

**Begründung**  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

**Bebauungsplan Nr. 1369, 1.Änderung**

**Stadtteil:** Lahe

**EKZ Altwarmbüchen**

**Geltungsbereich:**



Das Plangebiet wird begrenzt von:

Bundesautobahn A2, Stadtgrenze zur Gemeinde Isernhagen, östliche Straßengrenzungsline der öffentlichen Verkehrsfläche „Daimlerstraße“, südliche Straßengrenzungsline der öffentlichen Verkehrsfläche „Varrelheide“, Ostgrenze der privaten Verkehrsfläche „Varrelheidering“ (Flurstück-Nr. 1/87, Flur 24, Gemarkung Klein-Buchholz) und deren Verlängerung in südlicher Richtung bis zur BAB A2

**1. Zweck des Bebauungsplanes**

Der Einkaufsbereich Altwarmbüchen an der Autobahnabfahrt der A 2 ist der weitaus größte automobilorientierte Einkaufsstandort abseits von Ortszentren der Region Hannover. Er hat sich ohne zielgerichtete gemeindliche Planung im Gewerbegebiet zunächst im Bereich der Opelstraße entwickelt. Dies war möglich, weil gemäß früherem Recht Einzelhandel in Gewerbegebieten durchaus zulässig gewesen ist. Von der Summe der Verkaufsflächen her muss von einem sehr großen Einkaufsstandort gesprochen werden.

Seit den 1970er Jahren wurden auch auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover wesentliche Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Hierzu gehören im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369 weite Teile des so genannten „real,-“ Einkaufszentrums bestehend aus einem Teil des „real,-“ SB-Warenhauses, dem „real,-“ Getränkemarkt, dem „real,-“ Sporthaus und einem Teil des Parkplatzes.

Entwicklungen wie in Altwarmbüchen sind aus planerischer Sicht problematisch. Zwei Gesichtspunkte sind hier von besonderem Belang:

Zum einen kann der Kaufkraftverlust durch die Konkurrenz vom Stadtrand gewachsene traditionelle Zentren bzw. auch neu geplante zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigen, zum anderen können erhebliche Verkehrsströme in Bereiche gelenkt werden, die hierfür nicht vorgesehen sind.

Der Einkaufsbereich Altwarmbüchen liegt zum größeren Teil auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Isernhagen, Ortsteil Altwarmbüchen; der südliche Randbereich gehört zum Gebiet der Landeshauptstadt Hannover. Beide Gemeinden haben sich Ende der neunziger Jahre unter dem Gesichtspunkt der Besitzstandswahrung sowie der Beschränkung einer weiteren Entwicklung der Verkaufsflächen an diesem Standort auf eine Neuordnung des Planungsrechts in diesem Raum verständigt. Hierbei war es sinnvoll, für die Baugrundstücke, über die die gemeinsame Grenzlinie verläuft, die Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne anzugleichen oder aufeinander abzustimmen, sofern die eigenständig vorzunehmende Abwägung für das eigene Gebietsteil nicht zu einem anderen Ergebnis kommt.

Die Gemeinde Isernhagen hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/149 für den Bereich des „real,-“ Einkaufszentrums, so wie die Landeshauptstadt Hannover mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1369, diese gemeinsame Zielvereinbarung umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1369 der Landeshauptstadt Hannover ist am 04.07.2001 in Kraft getreten.

Ziel der damaligen Planaufstellung war die Begrenzung des Wachstums des Einzelhandels, nicht die Revision der erfolgten Entwicklung. Die beiden benachbarten Bebauungspläne sicherten darum den Bestand des bestehenden großflächigen Einzelhandels durch die Festsetzung Sondergebiet „Einkaufszentrum“. In diesem Sondergebiet wurde erstmalig die zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 44.000 m<sup>2</sup> reduziert, davon 34.000 m<sup>2</sup> auf Altwarmbüchener Seite und 10.000 m<sup>2</sup> auf hannoverschem Gebiet. Gleichzeitig fand durch die damalige Planaufstellung künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 Anwendung, die ein weiteres Vordringen des Einzelhandels in gewerblich genutzte Bereiche seitdem verhindert. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächenentwicklung sollte seinerzeit auch das Ziel verfolgt werden, die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Straßen sicher zu stellen.

Die Firma Krieger Objekt Altwarmbüchen GmbH & Co. KG (im Folgenden kurz: Fa. Krieger) hat zum 01.01.2001 die Flächen des so genannten „real,-“ Einkaufszentrums erworben. Zunächst plante die Fa. Krieger auf Isernhagener Gebiet das viergeschossige ehemalige Möbelhaus und die übrigen Gebäude zwischen Möbelhaus und Hannoverscher Straße (Tankstelle mit Servicestation und Waschanlage, Sportmarkt) abzubauen und stattdessen einen zweigeschossigen Neubau für Verkaufsflächen (Shopping Mall) mit zwei darüber liegenden Parketagen zu errichten.

Die Gemeinde Isernhagen hat dafür im Jahr 2001 die 1. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 2/149 aufgestellt. Auf Antrag der Landeshauptstadt Hannover und der Städte Burgdorf und Langenhagen ist diese Planänderung dann im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens am 11.03.2002 vom Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht bis zur Rechtskraft der Entscheidung über den Normenkontrollantrag außer Vollzug gesetzt worden. Daraufhin haben die Gemeinde Isernhagen und die Fa. Krieger diese Planung nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde Isernhagen hat die 1. Änderung ihres Bebauungsplanes Nr. 2/149 stattdessen wieder aufgehoben. Die Aufhebung ist am 16.01.2003 rechtsverbindlich geworden.

Das von der Fa. Krieger geplante Fachmarktzentrum entsprach nach Auffassung der Landeshauptstadt Hannover nicht den Zielsetzungen der Regionalplanung; die Gemeinde Isernhagen hatte die Bebauungsplanänderung weder mit der Landeshauptstadt Hannover

abgestimmt, noch hatte sie die Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentruns auf den Einzelhandel in der hannoverschen Innenstadt geprüft.

Daraufhin wurde von der Fa. Krieger eine neue Projektplanung für ein Möbelhaus mit 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgelegt. Außerdem sollte das bestehende Einkaufszentrum von vorhandenen ca. 21.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/149 der Gemeinde Isernhagen und des Bebauungsplanes Nr. 1369 der Landeshauptstadt Hannover war dieses Vorhaben unvereinbar. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/149 der Gemeinde Isernhagen war nur möglich, wenn der Flächennutzungsplan der Gemeinde Isernhagen und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP'96) entsprechend angepasst würden.

Vor dem Hintergrund, dass ein neues Möbelhaus mit 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einerseits zwar die bestehende Einzelhandelssituation im Sortiment „Möbel“ verschärft, andererseits durch diese Ansiedlung jedoch die bisher nach geltendem Recht im Bereich des „real,-“ Einkaufszentrums heute noch zusätzlich realisierbaren 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Sortimentsbeschränkung) blockiert werden, haben sich die Gemeinde Isernhagen, die Landeshauptstadt Hannover und die Region Hannover darauf verständigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Ansiedlung zu schaffen. Aus Sicht der Landeshauptstadt Hannover und auch aus Sicht der Regionalplanung hätten diese frei verfügbaren 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung andernfalls für die umliegenden Stadtzentren eine wesentlich größere Gefährdung dargestellt.

Daraufhin hat die Landeshauptstadt Hannover mit Beschlussdrucksache Nr. 1874/2004 der 7. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP'96) zwecks Zielergänzung für das Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen zugestimmt.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung**

Die 7. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Region Hannover ist am 07.07.2005 in Kraft getreten. Darin wird festgelegt, dass in dem Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen die Anpassung der baulichen Struktur sowie verträgliche Erweiterungen und kontrollierte Neuansiedlungen, nicht aber die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums (FOC), möglich sind. Im Einzelnen wird geregelt, inwieweit eine Zunahme der Verkaufsfläche in diesem Sinne als verträglich gilt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung entsprechen diesen Vorgaben.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover setzt den Bereich als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.3 Interkommunales Abstimmungsgebot**

Nach § 2 Abs.2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Insbesondere dann, wenn von einem Bauleitplan unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung grenzt unmittelbar an das Gebiet der Gemeinde Isernhagen. Die Gemeinde Isernhagen hat inzwischen den Bebauungsplan Nr. 2/149, 2. Änderung aufgestellt, der den größten Teil des „real,-“ Einkaufszentrums abdeckt. Die Stadtgrenze und somit die Grenze der Geltungsbereiche der beiden benachbarten Bebauungspläne verläuft quer durch das bestehende SB-Warenhaus, sowie durch die Südostecke des geplanten Möbelhauses.

Allein schon deshalb wurden die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne aufeinander abgestimmt. Die Gemeinde Isernhagen hat als Antragstellerin der 7. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 neben der Landeshauptstadt Hannover auch die Städte Burgdorf, Langenhagen, Lehrte und Sehnde sowie die Gemeinde Wedemark bei der Aufstellung ihres Bebauungsplanes Nr. 2/149, 2. Änderung beteiligt. Mit Ausnahme der Gemeinde Wedemark lehnen sie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/149 der Gemeinde Isernhagen ab, weil sie nachteilige Auswirkungen des geplanten Möbelhauses auf ihre Einzelhandelssituation befürchten. Dabei geht es insbesondere um die zulässigen 10% Randsortimente, die als zentrenrelevant angesehen werden.

Die Region Hannover hat im Aufstellungsverfahren für die 7. Änderung des RROP'96 noch einen erheblich größeren Kreis von Kommunen beteiligt. Für dieses Verfahren hat der Investor die Auswirkungen des geplanten Möbelhauses auf die Einzelhandelsstruktur in den wichtigsten Zentren der Region von der Fa. GfK PRISMA INSTITUT für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG. untersuchen lassen („Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Altwarmbüchen-Isernhagen, Wirkungsanalyse“ April 2004 , sowie „Ergänzende gutachterliche Stellungnahme“ vom 26.01.2005). Dabei hat sich gezeigt, dass für die Versorgungszentren der Region keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch in der Beschlussdrucksache über die im Beteiligungsverfahren zur 7. Änderung des RROP'96 zwecks Zielergänzung für das Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen vorgebrachten Anregungen und Bedenken kommt die Region Hannover zu diesem Ergebnis (Beschlussdrucksache Nr. I 146/2005).

### **3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Bauland**

##### **3.1.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet liegt im Fachmarktzentrum „Lahe-Altwarmbüchen“ und bildet den südöstlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1369. Nach Osten grenzen die ebenfalls zum Fachmarktzentrum gehörenden Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen an. Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1369 setzt für das Plangebiet im Nordwesten „Sondergebiet - Gewerbe und Einzelhandel“, im Norden „Sondergebiet - Einkaufszentrum“ und im Süden bzw. Südosten „Sondergebiet - Stellplätze“ fest. Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit 1 bis 2-geschossigen Gebäuden bzw. durch offene Stellplätze überbaut. Abgesehen von einem schmalen, Straßen begleitenden Grünstreifen entlang der Straße Varrelheide und der Daimlerstraße, der als „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt ist, gibt es lediglich an der Westgrenze zur Bundesautobahn A 2 hin nennenswerten Grünbestand, der ebenfalls als „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt ist. Am den Stellplätzen zugewandten Rand dieses Grünstreifens verläuft von der Südspitze des Plangebietes nach Nordwesten, dann an der Grenze zwischen den Sondergebieten „Stellplätze“ und „Gewerbe und Einzelhandel“ bis zur Ecke der öffentlichen Straßen Varrelheide und Daimlerstraße ein privater Fuß- und Radweg. Dieser Weg ist im bisher geltenden Bebauungsplan als „Mit Geh- und Fahrrechten (Fuß- und Radweg) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche“ festgesetzt und bildet eine wichtige Verbindung zwischen den Straßen Varrelheide und Kirchhorster Straße bzw. Hannoversche Straße.

Im Sondergebiet „Gewerbe und Einzelhandel“ besteht die Nutzung zur Zeit ausschließlich aus Einzelhandel. Im einzelnen sind dies die Firmen: „real,- Getränkemarkt“ (Getränke), „real,- Sportwelt“ (Sportartikel und -bekleidung), ein Café bzw. Imbisslokal, „Fröhlich – Fachmarkt für

Heizungs- und Sanitärtechnik“ (Heizungs- und Sanitärbedarf), „Hark-Kamine“ (Verkauf und Montage von Kaminen und Kachelöfen), sowie „Fressnapf“ (Tierbedarf).

Darüber hinaus befindet sich in der Südecke dieses Sondergebietes als notwendige Zusatzeinrichtung der im Plangebiet vorhandenen Stellplätze ein privates Regenwasserrückhaltebecken, das in der Regel trocken liegt und bei seltenen Starkregenereignissen die Einhaltung der im Plangebiet geltenden Beschränkung der Regenwasserabflussmengen sicher stellt.

Das bisherige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist nahezu vollständig durch das ein- bis zweigeschossige Gebäude des „real,-“ SB-Warenhauses überbaut, das sich bis in das Gebiet der Gemeinde Isernhagen hinein erstreckt. Straßen begleitend zur Daimlerstraße befindet sich der bereits oben beschriebene Grünstreifen, der als „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt ist.

Die übrige Fläche des Plangebietes ist im bisher gültigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Stellplätze“ festgesetzt. Es ist zu ca. 90% durch offene Stellplätze, Pflanzbeete und Baumscheiben, sowie interne Erschließungsstraßen bebaut. Die restlichen 10% bilden der oben beschriebene Fuß- und Radweg, sowie der Grünstreifen entlang der Bundesautobahn A 2.

Außerdem wird das Plangebiet von zwei Hochspannungsleitungen in südost- bzw. nordwestlicher Richtung durchquert. Diese sind nebst ihren erforderlichen Schutzstreifen im bisher gültigen Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt, ebenso wie eine Gasfernleitung der E.ON Ruhrgas AG.

Die bisherigen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369 sollen im Wesentlichen auch in den Bebauungsplan Nr. 1369, 1. Änderung übernommen werden. Im folgenden werden deshalb nur die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan beschrieben.

### 3.1.2 Sondergebiet „Gewerbe und Einzelhandel“

Für das Sondergebiet „Gewerbe und Einzelhandel“ ergeben sich keine spezifischen Änderungen, mit Ausnahme der neuen Textlichen Festsetzungen §§ 6, 7 und 9, die jedoch für das gesamte Plangebiet gelten und weiter unten beschrieben werden.

### 3.1.3 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Um das im ersten Abschnitt dieser Begründung genannte Projekt (Errichtung eines Möbelhauses mit 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Erweiterung des Einkaufszentrums um ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), das überwiegend auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen liegt, zu ermöglichen, müssen Zuschnitt und überbaubare Fläche des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ geändert werden. Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wird nach Südosten bis an die Stadtgrenze erweitert, so dass das vorhandene SB-Warenhaus und das geplante Möbelhaus auf Isernhagener Seite eine gemeinsame Bauflucht bilden können. Die dazwischen liegende Fläche, die heute als Stellplatzfläche genutzt wird, soll die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums aufnehmen. Bei dieser Erweiterung musste die Größe des Sondergebietes so gewählt werden, dass die geplante Ausdehnung der Baukörper auch mit der festgesetzten Grundflächenzahl korrespondiert.

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ setzt sich, wie bereits mehrfach erwähnt, auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen mit dem dortigen Bebauungsplan Nr. 2/149, 2. Änderung fort. Auch die vorhandenen und geplanten Gebäude liegen zum Teil mitten auf der Stadtgrenze. Da der überwiegende Teil der Gebäude jedoch auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen liegt, wurde zwischen beiden Kommunen vereinbart, dass für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen nur eine Behörde, nämlich die Bauaufsicht der Region Hannover, zuständig sein soll.

Das legt nahe, auch das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ in beiden Plänen anzugleichen. Deshalb wurde im Bebauungsplan 1369, 1. Änderung für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig auf 0,65 erhöht. Da die Flächen bereits zu einem sehr großen Teil versiegelt sind und zukünftig unter bestimmten Umständen Dachbegrünungen (siehe nachfolgende Ausführungen unter 4.2 Naturschutz) vorgeschrieben sind, hat diese Erhöhung keine wesentlichen Auswirkungen.

Auf den nichtüberbaubaren Flächen des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ befinden sich heute überwiegend Stellplätze, die auch bestehen bleiben sollen. Das führt in diesem Fall dazu, dass durch die Anrechnung von Stellplätzen nebst ihrer Zufahrten auf die Grundflächenzahl (GRZ) die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstens zulässige Grundflächenzahl von 0,8 überschritten würde. Die Baumscheiben der den Parkplatz begrünenden Bäume sind Teil der Stellplatzfläche und zählen bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mit. Daher wird die durch § 10 der textlichen Festsetzungen zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,9 für die Errichtung offener Stellplätze für vertretbar gehalten.

Die in dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ bisher festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten; auch in dem benachbarten Bebauungsplan der Gemeinde Isernhagen wurden 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, was dem geplanten Möbelhaus entspricht.

Der für das bisherige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ geltende § 1 der textlichen Festsetzungen wurde inhaltlich geändert und ergänzt. Es bleibt bei einer Begrenzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 10.000 m<sup>2</sup>, auch die bisher zulässigen Nutzungen bleiben unverändert, ebenso wie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Unter den Nummern 3 bis 5 sind im § 1 folgende Regelungen neu hinzugekommen:

Nummer 3 bestimmt, dass maximal 2500 m<sup>2</sup> für ein Möbel-/Einrichtungshaus mit dem Faktor 0,5 auf die (bereits nach altem Recht) zulässige Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> angerechnet werden dürfen. Das bedeutet, dass in diesem Fall dann insgesamt 11.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Die gleiche Regelung ist auch im benachbarten Bebauungsplan der Gemeinde Isernhagen enthalten, allerdings bis zu einer Größe von 37.500 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche eines Möbel-/Einrichtungshauses. Hintergrund dieser Festsetzung ist das im 1. Abschnitt der Begründung erläuterte Ziel, die heute im gesamten Einkaufszentrum noch „frei verfügbaren“ 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung in ihren negativen Auswirkungen auf die Innenstädte und Zentren der Region möglichst zu blockieren. Da das geplante Möbelhaus für seine 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Grund der oben beschriebenen Regelung im rechnerischen Nachweis bereits 20.000 m<sup>2</sup> der noch frei verfügbaren 21.000 m<sup>2</sup> beansprucht, verbleibt für die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen nur noch ein geringer Spielraum. Diese Betrachtung war auch Grundlage der interkommunalen Abstimmung zwischen der Gemeinde Isernhagen und der Landeshauptstadt Hannover, sowie der 7. Änderung des RROP'96.

Nummer 4 beschränkt den Flächenanteil der so genannten Randsortimente im Möbel-/Einrichtungshaus auf 10% der dortigen Verkaufsfläche. Das erscheint auf den ersten Blick ungewöhnlich hoch, ist jedoch ebenfalls vor dem Hintergrund der bisher frei verfügbaren 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung zu sehen. Diese Regelung wurde im RROP'96, 7. Änd. der Region Hannover so festgelegt und von ihr beschlossen.

Nummer 5 schließt Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center, FOC) im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ aus. Auch dies ist im RROP'96, 7. Änd. der Region Hannover so festgelegt. Im übrigen wären sie gemäß Landesraumordnungsprogramm auch nur in Oberzentren zulässig.

### 3.1.4 Sondergebiet „Stellplätze“

Durch die Änderung der Größe des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ändert bzw. verkleinert sich zwangsläufig die Größe des Sondergebietes „Stellplätze“. Zweck dieses Sondergebietes war es bisher, die Errichtung von bis zu 1520 Stellplätzen – auch in Parkpaletten oder in Parkhäusern innerhalb der überbaubaren Fläche – zu ermöglichen. Da die dafür bisher festgesetzte überbaubare Fläche nicht verkleinert wird, ist dies auch zukünftig möglich. Das Sondergebiet dient auch dem Stellplatznachweis der auf Altwarmbüchener Seite gelegenen Teile des Einkaufszentrums. Bei einer Verwirklichung der dort ebenfalls zulässigen Büro- und Verwaltungsnutzungen würden sonst die vorhandenen Stellplatzflächen für den Nachweis der dafür erforderlichen Einstellplätze nicht ausreichen. Unter anderem auch um keine eventuellen Entschädigungsansprüche auszulösen, soll die Zahl der zulässigen Stellplätze im Sondergebiet „Stellplätze“ nicht reduziert werden, obwohl ca. 100 der ehemals im Sondergebiet gelegenen Stellplätze zukünftig im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ liegen und damit theoretisch die Anzahl der Stellplätze erhöhen. Die damalige Begrenzung erfolgte vor allem aus der Sorge heraus, dass ein nahezu unbegrenztes Stellplatzangebot zur völligen Überlastung der Zufahrtsstraßen führen könnte. Tatsächlich wurde die bisher zulässige Stellplatzzahl nicht ausgeschöpft. Für die geplante Ansiedlung des Möbelhauses hat der Investor durch die Ingenieurgesellschaft Schnüll, Haller und Partner ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, das die Leistungsfähigkeit der Erschließung nachweist.

### 3.1.5 Festsetzungen für das gesamte Plangebiet

Für das gesamte Plangebiet gelten zukünftig textliche Festsetzungen, die die Verpflichtung zur Dachbegrünung und zur Begrünung von offenen Stellplätzen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen regeln.

Der § 6 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass im Plangebiet die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind. Ausnahmen bilden lediglich Parkdecks, sowie Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen oder wenn die Begrünung zu einem technisch unangemessenem Aufwand führt. Diese Regelung soll einen Ausgleich für die Ausweitung der überbaubaren Fläche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ bilden.

Im § 7 der textlichen Festsetzungen wird die Begrünung von offenen Stellplatzanlagen geregelt. Für je 4 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Dies soll einerseits der Verbesserung des Landschaftsbildes dienen, andererseits die Folgen der in § 10 zulässigen Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl bei offenen Stellplatzanlagen kompensieren. Im übrigen ist eine ähnliche Verpflichtung (1 Baum je 5 Stellplätze) auch im benachbarten Bebauungsplan der Gemeinde Isernhagen festgesetzt.

Der § 9 der textlichen Festsetzungen regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen. In jüngster Zeit versuchen die Betreiber hauptsächlich von Einkaufszentren, Verbraucher- und Fachmärkten durch hohe, beleuchtete Werbemasten - so genannte Werbepylone - auf ihren Standort aufmerksam zu machen. Ein Negativbeispiel befindet sich in der Nachbarschaft des Plangebietes, an der Straßenecke Varrelheide / Boschstraße. Der dortige Werbepylon hat eine Höhe von mehr als 20 m, er kann durch eine Prismenwendevorrichtung mehrere (hier 2) Werbebotschaften zeigen und wird bei Dunkelheit von starken Scheinwerfern angestrahlt. Dadurch ist er nicht nur gut von der Bundesautobahn A2 aus sichtbar, sondern auch z. B. von einem Teil der Ortschaft Isernhagen KB aus, die ca. 3,5 km Luftlinie entfernt liegt. Dieser Ortsteil liegt etwa 15 m höher als der Standort des Werbepylons an der Straße Varrelheide. Aus dieser Perspektive stört der Pylon nachhaltig das Landschaftsbild, da er seine Umgebung deutlich überragt und sich in die Silhouette Hannovers drängt. Auf Grund dieser Erfahrungen soll die Höhe von Werbeanlagen auf 15 m begrenzt werden. Die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden darf die Traufe der

Gebäude nicht überschreiten. Außerdem wird unterschieden zwischen Werbeanlagen die als Nebenanlagen Bezug zur Hauptnutzung haben und selbständigen Werbeanlagen. Letztere sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Für sie gelten dann die gleichen Beschränkungen. Darüber hinaus werden Werbeanlagen im Plangebiet auch durch die beiden Hochspannungsleitungen und ihre Schutzstreifen sowie die Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz eingeschränkt.

Im Bebauungsplan Nr. 1369, 1.Änderung wird ebenso wie im bisher gültigen Bebauungsplan auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet, da die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die maximal zulässige Anzahl von Stellplätzen im Sondergebiet „Stellplätze“ zusammen mit den Regeln der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eine geordnete Entwicklung garantieren. Auch ohne Festsetzung einer Bauweise bleibt die geschlossene Bauweise wie z. B. im Sondergebiet „Gewerbe und Einzelhandel“ möglich. Die gemäß baurechtlicher Vorschriften erforderlichen Einstellplätze sind vorhanden bzw. können auf den jeweiligen Grundstücksflächen realisiert werden.

Für die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG (zulässige Bauhöhe von 62 m über Grund) ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen.

Im Plangebiet sind entlang der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes, insbesondere § 9, Abs. 1 und 2 (Bauverbotszone und Baubeschränkungszone) zu beachten. Der Anregung des Straßenbauamtes Hannover, die Bauverbotszone vermaßt zeichnerisch darzustellen, kann nicht gefolgt werden, da der in § 9 Abs. 6 BauGB genannte Begriff „Festsetzung“ eng auszulegen ist, wonach nicht durch Gesetz getroffene Regelungen, sondern nur nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, z. B. durch Verwaltungsakt, zu übernehmen sind. Der Umfang der Bauverbotszone ist ohne weiteres auf Grund der generellen Regelung ermittelbar, dem Informationsbedürfnis der Grundstückseigentümer und Bauwilligen ist durch einen in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweis auf die zu beachtenden Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes ausreichend Rechnung getragen. Die bestehende Bauverbotszone von 40 m längs der A 2, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, wird nach wie vor von Hochbauten freigehalten, da die festgesetzte Baugrenze entlang der Bundesautobahn den geforderten Mindestabstand einhält. Die hier vorhandenen Nebenanlagen (u. a. Stellplatzanlagen, Regenwasserrückhaltebecken) und die innerhalb der Baubeschränkungszone von 100 m vorhandenen baulichen Anlagen sind mit Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde errichtet worden. Weitere Anlagen (auch Werbeanlagen) bzw. die Veränderung bestehender Anlagen sind nur im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde zulässig. Zu- und Abfahrten zur Bundesautobahn einschließlich der Anschlußstelle Lahe sind ausgeschlossen.

### **3.2 Verkehr und Versorgung**

Für den Bereich des Einkaufsbereiches Altwarmbüchen / Lahe besteht eine gute verkehrliche Erschließung über die Kirchhorster Straße, die im Gemeindegebiet Isernhagen Hannoversche Straße heißt, an das Autobahnnetz (A 2, A 37). Die Kirchhorster Straße wird im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Von der Hannoverschen Straße besteht die Möglichkeit in die Opelstraße zu gelangen, sie übernimmt die Haupteerschließung für den Bereich des o. g. Einkaufsbereiches. Das Plangebiet liegt mittelbar an der Opelstraße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Varrelheide bzw. Daimlerstraße. Außerdem existiert über die Straße Varrelheide eine Anbindung an die Stadtteile Bothfeld und Isernhagen-Süd.

Eine weiträumige Verkehrserhebung (Knotenstromzählung und Verkehrsbefragung) im November 2000 für den Bereich der Gewerbegebiete Altwarmbüchen und Lahe (Schnüll Haller und Partner: Landeshauptstadt Hannover, Gemeinde Isernhagen – Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Lahe/Altwarmbüchen ; November 2001) hat unter anderem gezeigt, dass die Straße Varrelheide (im Abschnitt zwischen den Straßen Im Heidkampe und Boschstraße) einen Anteil von 28% an der Erschließung des Gewerbegebietes Altwarmbüchen hat. Bei der gleichzeitigen Verkehrsbefragung stellte sich heraus, dass die wichtigste Quelle bei Fahrten über die Straße Varrelheide der Stadtteil Bothfeld war. Allein hier entstanden 33 bis 39% der Fahrten. Inzwischen wurde im Juni 2003 am südlichen Rand Bothfelds das Einkaufszentrum „Einkaufspark Klein-Buchholz“ eröffnet, was zu einer spürbaren Konkurrenz zum „real,- Markt“ in Altwarmbüchen führte. Vermutlich ist es dadurch zu einer leichten Entlastung der Straße Varrelheide gekommen. Die Gutachter Schnüll Haller und Partner prognostizieren in ihrer aktuellen Untersuchung (Lahe/Altwarmbüchen - Verkehrliche Expertise zur Erweiterung des Einkaufszentrums) für den Prognosehorizont 2015 eine zusätzliche Verkehrserzeugung des Möbelhauses bzw. des erweiterten Einkaufszentrums von etwa 3.600 Kfz/24 h. Gemäß dem vorher gesagten würden davon schätzungsweise 1.000 Kfz/24 h als zusätzliche Belastung für die Straße Varrelheide entstehen. Gemessen an der im November 2000 ermittelten Belastung entspricht das einer Zunahme um 10%, es kann erwartet werden, dass dies die vermutete zwischenzeitliche Verringerung wieder aufhebt oder zumindest im Vergleich zur Situation im November 2000 eine nur unwesentliche Steigerung bedeutet.

Das aktuelle Verkehrsgutachten behandelt ausführlich die 5 relevanten Knotenpunkte an der Kirchhorster bzw. Hannoverschen Straße und zwar unter Berücksichtigung der Situation nach erfolgtem Stadtbahnausbau. Dabei wurden drei Prognosebelastungsfälle untersucht:

- P 2015/1: Analyse plus Möbelhaus bzw. Erweiterung Einkaufszentrum
- P 2015/2: Analyse plus Möbelhaus bzw. Erweiterung Einkaufszentrum plus neues Wohngebiet Blocksberg (Awb) plus Entwicklung Mülldeponie
- P 2015/3: Analyse plus Möbelhaus bzw. Erweiterung Einkaufszentrum plus neues Wohngebiet Blocksberg (Awb) plus Entwicklung Mülldeponie plus 5% allgemeine Verkehrszunahme

Für diese Prognoseverkehrsstärken wurde die Knotenpunktleistungsfähigkeit überprüft und dabei der Ausbauzustand der Knotenpunkte gemäß dem Planfeststellungsbeschluss für den Bau der Stadtbahnverlängerung nach Altwarmbüchen zu Grunde gelegt.

Die Ergebnisse zeigen, dass alle Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind. Lediglich der Knotenpunkt „Kirchhorster Straße / Südrampe BAB A2 / Rendsburger Straße“ gerät im Fall der Prognosebelastung 2015/3 an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit, die übrigen 4 Knotenpunkte weisen dabei teilweise noch sehr große Leistungsfähigkeitsreserven auf.

In das Plangebiet wurden keine vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen, weil für sie kein Planungserfordernis besteht. Der ganz überwiegende Teil des Zu- und Abgangsverkehrs wird über das Gebiet der Gemeinde Isernhagen erfolgen. Zusätzlich zu den durch den z. Zt. stattfindenden Bau der Verlängerung der Stadtbahnstrecke A-Nord nach Altwarmbüchen bedingten Maßnahmen wird in der Gemeinde Isernhagen die Opelstraße als Hauptzufahrt zwischen Hannoverscher Straße und der Einfahrt in das Einkaufszentrum dreispurig ausgebaut. In Fahrtrichtung Hannoversche Straße bleibt es bei den vorhandenen 4 Fahrspuren, die sich jeweils in zwei Links- bzw. Rechtsabbiegespuren teilen.

An der Kreuzung Daimlerstraße / Opelstraße erhält die Daimlerstraße eine separate Rechtsabbiegespur in Richtung Hannoverscher Straße / Autobahn. Diese Maßnahme dürfte mittelbar den Verkehrsabfluss aus dem hannoverschen Teil des Einkaufszentrums verbessern,

wo sich in der Kurve Daimlerstraße / Varrelheide eine „Nebenzufahrt“ bzw. „Nebenausfahrt“ des Einkaufszentrums befindet. Die Kapazität dieser Ein- und Ausfahrt ist jedoch gewissermaßen auf natürliche Art und Weise begrenzt, da sie nicht signal geregelt ist, was von der Landeshauptstadt Hannover auch nicht beabsichtigt wird. Es ist daher davon auszugehen, dass dort nur geringe Zuwächse möglich sind.

Im Zuge des Stadtbahnbaus wurde bereits die Nordrampe der BAB A2 um eine Fahrspur erweitert, so dass jetzt 2 Linksabbiegespuren in Richtung Altwarmbüchen zur Verfügung stehen.

Die für das Plangebiet notwendigen Versorgungsleitungen und Kanäle sind vorhanden bzw. können in den bereits vorhandenen öffentlichen Straßen verlegt werden. Auf die im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifen ist bereits im vorangegangenen Teil der Begründung eingegangen worden.

Im östlichen Bereich des Sondergebietes „Gewerbe und Einzelhandel“ liegt ein privates Regenwasserrückhaltebecken; dieses ist erforderlich, da es in diesem Bereich wie im gesamten Plangebiet für die Ableitung des Oberflächenwassers eine Abflußbeschränkung von 60 l/s-ha gibt. Der Erhalt des Regenwasserrückhaltebeckens ist dadurch berücksichtigt, daß diese Fläche außerhalb der überbaubaren Flächenanteile liegt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen die Bushaltestellen „Hannoversche Straße / Autobahn“, „Daimlerstraße“ und „Varrelheidering“. Damit ist der Anschluß des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Zur Zeit befindet sich die Verlängerung der Stadtbahnstrecke A-Nord nach Altwarmbüchen in Bau. Die Inbetriebnahme ist für Sommer 2006 geplant. An der Kreuzung Hannoversche Straße / Opelstraße wird unmittelbar östlich der Kreuzung eine behindertengerechte Stadtbahnhaltestelle mit Hochbahnsteigen entstehen. Dadurch wird eine Entlastung des Individualverkehrs bewirkt werden.

#### **4. Umweltschutz**

##### **4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der bisherige Bebauungsplan trifft bereits die planerischen Festsetzungen hinsichtlich der hier gewollten Verkaufsfläche und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Die Ansiedlung der Verkaufsfläche ist daher nicht erneut Gegenstand des Verfahrens, so dass im Zuge des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen ist.

Dennoch wird in den folgenden Abschnitten im Rahmen der Abwägung auf wesentliche Aspekte des Umweltschutzes eingegangen.

##### **4.2 Naturschutz**

Das Plangebiet wird bereits seit langem gewerblich genutzt und ist fast komplett versiegelt. Zusammenhängende Vegetationsstrukturen finden sich lediglich in den Randbereichen der Bundesautobahn. Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Schutzgebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind von der Planung nicht betroffen. Da die Bebauung bereits in hohem Maße erfolgt ist, sind kaum weitere Auswirkungen zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft künftig höchstens nur noch in geringem Umfang möglich. Die getroffenen textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Anpflanzens und des Erhaltens von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dachbegrünung reichen zur Kompensation der möglichen Eingriffe aus. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) kommt nicht zur Anwendung, stattdessen müssen evtl. entfallender Baum- oder Gehölzbestand gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover ersetzt werden.

### 4.3 Verkehr

Durch die im Plangebiet festgesetzten Beschränkungen der zulässigen Verkaufsfläche ist davon auszugehen, daß es künftig zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum Vorgängerplan Nr. 1369 kommen wird. Zur Beurteilung dieser Frage liegen 2 Verkehrsgutachten für den Bereich Lahe / Altwarmbüchen vor, mit denen geprüft wurde, wie der Verkehrsfluß optimiert werden kann. Die Ergebnisse zeigen, dass der vorhandene und zukünftig zu erwartende Verkehr abgewickelt werden kann. Die dafür z. T. erforderlichen Maßnahmen (z. B. zusätzliche Abbiegespuren) wurden bereits umgesetzt bzw. werden demnächst realisiert. Der Verkehr findet fast ausschließlich während des Tages statt, des Nachts herrscht überwiegend Betriebsruhe. Schutzwürdige Nutzungen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Auswirkungen durch den im Plangebiet herrschenden Verkehr über das heutige Maß hinaus sind deshalb nicht zu erwarten.

### 4.4 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Kirchhorster Straße/ Hannoversche Straße und auf der Bundesautobahn A2 (BAB) verursacht werden. Ausgehend von folgenden Verkehrsmengen

- Kirchhorster Straße 23.000 Kfz/12h mit 10% Lkw-Anteil
- Bundesautobahn A2 72.800 Kfz/12h mit 25% Lkw-Anteil

wurden für den bisherigen Bebauungsplan Nr. 1369 folgende Mittelungspegel am Tag ermittelt:

- An der östlichen Baugrenze des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ in einer Entfernung von 290 m von der Kirchhorster Straße/Hannoversche Straße 53,0 dB(A) tags,
- an der südlichen Baugrenze des o. g. Gebietes in einer Entfernung von 155 m von der Trassenachse der BAB 69,7 dB(A) tags und
- an der südlichen Baugrenze des Sondergebietes „Gewerbe und Einzelhandel“ in einer Entfernung von 55 m von der Achse der BAB 77 dB(A) tags.

In Anlehnung an die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, die anzustrebende Orientierungswerte in den Baugebieten enthält, sind die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen damit so erheblich, daß grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Bei der Nachbarschaft zwischen Bundesautobahn und Gewerbe bzw. Einzelhandel handelt es sich um eine gewachsene Situation, in der es bislang keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Wall oder Wand gegeben hat. Auch beim Ausbau der Bundesautobahn hat es keine rechtliche Verpflichtung zum Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeben. Daher soll auch weiterhin auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Erforderliche Schutzmaßnahmen sollen daher durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Für die Baugebiete wird der Einbau von Schallschutzfenstern für Fenster- und Balkontüröffnungen der Aufenthalts- und Büroräume, die zur Bundesautobahn hin ausgerichtet sind, vorgeschrieben. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raum-

größen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen.

#### **4.5 Boden / Luft**

Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt dürften nahezu unverändert bleiben. Da für alle zukünftige Vorhaben eine Dachbegrünung festgesetzt ist, bietet sich hierdurch die Gelegenheit, Bauherren auch über die Vorzüge der Regenwasserversickerung zu informieren - ebenso wie über alternative Nutzungen der Dachflächen, wie z. B. für Zwecke der Photovoltaik.

Die Wärme- und Klimakälteversorgung des Einkaufszentrums existiert bereits. Nur 6,25% der Nutzfläche des geplanten Möbel-/Einrichtungshauses liegen auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover, der Nachbar-Bebauungsplan der Gemeinde Isernhagen macht in dieser Hinsicht keine Vorgaben.

Die Realisierung des Möbel-/Einrichtungshauses führt gemäß Verkehrsgutachten zwar zu einer höheren Luftschadstoffbelastung durch Fahrzeugemissionen, diese liegen jedoch nicht höher als diejenigen, die bei Ausschöpfung der bestehenden Baurechte gegeben wären.

#### **4.6 Altlasten**

Das Amt für Umweltschutz weist in einer Stellungnahme darauf hin, daß im Plangebiet keine Boden- oder Grundwasserbelastungen bekannt sind.

Außerhalb des Plangebietes wurde auf dem Gelände der nordöstlich gelegenen Tankstelle Opelstraße 3-5 im Bereich der Befüll- und Zapfanlagen ein sanierungsbedürftiger Schaden durch Mineralöle (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) festgestellt. Der belastete Boden wurde ausgetauscht, deshalb ist davon auszugehen, dass im Boden keine Schadstoffe in umweltrelevanten Größenordnungen mehr vorhanden sind. Es ist nicht bekannt, ob und in welchem Umfang noch ein Grundwasserschaden besteht. Da sich die seinerzeit südöstliche Fließrichtung des Grundwasserstromes inzwischen in Richtung auf das Plangebiet geändert haben könnte, wird deshalb empfohlen, bei Bauvorhaben, die bei der Verwirklichung Wasserhaltung oder -absenkung erfordern, das Grundwasser vor und während der Pumpmaßnahme laufend auf die Schadstoffe MKW und BTEX zu untersuchen. Wegen der unklaren Verhältnisse sollten Erdbauarbeiten und Grundwasserentnahmen in diesem Bereich durch einen Fachgutachter begleitet werden.

### **5. Kosten für die Stadt**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Begründung des Entwurfes  
aufgestellt

Bereich Stadtplanung, August 2005

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11 / 12.08.2005