere Wohnungen (3 - 4 Zimmer) und zwei 5-Zimmer-Wohnungen. Insgesamt entstehen rund 2.800 m² neue Wohnfläche.

Die neuen Gebäude haben keinen Keller. Im Erdgeschoss sind die Räume für Fahrräder (und evtl. Kinderwagen) den Treppenhäusern zugeordnet. Abstellräume sind außerhalb der Wohnungen im ersten Obergeschoss des daneben liegenden Fachmarktes untergebracht.

Die Fenster der Nordfassade des Gebäudes Schulenburger Landstraße 66 werden im 1. und 2. OG entfallen. Dort schließt der Neubau unmittelbar an den Bestand an. Durch den Umbau im Inneren sind ausreichend Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Wohnungen gewährleistet. Im 3. OG schließt vom Neubau nur eine Wandscheibe an, so dass ab dort Fenster- und Loggienflächen unverändert bleiben. Nach dem Umbau werden 15 Wohnungen zur Verfügung stehen.

Die bestehende Gebäudedurchfahrt zum Anlieferungshof der Schulenburger Landstraße 66 wird durch Abbruch von Gebäudeteilen im Erdgeschoss vergrößert, um die rückwärtige Anlieferung des Vollsorbitimenters mit größeren Lkw zu ermöglichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksausnutzung

Auch wenn mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, dient diese hinsichtlich der Grundstücksausnutzung als Orientierungsrahmen. Es überwiegt eine großflächige Einzelhandelsnutzung, für die üblicherweise sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Auch durch die Kombination mit Wohnnutzung unterscheidet sich das Vorhaben wesentlich von den sonstigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Für diese sonstigen Sondergebiete sieht § 17 Abs. 1 BauNVO a. F. als zulässige Obergrenze¹¹ für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8, eine

¹¹ Die BauNVO wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert und die bisherigen Obergrenzen in § 17 zu Orientierungswerten. Zum Zeitpunkt der Auslegung galt die angeführte Fassung der BauNVO der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) mit den im § 17 Abs. 2 (BauNVO a. F.) angelegten möglichen Gründen für eine Überschreitung.

Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 10,0 vor. Während die übrigen Maße sicher eingehalten werden, überschreitet die Grundflächenzahl mit 0,9 die Obergrenze um 0,1.

Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte, Nutzungen und Vorbelastungen (insbesondere Boden), der geplanten hochwertigen Begrünung (Staudenmischpflanzungen, größere Einzelbäume, Biodiversitätsdach, Fassadenbegrünung) sowie den Regelungen zur Innenentwicklung handelt es sich um eine an dieser Stelle städtebaulich vertretbare Nachverdichtung. Die angrenzenden Freiräume (Nachbargrundstücke Hochhäuser, Grüne Mitte Hainholz) stellen einen Ausgleich dar. Angesichts der Bestandssituation mit begrenzter Flächenverfügbarkeit liegt eine städtebauliche Ausnahmesituation vor. Eine sehr hohe Ausnutzung ist insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit der angestrebten Nutzungen erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, sonstige öffentliche Belange stehen einer solchen Überschreitung nicht entgegen.

Höhenentwicklung

Die Höhe des geplanten Neubaus wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Festsetzung der zwingenden Anzahl von Vollgeschossen und durch die Festlegung von Gebäudehöhen definiert. Da ein oberstes Geschoss nur dann als Vollgeschoss zählt, wenn es über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m hat, sind Abstellräume und Technikgeschoss (weniger als 2/3 der Grundfläche vom EG) zusätzlich im VEP als zwingend beschriftet. Bei den Wohngeschossen ist zu beachten, dass sich diese im EG auf von den Einzelhandelsfläche des Vollsorbitimenters baulich abgetrennten 4 Eingangsbereichen (im Süden auch Technikräume) aufbauen. So gesehen halten die Wohngeschosse die 2/3-Regelung ein. Kubatur und Höhenentwicklung sind im Detail den verbindlichen Anlagen zum VEP (Planzeichnung und Ansichten) zu entnehmen.

Die Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich eingeschossig mit einer Höhe von 5,9 m. Der Vollsorbitimeter verfügt im rückwärtigen Bereich im Süden über ein zusätzliches Technikgeschoss und erreicht dort eine Höhe von 7,7 m, der Fachmarkt an seiner Westseite über ein Geschoss mit Abstellräumen für die Wohnungen (Höhe 8,7 m).

Längs der Schulenburger Landstraße sind über dem Vollsorbitimeter die Wohnungen angeordnet, gegliedert in vier Häuser, als ein wechselweise 5- und 4-geschossiges, im Anschluss an das Gebäude im Süden auch (optisch) 3-geschossiges Bauwerk mit einer Tiefe von bis zu 15,5 m. Maximal erreicht das Gebäude eine Höhe von 18 m. Alle Gebäude verfügen über begrünte Flachdächer. Höhe und Geschlossenheit orientieren sich an der umgebenden straßenbegleitenden Bebauung. Straßenabgewandt ist die Fassade durch Vor- und Rücksprünge sowie Balkone und Loggien aufgelockert.

Die Gebäudehöhen werden mit Bezug auf das geplante Geländenniveau der Eingänge der Einzelhandelsnutzungen (53,0 m ü. NHN¹²) angegeben, welches in etwa auf dem heutigen Geländenniveau liegen wird. In der Stadtkarte Hannover (SKH 1000) als Planunterlage sind Höhenbezugspunkte zu erkennen, beispielsweise in der Schulenburger Landstraße mit 53,93 m ü. NN.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhen ist in geringem Umfang durch technische Aufbauten (z. B. Solaranlagen) im Rahmen der textlichen Festsetzungen (s. Kap. 5.4) möglich, ohne sich städtebauliche negativ auszuwirken. Eine Überschreitung durch Werbeanlagen ist nicht zugelassen, um eine übermäßige Dominanz von Werbeanlagen in dieser städtebaulichen Situation zu vermeiden.

¹² Normalhöhennull (NHN) ist der Nullpunkt des aktuellen Höhenbezugssystems in Deutschland. Die noch in der Stadtkarte verwendete Normalnull (NN) wurde abgelöst. Die Abweichungen liegen bei etwa ± 3 cm.

Öffnungs- und Anlieferzeiten

Die Öffnungs- und Anlieferzeiten sind über den Durchführungsvertrag festgelegt. Öffnungszeiten: werktags zwischen 7 und 21 Uhr (maximal), für den Backshop ggf. Sonntagsöffnung, Anlieferungszeiten (inkl. Abfuhr von Abfällen): werktags zwischen 6 und 22 Uhr. Eine Nachtanlieferung (22 - 6 Uhr) erfolgt nicht. Beim Vollsortimenter ist am Haupteingang eine 24h-Abholmöglichkeit online bestellter Ware vorgesehen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Zur Schulenburger Landstraße ist eine geschlossene Bebauung entsprechend der Umgebung festgesetzt. In der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist geregelt, wie weit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

Grenzabstände

Die Grenzabstände von 0,5 H gemäß § 5 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für das Vorhaben grundsätzlich eingehalten (s. Abb. 11 in Kap. 2.12). Die Grenzbebauung zwischen den Häusern Schulenburger Landstraße 66 und 64 besteht bereits und wird beibehalten. Straßenseitig überschreitet der Grenzabstand nicht die Mitte der Straßenverkehrsfläche.

Südlich des Discounters ist späterhin eine Übertragung der Fläche der neu angelegten Stellplätze für das Hochhaus Voltmerstraße 47 auf die entsprechende WEG vorgesehen. Mit der neuen Grenzziehung wäre dann der Grenzabstand seitens des Neubaus (Discounter) nicht mehr eingehalten, da die nördliche Stellplatzreihe fast bis an das Gebäude heranreicht. Aufgrund bestehender privatrechtlicher vertraglicher Vereinbarungen mit der WEG wird diese Unterschreitung des Grenzabstands dann durch eine gesonderte Baulast geregelt. Die bestehende Vereinigungsbaulast umfasst nicht die Stellplätze im Bereich der ehemals als Wendepplatz vorgesehenen Fläche an der Voltmerstraße. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Belange des Brandschutzes sind damit nicht verbunden, da nur die neuen Stellplätze im Abstandsschatten liegen werden.

Gemäß § 7 NBauO ist grundsätzlich auch zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück ein Abstand einzuhalten, gemäß Abs. 1 aber nicht für Gebäude, die unmittelbar aneinandergeliegt werden. Eine geschlossene Bauweise ist aus städtebaulichen Gründen (s. Kap. 0) wünschenswert und über den VEP zugelassen. Belange des Brandschutzes, der Tagesbelichtung und der Lüftung wurden geprüft und sind dadurch nicht beeinträchtigt, es sind entsprechende Brandwände und eine angepasste Raumaufteilung und Fensterverteilung berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Das gilt auch hinsichtlich der Schulenburger Landstraße 66, an die mit EG und 1. OG des Neubaus, im 2. OG mit einer Wandscheibe, herangebaut wird (s. Kap. 0).

Die herauswachsenden obersten Geschosse des Neubaus unterschreiten jeweils den notwendigen Abstand von 6 m zueinander um bis zu 40 cm. Die Südfassaden der Geschosse sind aber jeweils fensterlos, ausreichende Belüftung und Belichtung sind gewährleistet, der Brandschutz ist baulich herzustellen. Belästigungen z. B. durch akustische (bei geöffneten Fenstern) oder optische Störungen (i. S. von Fenstereinsicht) entstehen somit nicht, auch nicht gegenüber der Schulenburger Landstraße 66. Der Wohnfrieden bleibt gewahrt.

Zwischen dem Gebäude Schulenburger Landstraße 66 und dem Neubau wird im 2. OG der notwendige Grenzabstand von 5,50 m bis zu 8,45 m deutlich unterschritten, an der engsten Stelle beträgt der Abstand nur 3,25 m. Da aber sowohl beim Neubau als auch an der Giebelseite des Gebäudes Schulenburger Landstraße 66 keine Öffnungen in der Fassade bestehen - die dortigen Fenster der Schulenburger Landstraße 66 im 2. OG werden geschlossen - und die Wand des Neubaus als Brandwand ausgeführt wird, ist diese Unterschreitung zugelassen.

Auch im 3. OG kann der notwendige Abstand (5,50 bis 8,45 m) zwischen den beiden Gebäuden nicht vollständig eingehalten werden. Er wird dort um 1 bis 2,5 m unterschritten. Die Südfassade des Neubaus ist aber auch hier fensterlos, ausreichende Belüftung und Belichtung sind bei beiden Gebäuden (Neubau und Schulenburger Landstraße 66) durch Raumaufteilung und Fensterverteilung gewährleistet, der Brandschutz ist baulich herstellbar. Ab dem 4. OG sind die Abstände zwischen den beiden Gebäuden (Neubau und Schulenburger Landstraße 66) eingehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche definiert.

4.4 Architektur und Baugestaltung, Werbung

Direkt an der Schulenburger Landstraße auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle wird eine platzähnliche städtebauliche Situation geschaffen. Der Eingangsbereich des Vollsortimenters (Supermarkts) mit Vorkassenfläche (Bäcker/Café) und barrierefreier Toilette ist zu diesem Platz hin ausgerichtet. Ein direkter fußläufiger Zugang von der Schulenburger Landstraße wird hergestellt und durch eine Werbestele visuell hervorgehoben.

Ein zweiter Eingang wird allgemein von den Betreibern von Lebensmittelgeschäften (Supermärkte/Discounter) vergleichbarer Größe aus betriebswirtschaftlichen und -organisatorischen Gründen abgelehnt. Die Eingangsbereiche des Lebensmitteldiscounters und des Fachmarkts werden (wie üblich) nach Norden zu den dort befindlichen Stellplätzen ausgerichtet.

Aufgrund der (üblichen) Regalierung bis an die Außenwand kann der Vollsortimenter entlang der Schulenburger Landstraße keine Fenster einrichten. Durch das Farb- und Werbekonzept an der Fassade wird jedoch schon entlang der Schulenburger Landstraße auf die Supermarktnutzung hingewiesen - wie im Übrigen auch an der Voltmerstraße auf den dortigen Discounter.

Eine direkte Pkw-Zufahrt der Pkw-Stellplätze des Vorhabens von der Schulenburger Landstraße ist aus verkehrlichen Gründen und durch die Gestaltung der Stadtbahnhaltestelle Hainhölzer Markt ausgeschlossen. Die Pkw-Zufahrt kann demzufolge nur von Norden erfolgen, was sich wiederum auf die Lage der Pkw-Stellplätze auswirkt. Hierdurch werden Fuß- und Radweg entlang der Schulenburger Landstraße auf Höhe des neuen Platzes nicht durch eine Zufahrt durchschnitten. Weiterhin wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Stadtbahnhaltestelle Hainhölzer Markt und der Voltmerstraße entlang des Fachmarkts und des Lebensmitteldiscounters - und damit auch ihrer Eingangsbereiche - geschaffen. Im Erdgeschoss dient der umlaufende Dachrand zum Platzbereich mit einem Überstand von knapp 90 cm als Witterungsschutz und gestalterisches Element.

Schließlich sollen das Planvorhaben als funktionaler Versorgungsschwerpunkt und Aufenthalts-/Verbindungsraum sowie der sozial-kulturelle Schwerpunkt östlich davon zusammen fungieren, so dass eine Rückseitenfassade mit minderer städtebaulicher Qualität zur Quartiersachse Voltmerstraße hin nicht akzeptabel wäre. Bei einer Ausrichtung der geplanten Einzelhandelsbetriebe allein entlang der Schulenburger Landstraße wäre die angestrebte städtebauliche Verbindung zwischen der Schulenburger Landstraße und der Voltmerstraße, an der sich unmittelbar östlich, die kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Einrichtungen befinden, nicht möglich.

Die straßenseitigen Fassaden des Wohnungsbaus, das gesamte Abstellraumgeschoss sowie das straßen- / parkplatzseitig umlaufende Dachband bestehen aus hellen, sandfarbenen Klinkerriemchen, rückwärtige Fassaden sind hell verputzt. Die Hauseingänge und die Gebäudeecke des Discounters werden durch ockerfarbenen Klinker abgesetzt von den verschiedenfarbigen Paneelen im Erdgeschoss. Eine abgestufte Farbabfolge aus Rot-, Braun-, Gelb-, Grün- zu Blautönen in Form von unterschiedlich breiten, hochrechteckig angeordneten Schichtstoffplatten beleben die Wände entlang der Fußwege. Sie bilden zusammen mit dem Klinker ein durchgängiges Fassadenthema des Neubaus - von der Schulenburger Landstraße bis zur Voltmerstraße. Die Gestaltung der Außenwände ist im Detail den verbindlichen Ansichten als Anlage zum VEP zu entnehmen.

An der Ecke Schulenburger Landstraße / Hainhölzer Markt wird eine größere Werbestele (Höhe: max. 8 m) errichtet. Hinzu kommen jeweils max. 4 m hohe Werbestelen, die zum einen die Pkw-Zufahrt, zum anderen den fußläufigen Zugang von der Schulenburger Landstraße kennzeichnen. Innerhalb des Parkplatzes werden max. 6 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von jeweils 8 m verteilt. An den Fassaden des Baukörpers erfolgt Werbung innerhalb des Rahmens, der mit den Ansichten (verbindliche Anlage zum VEP) vorgegeben ist. Als identitätsstiftendes Element tragen sowohl die parkplatzseitige als auch die straßenseitige Fassade (Schulenburger Landstraße) den Namenszug Hainhölzer Markt. Werbeanlagen sind über die Vorhabenbeschreibung zum Durchführungsvertrag geregelt.

Das Gebäude Schulenburger Landstraße 66 bleibt mit seiner Klinker-/Beton-Wand grundsätzlich erhalten. Im Erdgeschoss erfolgt ein Teilabriss zur Vergrößerung der seitlichen Hofzufahrt für Lieferfahrzeuge.

4.5 Klimaschutz, Energiekonzept

Die Landeshauptstadt Hannover hat 2008 ein Klimaschutzaktionsprogramm 2008 bis 2020 beschlossen (DS-Nr. 1688/2008). Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine solaroptimierte und energieeffiziente Planung zur berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf die 2007 aktualisierten „Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ (DS-Nr. 1440/2007)¹³ der Landeshauptstadt verwiesen. Die darin geforderte Kompaktheit der Baukörper ist mit dem Vorhaben gegeben (s. Ansichten und Lagepläne), die Südausrichtung ist aufgrund der städtebaulichen Situation und Ziele nur eingeschränkt möglich. Die Dachflächen sind grundsätzlich für eine solare Nutzung geeignet und ausgelegt, liegen aber zeitweise im Schatten der südlich benachbarten Hochhäuser.

Solarnutzung

Aufgrund der am 17.12.2020 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Solar-Leitlinie (DS Nr. 2457/2020) ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, fest installierte Photovoltaikmodule auf den dafür verfügbaren Flachdächern der Gebäude des Bauvorhabens zu installieren und dauerhaft zu betreiben. Die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann auch durch Dritte z. B. über Pacht- oder Betreibermodelle erbracht werden. Die Anforderungen können auch ganz oder teilweise durch alternative Systeme (z. B. Solarthermie-Anlagen) erfüllt werden. Diese Regelung ist im Durchführungsvertrag verpflichtend aufgenommen.

Nach Prüfung durch die Klimaschutzleitstelle (Mitteilung vom 31.03.22) ist eine Mindestgröße der Anlagen aufgrund der Verschattungsproblematik nicht vorgegeben.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) schreibt in § 32a mit letzter Änderung vom 28.06.22 Photovoltaikanlagen für mindestens 50 % der Dachfläche vor, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag nach dem 31.12.2022 (bei gewerblicher Nutzung, 31.12.2024 für Wohngebäude) übermittelt wird. Gemäß § 32a Abs. 3 NBauO gilt zudem bei Errichtung eines offenen Parkplatzes mit mehr als 50 Einstellplätzen, dass über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Auch hier gilt die o. g. Stichtag 31.12.22. Aktuell ist davon auszugehen, dass die Vorhabenträgerin vor Ende 2022 den Bauantrag einreicht und diese Regelungen somit nicht zum Tragen kommen. Im Gesetz sind aber auch Ausnahmen in § 32a Abs. 2 NBauO definiert, wonach die Pflichten entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Bei späterer Bauantragsstellung ist ggf. ein entsprechender Nachweis zu erbringen, sollte auf eine Umsetzung verzichtet werden. Hier kann insbesondere die Verschattung durch Gebäude oder durch die für den Parkplatz festgesetzten Bäume zu einem Minderertrag führen, der die Wirtschaftlichkeit nicht sicherstellt.

¹³ Die „Ökologische Standards“ wurden in 2009 abermals aktualisiert (DS-Nr. 1984/2009).

Für das Flachdach des Discounters kommt gemäß der Vorhabenbeschreibung grundsätzlich die Installation einer Photovoltaikanlage kombiniert mit der Dachbegrünung in Betracht, sofern sich eine Wirtschaftlichkeit angesichts des Schattenwurfs der Hochhäuser im Süden darstellen lässt.

Das Dach des Vollsortimenters und des Fachmarktes werden zusätzlich vom aufragenden Wohnriegel bzw. von dem Abstellraumgeschoss beschattet. Auf diesen Dächern sind tlw. Biodiversitätsdächer und Lehmpfützen für den Anflug u. a. durch Mehlschwalben vorgesehen, sowie Nistkästen /-hilfen an der Ostseite des zusätzlichen Stockwerks für Abstellräume. Solardachflächen scheiden dort folglich aus.

Da es sich um ein Gebiet mit hoher prognostizierter Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung bis 2050 handelt (siehe städtische Fachkarte Klimaanpassung Version 3) ist der Kühleffekt flächendeckend begrünter Dächer eingeschossiger Gebäude besonders wichtig. Dieser wäre durch die Überstellung mit Solaranlagen nur eingeschränkt wirksam.

Auf dem Wohnbauriegel gibt es durch die wechselnden Stockwerkshöhen verschattete Bereiche. Für die verbleibenden besonnten Dachflächen bleibt die Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Energiekonzept

Ein weiterer Baustein des Klimaschutzaktionsprogramms ist die vertragliche Festlegung von Energiestandards. Als Ergebnis der (verpflichtenden) Beratung bei der Klimaschutzleitstelle am 30.04.2019 werden für das Bauvorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen und über den Durchführungsvertrag geregelt:

Der Neubau wird an die vorhandene Fernwärmeversorgung angeschlossen, mindestens der Wärmebedarf der Wohnungen wird überwiegend daraus gedeckt. Die Einzelhandelsobjekte im Neubau betreiben jeweils eine effiziente zentrale Kälteversorgung mit Kälte-/Wärmeverbundsystem sowie hocheffiziente Leuchten und Aggregate.

Der Neubau wird mindestens in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus 2016) errichtet, d. h. bei den Nichtwohngebäuden (Gewerbeflächen im EG, Abstellräume über dem Fachmarkt) werden die Höchstwerte der Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (gemittelte U-Werte) der Bauteile nach Anlage 2, Tabelle 2 der Energieeinsparverordnung (EnEV¹⁴) um mindestens 15 % unterschritten. Bei den Wohngebäuden müssen die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H'T) wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung liegen.

Das Bestandsgebäude Schulenburger Landstraße 66 wird beim Umbau mindestens gemäß den gültigen gesetzlichen Bestimmungen energetisch optimiert.

Elektromobilität

Die Ausstattung der Pkw-Stellplätze mit Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität erfolgt mindestens nach den Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung für die Verkehrsflächen gilt. Ein Teil der Pkw-Stellplätze wird gemäß Durchführungsvertrag mit mindestens 7 Ladepunkten für je 2 Elektrofahrzeuge ausgestattet. Mindestens 15 % der Fahrradabstellplätze für Bewohner*innen/Mieter*innen und Beschäftigte werden mit Lademöglichkeiten für Elektrofahräder ausgerüstet.

Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden werden ausschließlich LED-Lampen (oder Lampen mit vergleichbarer Technik und Lichtwirkung, so genannte insektenfreundliche Beleuchtung) verwendet, mit einem

¹⁴ Die Formulierungen zum Energiekonzept orientieren sich am zum Zeitpunkt der Festlegung gültigen EnEV und sind darüber weiterhin eindeutig definiert. Das Anforderungsniveau hat sich mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), letzte Änderung durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237) nicht geändert.

Leuchtentyp, welcher das Licht nach unten (bis zu einem Abstrahlwinkel von max. 70°) abstrahlt und so auch eine unnötige Lichtverschmutzung vermeidet. Zu verwenden sind ausschließlich geschlossene, staubdichte Beleuchtungskörper, die ein Eindringen von Insekten ausschließen. Die maximale Lichtpunkthöhe ist auf 5,5 m beschränkt.

4.6 Lärmschutz

Aufgrund des Verkehrslärms der Schulenburger Landstraße (Kfz-Verkehr und Stadtbahn) sind besondere bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz gemäß den textlichen Festsetzungen zu beachten (s. a. Kap. 5.3). Insbesondere werden für den Neubau entlang der Schulenburger Landstraße Schallschutzfenster, überwiegend als teilgeöffnete Fensterkonstruktionen erforderlich, da nicht alle Schlaf- und Aufenthaltsräume lärmabgewandt geplant werden können. Nur beim Bestandsgebäude Schulenburger Landstraße 66 werden die Schlafzimmer überwiegend nach Osten hin ausgerichtet sein.

Die Anlieferungsbereiche und Abfallpressen von Vollsortimenter und Discounter sind jeweils im Gebäude integriert und somit massiv eingehaust, Liefer-/ Pressvorgänge (und andere lärmintensive Tätigkeiten) werden bei geschlossenen Toren durchgeführt. Die Anzahl der Anlieferungen berücksichtigt die Ansätze der schalltechnischen Untersuchung (GTA 2020). Nachtanlieferungen erfolgen nicht. Technische Außenanlagen (Integralanlagen, Wärmepumpen etc.) werden nach Stand der Technik schallreduziert / schallgedämmt und entsprechen mindestens den Ansätzen der schalltechnischen Untersuchung (GTA 2020).

Die Pflasterung der Stellplätze erfolgt u. a. mit faserlosen Pflastersteinen als lärmarme Pflasterbauweise. Für Einkaufswagen werden Kunststoffkörbe verwendet. Fahnenmasten erhalten innenliegende Hissvorrichtungen.

Weitergehende Ausführungen zu den Lärmimmissionen wie auch zu den Lärmemissionen finden sich im Umweltbericht (Kap. 11.3.1).

4.7 Freiflächengestaltung

Zur Durchgrünung des Parkplatzes werden 36 klein- bis großkronige Bäume gepflanzt sowie mehrere Pflanzstreifen mit Staudenbeeten teils mit bodendeckenden Gehölzen angelegt. Zum Fußweg entlang der Voltmerstraße begrenzt eine niedrige Hecke (max. 0,8 m) die Grünfläche zwischen Discounter und Fußweg, wodurch eine räumliche Kante gebildet und die Grenze des Vorhabens definiert wird .

Weitere 6 Bäume werden im äußersten Südosten des Neubaus zu den benachbarten Freianlagen der Hochhäuser und des Wohnhauses 43/43 A gepflanzt, die zusammen mit der Fassadenbegrünung entlang der östlichen Gebäudeseite des Vollsortimenters sowie der Südseite von Fachmarkt und Discounter für eine Eingrünung gegenüber der benachbarten Wohnbebauung sorgen. Eine Einzäunung zu den Nachbargrundstücken ist hier aktuell nicht vorgesehen, kann aber bei Bedarf erfolgen. Entlang der Gebäuderückseite der Einzelhandelsnutzungen bildet eine Kiestraufe mit Bord-Einfassung den Übergang zu den Grünflächen.

Im Hof der Schulenburger Landstraße 66 ist ein prägnanter Einzelbaum vorgesehen. Insgesamt werden also 43 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des VEPs neu gepflanzt.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt gemäß der textlichen Festsetzung (s. Kap. 5.2) im Bereich des Discounters ggf. kombiniert mit Photovoltaik. Biodiversitätsbausteine¹⁵ zur Erhöhung

¹⁵ Biodiversitätsbausteine zur Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt gemäß BuGG-Fachinformation Biodiversitätsgründach, 2020 z. B. partielle Substratanhügelung, vielseitige Pflanzenauswahl (u. a. Futterpflanzen für Insekten und Vögel), Sandflächen, Totholz, Steine etc. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme zu der sich die Vorhabenträgerin mit der Vorhabenbeschreibung verpflichtet. Die Umsetzung erfolgt nach den Empfehlungen der

der Struktur- und Artenvielfalt auf Teilflächen (in Summe mind. 800 m²) werten die Dächer der Gewerbeimmobilien (rd. 5.000 m²) zum Biodiversitätsgründach auf. Dabei wird u. a. eine Pfützenanlage mit Lehm eingerichtet, um den im Gebiet vorkommenden Mehlschwalben Nistmaterial bereitzustellen. Außerdem werden an der Ostseite des Aufbaus über dem Fachmarkt mehrere Nisthilfen für Mehlschwalben (mind. 5 Kunstnester mit Überstand inkl. ausreichend Ansatzflächen für Eigenbauten in mind. gleichem Umfang) sowie mind. 5 Nistkästen für weitere Vogelarten z. B. Dohlen angebracht, gemäß verpflichtender Vorhabenbeschreibung.

Das Bepflanzungskonzept inkl. Pflanzqualitäten wird als qualifizierter Freiflächenplan Anlage zum Durchführungsvertrag.

4.8 Soziale Infrastruktur

Ortsnah sind diverse soziale Einrichtungen vorhanden (Grundschule Fichteschule, Naturbad Hainholz, Familienzentrum, Kindertagesstätten, Kulturhaus Hainholz, Spiel- und Sportstätten). Da kleinere Wohnungen überwiegen, ist mit einem eher geringen Zuzug von Familien zu rechnen. Kindertagesstätten und Schulen sind hierfür in ausreichender Kapazität vorhanden, Spielgelegenheiten sind in der Grünen Mitte Hainholz gegeben. Dort besteht ein sowohl für Kleinkinder als auch für größere Kinder (6 - 12 Jahre) ausreichend großer Spielplatz. Durch die Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegt das Vorhaben nicht dem Infrastrukturkostenkonzept der Stadt Hannover (DS-Nr. 1928/2016) (siehe 2.7 Sanierungsgebiet Hainholz).

Die Möglichkeiten einen Spielplatz für Kinder bis zu 6 Jahre auf dem Baugrundstück selbst gemäß § 9 Abs. 3 NBauO anzulegen, wurden umfassend geprüft. Aufgrund der sehr begrenzten Flächenverfügbarkeit ist ein solcher allerdings nicht mit verhältnismäßigem Aufwand zu entwickeln. Die Grüne Mitte Hainholz ist über die Wege am Gebäude sicher zu erreichen und bietet einen großen Spielplatz für alle Altersklassen, nur die Voltmerstraße ist zu queren. Diese ist geschwindigkeitsreduziert ausgebaut und mit einer Querungsstelle in Verlängerung des Fußweges der Vorhabenfläche ausgestattet. Aufgrund der geplanten Wohnungsstruktur (zu 60% 2-Zimmer-Wohnungen) sind nur wenige Kinder zu erwarten. Auf einen Kleinkinderspielplatz auf dem Baugrundstück wird daher verzichtet.

Die im Bebauungsplan Nr. 521 festgesetzten Kinderspielplätze im Geltungsbereich des VEP (im Innenhof der Schulenburger Landstraße 66 und zwischen den Häusern Schulenburger Landstraße 70 und Voltmerstraße 47) beruhen auf dem zwischenzeitlich in Teilen überholten städtebaulichen Konzept der damaligen Bauleitplanung. Die bis zu 9-geschossige Wohnbebauung an der Schulenburger Landstraße wurde nicht errichtet. Das Vorhaben überplant diesen Bereich und die ursprünglich für eine weitaus größere Anzahl Wohnungen vorgesehenen Spielplätze entfallen entsprechend, wie vorhergehend begründet. Die Spielplatzfestsetzung zwischen den Hochhäusern und dem Haus Voltmerstraße 43/43A bleibt für diese Häuser bestehen.

4.9 Verkehr

Äußere Anbindung

Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage in der Mitte des Stadtteils Hainholz optimale Bedingungen für die vorgesehene Nutzung. Er ist über öffentliche Straßen (Schulenburger Landstraße, Voltmerstraße und künftig die Straße Hainhölzer Markt) und mit Geh- und Radwegen gut erschlossen. Die Schulenburger Landstraße in Verbindung mit der neu geplanten zweispurigen öffentlichen Straße Hainhölzer Markt stellt die Erschließung für den Kfz-Verkehr sicher.

o. g. BuGG-Fachinformation, wobei die konkrete Ausgestaltung der Vorhabenträgerin u. a. nach bautechnischen Anforderungen überlassen bleibt.

Die Erschließung wurde verkehrstechnisch geprüft (SCHUBERT 2019) und zur Straße Hainhölzer Markt die Ausführungsplanung im Jahr 2017 erstellt. Die Parkplatzzufahrt ist weiter östlich angeordnet, um einen ausreichenden Stauraum vor der Lichtsignalanlage (LSA) an der Schulenburger Landstraße zu erhalten. An der Lichtsignalanlage ist eine Bevorrechtigung für die Stadtbahn eingerichtet, die ÜSTRA wird bei der Abstimmung des künftigen LSA-Programms beteiligt.

Für die Anschlussknoten der geplanten Straßenverbindung an der Schulenburger Landstraße und an der Voltmerstraße sind Leistungsfähigkeitsberechnungen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durchgeführt worden. Demnach kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen von den Knotenpunkten verträglich aufgenommen werden. Die Erschließung weist eine gute Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer auf.

Für die Zufahrt vom Parkplatz auf die Straße Hainhölzer Markt wurden ausreichende Sichtfelder geprüft und im qualifizierten Freiflächenplan nachgewiesen.

Eine direkte Zufahrt von der Schulenburger Landstraße besteht weiterhin nur im Bereich des Gebäudes Schulenburger Landstraße 66 zu dem dort vorhandenen Anlieferhof. Diese bestehende Zufahrt wird an der Schulenburger Landstraße aufgeweitet und somit hinsichtlich der Verkehrsabwicklung optimiert. Direkte Zufahrten vom Parkplatz zur Schulenburger Landstraße sind ausgeschlossen, da sie den Verkehrsablauf auf der Schulenburger Landstraße beeinträchtigen würden. Zudem eignet sich der Bereich nicht für Zufahrten, da hier der Hochbahnsteig der neuen Haltestelle Hainhölzer Markt liegt. Fußläufige Zugänge zur Einzelhandelsnutzung bestehen von der Schulenburger Landstraße (2x) und der Voltmerstraße sowie in der Nordwest- und Nordost-ecke des Parkplatzes von der neuen Straße Hainhölzer Markt.

Der im Jahr 2012 neu gebaute Geh- und Radweg auf der ehemaligen Trasse des Niedersachsenringes ist ein Teilstück des Julius-Trip-Rings, einer Grünwegeverbindung rund um Hannovers Innenstadt. Die Voltmerstraße ist als Veloroute im Rahmen des neuen Veloroutenkonzeptes (DS-Nr. 1307/2020) vorgesehen.

Der im Jahr 2012 neu gebaute Hochbahnsteig der Stadtbahnlinie 6, Haltestelle Hainhölzer Markt liegt unmittelbar auf Höhe des Vorhabens und bietet einen optimalen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die Anlieferung mit Lkw erfolgt für den Vollsortimenter über den Hof von der Schulenburger Landstraße 66, für den Discounter von der Voltmerstraße. Der Fachmarkt und die Vorkassenfläche des Vollsortimenters werden über den Parkplatz angefahren. Entsprechende Schleppkurven sind im qualifizierten Freiflächenplan nachgewiesen. An- und Abfahrt der Lieferverkehre erfolgen über die Schulenburger Landstraße und die geplante Straße Hainhölzer Markt (Vereinbarung im Durchführungsvertrag), so dass die Anwohner*innen der verkehrsberuhigt ausgebauten Voltmerstraße nicht belastet werden. Da die Voltmerstraße auch als Schulweg und Weg zur Kindertagesstätte dient, sowie Teil des geplanten Veloroutennetzes ist, erfolgt die Anlieferung des Discounters außerhalb des morgendlichen Schul- und Berufsverkehrs erst nach 9 Uhr, wie in der Vorhabenbeschreibung bzw. im Durchführungsvertrag geregelt.

Ruhender Verkehr

Insgesamt hat das gesamte Vorhaben (wie in der Planzeichnung des VEP dargestellt) 187 Pkw-Stellplätze, davon 13 Stellplätze für Pkw von Menschen mit Behinderungen sowie 1 Carsharingplatz. 186 notwendige Einstellplätze (EST) werden für das Vorhaben über den VEP entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 47 Abs. 1 Satz 3 NBauO im Einklang mit der städtischen Stellplatzsatzung vorgesehen. Dem liegen folgende Überlegungen zu Grunde: gemäß den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf in der Landeshauptstadt Hannover (Stellplatzsatzung vom 09.04.2020) sind für die Einzelhandelsnutzungen und evtl. Läden (Schulenburger Landstr. 66) 198 Stellplätze erforderlich. Hinzu kommen Stellplätze für die Wohnungen, bei 0,6 EST je Wohnung (Zone B gemäß Stellplatzsatzung) und unter Berücksichtigung der Wohnungen der Schulenburger Landstraße 66 wären dies weitere 33, in Summe also 231 EST. Aufgrund des

starken Nahversorgungscharakters der Einzelhandelsnutzungen, des Verbundeffektes (ein Stellplatz wird zum Einkauf in mehreren Märkten genutzt), der städtebaulich integrierten Lage in Wohngebieten, der sehr guten Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad (inkl. Fahrradabstellanlagen) sowie der optimalen ÖPNV-Anbindung ist eine Reduzierung der Anzahl notwendiger Einstellplätze gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung möglich und erfolgt um den Faktor 0,8 (s. a. DS-Nr. 0810/2003 Leitlinien für die Nahversorgung und DS-Nr. H-0182/2014 Einschränkung Einstellplätze im Geschosswohnungsbau). Somit entspricht die Anzahl notwendiger Einstellplätze der städtischen Stellplatzsatzung.

Der Parkplatz vor den Einzelhandelsobjekten wird ausschließlich von der neugebauten Straße Hainhölzer Markt angefahren. Er bietet 153 Pkw-Stellplätze in den Standardabmessungen 2,5 x 5 m (Tiefe teilweise als unbefestigter Überhangsstreifen) für Kund*innen der Einzelhandelsnutzungen und die Bewohner*innen der Wohnungen des Neubaus. Zusätzlich ist ein Stellplatz für eventuelle Carsharing-Angebote von Dritten vorhanden. Denkbar ist, diesen auch mit Elektro-Ladeinfrastruktur auszustatten. An den Eingängen der Märkte und den Zugängen zur Stadtbahnhaltestelle sind insgesamt 12 größere Stellplätze für Pkw von Menschen mit Behinderungen verteilt. Die Vorgabe der Verkaufsstättenverordnung (VKVO) von mindestens 3 % der notwendigen Einstellplätze (6 EST) ist also erfüllt und auch für die Wohnungen sind barrierefreie Stellplätze verfügbar.

Alle Stellplätze sind senkrecht zu den 6 m breiten Fahrgassen angeordnet. Querungsbereiche für Fußverkehr sind aufgepflastert, ebenso eine Fläche vor dem Eingangsbereich des Vollsortimenters inkl. der dortigen Stellplätze u. a. für Pkw von Menschen mit Behinderungen. Mehrere Einkaufswagenboxen stehen verteilt innerhalb des Parkplatzes.

An der Anlieferungszufahrt des Discounters (Voltmerstraße) finden sich 2 Stellplätze für Mitarbeiter*innen.

Im Hof der Schulenburger Landstraße 66 sind für Bewohner*innen des Hauses und für Mitarbeiter*innen des Vollsortimenters 19 Pkw-Stellplätze verfügbar, davon einer für Pkw von Menschen mit Behinderungen.

Die Zufahrt zu den 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Voltmerstraße 43/43A sowie der Zugang zum dortigen Gebäude und der Müllsammelstation über den Hof der Schulenburger Landstraße 66 bleiben unverändert bestehen.

Der Parkplatz wird auch außerhalb der Geschäftszeiten nicht abgesperrt sein, solange eine nächtliche Benutzung konfliktfrei bleibt.

Für das Nahversorgungszentrum werden außerdem 64 Fahrradstellplätze (davon 16 überdacht) an den Laufwegen innerhalb des Parkplatzes und den Eingängen der Märkte platziert, weitere 34 stehen neben den Wohnhauszugängen des Neubaus (teilweise unter dem Dachüberstand) zur Verfügung. Insgesamt werden somit 104 Fahrradstellplätze mit Fahrradanhängern angeboten. In den Treppenhäusern der Hauseingänge können zusätzlich Räume von den Bewohner*innen dafür genutzt werden. Für mehr vollständig überdachte Radparkplätze fehlt der Platz und die städtebaulich geeignete Lage. Der städtische Beschluss (DS-Nr. 1909/2010 N1), mindestens die Hälfte der für einen Nahversorger notwendigen Stellplätze zu überdachen ist eingehalten. Unter den Auskragungen des Gebäudes an den Wohnungseingängen werden nur zusätzliche Radstellplätze v. a. für die Bewohner*innen angeboten, die im Gebäude zusätzlich über geschützte Radstellplätze verfügen. Ein vollständiger Schutz kann dort nicht hergestellt werden, ohne die städtebaulich angestrebte und mit der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmte Gestaltung grundlegend zu verändern. Das gilt ebenso für die kleineren Fahrradstellplätze an den Eingängen bzw. an der Nordostecke des Discounters, für die aus gestalterischen Gründen auf eine Überdachung verzichtet wurde.

Im Innenhof der Schulenburger Landstraße 66 sind weitere 6 Fahrradstellplätze eingerichtet. Für die Bewohner*innen dieses Gebäudes steht außerdem ein Fahrradraum im EG zur Verfügung.

Im Außenbereich werden Fahrradabwehrbügel mit ausreichenden Seitenabständen (mind. 1 m) verwendet. Die Stellplätze sind nachts durch Parkplatz- und Gebäudeleuchten ausgeleuchtet.

Die Fahrradabstellanlagen entsprechen somit dem städtischen Beschluss (DS-Nr. 1909/2010 N1). Orientiert man sich an den früher geltenden Richtzahlen für Verkaufsstätten, so ist ein relativ anspruchsvoller Ansatz von 1 Fahrradstellplatz / 150 m² Verkaufsfläche denkbar, entsprechend wären nur 28 Einstellplätze erforderlich. Diesbezüglich sind also mit 16 mehr als die Hälfte überdacht. Insgesamt werden aber deutlich mehr Fahrradstellplätze durch den VEP festgesetzt, zusätzlich bestehen für Bewohner Abstellmöglichkeiten in innenliegenden Räumen. Eine weitere Erhöhung ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und städtebauliche Eignung nicht möglich. Eine Vergrößerung und gezielte Ausweisung von Stellplätzen für Lastenräder würden aufgrund der Länge dieser Räder auf den beengten Flächen den Raum insbesondere für den fußläufigen Verkehr zu stark einschränken.

4.10 Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen und Kanäle sind aufgrund der heutigen Nutzungen im Gebiet bereits vorhanden. In der Schulenburger Landstraße wie auch in der Voltmerstraße befinden sich diverse Strom-, Trinkwasser-, Telekommunikations- und Gasleitungen sowie Entwässerungskanäle. Im Norden queren in der ehemaligen Trasse des Niedersachsenrings zwei Hauptsammler (DN 1000 bzw. DN 1800) sowie kleinere Kanäle für Regen- und Schmutzwasser das Plangebiet, außerdem eine Hauptfernwärmeleitung, Strom- und Trinkwasserleitungen.

Für die verschiedenen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden grundbuchlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt bzw. sind vorhanden. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Schutzstreifen der vorhandenen, verbleibenden Kanäle und Leitungen zusammengefasst als Hinweis dargestellt. Schächte bleiben für Betriebszwecke jederzeit anfahrbar. Außerdem werden zwei Grundwassermessstellen an der Schulenburger Landstraße und am Grundstück vom Hochhaus Voltmerstraße 47 gesichert. Die Fahrleitungsmasten an der westlichen Vorhabensgrenze und die vorhandenen Kabelanlagen der infra und der ÜSTRA im Gehweg an der Schulenburger Landstraße sind zu schützen.

Mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden und werden alle Maßnahmen zur Sicherung, teils auch zu Rückbau und Umlegung von Kanälen und Leitungen abgestimmt. Durch die Verlegung der querenden Trinkwasserleitung wird die Pflanzung von 4 Bäumen ermöglicht. Andere Leitungen lassen sich nicht mit vertretbarem Aufwand verlegen. Hier konnten in Abstimmung mit den Leitungsträgern teilweise Möglichkeiten für Baumpflanzungen in Verbindung mit Wurzelschutzmaßnahmen entwickelt werden. Die über den VEP festgesetzten Bäume sind mit den Leitungen und Kanälen entsprechend vereinbar.

Die Transformatorstation an der Schulenburger Landstraße 70 wird an die neue Straße Hainhölzer Markt verlegt.

Entwässerung

Das neue Gebäude wird im Trennsystem an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen (inkl. Dach) auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin wird getrennt von den städtischen Flächen gesammelt, unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt (Abflussbeschränkung 60 l/s*ha) in einen bestehenden Schacht des öffentlichen Regenwasserkanals eingeleitet. Dieser Kanal quert das Gebiet im Norden und führt das Wasser nach Osten hin ab. Dachbegrünung und Pflaster der Stellplätze tragen zu einer verzögerten Ableitung bei. Gemäß der verbindlichen Vorhabenbeschreibung werden kupfer-, zink- und bleihaltige Abdeckungen (z. B. Attika) nicht verwendet bzw. nur in beschichteter Form. Putz- und Dämmstoffe sowie Schutzanstriche sind frei von Bioziden, ebenso die Dachabdichtungen (Folien) zur Dachbegrünung.

Eine zentrale Versickerung ist aufgrund der Untergrundverhältnisse (stauende Schichten unterhalb der Auffüllungshorizonte) und höheren Grundwasserstände (s. Kap. 6.3) nicht möglich. Auch für eine ungezielte flächenhafte Versickerung im Bereich der Parkplätze kann das Grundwasser zu hoch ansteigen (bis zu ca. 51,80 m ü. NHN). Für eine schadlose Versickerung wird ein Abstand von ≥ 2 m zwischen Oberkante der Verkehrsfläche (geplant mit 53,0 bis 52,4 m ü. NHN) und mittlerem höchstem Grundwasserstand empfohlen (M VV - Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen, FGSV 2013). Nach DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) ist bei Supermarktparkplätzen von einem deutlich höheren Belastungspotenzial auszugehen, so dass eine Versickerung ohne Oberbodenpassage nicht angeraten erscheint. Entsprechend ist eine Abweichung von der Vorgabe des § 9 Abs. 4 NBauO erforderlich, wonach Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen nur eine Befestigung haben dürfen, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

Schmutzwasser aus Discounter, Fachmarkt und Vorkassenfläche des Vollsortimenters werden gesammelt nach Osten in den Kanal in der Voltmerstraße abgeführt. Das Schmutzwasser aus den Neubauwohnungen und dem Vollsortimenter (vorgeschalteter Fettabscheider) wird nach Westen in den Schmutzwasserkanal in der Schulenburger Landstraße abgeleitet, ebenso wie bereits das Schmutzwasser aus dem Gebäude Schulenburger Landstraße 66.

Eine detaillierte Darlegung der geplanten Entwässerung mit entsprechenden Berechnungen und Nachweisen erfolgt im Entwässerungsantrag zum Bauantrag. Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100¹⁶ wird geführt und nachgewiesen, dass bis zu einem 30-jährlichen Niederschlagsereignis kein Oberflächenwasser von Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen übertritt. Bei Starkregenereignissen kann ein geringer Wassereinstau auf den Parkplatz- und Grünflächen akzeptiert werden. Netzstation und Gebäudezugänge werden baulich vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt. In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Hannover werden ggf. überstaugefährdete öffentliche Regenwasserschächte innerhalb des Vorhabengrundstücks überstausicher ausgeführt. Für die neue Straße Hainhölzer Markt ist ebenfalls ein Nachweis zu führen, dass der Oberflächenabfluss eines 30-jährlichen Starkregenereignisses schadlos über öffentliche Flächen des Plangebietes abgeführt wird oder auf diesen zwischengespeichert werden kann.

Das in I.2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) definierte Ziel, die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen wurde entsprechend berücksichtigt. Als hochwasserminimierender Aspekt (II.1.1 BRPH, Grundsatz) dient die Dachbegrünung, die unterirdische Rückhaltung und ggf. Überstaumöglichkeiten in Parkplatz- und Grünbereichen. Weitere Ziele und Grundsätze des BRPH sind für das Projekt nicht relevant.

Abfallentsorgung, Wertstoffcontainer

Die Abfallentsorgung der Märkte liegt in den gebäudeintegrierten Anlieferungsbereichen an der Voltmerstraße und im Hof der Schulenburger Landstraße 66. Beim Fachmarkt wird die Entsorgung mit über den Anlieferungsbereich vom Parkplatz aus abgewickelt. Für die Wohnhäuser des Neubaus sind Müllbehälterboxen im Bereich der Hauseingänge in die Fassade integriert. Der Müllraum der Schulenburger Landstraße 66 ist hofseitig zugänglich. Wertstoffcontainer (Altglas etc.) gemäß städtischem Beschluss (DS-Nr. 1054/2004) können von den Entsorgungsunternehmen auf einer Fläche an der Voltmerstraße aufgestellt und von dort aus angefahren werden. Das Entsorgungsunternehmen aha (Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover) hält den Standort für geeignet.

¹⁶ DIN 1986-100:2016-12 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056.

4.11 Feuerwehr / Brandschutz

In den Fahrgassen des Parkplatzes vor dem Neubau sowie im Hinterhof des Gebäudes Schulenburger Landstraße Nr. 66 sind entsprechend ausgebaute Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgesehen (ausgelegt auf ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t und einer Achslast von 10 t) und mit dieser abgestimmt. Im Notfall kann auch die Schulenburger Landstraße als Fläche für die Feuerwehr in Anspruch genommen werden. Zur östlichen Gebäudeseite bestehen fußläufige Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr. Gemäß den Abstimmungen mit der Feuerwehr sind für die benachbarten Hochhäuser keine Umfahrungen / Aufstellflächen / Zugänge innerhalb des Vorhabengebietes vorzusehen. Der zweite Rettungsweg für die neuen Wohngebäude ist baulich durch Sicherheitstreppehäuser gewährleistet. Die abgestimmten Notausgänge der Einzelhandelsflächen sind im VEP zeichnerisch dargelegt. Das Brandschutzkonzept wurde am 30.01.2019 mit der Feuerwehr abgestimmt. Die Ergebnisse sind in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin soweit wie erforderlich in den Bebauungsplan eingeflossen.

Das vorhandene Trinkwassernetz in der Schulenburger Landstraße und der Voltmerstraße sowie die querende Trinkwasserleitung gewährleisten den Grundschutz an Löschwasser von 1.600 l/min (96 m³/h)¹⁷. Hydranten sind in ausreichenden Abständen vorhanden.

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan, einbezogene Flächen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die mit den Angaben in der Planzeichnung des VEPs sowie mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen zu den Nutzungsregelungen dienen der Steuerung zulässiger Sortimente und Flächenanteile sowie dem Ausschluss von Vergnügungstätten. Als Kern- bzw. Hauptsortimente sind Lebensmittel und Schuhe vorgegeben. Es sind aber auch branchentypische Rand- und Ergänzungssortimente zugelassen. Während nicht zentrenrelevante Sortimente in Summe nur untergeordnet sein müssen, gelten bei zentrenrelevanten bestimmte Flächenobergrößen je Sortiment, wie sie im standortbezogenen Gutachten (ACOCELLA 2018) als verträglich festgestellt wurden. Auch sie müssen in Summe dem Kernsortiment immer untergeordnet sein, da sie andernfalls nicht mehr als Rand- und Ergänzungssortimente zu werten wären, sondern die vorgegebene Hauptnutzung überprägen würden.

Die Zentrenrelevanz richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover (LHH 2011). Diese entspricht im Wesentlichen der neuen Sortimentsliste (LHH 2021) aus der Fortschreibung des Konzeptes. In Zweifelsfällen wird die neue Sortimentsliste künftig zur Auslegung mit herangezogen werden können.

Die Vorkassenfläche des Vollsorbitimenters (rund 100 m²) soll flexibel nutzbar sein. Falls sich die vorgesehene Bäckerei mit Café nicht dauerhaft etablieren kann, sind auch anderen Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe dort möglich. Bei Erweiterungsbedarf steht die Fläche dem Vollsorbitiment zur Verfügung - die zusätzlichen Quadratmeter sind im Einzelhandelsgutachten (ACOCELLA 2018) berücksichtigt.

Auch für den Fachmarkt mit seiner vergleichsweise kleinen Fläche ist es wichtig, bei Bedarf andere Hauptnutzungen zu ermöglichen und so eine dauerhafte Nutzung zu sichern. Neben allen nicht zentrenrelevanten Sortimenten kommen dafür - bei gutachtlich nachgewiesener Verträglichkeit - auch zentrenrelevante Kernsortimente in Frage.

Im Erdgeschoss der Schulenburger Landstraße 66 sollen die bereits vorhandenen kleinen Ladenflächen auch nach dem Umbau grundsätzlich weiter gewerblich genutzt werden können. Hierzu sind ebenfalls Festsetzungen erforderlich. So sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, um am Standort eine unverträgliche Konkurrenz mit möglichen Rand- und

¹⁷ Löschwasserbescheinigung der enercity AG vom 20.03.2019

Ergänzungssortimenten der Hauptnutzungen zu vermeiden und sich auch gegenüber dem ZVB Hainholz verträglich einzufügen. Nicht zentrenrelevante Nutzungen sind dagegen unkritisch. Gastronomie- und kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur, Änderungsschneiderei, Schlüsseldienst, Textilreinigung, Reisebüro) können das Angebot bereichern und den ZVB stabilisieren bzw. weiterentwickeln.

Nur ausnahmsweise sind sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke denkbar.

Von diesen Nutzungen geht üblicherweise ein höherer Kfz-Verkehr und entsprechender Stellplatzbedarf aus, der auf dem Hof der Schulenburger Landstraße 66 nicht zur Verfügung steht. Außerdem ist auf die angestrebte Weiterentwicklung des ZVB Hainholz und die Verbindung zu den Einzelhandelsnutzungen zu achten. Die derzeitigen Werbe- und Schaufensterflächen im Erdgeschoss der Schulenburger Landstraße sollen weiterhin als solche genutzt werden und Kunden ansprechen. Sich nach außen abschottende Nutzungen wären an dieser Stelle kontraproduktiv.

Gemäß den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover von 2021 (s. Kap. 2.4) werden am Standort jegliche Art von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Ziele der Stadterneuerung nicht zu gefährden und den Einzelhandel zu stärken bzw. die Nahversorgungsfunktionen in den D- und E-Zentren sowie den Bereichen lokaler Einzelhandelsfunktion zu sichern. Das betrifft ausdrücklich auch die sich derzeit zunehmend im Stadtbezirk verbreitenden Spielhallen, Wettbüros sowie Sportbars ohne Vereinskultur.

Ebenso wird ein Verkauf der nach neuer Sortimentsliste (LHH 2021) nicht zentrenrelevanten Erotikartikel als Kernsortiment (z. B. ein Erotikfachmarkt) als unvereinbar mit der angestrebten Aufwertung des Stadtteils und der Nahversorgungsfunktion des Standortes gehalten und entsprechend ausgeschlossen.

Die Festsetzungen sind abgeleitet aus den Zielen und Grundsätze für die räumliche Einzelhandelsentwicklung in Hannover wie sie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (LHH 2011) formuliert sind (städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und für das Vorhaben geprüft wurden (s. Kap. 2.3). Berücksichtigt sind dabei auch die Entwürfe zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (mit integriertem Nahversorgungskonzept) sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover von 2020 (s. Kap. 2.4). Diesbezüglich haben sich mit den 2021 beschlossenen Fassungen dieser Konzepte keine Veränderungen ergeben.

Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen im gesetzten Rahmen eine flexible und langfristige Weiterentwicklung, verbunden mit den Regelungen des Durchführungsvertrages. Für den Schutz der Ortszentren sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind die getroffenen Festsetzungen geeignet, erforderlich und angemessen. Sie sind insbesondere nicht nach Art. 15 Abs. 3 DL-RL (EU-Dienstleistungsrichtlinie vom 12.12.2006) diskriminierend. Die materiellen Anforderungen des Art. 15 Abs. 3 DL-RL an territoriale Beschränkungen werden als erfüllt angesehen.

5.2 Dachbegrünung

Entsprechend den Leitlinien für den Umgang mit Dachbegrünung in Bebauungsplänen (DS-Nr. 1785/2012) sind über eine textliche Festsetzung im gesamten Vorhabengebiet die Dachflächen der Gebäude dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung der Dachflächen schafft stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden verbessert (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Regenwasser kann zum Teil gespeichert, verdunstet und der Abfluss verzögert werden. Die einsehbaren, begrüneten Dachflächen bieten zudem einen positiven Erlebnis- und Erholungswert für den Betrachter. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung können Ausnahmen zugelassen werden,

wenn dies im Widerspruch zum Nutzungszweck steht. Dies gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen. Diese sind grundsätzlich mit einer Dachbegrünung kombinierbar, ihr Wirkungsgrad wird durch den Kühleffekt der Begrünung sogar erhöht.

5.3 Lärmschutz

Aufgrund des Verkehrslärms der Schulenburger Landstraße (Kfz-Verkehr und Stadtbahn) sind besondere bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz gemäß den textlichen Festsetzungen erforderlich. Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes wurden geprüft, sind in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen aber nicht umsetzbar (s. Kap. 11.3.1 des Umweltberichts). Um dennoch entlang der Schulenburger Landstraße Wohnnutzungen zu ermöglichen werden Schallschutzfenster, überwiegend als teilgeöffnete Fensterkonstruktionen, erforderlich. Nicht alle Schlaf- und Aufenthaltsräume können lärmabgewandt geplant werden, eine ausreichende Raumlüftung über Fenster ist aber zu gewährleisten. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) wurden mit einem mindestens einzuhaltenden, zumutbarem Immissionsgrenzwert für Mischgebiete gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) bedacht. Die Festsetzungen berücksichtigen bereits den bisher nur als Entwurf vorliegenden städtischen Leitfadens Lärm von 2019 (Orientierungshilfe zum Umgang mit Verkehrslärmimmissionen in Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren). Der ausreichende Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Weitergehende Ausführungen zum Lärmschutz finden sich im Umweltbericht (Kap. 11.3.1).

5.4 Technische Aufbauten

Eine Überschreitung der über den VEP festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten lässt sich noch nicht abschließend vorhersehen und soll auch für zukünftige Entwicklungen in gewissem Rahmen möglich sein. Die Festsetzung gibt dabei Maße vor, die eine städtebaulich abträgliche Dominanz der Anlagen und eine Entwertung des Ortsbildes vermeiden.

5.5 Einbezogene Flächen

Der Plan über die einbezogenen Flächen trifft folgende zeichnerische Festsetzungen:

Straßenverkehrsfläche

Die geplante Straße Hainhölzer Markt wird als Straßenverkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung des Vorhabens und als Verbindungsstraße festgesetzt. Die Flächenabgrenzung beruht auf der Ausführungsplanung von 2017 und bezieht auch die bereits an der Nordseite errichteten Nebenanlagen (ein Gehweg und ein Radweg) mit ein. Zur Fahrbahn wird ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe für eine Allee entstehen. Zwischen Parkplatzzufahrt und Voltmerstraße beträgt die Fahrbahnbreite 5,5 m, im Süden verläuft ein 2 m breiter Gehweg. Zur Schulenburger Landstraße ist für beide Abbiegerichtungen eine gemeinsame, 5,25 m breite Aufstellfläche vorgesehen. Die Gegenfahrbahn ist auf 3,25 m aufgeweitet. Die Straße wird von der Vorhabenträgerin gemäß den Regelungen des Erschließungsvertrages errichtet und anschließend an die Landeshauptstadt Hannover übertragen.

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten werden direkte Zufahrten zu den nördlich angrenzenden Grundstücken ausgeschlossen. Der Platzbereich vor der Bankfiliale an der Ecke Schulenburger Landstraße bleibt davon ausgenommen. Hier sollen die vereinzelt notwendigen Zufahrten durch Geldtransporter weiterhin möglich bleiben. Die Regelung dient dazu, regelmäßige Querungen von Geh- und Radweg und die damit verbundene Störung und Gefährdung soweit wie möglich zu vermeiden sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der

Fahrbahn zu wahren. An der Südseite ist die Parkplatzzufahrt durch den VEP vorgegeben und bedarf keiner weiteren Festsetzung.

Verbindungsweg

In das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Durchwegung zwischen den Wohnhochhäusern Voltmerstraße 45 und 47 zur Schulenburger Landstraße einbezogen. Sie wird durch das Vorhaben verbaut, das im Bebauungsplan Nr. 521 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird somit hinfällig und aufgehoben. Für diese Verbindung wird kein städtebauliches Erfordernis mehr gesehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 521 von 1970 liefert diesbezüglich kaum Anhaltspunkte: Die erwähnten Leitungsrechte werden mit der Außerbetriebnahme bzw. durch Neu- und Umverlegung von Leitungen soweit wie erforderlich neu geordnet. Im ersten Abschnitt Richtung Voltmerstraße ist ein grundbuchlich gesicherter Schutzstreifen für Leitungen hinweisend im Plan über die einbezogenen Flächen aufgenommen. Für „Not- und Ausnahmefälle sowie den Fahrzeugen der Müllabfuhr“ (Formulierung im Bebauungsplan Nr. 521) ist keine Durchfahrung mehr erforderlich. Die Fußverkehrsverbindung ist vermutlich vor dem Hintergrund der mit dem Bebauungsplan Nr. 521 angedachten dichten (gewerblichen) Bebauung bis an den Niedersachsenring vorgesehen worden. Diese Gewerberiegel - als Abschirmung der geplanten Wohnbebauung gegen den Verkehrslärm vom Niedersachsenring gedacht - hätten dazu geführt, dass zwischen der Schulenburger Landstraße und den südöstlichen Wohngebieten eine deutlich längere Wegstrecke unmittelbar entlang einer vielbefahrenen Straße (Niedersachsenring) zurückzulegen gewesen wäre. Dies wollte man durch die Durchwegung vermeiden.

Entsprechende Überlegungen sind inzwischen aber durch die Entwicklungen überholt. Nördlich des Neubaus wird eine fußläufige Verbindung zwischen Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße über den neuen Parkplatz hergestellt. Auch an der neuen Straße Hainhölzer Markt, die im Vergleich zum ursprünglichen Niedersachsenring nur geringen Verkehr aufweist, entsteht ein geeigneter Gehweg. Über den Hof der Schulenburger Landstraße 66 bleibt grundsätzlich zudem weiterhin eine direkte fußläufige Verbindung zur Schulenburger Landstraße erhalten. Für eine zusätzliche Durchwegung besteht also kein Anlass mehr. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird in der überplanten Fläche beibehalten.

Stellplatzflächen

An der Voltmerstraße werden durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei oberirdischen Stellplatzanlagen für die Häuser 43/43A, 45 und 47 geschaffen, anstelle der bisher dort über den Bebauungsplan Nr. 521 vorgegebenen Tiefgaragen. Diese waren damals (1970) unterhalb der Wohn- und Gewerbegebietsflächen nahezu des gesamten Bebauungsplans vorgesehen, wurden aber niemals errichtet. Die Einstellplätze sind stattdessen über die Vereinigungsbaulast von 1979 (s. Kap. 2.12) geregelt worden. Aus heutiger städtebaulicher Sicht sind solche Tiefgaragen an dieser Stelle weder wünschenswert noch erforderlich. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Stellplätze neu organisiert und die Tiefgaragenfestsetzung entsprechend aufgehoben. Beibehalten bleibt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) in der einbezogenen Fläche.

Die nördliche Stellplatzfläche bezieht dabei eine bisherige Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans Nr. 521 mit ein und weist dort ein WA mit aus. Das im nördlichen Teil der Vorhabenfläche zugehörige, im südlichen Teil einbezogene Flurstück 34/151, Flur 4, Gemarkung Hainholz, war eine ursprünglich v. a. als Wendehammer geplante Verkehrsfläche an der Voltmerstraße. Die Voltmerstraße wäre durch den Niedersachsenring an dieser Stelle zu einer Sackgasse (nur Rad- und Fußverkehrsunterführung) geworden. Diese Straßenverkehrsfläche wird nicht mehr benötigt, mit dem Bebauungsplan aufgehoben und für die Realisierung des Vorhabens an die Vorhabenträgerin verkauft. Der Verkauf ist zwischenzeitlich erfolgt. Das gesamte Flurstück wird derzeit als Parkplatz genutzt.

In der nördlichen Stellplatzfläche verlaufen diverse Leitungen, deren Schutzstreifen hinweisend mit dargestellt sind. Bei der südlichen Fläche berücksichtigt die Abgrenzung der Stellplätze einen ausreichenden Abstand zu der geschützten Eiche an der Voltmerstraße (s. Kap. 2.9, ehemaliges Naturdenkmal).

Gemäß den Abstimmungen mit der Feuerwehr wird durch die Anlage der Stellplatzflächen die Zugänglichkeit der Hochhäuser nicht beeinträchtigt.

Kinderspielplätze

Der im Bebauungsplan Nr. 521 festgesetzte Kinderspielplatz im rückwärtigen Bereich der Hochhäuser ist nicht einbezogen und ist somit nicht durch die Neuplanung betroffen.

5.6 Aufhebung alten Planungsrechts

Die bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1800 werden per textlicher Festsetzung aufgehoben, sind dort also nicht mehr anwendbar, sondern werden durch die neue Planung ersetzt.

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Mit dem Verkehrslärm (Straßen- und Stadtbahnverkehr) der Schulenburger Landstraße sind erhebliche Vorbelastungen im Gebiet gegeben (s. Kap. 11.1.1 Umweltbericht). Die neue Wohnbebauung wird so hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sein, dass es insbesondere an den nach Westen orientierten Fassadenbereichen zu einer Überschreitung der Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags und/oder nachts) kommen kann. Diese Lärmbelastungen lassen sich jedoch über den Einsatz qualifizierter Fassaden- und Fensterkonstruktionen (s. textliche Festsetzungen und Kap. 5.3) soweit minimieren, dass in den betroffenen Wohnungen/Schlafräumen Lärmpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Das Vorhaben stellt ein wesentliches Sanierungsziel im Stadtteil dar, wobei die Ausrichtung zur Schulenburger Landstraße aus städtebaulicher Sicht unbedingt wünschenswert ist. Vor dem Hintergrund des in Hannover anhaltenden Wohnraum Mangels, der besonders günstigen Lage u. a. zu zahlreichen sozialen und versorgungsrelevanten Einrichtungen, zu Grünräumen als Erholungsbereichen und zum Stadtzentrum sowie der optimalen Anbindung an den ÖPNV und an das Radverkehrsnetz, wird der Schaffung von neuen Wohnbauflächen an dieser Stelle deshalb trotz der bekannten hohen Lärmbelastungen der Vorrang eingeräumt.

Durch das Vorhaben wird ein im Verhältnis geringfügiger Mehrverkehr erzeugt, der für sich genommen zu keiner unzumutbaren Lärmzunahme führt, ebenso gehen von der neuen Straße Hainhölzer Markt keine Lärmkonflikte aus (s. Kap. 11.3.1 Umweltbericht).

Gewerbelärm

Vom Plangebiet selbst gehen Lärmauswirkungen durch Parkplatz- und Lieferverkehr sowie durch betriebliche Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Anlieferungszonen) aus. Durch Einhausung der Anlieferungsbereiche, Ausschluss von Nachtanlieferungen sowie weitere Maßnahmen wird dieser Lärm weitestgehend vermieden und verträglich minimiert (s. Kap. 4.6 und Kap. 11.3.1 Umweltbericht).

6.2 Störfallschutz

Als Störfallbetriebe werden Betriebe bezeichnet, die aufgrund der Handhabung mit gefährlichen Stoffen oberhalb einer sog. Mengenschwelle der Störfall-Verordnung unterliegen. Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, hervorgerufen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/818/EU, auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Diese sogenannte Seveso-III-Richtlinie fordert, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Flächenausweisung bzw. Flächennutzung sicherzustellen, um Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu begrenzen. Ziel ist es, bestehende Gemengelagen zu entzerren und schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen (Störfällen) auf Schutzgebiete so weit wie möglich zu vermeiden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum 30.07.2017 wurde der gesetzliche Achtungsabstand in Niedersachsen auf 2.000 m um den Betriebsbereich gemäß § 5a BImSchG festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von etwa 220 m bis 420 m Luftlinie nördlich der „Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG“ (VSM), die aufgrund der dort gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der 12. BImSchV (Störfallverordnungen) unterliegt.

Die VSM betreibt am Standort in Hannover ein Werk zur Herstellung von Schleifmitteln auf flexibler Unterlage. Mit dem vorliegenden Abstandsgutachten (INHERENT 2017) wurden die im Betriebsbereich vorhandenen Stoffe, die Anlagen und Verfahren sowie die Handhabung der Stoffe untersucht. Anhand verschiedener Szenarien wurden Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionskonzentrationen, Wärmestrahlungen und Explosionsüberdrücke vorgenommen und mit den einschlägigen Grenzwerten verglichen. Als Ergebnis wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 90 m um den Betriebsbereich empfohlen.

Da die o. g. Szenarien und Beurteilungen, die auf der Grundlage des Leitfadens KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS-32 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit abgeleitet wurden, können sie als abdeckend für die Ermittlung der jeweils angemessenen Sicherheitsabstands betrachtet werden. Durch die Wahl der jeweils ungünstigsten Annahmen wurde eine konservative Abschätzung der möglichen Auswirkungen vorgenommen.

Durch die Beurteilung der zuständigen Fachbehörde, dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover, wurden die Abstände geprüft und bestätigt. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich diesen Ergebnissen an. Konsequenzen für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich insoweit also nicht.

6.3 Fläche, Boden, Wasser

Flächenverbrauch

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen bereits versiegelt (Stellplätze, Gebäude). Im Wesentlichen wird die vorhandene Bebauung ersetzt und bereits befestigte Flächen überbaut. Zusätzlich versiegelt wird eine Brachfläche im nördlichen Bereich, die im Bebauungsplan Nr. 1026 aber schon als Straßenverkehrsfläche vorgesehen war. Mit dem Vorhaben ist also kein bzw. nur ein marginaler planerischer Flächenverbrauch verbunden. Das mit Änderung des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 11.11.2020 eingeführte Ziel, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden (§ 1a Abs. 1 NAGBNatSchG) wird somit nicht wesentlich tangiert.

Mit der Inanspruchnahme eines Grundstücks mit Bestandsbebauung und -versiegelung, bei einer vergleichsweise geringen Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen und einer sehr geringen Neuversiegelung, die sich auf den notwendigen funktionalen Umfang beschränkt, wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nachgekommen.

Bodenbelastungen

Der Bereich des Bebauungsplans ist durch flächenhafte, künstliche Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von durchschnittlich 1,60 m (0,90 m bis 2,10 m) geprägt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In nahezu allen entnommenen Proben liegen die PAK-Konzentrationen (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) oberhalb der Grenzwerte des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt (NMU) vom 11.07.2006 (M&P 2016b). Die betroffenen Bodenoberschichten sind zum überwiegenden Teil (ca. 2/3) als gefährlicher Abfall einzustufen und müssen als Sonderabfall entsorgt werden. Für die darunter liegenden gewachsenen Bodenschichten wurde keine Kontamination festgestellt. Nach den geotechnischen Untersuchungen (M&P 2016a) zieht sich durch die Fläche von Süden nach Nordosten eine schluffige Schicht mit Torfbestandteilen in einer Tiefe von ca. 2,0 und 3,3 m unter Gelände. In einigen Bohrungen stand auch Torf an. Gegebenenfalls sind daher weitere Baugrunderkundungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen für die Gebäudegründungen (z. B. über Rüttelstopfsäulen) erforderlich.

Es erfolgt ein kompletter Ausbau der flächendeckend schadstoffhaltigen Auffüllungsbereiche, die auch keine ausreichende Tragfähigkeit besitzen. Soweit wie möglich wird Material aufbereitet und im Rahmen der Baumaßnahmen wiederverwertet. Ausbau, Entsorgung, Wiedereinbau, Bodenmanagement, Schutz der Nachbarschaft, Überwachung erfolgen gemäß dem mit Stadt und Region Hannover einvernehmlich abgestimmten Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept (M&P 2019a).

Grundsätzlich sind hierbei für Bereiche außerhalb der zukünftigen Bebauung bis 1 m unter Gelände die ökologischen Standards der Landeshauptstadt Hannover mit Vorgaben der Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover (Auslöse- und Sanierungszielwerte) (Anlage 2 zur DS-Nr.1440/2007) zu berücksichtigen und über den Kaufvertrag vereinbart. Für Bereiche, die zukünftig an die Landeshauptstadt Hannover übergehen (öffentliche Verkehrsfläche Hainhölzer Markt), sind zudem die Vorgaben des Erschließungsvertrages und der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen (ZTV) einzuhalten. Für Materialarten, die von außen in das Bauvorhaben gelangen, gelten die städtischen Lieferbedingungen für Bodenmaterial zum Einbau in unversiegelte Bereiche. Die Einhaltung der Anforderungen ist vor Lieferung nachzuweisen, der Einbau darf erst nach Zustimmung durch die Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün erfolgen. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit gewährleistet.

Kampfmittel

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht ein Verdacht auf Abwurfkampfmittel. Für das Vorhaben wurde daher ein Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept erstellt (M&P 2019b), dass mit unterschiedlichen Verfahren und Vorgaben die Erkundung und Räumung von Kampfmitteln im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt.

Der Abtrag der Auffüllungshorizonte wird kampfmitteltechnisch begleitet. Im Nachgang erfolgen die abschließenden Sondierungen der künftigen Baubereiche, sowie der Planstraße mittels (computergestützter) Oberflächensondierung und punktuell bodeneingreifender Bergung von Störobjekten bzw. Volumenräumung. Der Rückbau von Bausubstanzen und Anlagen unter der aktuellen Geländeoberkante wird ebenfalls kampfmitteltechnisch begleitet. Es sind erschütterungsarme Rückbau- und Abbruchverfahren anzuwenden. Für den Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlicher Fläche entlang der westlichen Flächengrenze wird eine Untersuchung mittels Bohrlochsondierung erforderlich.

Ziel der Kampfmittelräummaßnahmen ist die Herstellung der uneingeschränkten Kampfmittelfreiheit auf der Baufeldfläche für die geplanten Gebäude und im Bereich der Planstraße, östlich der

Leitungsschutzstreifen und südlich der Bestandsanlagen. Für die Verkehrsflächen, für die technisch voraussichtlich keine vollständige Kampfmittelfreigabe auf Grund des Leitungsbestands erreicht werden kann, erfolgt eine baubegleitende Kampfmittelräumung zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt entsprechend der geologischen Stadtkarte Hannover 1:25.000 (Karte B Grundwasser) bei einer Geländehöhe von ca. 53 m ü. NN ungefähr 2 bis 3 m. Laut der Grundwasserkarte von Hannover (2013) liegt der höchste gemessene Grundwasserstand (HGW) bei ca. 52 m ü. NN. Im Plangebiet ist die Grundwasserfließrichtung nicht eindeutig festzustellen, da sich die Fläche im Bereich einer Grundwasserscheide (Mittellandkanal / Leine) befindet. Je nach Niederschlagsverteilung (Grundwasserneubildung) und Einwirkungen der Vorfluter herrschen wechselnde Verhältnisse bzw. verschiebt sich die Grundwasserscheide. Bei Bohrarbeiten im Zuge von Altlasten- und Baugrunderkundungen wurde das Grundwasser zwischen 1,9 und 3,6 m unter Gelände angetroffen. Im Jahr 2016 wurden 3 Grundwassermessstellen am Rande des Plangebietes errichtet, an der Schulenburger Landstraße, an der Voltmerstraße und zwischen der Vorhabensfläche und den Grundstücken der Hochhäuser. Eine Auswertung der Ganglinien bis 08/2020 zeigt, dass das Grundwasser regelmäßig Höchststände von ca. 51,50 bis 51,80 m ü. NHN erreicht, aber auch bis auf ca. 50,50 m ü. NHN absinkt.

Bei der geplanten Flachgründung der Gebäude (OKF bei 53,0 m ü. NHN) und dem Verzicht auf Keller wäre demnach für die meiste Zeit des Jahres keine Wasserhaltung beim Bau erforderlich. Im Zuge der Erdarbeiten (Altlastensanierung, Kampfmittelräumung), der Anlage einer unterirdischen Regenwasserrückhaltung und beim Kanal- und Leitungsbau kann eine solche notwendig werden und wäre gesondert zu beantragen. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens einzureichen.

Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ist aber in jedem Fall geboten, da bei einer Grundwasserabsenkung ein Verziehen von Schadstoffen aus einem Grundwasserschadensfall mit LHKW westlich vom Plangebiet (Schulenburger Landstraße 73) durch geeignete technische Maßnahmen ausgeschlossen werden muss.

Für die temporäre Einleitung von Grundwasser in den Regenwasserkanal ist außerdem ein Entwässerungsantrag bei der Stadtentwässerung Hannover gemäß den Vorgaben der Abwasserersatzung für die Landeshauptstadt Hannover (Gem. Abl. 2016, S. 189) mindestens 6 Wochen vor Vorhabenbeginn einzureichen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

6.4 Natur und Landschaft

Aufgrund des vorhandenen Planungsrechtes durch die bestehenden Bebauungspläne (u. a. Errichtung einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße, Gewerbegebietsflächen) sind allein die plangegebenen Eingriffe durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitplanung zu vergleichen. Angesichts der real vorhandenen sowie planungsrechtlich zulässigen großflächigen Versiegelungsbereiche sind keine auszugleichenden Eingriffe festzustellen (s. Kap. 11.5 Umweltbericht).

Baumschutz

Der umfangreiche Baumbestand im Plangebiet ist zu einem überwiegenden Teil durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover vom 19.02.2016 geschützt (Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), kann aber nicht erhalten werden.

Zur Sanierung der flächendeckenden Belastung mit Altlasten und Kampfmitteln ist ein vollständiger Bodenaustausch vorgesehen, größere Flächen werden überbaut. Eine Integration des Baumbestandes im Parkplatzbereich wäre auch aufgrund der von den überwiegend Pionierweichhölzern ausgehenden Bruchgefahr nicht zu empfehlen.

Zur Beseitigung der geschützten Bäume ist ein gesonderter Antrag gemäß Baumschutzsatzung gestellt. Ersatzpflanzungen und Ersatzzahlung werden in jenem Verfahren abschließend geregelt. Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen können den Verlust nicht vollständig ersetzen. Die Bilanz der zu beseitigenden und der neu zu pflanzenden Bäume veranschaulichen die folgenden Abbildungen. Außerdem sind die abzureißenden Bauwerke und die künftigen Begrünungsmaßnahmen zur Übersicht dargestellt.

Insgesamt sind innerhalb der Vorhabenfläche 53 Bäume sowie Gebüsch zu beseitigen, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Lageplan und Gehölzliste zum Fällantrag liegen gesondert vor (ADAM + ADAM 2018). Als Ersatzbepflanzung werden 20 standortgerechte Laubbäume I.-II. Ordnung (mittelgroße und große Bäume, die eine Höhe von 12/15 m bis zu mehr als 20 m erreichen) und 47 Bäume II.-III. Ordnung (Höhe 7 bis 12/15 m bzw. bis 20 m), mit einem Stammumfang von 20/25 cm gefordert. Davon lassen sich auf der Vorhabenfläche maximal 43 Bäume umsetzen (15-mal I. Ordnung, 28-mal III. Ordnung). Für die fehlenden 26 Ersatzbäume sind zusätzlich Ersatzzahlungen von der Vorhabenträgerin zu leisten, die zweckgebunden von der Landeshauptstadt Hannover gemäß der Baumschutzsatzung eingesetzt werden.



Abb. 13 Übersicht der zu beseitigenden Gehölze und Bauwerke im Vorhabengebiet (unmaßstäbliche Darstellung)



Abb. 14 Übersicht der Begrünungsmaßnahmen im Vorhabengebiet (unmaßstäbliche Darstellung)

Gemäß Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover steht nach Erreichen der entsprechenden Voraussetzungen (u. a. Eigentumsübergang der öffentlichen Flächen auf die Vorhabenträgerin) einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung zur Verwirklichung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen nichts entgegen. Inzwischen liegt eine Fällgenehmigung vor.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wurden im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover Anfang 2020 bereits alle Gehölze gefällt und nach den städtischen Vorgaben ausgeglichen.

Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist u. a. der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen geregelt. Zur Beurteilung dieser artenschutzrechtlichen Belange wurden vor allem mögliche Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Gebiet untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die festgestellten Arten sind in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachgutachten (VON LUCKWALD 2020) wiedergegeben. Im Umweltbericht (s. Kap. 11.4) sind diese ebenfalls aufgegriffen. Bei Beachtung der Regelungen für die Bauzeiten und der Überprüfung auf Brutvogel- und Fledermaushabitate vor Baubeginn sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) hinsichtlich Vögel und Fledermäuse zu befürchten. Hinweise auf gebäudebewohnende Tierarten wurden nicht festgestellt. Für alle anderen Artengruppen der Flora und Fauna sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Gänzlich auszuschließen ist ein Vorkommen von Kleinsäuern wie Igel oder Eichhörnchen allerdings nicht.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sind die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz durch die Vorhabenträgerin zu beachten. Grundsätzlich werden etwaige Brutvogelvorkommen in den Gehölzen mit dem o. g. Fällverbot während der gesamten Vegetationszeit (März bis September) ausreichend geschützt. Rechtzeitig vor der Fällung sind aber ältere Bäume auch außerhalb dieser Zeiten auf Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse durch eine Fachgutachterin / einen Fachgutachter zu untersuchen, ebenso die zum Abriss vorgesehenen Gebäude. Zudem sind insbesondere Dickichte hinsichtlich möglicher Winterquartiere von Kleinsäuern zu prüfen. Sofern genutzte oder mutmaßliche Lebensstätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover abzustimmen. Eine Umweltbaubegleitung ist durch den Durchführungsvertrag vorgegeben.

6.5 Klima / Luft

Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Durchgrünung der Parkplatzanlage vermindert (s. Kap. 4.7 und Kap. 11.3.4 Umweltbericht). Die Begrünungsmaßnahmen werden dabei auch als Maßnahme der Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover (DS-Nr. 0933/2012) gewertet. Sie stellen einen gewissen Ausgleich dar, für den Verlust der sogenannten „Klimakomfortinsel“ (bisheriger Vegetationsbestand im Norden) gemäß der Fachkarte Klimaanpassung (Version 3) vom Februar 2020. Die derzeit aufgrund der bestehenden Flächenversiegelungen grundsätzlich ungünstige bioklimatische Situation im Sommer wird durch die Begrünung etwas verbessert.

Trotz der o. g. Maßnahmen wird das Vorhaben aber zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet führen und die bioklimatische Situation belasten. Ein gewisser Ausgleich dürfte durch die angrenzende, größere Grünfläche („Grüne Mitte Hainholz“) erreicht werden, die als Kaltluftliefergebiet gemäß der Fachkarte Klimaanpassung in das Plangebiet positiv mit Kalt- und Frischluft über die Freiflächen des vorgelagerten Parkplatzes und der Straße Hainhölzer Markt einwirkt. Die Durchlüftung und der Luftaustausch zwischen den westlich und den östlich gelegenen Grünräumen wird nicht durch die Bebauung eingeschränkt.

Angesichts der Verkehrsbelastung auf der Schulenburg Landstraße war eine Überschreitung von Grenzwerten bei Luftschadstoffen (insbesondere bei Stickstoffdioxid NO₂) nicht sicher auszuschließen, zumal der geplante mehrgeschossige Gebäuderiegel zusätzlich die Möglichkeit der Durchlüftung der Straße verringert. Daher wurde eine Untersuchung zur Luftbelastung beauftragt (GEO-NET 2019). Demnach sind keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festzustellen (s. a. Kap. 11.3.4 Umweltbericht).

7 Gutachten

1. Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hainhölzer Markt Süd in Hannover, M&P Geonova GmbH, Hannover 05/2016a (Baugrundgutachten).
2. Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Plans 1800 „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Geonova GmbH, Hannover 08/2016b (Altlastengutachten).
3. Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Ingenieurgesellschaft, Hannover 10/2019a.
4. Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Ingenieurgesellschaft, Hannover 10/2019b.
5. Verträglichkeitsuntersuchung für ein Planvorhaben am Hainhölzer Markt in der Landeshauptstadt Hannover, Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens vom Oktober 2012, Dr. Donato Acocella, Nürnberg/Lörrach 12/2018.
6. Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Einkaufszentrums Hainhölzer Markt in der Landeshauptstadt Hannover - Aktualisierung 2019 -, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 03/2019.
7. Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 „Hainhölzer Markt Süd“ der Landeshauptstadt Hannover, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover 03/2020.
8. Luftschadstoffbelastung im Bereich des geplanten Einkaufszentrums am Hainhölzer Markt, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover 07/2019.
9. Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, Hannover 12/2017 (Auftrags-Nr.: 2017-222-10).
10. Lage- und Übersichtsplan sowie Gehölzliste geschützter Gehölze, adam + adam GbR, Hannover 09/2018.
11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 „Hainhölzer Markt Süd“, LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald (BvL), Hameln 04/2020.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die Gutachten geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind die Gutachten einzusehen.

8 Durchführungsvertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen (DS-Nr. 2169/2022), in dem u. a. die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens (inkl. Freianlagen), der Durchführungszeitraum, das Energiekonzept, die Anzahl geförderter Wohnungen, das Werbekonzept sowie die Anliefer- und Öffnungszeiten der Einzelhandelsnutzungen, die Unterbringung von Wertstoffcontainern, die Umweltbaubegleitung und die Herstellung der neuen Straße Hainhölzer Markt einschließlich der Kostenverteilung geregelt werden. Im Erschließungsvertrag als Anlage zum Durchführungsvertrag sind die technischen Vorgaben zur Errichtung der neuen Straße sowie zum Ausbau / zur Herstellung der Lieferzufahrten an der Schulenburger Landstraße (Haus Nr. 66) und an der Voltmerstraße (Zufahrt Discounter) geregelt.

9 Kosten für die Stadt

Die Planungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden von der Vorhabenträgerin direkt beauftragt und die Kosten übernommen. Die damit verbundenen Fachgutachten beauftragt die Landeshauptstadt Hannover nach vorheriger Kostenübernahmeerklärung der Vorhabenträgerin. Die Altlastengutachten und das Gutachten zur Luftbelastung wurden aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Die Landeshauptstadt Hannover trägt die verfahrensbegleitenden Personal- und Materialkosten.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Förderprogramm "Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten" (kurz: Sozialer Zusammenhalt). Es gelten damit die Regelungen des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Der Stadt durch die geplante Bebauung entstehende Infrastrukturfolgekosten (insbesondere für Krippen- und Kindergartenplätze) können - anders als sonst üblich - deshalb nicht im Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin eingefordert werden. Stattdessen werden diese Kosten über die entsprechenden grundstücksbezogenen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB berücksichtigt. Insoweit wird auch verwiesen auf die Ziffern 2.7 und 4.8 der Begründung sowie auf die generellen Ausführungen in Anlage 1, Abschnitt 1.3 zur Drucksache Nr. 1928/2016 zum städtischen Infrastrukturkostenkonzept.

Die neue Straße Hainhölzer Markt ist sowohl als Erschließung des Vorhabens erforderlich, erfüllt aber auch Verbindungs- und Entlastungsfunktionen für den Stadtteil. Die Kostenträgerschaft für den Ausbau und die Herstellung der öffentlichen Straßen wurde im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Vorhabenträgerin gesondert verhandelt. Der städtische Anteil beläuft sich dabei auf 395.500,00 € brutto. Dies entspricht in etwa 90% für die Baufeldfreilegung und etwa 50% für den Straßenaufbau. Der städtische Anteil wiederum wird aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert, die wiederum - wie üblich - zu einem Drittel entsprechend veranschlagte städtische Haushaltsmittel enthalten. Darüber hinaus wird der städtische Haushalt nicht belastet.

Da die Fläche im Übrigen mit Straßen und Leitungen bereits voll erschlossen ist, fallen keine weiteren Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären. Kosten für Straßen- und Leitungsanschlüsse sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Die Vorhabenträgerin erwirbt im Norden und Osten ihres Grundstücks mehrere Flächen von der Landeshauptstadt Hannover v. a. für die Anlage von Stellplätzen. Aus den Grundstückverkäufen der Flächen der Landeshauptstadt Hannover an die Vorhabenträgerin werden Erlöse erzielt.

Teil II – Umweltbericht

10 Einleitung des Umweltberichts

Die Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt auf Grundlage der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Ziele des Bebauungsplans

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1800 - Hainhölzer Markt Süd befindetet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nrn. 521, 695 und 1026, die Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete im Süden und großflächig die Verkehrsfläche für den ehemals vierspurig geplanten Niedersachsenring im Norden festsetzen. Vordringliches Ziel im Sanierungsgebiet Hainholz ist es, an dieser Stelle einen integrierten zentralen Bereich für die Nahversorgung zu entwickeln. Zudem soll das Ziel der Schaffung von Wohnraum auch im niedrigen Preissektor verfolgt werden.

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Absichten der Vorhabenträgerin nach Abriss der vorhandenen Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen, ein Nahversorgungszentrum (Vollsortimenter und Discounter) mit Fachmarkt und 40 Wohnungen zu errichten. Nach Norden ist eine durchgrünte Stellplatzanlage geplant, die überwiegend den ehemals als Verkehrsfläche des Niedersachsenringes geplanten Bereich nutzt. Außerdem wird eine öffentliche, zweispurige Erschließungs- und Verbindungsstraße (Hainhölzer Markt) zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße errichtet.

Das in Aussicht genommene Vorhaben entspricht nicht den rechtsverbindlichen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne im Gebiet und somit nicht dem öffentlichen Baurecht. Eine Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um die städtebaulich anstrebenswerte Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan wird der Zweck verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung sowie die zukünftige Bebauung mit teils großflächigen Einzelhandelsnutzungen und Wohnungen zu schaffen.

Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die genannten, teils großflächigen Einzelhandelsnutzungen fest, die über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weitergehend geregelt sind. Neben dem Einzelhandel bestimmt die Wohnnutzung die Art des Vorhabens.

Nördlich der Vorhabenfläche ist eine Straßenverkehrsfläche als einbezogene Fläche festgesetzt. An der Voltmerstraße werden im Bereich der dortigen Hochhäuser an zwei Stellen ebenerdige Stellplätze ermöglicht und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zurückgenommen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt beibehalten. Über den Bebauungsplan werden außerdem Festsetzungen zur weiteren gewerblichen Nutzung, zur Dachbegrünungspflicht, zu Lärmschutzmaßnahmen und zur Begrenzung und Einfügung technischer Aufbauten getroffen. Über den VEP werden Größe und Ausrichtung der neuen Baukörper, die Lage von Parkplatz und Durchgrünung vorgegeben.

Der Standort liegt zentral im Stadtteil Hainholz zwischen der Voltmerstraße und der Schulenburger Landstraße nördlich der Einmündung der Helmkestraße. Der nördliche Teil des Plangebietes hat sich nach Abbruch der vorhandenen Bebauung für den Bau des Niedersachsenringes um 1970 durch Spontanvegetation zur Grünfläche entwickelt und wird durch Gehölze (v. a. Pappeln, Weiden und Ahorn) und Brachflächen mit sonstiger Ruderalvegetation eingenommen. Eine Vielzahl an Ver- und Entsorgungsleitungen queren in diesem Bereich. Südlich folgen nur noch vereinzelt genutzte Parkplätze der eingeschossigen Einzelhandelsbetriebe sowie das vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus Schulenburger Landstraße 66 mit seinem Anlieferungshof. Der mittlere und südliche Bereich des Plangebietes ist bis auf einen geringen Bestand kleinerer Parkplatzbäume und einzelner Rasenflächen mit Sträuchern weitgehend versiegelt.

Der Umfang des Vorhabens liegt bei 4.225 m² neue Verkaufsfläche und rund 2.800 m² neue Wohnfläche. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt rund 19.015 m² (Geltungsbereich inkl. der einbezogenen Flächen), davon sind rund 15.130 m² Fläche des VEPs. Die Fläche des überplanten (unversiegelten) Bodens umfasst etwa 7.560 m² (s. Abb. 15). Davon liegen ca. 5.865 m² innerhalb des VEPs, weitere ca. 1.085 m² im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und 610 m² im Bereich der geplanten Stellplätze Hochhäuser.



Abb. 15 Übersicht Luftbild, Befliegung 2019 mit derzeit unversiegelten Bodenflächen (bereits rechtsverbindlich überplant und für Baulichkeiten vorgesehen) mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 1800

10.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargestellt. Im vorliegenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange in dem Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Süd berücksichtigt sind. Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im diesbezüglichen Niedersächsischen Ausführungsgesetz (NAGB-NatSchG) festgelegt. Im Zuge der Planaufstellung sind die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des besonderen Artenschutzes zu beachten.

Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Bezogen auf immissionsschutzrechtliche Fragestellungen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die auf dessen Grundlage erlassenen Verordnungen (BImSchV) anzuwenden. Weitere Anforderungen des Immissionsschutzrechts (zum Thema Lärm, Luftbelastung, Störfallschutz) sind in den entsprechenden Fachgutachten (GTA 2020, GEO-NET 2019, INHERENT 2017) aufgeführt.

Die Art der Berücksichtigung dieser Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans ist in den weiteren Kapiteln des Umweltberichts im Einzelnen dargestellt.

Fachplanungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) und Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016¹⁸) formulieren keine auf das Plangebiet bezogenen Umweltziele.

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm aus dem Jahr 2021 enthält keine verbindlichen Zielvorgaben für die Planung, gibt aber im Zielkonzept Hinweise und Empfehlungen für Vorhaben und Maßnahmen auf nachgeordneten Planungsebenen. Zu den Siedlungsbereichen werden allgemeine Hinweise gegeben. Für das Vorhaben zu nennen sind: Sicherung und Entwicklung der biologischen Vielfalt, Entsiegelung und Regenwasserversickerung, Klimaökologische Qualitätsziele. Diese Aspekte finden auch aufgrund gesetzlicher Regelungen und städtischer Beschlüsse bei diesem Projekt Beachtung und sind im Umweltbericht aufgegriffen.

Die Region Hannover hat den Landschaftsrahmenplan 2013 als gutachterlichen Fachplan des Naturschutzes erstellt. Das gesamte Plangebiet ist danach als Siedlungsfläche eingestuft und von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen (Karte 5a - Zielkonzept). Ein Landschaftsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Der Planbereich ist mit der 212. Änderung des Flächennutzungsplans bereits als Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Einzelhandel / Soziale Zwecke‘ dargestellt, nördlich davon eine ‚Allgemeine Grünfläche‘ mit dem Ziel einer Grünverbindung von Vahrenwald nach Herrenhausen („Grünzug Niedersachsenring“). Im Umweltbericht zur 212. Änderung des Flächennutzungsplans ist klargelegt, dass Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts nicht bestehen.

Für die Landeshauptstadt Hannover liegt mit „Stadtgrün 2030“ ein Freiraumentwicklungskonzept von 2019 vor, beschlossen im Februar 2020 (DS-Nr. 1416/2019 N1). Das Plangebiet gehört demnach zu den Wohnquartieren mit geringem Freiraumangebot. Die Freiraumversorgung soll verbessert werden durch: *Straßengrün, Plätze, Aufweitungen im Straßenraum und „Restflächen“ qualifizieren, Übergangszonen zu angrenzenden Nutzungen entwickeln*. Verdichtete Wohnquartiere sollen zudem an den Klimawandel angepasst werden durch: *Reduzierung bioklimatischer Belastungen, Anpassung des Stadtgrüns und des Umgangs mit Niederschlagswasser an die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen*. Wie in Kap. 2.6 der Begründung dargelegt, berücksichtigt das Vorhaben diese Ziele durch die festgelegte Durchgrünung und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten. Trotz dieser Maßnahmen wird das Vorhaben zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet führen und die bioklimatische Situation belasten. Ein gewisser Ausgleich besteht durch die angrenzende, größere Grünfläche („Grüne Mitte Hainholz“), die in das Plangebiet positiv mit Kalt- und Frischluft über die Freiflächen des vorgelagerten Parkplatzes und der Straße Hainhölzer Markt einwirkt. Im Rahmen der Abwägung (s. Kap. 2.6) wird der Verwirklichung des Nahversorgungsschwerpunkts an dieser Stelle Vorrang eingeräumt.

¹⁸ Das RROP 2016 ist am 10.08.2017 in Kraft getreten, die 1. Änderung des RROP 2016 zur Anpassung an das LROP 2017 wurde am 06.08.2020 bekanntgemacht.

Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ zum Sanierungsgebiet Hainholz werden durch die verbindlichen Regelungen hinsichtlich energieeffizientes Bauen und effizienter Energienutzung, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu den Baumpflanzungen sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen umgesetzt.

Als Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind die über die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützten Bäume (Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG) zu nennen, die nicht erhalten werden können (s. Kap. 6.4 Baumschutz). Angrenzende Bäume sind zu schützen (s. Kap. 2.9 Schutzgebiete). Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) wurden nicht festgestellt. Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiet Nr. 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (Leineau Marienwerder) befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen, weil das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes liegt und die sehr lokal begrenzten Auswirkungen des Vorhabens nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele dieses Gebietes über diese Distanz erheblich zu beeinträchtigen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt werden. Das Plangebiet befindet sich im Übrigen außerhalb von Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Risikogebieten.

Am 17.12.2020 hat sich der Rat der Landeshauptstadt Hannover für einen Beitritt zum „Insekten-Bündnis für Hannover“ (DS-Nr. 2850/2020) entschieden. Erhalt und Erhöhung der Artenvielfalt (Diversität) und die Größe der Populationen (Abundanz) von Insekten in Hannover sollen durch Verbesserung ihrer Lebensräume (Habitate) erzielt werden. Zu den Maßnahmen gehört die Berücksichtigung des Insektenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. Dies ist in der vorliegenden Planung beispielsweise über Regelungen zur Außenbeleuchtung und zur Begrünung der Fall.

Das Klimaschutzaktionsprogramm der Landeshauptstadt Hannover ist in Form von energetischen Vorgaben (s. Kap. 4.5 der Begründung und Kap. 11.3.11 Umweltbericht) berücksichtigt.

Der Lärmaktionsplan 2018 der Landeshauptstadt wurde im März 2020 beschlossen (DS-Nr. 0305/2020). Er sieht für die Schulenburger Landstraße nur deutlich weiter nördlich, von Vinnhorster Weg bis Alt-Vinnhorst, relevante Belastungsbereiche mit einer Lärmbelastung nachts > 60 dB(A) an den Fassaden. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans angestellten schalltechnischen Untersuchungen zeigen allerdings auch auf Höhe des Vorhabens an der Schulenburger Landstraße eine Überschreitung von 60 dB(A) in der Nacht sowie tags erhöhte Belastungen (s. Kap. 11.3.1). Für die detaillierteren Berechnungen im Rahmen der Bauleitplanung kommen dabei andere Berechnungsverfahren zur Anwendung als bei der Lärmaktionsplanung für das gesamte Stadtgebiet. Daher kann es zu abweichenden Bewertungen kommen.

10.3 Untersuchungsrahmen des Umweltberichts

Die für den Umweltbericht erfolgten Untersuchungen sind im Einzelnen in Tab. 1 wiedergegeben.

Tab. 1: Untersuchungsumfang

Schutzgut	Wert-/ Funktionselemente	Untersuchungsumfang	Kartierung
Menschen / menschliche Gesundheit			
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdung durch Störfälle • Gefährdung durch Kampfmittel 	⇒ Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM (INHERENT 2017) Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept (M&P 2019b)	---

Schutzgut	Wert-/ Funktionselemente	Untersuchungsumfang	Kartierung
Menschen / menschliche Gesundheit (Fortsetzung)			
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdung durch Bodenbelastungen 	⇒ Orientierende Untersuchung (M&P 2016b) ⇒ Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept (M&P 2019a)	---
Gesundheit, Wohn- / Erholungsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Überschreitung von Grenzwerten und Richtwerten für Immissionen • Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Immissionen • Klimatische Belastung 	⇒ Verkehrsuntersuchung (SCHUBERT 2019) ⇒ Schalltechnische Untersuchung (GTA 2020) ⇒ Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung (GEO-NET 2019) ⇒ Klimaanalysekarte (LHH 2017) ⇒ Fachkarte Klimaanpassung (LHH 2020) ⇒ Geländebegehungen (2014 - 2020)	X
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Erholungsfunktionen und Erholungsinfrastruktur 	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen (RROP, LRP / LP, Flächennutzungsplan, Freiraumentwicklungskonzept LHH 2019) ⇒ Auswertung von Rad- und Wanderkarten bzw. -routen	---
Arten und Biotope (inkl. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt)			
Biotoptypen	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen mit besonderer Lebensraumfunktion • Gesetzlich geschützte Biotope • Biotopentwicklungspotenzial 	⇒ Flächendeckende Kartierung des Untersuchungsgebietes in 2014 nach Kartierschlüssel v. DRACHENFELS (2016), Überprüfung 2018	X
Flora	<ul style="list-style-type: none"> • Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Baumschutz 	⇒ Flächendeckende, halbquantitative Erfassung von Rote Liste-Arten der Gefäßpflanzen in zwei Kartierdurchgängen 2014, Überprüfung 2018 ⇒ Erfassung der Gehölze im Geltungsbereich hinsichtlich Baum- und Heckenschutzverordnung in 2008 (ADAM + ADAM), Überprüfung 2015 durch VON LUCKWALD, Aktualisierung 2018 (ADAM + ADAM)	X
Brutvögel	<ul style="list-style-type: none"> • Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge 	⇒ Brutvogelkartierung 2014 (3 Durchgänge Mitte März bis Ende Mai) + Kontrolldurchgang 2018 ⇒ örtliche Sichtprüfung zu möglichen Höhlen- und Horstbäumen sowie Gebäudebrütern	X
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> • Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge 	⇒ Fledermaus-Erfassung an insgesamt 4 Terminen von Juni bis September in 2014 + Nachkartierung 06/2018 mit Detektor und automatischer Erfassungseinheit. ⇒ örtliche Sichtprüfung zu möglichen Höhlenbäumen und Gebäudequartieren	X
Landschaft / Landschaftsbild			
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfalt, Naturnähe, Eigenart von Landschaftsbildeinheiten bzw. Ortsbild 	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen (Luftbilder) ⇒ Geländebegehungen	X
Boden, Wasser			
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenarten, Altlasten, Bodenbelastungen 	⇒ Geotechnische Untersuchung (M&P 2016a) ⇒ Orientierende Untersuchung (M&P 2016b) ⇒ Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept (M&P 2019)	X
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser 	⇒ Geotechnische Untersuchung (M&P 2016a) ⇒ Orientierende Untersuchung (M&P 2016b) ⇒ Auswertung Grundwassermessstellen (LHH 2020 ¹⁹)	X

¹⁹ Schreiben vom Sachgebiet Boden- und Grundwasserschutz vom 12.10.2020

Schutz- gut	Wert-/ Funktionselemente	Untersuchungsumfang	Kartie- rung
Klima/Luft			
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Klimafunktionen • Luftqualität 	⇒ Klimaanalysekarte (LHH 2017) ⇒ Fachkarte Klimaanpassung (LHH 2020) ⇒ Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung (GEO-NET 2019)	---
Kultur- und sonstige Sachgüter			
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Bodendenkmale 	⇒ Beteiligung Denkmalschutzbehörde im Verfahren	---
Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Leitungen 	⇒ Leitungsabfrage und Beteiligung Ver- und Entsorgungsträger im Verfahren ⇒ Geländebegehungen	X
Erläuterungen:			
X = Es wurden vorhabenspezifische Kartierungen / Geländeerhebungen durchgeführt			

11 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

11.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

11.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Immissionsschutz

Die Vorhabenfläche liegt derzeit überwiegend brach. Der Pkw-Verkehr beschränkt sich auf nur wenige Fahrzeuge von einzelnen Kunden des Mavi-Supermarkts und Anwohnern. Eine relevante Lärmbelastung geht von der Fläche oder den technischen Anlagen des Supermarkts nicht aus. Von den Gewerbebetrieben westlich der Schulenburger Landstraße sind derzeit keine wesentlichen Störungen zu erwarten. Sie sind aber mit gebietstypischen Schallpegeln im Weiteren berücksichtigt. Relevante Staub- und Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Mit dem Verkehrslärm (Straßen- und Stadtbahnverkehr) der Schulenburger Landstraße sind erhebliche Vorbelastungen im Gebiet gegeben. Wie die schalltechnischen Untersuchungen (GTA 2020) ergeben haben, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)) am Tage und in der Nacht an den Fassaden zur Schulenburger Landstraße um bis zu rund 12-13 dB(A) überschritten. Damit liegen die Beurteilungspegel bis zu 3 dB oberhalb der ehemaligen Lärmsanierungsgrenzwerte und somit an der Schwelle zur Gesundheitsgefahr.

Angesichts der hohen Verkehrsbelastung auf der Schulenburger Landstraße war eine Überschreitung von Grenzwerten bei Luftschadstoffen (insbesondere bei Stickstoffdioxid NO₂) nicht sicher auszuschließen. Die Untersuchung zur Luftbelastung (GEO-NET 2019) zeigt, dass die Immissionen der Straßenrandbereiche unterhalb der Grenzwerte liegen. Für den Prognose-Nullfall 2022 wird eine signifikante Reduktion erwartet.

Störfallschutz

Die VSM betreibt am Standort in Hannover ein Werk zur Herstellung von Schleifmitteln auf flexibler Unterlage. Mit dem vorliegenden Abstandsgutachten (INHERENT 2017) wurden die im Betriebsbereich vorhandenen Stoffe, die Anlagen und Verfahren sowie die Handhabung der Stoffe untersucht. Anhand verschiedener Szenarien wurden Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionskonzentrationen, Wärmestrahlungen und Explosionsüberdrücke vorgenommen und mit den einschlägigen Grenzwerten verglichen. Als Ergebnis wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 90 m um den Betriebsbereich empfohlen. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von etwa 220 m bis 420 m Luftlinie nördlich und somit sicher außerhalb eines möglichen Gefahrenbereichs (s. a. Kap. 0 der Begründung).

Klimatische Belastung

Gemäß der Klimaanalysekarte (LHH 2017) ist in den überbauten und versiegelten Bereichen des Plangebiets von einem mäßigen, in den übrigen Bereichen von einem schwachen Wärmeinselseffekt auszugehen. In der Fachkarte Klimaanpassung (LHH 2020) ist das gesamte Gebiet als Siedlungsfläche mit weniger günstiger und ungünstiger bioklimatischer Situation während sommerlicher Wärmeperioden (Gesamtsituation Tag und Nacht) gekennzeichnet. Der Vegetationsbestand im Norden wird als Klimakomfortinsel angesehen.

Boden- und Kampfmittelbelastungen

Der Bereich des Bebauungsplans ist durch flächenhafte, künstliche Aufschüttungen geprägt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht zudem ein Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

Wohnen / Wohnumfeld

Die örtliche Nahversorgung wird durch den vorhandenen Mavi-Supermarkt nur sehr eingeschränkt befriedigt. Die Parkplatzflächen werden teilweise als Pkw-Stellplätze genutzt, es wird dort aber auch wiederholt Müll abgelagert. Brachflächen und betagte Gebäude vermitteln einen nachteiligen Eindruck vom Gebiet. Nur einzelne prägnante freistehende Bäume werten das Bild etwas auf. Zwischen den Hochhausflächen und der Schulenburger Landstraße werden die Wegeverbindungen vor allem zwischen den Gebäuden Schulenburger Landstraße 68 und 70, teils auch über den Hof der Schulenburger Landstraße 66 von Fußverkehr genutzt. Ortsnah sind diverse soziale Einrichtungen vorhanden (Grundschule Fichteschule, Naturbad Hainholz, Familienzentrum, Kindertagesstätten, Kulturhaus Hainholz, Spiel- und Sportstätten).

Erholung

Die Vorhabenfläche erfüllt mangels Aufenthaltsqualität (Parkplatz, teils Brache) keine wesentlichen Erholungsfunktionen. Der Fuß-/Radweg im Norden des Plangebiets stellt für größere Teile der Stadtbevölkerung eine bedeutende Wegeverbindung dar (Julius-Trip-Ring). Über die Grünverbindung von Vahrenwald nach Herrenhausen („Grünzug Niedersachsenring“) ist eine Anknüpfung an das großräumige Naherholungsgebiet der Herrenhäuser Gärten gegeben. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich mit der Grünen Mitte Hainholz ein wichtiger Erholungsbereich mit Sport- und Spielangebot für die Bewohner*innen des Stadtteils.

11.1.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Biotoptypen / Flora

Das Plangebiet wird ausschließlich durch Siedlungsbiotoptypen geprägt. Der nördliche Teil des Plangebietes hat sich nach Abbruch der vorhandenen Bebauung für den Bau des Niedersachsenringes um 1970 durch Spontanvegetation zur Grünfläche entwickelt und wird durch überwiegend schnellwüchsige, nicht ausdauernden Arten (v. a. Pappeln, Weiden) aber auch Ahorn und Brachflächen mit sonstiger Ruderalvegetation eingenommen. Südlich folgen nur noch vereinzelt genutzte Parkplätze der eingeschossigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt Mavi-Markt, Teppichgeschäft), sowie das vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus Schulenburger Landstraße 66 mit seinem Anlieferungshof und der Zufahrt zum Haus Voltmerstraße 43/43A. Der mittlere und südliche Bereich des Plangebietes ist bis auf einen geringen Bestand kleinerer Parkplatzbäume und einzelner Rasenflächen mit Sträuchern weitgehend versiegelt.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) wurden nicht festgestellt. Der umfangreiche Baumbestand im Plangebiet ist zu einem überwiegenden Teil durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover vom 19.02.2016 geschützt (Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)). Diese Bäume sind als Biotop und Pflanzen wertbestimmend und einzeln erfasst (ADAM + ADAM 2018).

Einzelne Exemplare erreichen eine Höhe von rund 15 m. Im Nordwesten an der Schulenburger Landstraße befindet sich ein größerer Berg-Ahorn (10-12 m), östlich davon eine Reihe aus drei großen, teils auseinander gebrochenen und umgestürzten Weiden. Im Südosten an der Voltmerstraße fallen ein mehrstämmiger Eschen-Ahorn (15 m) und eine Stieleiche (10 Meter) auf. Eine Reihe hoher Pappeln befand sich zum Zeitpunkt der Erfassung im Einmündungsbereich der geplanten Straße Hainhölzer Markt auf die Voltmerstraße. Innerhalb der künftigen Straßenverkehrsfläche Hainhölzer Markt wurden in der Fällperiode 2019/20 zwei davon gefällt, zusammen mit allen weiteren Gehölzen in der Trasse. An der Voltmerstraße weiter südlich (gegenüber vom Familienzentrum) befindet sich außerhalb des Plangebietes eine prägnante mächtige Eiche (ehemaliges Naturdenkmal s. Kap. 2.9 der Begründung). Eine Beeinträchtigung ist durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

Die wenigen aufgrund europarechtlicher Vorschriften geschützten und in Niedersachsen vorkommenden Pflanzenarten sind auf sehr spezielle Standortbedingungen bzw. auf seltene Lebensräume angewiesen. Sie wurden nicht im Untersuchungsgebiet angetroffen. Ein Vorkommen dieser Arten im Vorhabenbereich kann ausgeschlossen werden, da geeignete Lebensräume bzw. Standortbedingungen dort nicht vorhanden sind.

Fauna

Brutvögel

Die Erfassung der Brutvogelarten hat in insgesamt vier Kartierdurchgängen stattgefunden (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, VON LUCKWALD 2020). Drei der Durchgänge wurden im Jahr 2014 im Zeitraum Mitte März bis Ende Mai flächendeckend für das Untersuchungsgebiet durchgeführt. Eine weitere Begehung erfolgte am 15.06.2018 zur Überprüfung und Aktualisierung der Ergebnisse.

Im Ergebnis wurden bei den Kartierungen 17 Brutvogelarten festgestellt, das Plangebiet kann somit als besonders artenreich eingestuft werden. Es bietet Lebensraum für Vogelarten, die anthropogene Strukturen der Siedlungen präferieren, sowie für (weitere) gehölzbrütende Vogelarten, die typischerweise sowohl in Gehölzen des Offenlandes als auch in Feld- und Waldgehölzen vorkommen. Als typische Siedlungsarten kommen an verschiedenen Stellen des Plangebiets Haustaube, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Kohlmeise, Elster, Haussperling, Buchfink und Grünfink vor. Als typische Art der Wald- und Feldgehölze bzw. der Gehölze des Offenlandes (Hecken, Gebüsch) wurde die Ringeltaube im Plangebiet festgestellt. Für diese Arten besteht Brutverdacht im Plangebiet.

Die Arten Stockente, Grünspecht, Eichelhäher, Rabenkrähe und Stieglitz wurden mit Einzeltieren als Nahrungsgäste beobachtet.

Das Plangebiet besitzt demnach sowohl für siedlungstypische als auch für gehölzbrütende Vögel eine Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat. Streng geschützte oder stark gefährdete Arten wurden nicht als Brutvogelarten dokumentiert. Höhlenbäume wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Insgesamt ist von einer mittleren Bedeutung des Plangebietes für Brutvögel auszugehen.

Die Mehlschwalbe (Art der Vorwarnliste in Niedersachsen, bundesweit gefährdet) wurde im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt, Mehlschwalbenkolonien sind jedoch aus nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen bekannt.

Fledermäuse

Die Untersuchung der Fledermäuse im Plangebiet erfolgte an vier Terminen Juni bis September in 2014 sowie an einem Nachkartierungstermin im Juni 2018 (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, VON LUCKWALD 2020). Insgesamt konnten vier Fledermausarten nachgewiesen werden: Zwergfledermaus, Abendsegler und die Breitflügelfledermaus sowie die Artengruppe der Bartfledermause. Die Zwergfledermaus dominiert im Untersuchungsgebiet sehr deutlich. Die Breitflügelfledermaus und der Abendsegler wurden selten und lediglich in gerichteten Überflügen gehört. Quartiernachweise oder -verdachtsmomente konnten nicht erbracht werden. So wurden z. B.

keine Schwarmflüge von Tieren an Gebäuden festgestellt, welche Hinweis auf mögliche Quartiere geben könnten. Das Plangebiet wird ausschließlich als Jagdhabitat genutzt.

Sonstige Säugetiere

Kleinsäuger wie Igel oder Eichhörnchen wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Ihr Vorkommen ist nicht auszuschließen.

Sonstige Arten und Artengruppen

Seltene oder gefährdete Tierarten aus sonstigen Artengruppen (z. B. sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter) sind aufgrund der Strukturen und Störeinflüsse im Gebiet nicht zu erwarten.

11.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Die neu überplante Fläche beträgt rund 19.015 m² (Geltungsbereich inkl. der einbezogenen Flächen). Der Geltungsbereich ist aber bereits durch ältere Bebauungspläne vollständig als Bauland bzw. Straßenverkehrsfläche überplant und zu etwa 60 % überbaut / versiegelt. Bis Anfang der 1970er Jahre war das Gelände noch nahezu vollständig bebaut und überwiegend gewerblich genutzt.

Der Boden ist durch flächenhafte, künstliche Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von durchschnittlich 1,60 m (0,90 m bis 2,10 m) vollständig anthropogen überprägt. Die Aufschüttungen sind zudem erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (Orientierende Untersuchung M&P 2016b). Sie bestehen aus Mittel- bis Feinsand mit wechselnden Anteilen an Schluff und Kies, Anteil an technogenen Materialien von ca. 30-50 %, hauptsächlich Ziegel, untergeordnet Schlacke, Glas, Beton, Plastik.

Die darunterliegenden gewachsenen Bodenschichten sind nicht kontaminiert. Das Plangebiet wird durch Wechsel-zeitliche, glazifluviale, sandige bis schluffige Ablagerungen bis etwa 6 bis 15 m geprägt. Nach den geotechnischen Untersuchungen (M&P 2016a) zieht sich durch die Fläche von Süden nach Nordosten eine schluffige Schicht mit Torfbestandteilen in einer Tiefe von ca. 2,0 und 3,3 m unter Gelände. In einigen Bohrungen stand auch Torf an. Unter den eiszeitlichen Ablagerungen folgen Ton- bzw. Mergelsteine der Unterkreide.

11.1.4 Schutzgut Wasser

Die Auswertung von Grundwasserkarten, Schichtprofilen der Bohrungen und den Ergebnissen der Grundwassermessstellen zeigen, dass Grundwasser bis auf knapp 52 m ü. NHN ansteigen und somit nur etwa 0,7 bis 1 m unter dem Gelände liegen kann (s. Kap. 6.3 Grundwasser der Begründung). Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor. In der Voltmerstraße verläuft der verrohrte Osterriedegraben.

Im Hinblick auf Grundwasserabsenkungen bei möglichen Tiefbaumaßnahmen ist auf eine bekannte Grundwasserverunreinigung durch Kraftstoffe und Lösungsmittel westlich des Bebauungsplangebietes, Schulenburger Landstraße 73, hinzuweisen (Schadensfall EF.94). Der Grundwasserschaden verhält sich seit langem relativ stationär. Bei einer Grundwasserabsenkung besteht jedoch die Gefahr, die Schadstofffahne zu mobilisieren und heranzuziehen. Deshalb darf eine Grundwasserabsenkung nicht ohne Genehmigung des Bereiches Umweltschutz der Landeshauptstadt Hannover sowie der zuständigen Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde (Region Hannover) erfolgen.

11.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß der Klimaanalysekarte (LHH 2017) ist in den überbauten und versiegelten Bereichen des Plangebiets von einem mäßigen, in den übrigen Bereichen von einem schwachen Wärmeinsellekt auszugehen. Die Kaltluftlieferung von der benachbarten Grünen Mitte wird als mäßig ein-

geschätzt. In der Fachkarte Klimaanpassung (LHH 2020) ist das gesamte Gebiet als Siedlungsfläche mit weniger günstiger und ungünstiger bioklimatischer Situation während sommerlicher Wärmeperioden (Gesamtsituation Tag und Nacht) gekennzeichnet. Der Vegetationsbestand im Norden wird als Klimakomfortinsel angesehen, die benachbarte Grüne Mitte als Kaltluftliefergebiet.

Es ist davon auszugehen, dass den großen Freiflächen im Norden des Plangebietes eine Funktion für den Luftaustausch zwischen der hochbelasteten Schulenburger Landstraße und der Grünen Mitte zukommt.

Im Nahbereich der stark befahrenen Schulenburger Landstraße können grenzwertige Luftbelastungen aus dem Kfz-Verkehr auftreten (GEO-NET 2019).

11.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Bestandteil des überwiegend bebauten Siedlungsbereiches der Landeshauptstadt Hannover und hat als solches nur Bedeutung für die Gestaltung der Stadtlandschaft und des Ortsbildes. Das Ortsbild wird derzeit durch die heterogenen Bauformen geprägt, denen kein zusammenfassendes stadtgestalterisches Konzept zugrunde liegt. Städtebauliche Dominanz entfalten die beiden Wohnhochhäuser, die weiträumig in die Stadtlandschaft als markante Punkte wirken und den Standort dominieren. Brachflächen und betagten Gebäude auf dem Gelände sowie die beiden Punkthochhäuser aus den 1970er-Jahren vermitteln einen nicht mehr zeitgemäßen Eindruck vom Gebiet. Nur einzelne prägnante freistehende Bäume werten das Bild etwas auf. Die Parkplatzflächen werden teilweise als Pkw-Stellplätze genutzt, es wird dort aber auch wiederholt Müll abgelagert.

Das Plangebiet ist mit seinen Parkplatz- und Brachflächen im nördlichen Abschnitt zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße durch einen großen Freiraum gekennzeichnet. Im Süden ist mit den beiden Punkthochhäusern und den beiden eingeschossigen Einzelhandelsgebäuden eine heterogene, lockere, offene Bebauung eingestreut, bevor weiter südlich und westlich wieder straßenorientierte viergeschossige geschlossene Blockbebauung vom Anfang des 20. Jahrhunderts und aus den Nachkriegsjahren anschließt.

Nach Norden bilden alte und neue Bebauung eine deutliche, viergeschossige, geschlossene Raumkante. Auch die Reihe hoher Bäume bildet dort eine räumlich wirksame Kante. Nach Osten setzen sich die großen Freiflächen des Plangebietes als Grüne Mitte fort. Im Westen reicht die gegenüberliegende straßennahe Bebauung bis etwa auf die Hälfte des Plangebietes, bevor dann zurückgesetzte Gewerbebauten mit vorgelagerten, befestigten Funktionsflächen hinzutreten.

11.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe

Ausgenommen vom Bebauungsplan ist die Fläche einer Kunststele (auch als „Straßenbahn-Skulptur“ oder „Kunstmast“ bezeichnet) an der Schulenburger Landstraße auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle Hainhölzer Markt. Die rund 10 m hohe Skulptur aus Stahl und farbigen Keramik-Elementen bleibt erhalten.

Ansonsten sind keine Kulturdenkmale und sonstige Kulturgüter im Plangebiet vorhanden. Bezüglich archäologischer Kulturdenkmale ist für das Plangebiet keine besondere Relevanz gegeben.

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandene Bebauung sowie die diversen Ver- und Entsorgungsleitungen mit teilweise überörtlicher Bedeutung (u. a. Nordstadtsammler) zu nennen.

11.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Planung nicht durchgeführt wird, steht die Fläche des Plangebietes weiterhin einer gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung sowie der Anlage großflächiger Straßenverkehrsflächen gemäß den geltenden Bebauungsplänen zur Verfügung. Allerdings dürfte eine Umsetzung von Planungen gemäß diesen Vorgaben schwierig bzw. städtebaulich an dieser Stelle auch nicht

gewünscht sein. Die ungenutzten Flächen würden weiter als Brachflächen verwildern, Altlasten würden zunächst nicht saniert werden. Der dringende Bedarf nach einer adäquaten Nahversorgung und Wohnungen könnte nicht befriedigt, das Ziel der städtebaulichen Aufwertung und der Stabilisierung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB Hainholz) nicht erreicht werden.

11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung)

Die Umweltauswirkungen eines städtebaulichen Vorhabens lassen sich in bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte differenzieren. Diesen vier Kategorien lassen sich beispielhaft folgende Wirkfaktoren zuordnen, welche (potenziell) mit dem geplanten Vorhaben verbunden sein können. Zu den Auswirkungen auf Fachpläne s. Kap. 10.2 des Umweltberichts.

Mögliche baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Projektwirkungen treten i. d. R. temporär während der Bauzeit auf, z. B.

- zeitweise / dauerhafte Vertreibung von Tieren, Beseitigung von Pflanzen,
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und -zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen etc.,
- Bodenbeeinträchtigungen durch Abgrabungen bis in den natürlichen Untergrund, Verdichtungen, stoffliche Verunreinigungen,
- Beschädigungen von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Abriss- und Erdarbeiten (Ausfall von Ver- und Entsorgungsfunktionen, Verunreinigungen),
- Freisetzung von Schadstoffen aus belasteten Baustoffen der Abrissgebäude und der Flächenbefestigungen sowie aus den belasteten Aufschüttungshorizonten,
- Verursachen von Kampfmitteldetonationen im Zuge der Abriss- und Erdarbeiten,
- Grundwasserabsenkung aufgrund von Baugruben oder Gründungen, Ableitung in Regenwasserkanäle,
- stoffliche Luftemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (z. B. Staubentwicklung, Abgase),
- Geräusch- und Erschütterungsemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr,
- visuelle Beeinträchtigungen einschließlich Lichtemissionen während des Baubetriebs,
- Beseitigung / Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden.

Mögliche anlagebedingte Auswirkungen

- Inanspruchnahme von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Flächeninanspruchnahme sowie damit verbundener Verlust von Bodenfunktionen durch
 - Bodenversiegelung,
 - sonstige Bodenbefestigung,
 - Bodenauf- und Bodenabtrag,
- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Veränderung und Beschleunigung des Wasserabflusses,

- negative Beeinflussung des Lokalklimas (z. B. Beeinträchtigung des Frischluftabflusses und der Kaltluftentstehung),
- visuelle Beeinträchtigungen durch die Baukörper auf das Landschafts- und Ortsbild.

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen

- zeitweise / dauerhafte Vertreibung von Tieren im Gebiet und darüber hinaus,
- stoffliche Verunreinigungen der Schutzgüter Boden, Luft, Grund- und Oberflächenwasser,
- dauerhafte Grundwasserabsenkung / -haltung,
- Emissionen und Störwirkungen von Anlagen und Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe, Licht) und damit verbundene Beeinträchtigungen (z. B. von Wohn- und Erholungsfunktionen).

Mögliche abrissbedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen des geplanten Gebäudeabrisses (Schulenburger Landstraße 68 und 70) und der Beseitigung von Flächenbefestigungen sind als baubedingte Auswirkungen berücksichtigt. Mit einem zukünftigen Abriss des Vorhabens im Geltungsbereich ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Voraussichtlich wird sich (nach Beendigung der aktuell geplanten Nutzung) eine Nachnutzung finden. Die konkreten Umweltauswirkungen einer solchen Nachnutzung können nicht prognostiziert werden, da sie hinsichtlich Art und Umfang noch nicht definiert ist.

Sofern es wider Erwarten doch zu einem Abriss im Sinne eines Rückbaus kommen sollte, sind folgende Aspekte relevant:

- Die abrissbedingten Auswirkungen sind vergleichbar mit den baubedingten Auswirkungen,
- die Entsiegelung von Boden und die Beseitigung von Baukörpern wirken sich positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus,
- die entstehenden Abfälle und Abbruchmaterialien sind nach Möglichkeit wiederzuverwenden und im Übrigen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Dies vorangestellt sind in den folgenden Kapiteln die jeweils erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung schutzgutbezogen beschrieben.

11.3.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Mit dem Verkehrslärm (Straßen- und Stadtbahnverkehr) der Schulenburger Landstraße wurden erhebliche Vorbelastungen im Gebiet ermittelt. Für die Stadtbahnstrecke wurde das prognostizierte Betriebsprogramm mit der älteren und etwas lautereren Baureihe des TW 6000 (grün) als konservativer Ansatz zu Grunde gelegt. Zur Schulenburger Landstraße, zur Voltmerstraße und zur geplanten Straße Hainhölzer Markt wurden die Prognosen des Verkehrsgutachtens (SCHUBERT 2019) herangezogen. Demnach ist auf der Schulenburger Landstraße nach Realisierung des Vorhabens eine um 500 Kfz erhöhte durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von maximal 17.700 Kfz/24h im Vergleich zur allgemeinen Verkehrsentwicklung zu erwarten. Die durch die Lichtsignalanlage Schulenburger Landstraße / Hainhölzer Markt verursachte erhöhte Störwirkung des Verkehrslärms ist berücksichtigt. Ausgehend von den ermittelten Geräuschemissionspegeln sowie den örtlichen Verhältnissen wurde eine Schallausbreitungsrechnung auf

Grundlage der RLS-90²⁰ und der Schall 03²¹ durchgeführt. Demnach werden die zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen auf die Gebäude im Plangebiet anzuwendenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005²² teilweise am Tage und in der Nacht überschritten. Am geplanten Gebäude und am Bestandsgebäude Schulenburger Landstraße 66 ist der Orientierungswert für Mischgebiete am Tage (60 dB(A)) und in der Nacht (50 dB(A)) an der Fassade zur Schulenburger Landstraße um bis zu rd. 12-14 dB(A) überschritten. Maximal sind tags bis zu 71,6 dB(A) und nachts bis zu 64,2 dB(A) zu erwarten. Damit liegen die Beurteilungspegel im Bereich der Gesundheitsgefahr, die nach Auffassung der Obergerichte bei etwa 70-75 dB(A) am Tage und 60-65 dB(A) in der Nacht zu erwarten ist. Diese Überschreitungen liegen an den gesamten zur Schulenburger Landstraße gelegenen Fassaden vor.

Damit sind hier für den Neubau „Sonderkonstruktionen“ in Form von im teilgeöffneten Zustand hochschalldämmenden Fenstern vorzusehen, wie über den Bebauungsplan festgesetzt (s. Kap. 5.3 der Begründung). Neben einem ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß muss bei Schlafräumen nachts bei teilgeöffnetem Fenster durch die „Sonderkonstruktionen“ ein Innenpegel von 30 dB(A) sichergestellt werden. Da nicht alle Schlaf- und Aufenthaltsräume lärmabgewandt geplant werden können, ist darüber nachts eine natürliche Belüftungsmöglichkeit gegeben und eine völlige Abschottung vermieden. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind lärmabgewandt auf der Ostseite des Neubaus vorgesehen, wo der mindestens einzuhaltende, zumutbare Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag gemäß 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) unterschritten wird. Es ist sogar davon auszugehen, dass dort der Orientierungswert von 60 dB(A) tags überwiegend eingehalten werden kann. Die für eine Bemessung des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109-1:2018-01 maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus Anlage 2.2 des Schallgutachtens (GTA 2020) ersichtlich. Der ausreichende Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen für einen gebietsbezogenen Immissionsschutz wurden vorlaufend geprüft. Schallschutzwände entlang der öffentlichen Straßen, welche alle von Überschreitungen betroffenen Immissionsorte schützen (Vollschutzvariante), müssten allerdings Höhen von mehr als 5 m besitzen, was an dieser Stelle aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, auf die Wahrnehmbarkeit der Einzelhandelnutzungen, auf die Kosten (u. a. Schutz bzw. Verlegung zahlreicher Leitungen), auf den Luftaustausch und auf die Sanierungsziele städtebaulich abzulehnen ist. Weitergehende Geschwindigkeitsreduzierungen auf den Straßen besitzen keine ausreichende Wirkung.

Im Zuge der Abwägung wird daher den o. g. passiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorzug gegeben, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Das Vorhaben stellt ein wesentliches Sanierungsziel im Stadtteil dar, wobei die Ausrichtung zur Schulenburger Landstraße aus städtebaulicher Sicht unbedingt wünschenswert ist. Vor dem Hintergrund des in Hannover anhaltenden Wohnraummangels, der besonders günstigen Lage u. a. zu zahlreichen sozialen und versorgungsrelevanten Einrichtungen, zu Grünräumen als Erholungsbereichen und zum Stadtzentrum sowie der optimalen Anbindung an den ÖPNV und an das Radverkehrsnetz, wird der Schaffung von neuen Wohnbauflächen an dieser Stelle deshalb trotz der bekannten hohen Lärmbelastungen der Vorrang eingeräumt.

²⁰ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90), (FGSV 334), FGSV - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.. Eine Umstellung auf die aktuell gültige Ausgabe 2019 (RLS-19), eingeführt am 24.11.2020, wird nicht für erforderlich gehalten. Der damit verbundene Aufwand würde im vorliegenden Fall zu keinen grundlegend neuen Erkenntnissen oder einer grundsätzlich anderen Bewertung führen.

²¹ Schall 03 als Anlage 2 zu § 4 der Verordnung zur Änderung der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 18.12.2014 (BGBl. 2014 Teil I Nr. 61, 23.12.2014)

²² Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung Ausgabe Mai 1987

Nicht auszuschließen ist auch an den Bestandsgebäuden im Bereich der Schulenburger Landstraße und der Voltmerstraße eine Erhöhung des Verkehrslärms von tags 0,1 bis 0,3 dB(A). Diese Erhöhungen liegen unterhalb der Schwelle einer messtechnischen Nachweisbarkeit und der menschlichen Wahrnehmbarkeit. Auch bei einer Gesamtlärbetrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm ergibt sich eine rechnerische Erhöhung von maximal bis zu 0,2 dB(A), die somit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegt. Diese geringen rechnerischen Lärmzunahmen werden daher im Rahmen der Abwägung als zumutbar angesehen. Die zusätzlichen nächtlichen Verkehre des Vorhabens sind mit maximal 3 Pkw je Stunde im öffentlichen Straßenraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu vernachlässigen. Negative Auswirkungen auf die Nachtruhe gehen vom Vorhaben somit nicht aus.

Vom Neubauvorhaben verursachte Schallreflexionen an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung führen zu Verkehrslärmimmissionen, die zwar einschlägige Schwellenwerte überschreiten können. An den betroffenen Gebäuden wurde aber bereits im Zuge der Lärmvorsorge zum Ausbau der Stadtbahnlinie (Hochbahnsteig Hainhölzer Markt) eine Ertüchtigung des baulichen Schallschutzes angeboten, sodass ein ausreichender Schallschutz vorausgesetzt werden kann, dessen Wirksamkeit durch die geringe reflexionsbedingte Schallpegelerhöhung um maximal 0,6 dB nicht in Frage gestellt wird.

Der Neubau der Straße Hainhölzer Markt verursacht - unter Anwendung der jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - am Tage und in der Nacht an den Gebäuden Voltmerstraße 57, 57A und 57B sowie Hainhölzer Markt 1 keine Ansprüche auf Schallschutz.

Gewerbelärm

Vom Plangebiet selbst gehen Lärmauswirkungen durch Parkplatz- und Lieferverkehr sowie durch betriebliche Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Anlieferungszonen) aus. Für die schalltechnische Berechnung wurden zu Grunde gelegt:

- Öffnungszeiten der Einzelhandelsnutzungen maximal von 07:00 bis 21:00 Uhr,
- lärmarme Pflasterbauweise des Parkplatzes gemäß M LP - Merkblatt für lärmarme Pflasterbauweise, [FGSV-Nr. 621] Ausgabe 2019 u. a. mit faserlosen (maximal Mikro- bzw. Minifasern ≤ 2 mm) Pflastersteinen,
- Fahnenmasten mit innenliegenden Hissvorrichtungen,
- eine Nutzung von Einkaufswagen mit Kunststoffkörben,
- maximal rund 3.200 Pkw-Bewegungen (eine Abfahrt oder eine Ankunft) pro Werktag auf den Parkplätzen für Kund*innen, Bewohner*innen, Mitarbeiter*innen,
- maximal 6 Lkw tags (6-22 Uhr) an der im Gebäude integrierten Anlieferung Süd des Vollsortimenters bei geschlossenem Tor, davon 2 innerhalb der Ruhezeiten (20-22 Uhr und 6-7 Uhr),
- maximal 1 Transporter an der Anlieferung Süd tagsüber außerhalb der Ruhezeiten,
- maximal 4 Lkw tags an der im Gebäude integrierten Anlieferung Ost des Discounters bei geschlossenem Tor, davon 2 innerhalb der Ruhezeiten,
- maximal 3 kleine Lkw tags für die Fachmarktanlieferung über den Parkplatz, davon 1 innerhalb der Ruhezeiten,
- maximal 3 Pkw/h nachts für die Abholung der online-Bestellungen beim Vollsortimenter über den Parkplatz,
- die Nutzung des neuen Anwohnerparkplatzes (Voltmerstraße 43/43A und 45) unweit vom Gebäude Voltmerstraße 41,

- im Gebäude integrierte Abfallpressen von Vollsortimenter und Discounter (Liefer-/ Pressvorgänge und andere lärmintensive Tätigkeiten werden bei geschlossenen Toren durchgeführt),
- Einwürfe in Altglascontainer wie üblich nur montags bis samstags 7-19 Uhr und
- der Betrieb einer Integralanlage auf dem Dach von Aldi mit einem Schalleistungspegel im Dauerbetrieb von maximal 70 dB(A), einer Kälteanlage/Wärmepumpe auf dem Dach des Fachmarkts von maximal 73 dB(A) und einem Verflüssiger an der Ostfassade des Vollsortimenters von maximal 70 dB(A).

Eine ursprünglich angedachte Nachtanlieferung (22-6 Uhr) von Zeitschriften und Backwaren am Eingangsbereich des Vollsortimenters musste aufgrund der Lärmkonflikte mit dem neuen Wohngebäude an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Die vorgenannten Grundannahmen sind durch Regelungen im Durchführungsvertrag bzw. in der Vorhabenbeschreibung abgesichert. Einwurfzeiten für die öffentlichen Altglascontainer sind durch die Kommune vorgegeben.

Schalltechnisch ist eine nächtliche Pkw-Nutzung des Parkplatzes der Einzelhandelsnutzungen durch Bewohner*innen der Wohngebäude des Vorhabens sowie von Anwohner*innen unkritisch.

Es verbleibt ein rechnerischer Immissionskonflikt tags im 2. und 3. Obergeschoss der Gebäude Voltmerstraße 57A und 57B durch den Parkplatz des Vorhabens und dessen Zufahrt. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm²³ für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) liegt bei weniger als 1 dB und ist somit als nicht mess- und wahrnehmbar einzustufen.

Baulärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm sind die entsprechenden Anforderungen nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift Baulärm (AVV Baulärm) zu berücksichtigen.

Luftbelastung

Wie in der Untersuchung zur Luftbelastung (GEO-NET 2019) dargelegt, ist eine Überschreitung von Grenzwerten bei Luftschadstoffen (insbesondere bei Stickstoffdioxid NO₂) an der Schulenburger Landstraße sicher auszuschließen, obwohl der geplante mehrgeschossige Gebäuderiegel zusätzlich die Möglichkeit der Durchlüftung der Straße verringert.

Seitens der Vorhabenträgerin als Bauherrin sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG geeignete Maßnahmen zur Staubvermeidung oder -reduzierung (aber auch bzgl. Erschütterungen und sonstigen Emissionen) während der Bau- und Abrissarbeiten zu ergreifen. Insbesondere sind auch mögliche Gefahrstofffreisetzungen zu ermitteln und entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Zu den Erdarbeiten ist bereits ein diesbezüglicher Arbeits- und Sicherheitsplan ausgearbeitet.

Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich sicher außerhalb der Gefahrenbereiche von Störfallbetrieben.

Klimatische Belastung

Die negativen lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der Flächenversiegelungen und der damit verbundenen Aufheizung werden durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Durchgrünung der Parkplatzanlage soweit wie möglich vermindert (s. Kap. 4.7 der Begründung). Die Be- und Durchgrünungsmaßnahmen stellen einen gewissen Ausgleich für den Verlust

²³ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998, Gem. Min. Bl. Nr. 26.

der Klimakomfortinsel (Gehölzbestand im Norden) dar. Die derzeit aufgrund der bestehenden Flächenversiegelungen grundsätzlich ungünstige bioklimatische Situation im Sommer wird durch die Begrünung etwas verbessert.

Trotz der o. g. Maßnahmen wird das Vorhaben aber zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet führen und die bioklimatische Situation belasten. Ein gewisser Ausgleich wird durch die angrenzende, größere Grünfläche („Grüne Mitte Hainholz“) erreicht, die als Kaltluftliefergebiet gemäß der Fachkarte Klimaanpassung in das Plangebiet positiv mit Kalt- und Frischluft über die Freiflächen des vorgelagerten Parkplatzes und der Straße Hainhölzer Markt einwirken kann. Die Durchlüftung und der Luftaustausch zwischen den westlich und den östlich gelegenen Grünräumen wird durch Anordnung der Bebauung freigehalten.

Boden- und Kampfmittelbelastungen

Bodenbelastungen

Es erfolgt ein kompletter Ausbau der flächendeckend schadstoffhaltigen Auffüllungsbereiche, die auch keine ausreichende Tragfähigkeit besitzen. Soweit wie möglich wird Material aufbereitet und im Rahmen der Baumaßnahmen wiederverwertet. Ausbau, Entsorgung, Wiedereinbau, Bodenmanagement, Schutz der Nachbarschaft, Überwachung erfolgen gemäß dem mit Stadt und Region Hannover einvernehmlich abgestimmten Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept (M&P 2019a).

Grundsätzlich sind hierbei für Bereiche außerhalb der zukünftigen Bebauung bis 1 m unter Gelände die ökologischen Standards der Landeshauptstadt Hannover mit Vorgaben der Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover (Auslöse- und Sanierungszielwerte) zu berücksichtigen und über den Durchführungsvertrag sowie den Kaufvertrag für die von der Landeshauptstadt Hannover erworbenen Flächen vereinbart. Für Bereiche, die zukünftig an die Landeshauptstadt Hannover übergehen (öffentliche Verkehrsfläche Hainhölzer Markt), sind zudem die Vorgaben des Erschließungsvertrages und der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen (ZTV) einzuhalten. Für Materialarten, die von außen in das Bauvorhaben gelangen, gelten die städtischen Lieferbedingungen für Bodenmaterial zum Einbau in unversiegelte Bereiche. Die Einhaltung der Anforderungen ist vor Lieferung nachzuweisen, der Einbau darf erst nach Zustimmung durch die Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün erfolgen. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit gewährleistet.

Kampfmittel

Für das Vorhaben wurde ein Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept erstellt (M&P 2019b), das mit unterschiedlichen Verfahren und Vorgaben die Erkundung und Räumung von Kampfmitteln im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt.

Der Abtrag der Auffüllungshorizonte wird kampfmitteltechnisch begleitet. Im Nachgang erfolgen die abschließenden Sondierungen der künftigen Baubereiche sowie der Planstraße mittels (computergestützter) Oberflächensondierung und punktuell bodeneingreifender Bergung von Störobjekten bzw. Volumenräumung. Der Rückbau von Bausubstanzen und Anlagen unter der aktuellen Geländeoberkante wird ebenfalls kampfmitteltechnisch begleitet. Es sind erschütterungsarme Rückbau- und Abbruchverfahren anzuwenden. Für den Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlicher Fläche entlang der westlichen Flächengrenze wird eine Untersuchung mittels Bohrlochsondierung erforderlich.

Ziel der Kampfmittelräummaßnahmen ist die Herstellung der uneingeschränkten Kampfmittelfreiheit auf der Baufeldfläche für die geplanten Gebäude und im Bereich der Planstraße, östlich der Leitungsschutzstreifen und südlich der Bestandsanlagen. Für die Verkehrsflächen, für die technisch voraussichtlich keine vollständige Kampfmittelfreigabe auf Grund des Leitungsbestands erreicht werden kann, erfolgt eine baubegleitende Kampfmittelräumung zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit.

Wohnen / Wohnumfeld

Das Vorhaben verbessert die Nahversorgung der ortansässigen Wohnbevölkerung, schafft zusätzlichen geförderten Wohnraum, wertet das Wohnumfeld gestalterisch auf und schafft zusätzlich Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten. An einem zentralen, aufgrund von Stadtbahnhaltestelle, den neuen Nutzungen und bestehenden Einrichtungen stark frequentiertem Standort im Stadtteil wird eine Brachfläche deutlich aufgewertet, auch wenn zwangsläufig funktionale Aspekte (großer Parkplatz, große Gebäude) überwiegen.

Erholung

Die Vorhabenfläche erhält durch entsprechende Gestaltung (s. Kap. 2.6 und 4.7 der Begründung) eine gewisse Aufenthaltsqualität. Funktionale Aspekte (Parkplatznutzung) überwiegen. Der bedeutende Fuß-/Radweg im Norden des Plangebiets bleibt bestehen und wird durch zusätzliche Baumpflanzungen aufgewertet. Zu den benachbarten Hochhäusern ist das Vorhaben durch Bäume und eine Fassadenbegrünung aufgewertet und ermöglicht den dortigen Bewohner*innen weiterhin eine Erholungsnutzung im Außenraum der Hochhäuser (wird aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen durch die Vorhabenträgerin aufgewertet). Dieser Freiraum wird künftig gegenüber dem Verkehrslärm auf der Schulenburger Landstraße abgeschirmt sein. Zudem entfällt die Durchquerung von Zufußgehenden und Radfahrenden.

Die rückwärtigen Gärten der Häuser Voltmerstraße 57, 57A und 57B werden durch die neue Straße Hainhölzer Markt beeinträchtigt, deren Verkehrsmenge aber zu keiner übermäßigen Lärmbelastung führt. Bei den Häusern 57 und 57B schirmen Garagen im Süden der Grundstücke die Gärten bzw. Hofflächen ab. Zu berücksichtigen ist, dass im Bereich der neuen Straße Hainhölzer Markt seit den 1970er-Jahren eine vierspurige Schnellstraße vorgesehen bzw. über den Bebauungsplan Nr. 1026 festgesetzt war. Mit dem Niedersachsenring wäre eine deutlich höhere Lärm- und Luftbelastung verbunden gewesen.

Arbeitsstätten

Die wenigen derzeitigen Arbeitsstätten (Einzelhandel) im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen durch Kündigung der Mietverhältnisse und Abriss der bestehenden Gebäude Schulenburger Landstraße 68 und 70 verloren, werden aber durch die neuen, größeren Einzelhandelsnutzungen überkompensiert.

Das Fenster vom Sozialraum des Fachmarktes liegt im Abstandsschatten des Hochhauses Voltmerstraße 47. Der Abstand zum Hochhaus ist aber so groß, dass ausreichend Belichtung und Belüftung gegeben und gesunde Arbeitsverhältnisse mit der Abstandsunterschreitung nicht gefährdet sind.

11.3.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Biotoptypen / Flora

Zur Sanierung der Bodenbelastungen und der Errichtung von Gebäuden und Parkplatzflächen sind vorhandene Gebäude und Flächenversiegelungen überwiegend abzubrechen und sämtliche Vegetationsstrukturen zunächst zu beseitigen. Biotoptypen von hoher und sehr hoher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen. Wertgebend sind die Baumbestände, die nicht integriert werden können und gemäß den Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung durch neue Bäume ersetzt bzw. durch Ersatzzahlungen abgegolten werden (s. Kap. 6.4 Baumschutz der Begründung).

Zu berücksichtigen ist, dass das vorhandene Planungsrecht durch die bestehenden Bebauungspläne (u. a. Errichtung einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße, Gewerbegebietsflächen) weitreichende Eingriffe zulässt. Große Anteile des Geltungsbereichs sind bereits versiegelt.

Gefährdete oder seltene Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Flora wird nicht verursacht.

Fauna

Im Rahmen der Umwandlung der vorhandenen Biotope in bebaute Fläche, entfallen die Lebensraumfunktionen für die vorkommenden Artengruppen im Plangebiet. Es ergibt sich demnach eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Fauna‘ durch die vorliegende Planung. Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind hingegen in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VON LUCKWALD 2020) behandelt und in Kap. 11.4 wiedergegeben.

Vögel

Durch die Planung sind Lebensräume von allgemein verbreiteten Siedlungs- und typischen Gehölzarten betroffen. Streng geschützte oder gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Für die festgestellten Arten bestehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen (Hausgärten, Grüne Mitte, Kleingärten). Die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Neue Bäume werden gepflanzt und zukünftig als Lebensraum zur Verfügung stehen. Für Mehlschwalben wird auf dem Dach der Einzelhandelsnutzungen eine Pfützenanlage mit Lehm eingerichtet. Außerdem werden an der Ostseite des Aufbaus über dem Fachmarkt mehrere Nisthilfen für Mehlschwalben (mind. 5 Kunstnester mit Überstand inkl. ausreichend Ansatzflächen für Eigenbauten in mind. gleichem Umfang) sowie mind. 5 Nistkästen für weitere Vogelarten z. B. Dohlen angebracht, gemäß verpflichtender Vorhabenbeschreibung. Wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung wider Erwarten festgestellt, dass sich zwischenzeitlich streng geschützte oder gefährdete Arten im Gebiet angesiedelt haben, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover abzustimmen. Durch die Räumung von Gebäuden und Gehölzstrukturen könnten zudem einzelne Bruthabitate unmittelbar betroffen sein. Zur Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Verbote s. Kap. 11.4.

Fledermausarten

Durch die Planung sind Nahrungshabitate von Fledermausarten betroffen. Für die festgestellten Arten bestehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen (Hausgärten, Grüne Mitte, Kleingärten). Die ökologische Funktion als Jagdlebensraum kann somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Zudem bieten Be- und Durchgrünungsflächen künftig zusätzliche Nahrungshabitate. Wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung wider Erwarten festgestellt, dass sich zwischenzeitlich streng geschützte oder gefährdete Arten im Gebiet angesiedelt haben, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover abzustimmen. Durch die Räumung von Gebäuden und Gehölzstrukturen könnten zudem einzelne Lebensstätten unmittelbar betroffen sein. Zur Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Verbote s. Kap. 11.4.

Sonstige Säugetierarten

Aufgrund der Habitatstrukturen sind Igel und Eichhörnchen als besonders geschützte Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) im Gebiet nicht auszuschließen. Es bestehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen (Hausgärten, Grüne Mitte, Kleingärten). Die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Durch die geplante Räumung des Geländes im Winter könnten aber Tiere in der Winterruhe betroffen sein. Zur Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Verbote s. Kap. 11.4.

Sonstige Arten und Artengruppen

Seltene oder gefährdete Tierarten aus sonstigen Artengruppen (z. B. sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter) sind aufgrund der Strukturen und Störeinflüsse im Gebiet nicht zu erwarten.

Es wird auf die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung geachtet. Die vorgesehenen Staudenmischpflanzungen sowie die Dachbegrünung (teils als Biodiversitätsdach) bieten Insekten zusätzlichen Lebensraum.

11.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser

Erhebliche zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für Boden und Wasser sind angesichts der Vorbelastungen und der kaum geänderten Nutzung nicht zu erwarten. Mit der Inanspruchnahme eines Grundstückes mit Bestandsbebauung und -versiegelung, bei einer vergleichsweise geringen Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen und einer Neuversiegelung, die sich auf den notwendigen funktionalen Umfang beschränkt, wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nachgekommen sowie dem Ziel nach § 1a Abs. 1 NAGBNatSchG, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren. Die zusätzlichen Flächenversiegelungen wären über bestehendes Planungsrecht bereits jetzt zulässig.

11.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Die negativen lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens aufgrund der Flächenversiegelungen und der damit verbundenen Aufheizung werden durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Durchgrünung der Parkplatzanlage soweit wie möglich vermindert (s. Erläuterungen zur klimatischen Belastung beim Schutzgut Mensch, Kap. 11.3.1), dennoch wird die klimatische Situation belastet. Ein gewisser Ausgleich wird durch die angrenzende, größere Grünfläche („Grüne Mitte Hainholz“) erreicht, die positiv mit Kalt- und Frischluft über die Freiflächen des vorgelagerten Parkplatzes und der Straße Hainhölzer Markt einwirken kann. Die Durchlüftung und der Luftaustausch zwischen den westlich und den östlich gelegenen Grünräumen wird durch Anordnung der Bebauung freigehalten. Allerdings wird die Durchlüftung an der Schulenburger Landstraße eingeschränkt, was aber zu keiner höheren Luftbelastung führt (s. Kap. 11.3.1).

Durch die vertragliche Festlegung von Energiestandards (s. Kap. 4.5 der Begründung) werden Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen minimiert. Zur Berücksichtigung des Bundesklimaschutzgesetzes s. Kap. 4.5.

Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Auf Hitzeperioden wird mit der Be- und Durchgrünung des Plangebietes soweit wie möglich reagiert. Die Pflanzenauswahl (insbesondere der Bäume) berücksichtigt dabei eine zunehmend erforderliche Resistenz gegenüber den Folgen des Klimawandels. Bei Starkregenereignissen ist ein geringer Wassereinstau auf den Parkplatz- und Grünflächen vorgesehen. Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis wird für das Vorhabengebiet und für die neue Straße geführt. Netzstation und Gebäudezugänge sind baulich vor eindringendem Niederschlagswasser geschützt.

11.3.5 Schutzgut Landschaft

Der prägende Baumbestand wird beseitigt. Das Ortsbild wird aber durch ein gestalterisches Gesamtkonzept der neuen Baukörper, zeitgemäße Architektur, qualitätvolle Fassaden und durch eine hochwertige Freiflächengestaltung (u. a. mit dauerhaften, teils größeren Bäumen) deutlich aufgewertet. Farb- und Materialwahl sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die maximale Höhe der Gebäude orientiert sich an der Umgebung. Technische Aufbauten sind von den Außenkanten zurückgesetzt und treten dadurch kaum in Erscheinung. Die großen Flachdächer der Einzelhandelsnutzungen sind als Biodiversitätsgründach gestaltet und von den umliegenden Gebäuden aus wahrnehmbar. Die geschlossenen rückwärtigen Fassaden der Einzelhandelsnutzungen sind begrünt. Werbeanlagen sind auf einen verträglichen und notwendigen Umfang reduziert. Fahnenmasten und eine höhere Werbestele bleiben mit maximal 8 m Höhe unterhalb der Höhe der Kunststele. Lichtemissionen werden durch Regelungen zu gerichteten Lichtquellen und einer begrenzten Lichtpunkthöhe soweit wie möglich vermieden.

11.3.6 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / kulturelles Erbe

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist nicht auszuschließen. Wenn bei den Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen unverzüglich angezeigt werden. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (§ 14 Abs. 1 NDSchG) sind zu beachten.

Die Kunststele an der Schulenburger Landstraße bleibt erhalten. Ansonsten sind keine Kulturdenkmale und sonstigen Kulturgüter im Plangebiet vorhanden.

Als sonstige Sachgüter wird die vorhandene Bebauung überwiegend abgerissen. Mit der Planung wird die Neuschaffung von Sachgütern (Wohn- und Gewerbegebäude) in erheblichem Umfang vorbereitet. Die diversen Ver- und Entsorgungsleitungen werden gesichert, teilweise erneuert und umgelegt.

11.3.7 Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete

Durch die vorliegende Planung ist eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ausgeschlossen, da das Vorhaben weit entfernt von FFH-Gebieten bzw. Vogelschutzgebieten liegt und zudem sehr lokal begrenzte Auswirkungen aufweist, die nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten erheblich zu beeinträchtigen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 ff. BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

11.3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z. B. Boden-Wasserhaushalt). Eine besondere Ausprägung solcher Wechselwirkungen im Plangebiet mit Relevanz für die vorliegende Planung liegt nicht vor.

11.3.9 Emissionen

Auswirkungen der mit der Planung verbundenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärmemissionen sind im Kap. 11.3.1 zum Schutzgut Mensch ausführlich behandelt, ebenso mögliche Auswirkungen auf die Luftbelastung (inkl. Staub und Erschütterungen etc. durch Bau- und Abrissarbeiten). Zu den Lichtemissionen des Vorhabens siehe Kap. 11.3.5 (Umweltbericht) und Kap. 4.5 (Begründung). Von weiteren Emissionen des Vorhabens mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.

11.3.10 Erzeugte Abfälle und Abwasser

Art und Menge der erzeugten Abfälle sind v. a. durch Verpackungsmaterial (Kartons, Folien) der nahversorgungsrelevanten Sortimente also von Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln gekennzeichnet. Hinzu kommen Verpackungen von Schuhen des Fachmarkts. Schadstoffhaltige Abfälle sind auch aus anderen denkbaren Sortimenten derzeit nicht zu erwarten.

Beim Vollsortimenter fällt fetthaltiges Abwasser an, für das ein Fettabscheider sowie ein Probenentnahmeschacht zu Kontrolle im Hof der Schulenburger Landstraße 66 vorgesehen sind. Schlammfänge und -sammler mit Tauchbogen (Modell Hannover) sind bei der Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Zur Einleitung von Abwasser ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Dabei sind die Vorgaben der städtischen Abwassersatzung zu beachten.

Grundsätzlich ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auszugehen. Außerdem ist das den Handel gesetzlich vorgeschriebenen Rücknahmesysteme für Verpackungen und Flaschen zu berücksichtigen. Öffentliche Altglascontainer sowie weitere Wertstoffcontainer können im Parkplatzbereich aufgestellt werden (s. Kap. 4.10 der Begründung).

11.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung

Durch die vertragliche Festlegung von Energiestandards (s. Kap. 4.5 der Begründung) werden die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie geregelt. Die großen Flachdächer lassen sich ggf. zur Errichtung von Solaranlagen nutzen (kombinierbar mit Dachbegrünung). Der Neubau wird an die vorhandene Fernwärmeversorgung angeschlossen, mindestens der Wärmebedarf der Wohnungen wird überwiegend daraus gedeckt. Die Einzelhandelsobjekte im Neubau betreiben jeweils eine effiziente zentrale Kälteversorgung mit Kälte-/Wärmeverbundsystem sowie hocheffiziente Leuchten und Aggregate.

11.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Angesicht der geplanten Einzelhandels- und Wohnnutzungen ist nicht davon auszugehen, dass stark umweltgefährdende Techniken und Stoffe betriebsbedingt zum Einsatz kommen. Gleiches gilt im Rahmen des Baustellenbetriebes bei der Errichtung der Gebäude und Freiflächen. Die zum Wiedereinbau vorgesehenen Böden werden überwacht (s. Kap. 11.3.1). Gemäß der verbindlichen Vorhabenbeschreibung werden kupfer-, zink- und bleihaltige Abdeckungen (z. B. Attika) nicht verwendet bzw. nur in beschichteter Form. Putz- und Dämmstoffe sowie Schutzanstriche sind frei von Bioziden, ebenso die Dachabdichtungen (Folien) zur Dachbegrünung.

11.3.13 Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z. B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind aufgrund der Art der geplanten Gewerbebetriebe (Einzelhandelsnutzungen) nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich zudem sicher außerhalb der Gefahrenbereiche von Störfallbetrieben.

Auch (Klimawandelbedingte) Extremereignisse (z. B. Starkregen) können zu Betriebsschäden führen und dadurch schwere Unfälle oder Katastrophen verursachen, die in der Folge Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Wie im Kap. 4.10 der Begründung und Kap. 11.3.4 dargelegt, sind Maßnahmen zur Starkregenvorsorge getroffen.

11.3.14 Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete

Es sind keine kumulierenden Vorhaben im Einwirkungsbereich der Planung bekannt.

11.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplans

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen leiten sich zum einen aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 44, 45 BNatSchG) sowie darüber hinaus unmittelbar aus den europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie 92/43/EWG²⁴ und EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG)²⁵ ab. Die rechtlichen und fachlichen Anforderungen, die sich hinsichtlich europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, sind in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VON LUCKWALD 2020) behandelt. Die floristischen und faunistischen Kartierergebnisse für das Untersuchungsgebiet sind auch in Kap. 11.1.2 wiedergegeben. Im Ergebnis stellt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag fest, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung sind die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz durch die Vorhabenträgerin zu beachten. Grundsätzlich werden etwaige Brutvogelvorkommen in den Gehölzen und am Gebäude mit einem Fäll- und Abrissverbot während der gesamten Vegetationszeit (März bis einschließlich September) ausreichend geschützt. Rechtzeitig vor der Fällung sind aber ältere Bäume auch außerhalb dieser Zeiten auf Lebensstätten für

²⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (ABl. Nr. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)

²⁵ Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. Nr. L 20 vom 26.01.2010 S. 7) (neu kodifizierte Fassung der Richtlinie 79/409/EWG) (VSchRL)

Vögel und Fledermäuse durch eine Fachgutachterin / einen Fachgutachter zu untersuchen, ebenso die zum Abriss vorgesehenen Gebäude. Zudem sind insbesondere Dickichte hinsichtlich möglicher Winterquartiere von Kleinsäugetern zu prüfen. Sofern genutzte oder mutmaßliche Lebensstätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover abzustimmen. Eine Umweltbaubegleitung ist durch den Durchführungsvertrag vorgegeben.

11.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist geregelt, dass die Berücksichtigung der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Vorliegend ist aber zu berücksichtigen, dass das vorhandene Planungsrecht durch die bestehenden Bebauungspläne (u. a. Errichtung einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße, Gewerbebegebietsflächen) weitreichende Eingriffe zulässt. Große Anteile des Geltungsbereichs sind bereits versiegelt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auszugleichenden Eingriffe sind somit nicht festzustellen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung²⁶. Dennoch sind soweit wie möglich Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch die Wahl des Standortes auf einer innerstädtischen, bereits zu großen Teilen versiegelten und überplanten Fläche. Im Wesentlichen werden die vorhandene Bebauung ersetzt und bereits befestigte Flächen überbaut. Zusätzlich versiegelt wird eine Brachfläche im nördlichen Bereich, die im Bebauungsplan Nr. 1026 aber schon als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Die Fällung der wertgebenden Gehölze ist u. a. aufgrund der notwendigen Bodensanierung nicht zu vermeiden, wird aber über Anwendung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ausgeglichen, auch durch Neupflanzungen im Plangebiet. Beeinträchtigungen zu erhaltender Bäume am Rand des Geltungsbereichs werden durch Schutzmaßnahmen vermieden. Bestehende Leitungen werden gesichert. Abgestimmte Konzepte zur Beseitigung der Bodenbelastungen und möglicher Kampfmittel vermeiden eine Gefährdung der Umwelt. Durch diverse Maßnahmen (Einhausung der Anlieferbereiche, Ausschluss der Nachtanlieferung, lärmarme Pflasterung etc.) werden die Lärmauswirkungen des Vorhabens minimiert. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmbelastungen an der neuen Wohnbebauung sind durch Lärmschutzfestsetzungen ausgeschlossen. Lichtemissionen werden minimiert. Durch die umfassende Be- und Durchgrünung lassen sich die negativen Auswirkungen auf Klima und Fauna zwar nicht gänzlich ausschließen, aber zumindest verringern bzw. teilweise ausgleichen. Durch eine Bauzeitenregelung und eine Überprüfung auf mögliche Lebensstätten auch im Winter sowie eine Umweltbaubegleitung werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden. Durch die Regelungen zur Höhenbegrenzung, zu den Werbeanlagen, zur Beleuchtung, zur Farb- und Materialwahl, zur Freiflächengestaltung und der Be- und Durchgrünung lassen sich nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden. Zur Gewährleistung des Luftaustauschs wird ein größerer Bereich zwischen Schulenburger Landstraße und Grüner Mitte Hainholz freigehalten. Die Verbindungsstraße Hainhölzer Markt dient der Vermeidung von zusätzlichen Belastungen für die Anlieger der Voltmerstraße.

²⁶ Stellungnahmen vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover vom 17.07.2014, 08.07.2020 und 14.01.2021.

11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie in Kap. 2.13 der Begründung dargelegt, kommen sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes nicht in Betracht. Die Entwicklung des Standortes basiert auf dem Leitbild der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Hainholz, bei dessen Erarbeitung bereits Standortfragen erörtert wurden. Im Umweltbericht zur 212. Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls klargestellt, dass Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts nicht bestehen.

11.6.1 Ausführungsalternativen

Angesichts städtebaulicher Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung (räumliche Kanten, Gebäudehöhen, -tiefen, -fluchten) und Einschränkungen in der Bebaubarkeit (Bestandsleitungen, Grenzabstände) wird ein Maximum an zusätzlichem (sozialem) Wohnraum in Kombination mit der Einzelhandelsnutzung generiert. Die Anzahl der Stellplätze ist erforderlich und deckt den Bedarf im gerade notwendigen Umfang. Mehr an Ein- und Durchgrünung war u. a. aufgrund der zahlreichen Bestandsleitungen nicht zu erreichen. Die Verbindungsstraße Hainhölzer Markt ist zur leistungsfähigen Erschließung des Vorhabens erforderlich. Sie vermeidet zusätzliche Belastungen für die Anlieger der bereits verkehrsberuhigt ausgebauten Voltmerstraße durch den zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehr der Geschäfte und übernimmt Entlastungsfunktionen im Stadtteil durch direktere Anbindung u. a. von Grundschule, Naturbad und Grüne Mitte Hainholz an die Schulenburger Landstraße.

Gestaltungsalternativen, die mit geringeren Umweltauswirkungen die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung erreichen, wurden geprüft und alle Optimierungsmöglichkeiten genutzt.

11.6.2 Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

Der Abriss der bestehenden nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsnutzungen und die Sanierung des Bestandsgebäudes Schulenburger Landstraße 66 führen zu einer optimierten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Damit wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme un bebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Zu den Möglichkeiten der anzustrebenden Innenentwicklung zählen gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 des BauGB insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (u. a. auch Geschosswohnungsbau). Diese wurden mit der vorliegenden Bauleitplanung genutzt.

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen in dem vorliegenden Umweltbericht erfolgen auf der Grundlage der fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form. Die faunistischen Kartierungen wurden gemäß den aktuellen fachlichen Anforderungen durchgeführt (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, VON LUCKWALD 2020). Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens, der schalltechnischen Untersuchung, der Boden- und Altlastenuntersuchung und der Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung sowie der Störfallbetrachtung angewandten technischen Verfahren sind in den entsprechenden Fachgutachten dokumentiert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten.

12.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

In § 4c BauGB ist geregelt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, „die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“. Gegenstand der Überwachung kann auch die Durchführung

von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts sein.

Zur Umsetzung und Einhaltung der umwelt- oder naturschutzrechtlichen Vorschriften, Normen und Regelwerke und zur frist- und fachgerechten Umsetzung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen speziell zum Baumschutz sowie zur Beachtung der Anforderungen des besonderen Artenschutzes bei der Baufeldfreimachung ist eine Umweltbaubegleitung für alle Bautätigkeiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen.

Die Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (u. a. zum Lärmschutz) erfolgt im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen.

Die Überwachung der Behandlung und Entsorgung belasteter Böden erfolgt gemäß dem mit Stadt und Region Hannover einvernehmlich abgestimmten Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept (M&P 2019a). Für Material von außerhalb zum Einbau in unversiegelte Bereiche ist die Einhaltung der städtischen Lieferbedingungen für Bodenmaterial nachzuweisen.

Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept (M&P 2019b) stellt die Erkundung und Räumung von Kampfmitteln im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Die Anpflanzungspflichten für Gehölze, Dach- und Fassadenbegrünung sind spätestens in der nach Abschluss des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung werden nach Umsetzung durch die Stadt abgenommen, zwei Jahre später wird der Anwuchs geprüft.

Darüber hinaus sind keine Gründe zu erkennen, die eine Besorgnis rechtfertigen, dass unvorhergesehene Immissionen oder andere unvorhergesehene Umweltauswirkungen eintreten werden. Eine regelmäßige, vorsorgende Umweltüberwachung (Monitoring) wird derzeit nicht für erforderlich gehalten.

12.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.1800 - Hainhölzer Markt Süd befindetet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nrn. 521, 695 und 1026, die Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete im Süden und großflächig die Verkehrsfläche für den ehemals vierspurig geplanten Niedersachsenring im Norden festsetzen. Vordringliches Ziel im Sanierungsgebiet Hainholz ist es, an dieser Stelle einen integrierten zentralen Bereich für die Nahversorgung zu entwickeln. Zudem soll das Ziel der Schaffung von Wohnraum auch im niedrigen Preissektor verfolgt werden.

Der Umfang des über den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens liegt bei maximal 4.225 m² neue Verkaufsfläche (Supermarkt als Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Fachmarkt Schuhe) und rund 2.800 m² neue Wohnfläche. Der Bedarf an Grund und Boden beträgt rund 19.015 m² (Geltungsbereich des Bebauungsplans inkl. der einbezogenen Flächen), davon sind rund 15.130 m² Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Einbezogen ist eine Straßenverkehrsfläche im Norden zur Anlage der Verbindungs- und Erschließungsstraße Hainhölzer Markt zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße. An der Voltmerstraße werden im Bereich der dortigen Hochhäuser an zwei Stellen ebenerdige Stellplätze ermöglicht und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zurückgenommen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt beibehalten. Über den Bebauungsplan werden außerdem Festsetzungen zur weiteren gewerblichen Nutzung, zur Dachbegrünungspflicht, zu Lärmschutzmaßnahmen und zur Begrenzung und Einfügung technischer Aufbauten getroffen. Über den VEP werden Größe und Ausrichtung der neuen Baukörper, die Lage von Parkplatz und Durchgrünung vorgegeben.

Die Fläche des derzeit unversiegelten Bodens umfasst etwa 7.560 m². Diese Flächen sind aber bereits durch das bestehende Planungsrecht für eine Überbauung zugelassen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt somit nicht zur Anwendung.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes kommen nicht in Betracht. Die Entwicklung des Standortes basiert auf dem Leitbild der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Hainholz, bei dessen Erarbeitung bereits Standortfragen erörtert wurden. Im Umweltbericht zur 212. Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls klargestellt, dass Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts nicht bestehen. Gestaltungsalternativen, die mit geringeren Umweltauswirkungen die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung erreichen, wurden geprüft und alle Optimierungsmöglichkeiten genutzt.

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch die Wahl des Standortes auf einer innerstädtischen, bereits zu großen Teilen versiegelten und überplanten Fläche. Das Vorhaben entspricht somit dem Ziel der Innenentwicklung. Im Wesentlichen wird die vorhandene Bebauung ersetzt und bereits befestigte Flächen überbaut. Zusätzlich versiegelt wird eine Brachfläche im nördlichen Bereich, die im Bebauungsplan Nr. 1026 aber schon als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Die Fällung der wertgebenden Gehölze ist u. a. aufgrund der notwendigen Bodensanierung - der Standort weist flächendeckend schadstoffbelastete Aufschüttungen im Untergrund auf - nicht zu vermeiden. Der Verlust wird aber über die Anwendung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ausgeglichen, auch durch so viele Neupflanzungen im Plangebiet wie aufgrund der zahlreichen querenden Ver- und Entsorgungsleitungen möglich. Beeinträchtigungen zu erhaltender Bäume am Rand des Geltungsbereichs werden durch Schutzmaßnahmen vermieden. Außer den Bäumen als geschützter Landschaftsbestandteil sind keine weiteren naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiete betroffen, insbesondere werden keine Natura 2000 Gebiete in ihren Erhaltungszielen beeinträchtigt.

Die bestehenden Leitungen werden gesichert, teilweise erneuert und umgelegt. Abgestimmte Konzepte zur Beseitigung der Bodenbelastungen und möglicher Kampfmittel vermeiden eine Gefährdung der Umwelt. Durch diverse Maßnahmen (Einhausung der Anlieferbereiche, Ausschluss der Nachtanlieferung, lärmarme Pflasterung etc.) werden die Lärmauswirkungen des Vorhabens minimiert. Gesundheitsgefährdende Verkehrslärmbelastungen an der neuen Wohnbebauung sind durch Festsetzungen zum Lärmschutz ausgeschlossen. Auch sonst sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu erwarten, die das Ausmaß von schädlichen Umwelteinwirkungen erreichen. Lichtemissionen werden weitestgehend minimiert. Durch die umfassende Begrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, teils Biodiversitätsdach) und Durchgrünung (Baum- und Staudenmischpflanzungen etc.) lassen sich die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima (Aufheizung durch Flächenversiegelung) und Fauna (Lebensraumverluste) zwar nicht gänzlich ausschließen, aber zumindest verringern bzw. teilweise ausgleichen. Durch eine Bauzeitenregelung und eine Überprüfung auf mögliche Lebensstätten auch im Winter sowie eine Umweltbaubegleitung werden artenschutzrechtliche Konflikte vermieden. Durch Regelungen zu Höhenbegrenzungen, zu Werbeanlagen, zur Beleuchtung, zur Farb- und Materialwahl, zur Freiflächengestaltung und der Be- und Durchgrünung lassen sich nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden. Es ist von einer deutlichen Aufwertung auszugehen. Zur Gewährleistung des Luftaustauschs wird ein größerer Bereich zwischen Schulenburger Landstraße und Grüner Mitte Hainholz freigehalten. Die Verbindungsstraße Hainhölzer Markt dient der Vermeidung von zusätzlichen Belastungen für die Anlieger der Voltmerstraße. Insgesamt ist festzustellen, dass bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen kein erheblicher Eingriff durch die Realisierung der Planung zurückbleibt.

13 Quellenverzeichnis

ADAM + ADAM	2018	Lage- und Übersichtsplan sowie Gehölzliste geschützter Gehölze, adam + adam GbR, Hannover 09/2018
CIMA	2019	Gutachten zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 12/2019 als ergänzendes Material zum Beschluss zur öffentlichen Auslage des Entwurfs der Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (mit integriertem Nahversorgungskonzept).
DRACHENFELS, O. V.	2016	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft A/4, 326 Seiten. – Hannover
GEO-NET	2019	Luftschadstoffbelastung im Bereich des geplanten Einkaufszentrums am Hainhölzer Markt, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover 07/2019
GTA	2020	Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 „Hainhölzer Markt Süd“ der Landeshauptstadt Hannover, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover 03/2020
INHERENT	2017	Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH & Co. KG, Hannover 12/2017
LAGA	2004	Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial und sonstige mineralische Abfälle - Mitteilung 20 (M 20) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), 2004
LHH	2016	Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als Geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzsatzung), 02/2016
LHH	2017	Klimaanalysekarte
LHH	2018	Lärmaktionsplan 2018 (LAP) für die Landeshauptstadt Hannover
LHH	2019	Stadtgrün 2030 - Ein Freiraumentwicklungskonzept für Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, 67.20 Übergeordnete Planung, 03/2019, beschlossen am 13.02.2020 (DS-Nr. 1416/2019 N1)
LHH	2020	Fachkarte Klimaanpassung
LRP	2013	Landschaftsrahmenplan Region Hannover
M&P	2016a	Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hainhölzer Markt Süd in Hannover, M&P Geonova GmbH, Hannover 05/2016 (Baugrundgutachten)
M&P	2016b	Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Plans 1800 „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Geonova GmbH, Hannover 08/2016 (Altlastengutachten)

Begründung (mit Umweltbericht) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Nord -
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 26.09.2022)

- 81 -

M&P	2019a	Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Ingenieurgesellschaft, Hannover 10/2019
M&P	2019b	Kampfmittelerkundungs- und Räumkonzept „Hainhölzer Markt Süd“, M&P Ingenieurgesellschaft, Hannover 10/2019
REGION HANNOVER	2019	Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover, empirica ag, Berlin 03/2019
SCHUBERT	2019	Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des Einkaufszentrums Hainhölzer Markt in der Landeshauptstadt Hannover - Aktualisierung 2019 -, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover 03/2019
VON LUCKWALD	2020	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 „Hainhölzer Markt Süd“, LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald (BvL), Hameln 04/2020

Begründung des Entwurfs (einschließlich Umweltbericht) aufgestellt von dem
Planungsbüro LandschaftsArchitekturbüro
Georg von Luckwald, Gut Helpensen Nr. 5,
31787 Hameln
am 10.12.2020

gez. v. Luckwald

Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Dezember 2020

gez. i.V. Schlesier

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfs (einschließlich Umweltbericht) am 22.04.21 zugestimmt.

gez. Machlitt

Der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung des Entwurfs mit Umweltbericht wurden aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 und 2) sowie die Begründung wurden insgesamt redaktionell überarbeitet. Änderungen wurden in der Begründung in den Kapiteln 2.2, 2.6 und 4.9 vorgenommen.

Im Übrigen unverändert wird die Begründung des Entwurfs somit als Begründung des Bebauungsplans übernommen.

- 82 -

Begründung (mit Umweltbericht) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1800 - Hainhölzer Markt Nord -
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 26.09.2022)

- 82 -

Begründung zur Satzung (einschließlich Um-
weltbericht) aufgestellt von dem
Planungsbüro LandschaftsArchitekturbüro
Georg von Luckwald, Gut Helpensen Nr. 5,
31787 Hameln
am 26.09.2022

.....

(Unterschrift)

(Siegel)

Für den Fachbereich Planen und Stadtent-
wicklung, Oktober 2022

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung zur Satzung (einschließlich
Umweltbericht) am _____ zugestimmt.

.....

(Unterschrift)

.....

(Unterschrift)