

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

- Ausweisung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² zuzüglich einer Shopzone von maximal 100 m²
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer einbezogenen Fläche südlich des Vollversorgers
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche auf einer zweiten einbezogenen Fläche im Stadtteil Isernhagen-Süd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich Teil A im Stadtteil Groß Buchholz wird begrenzt durch die nördliche Verlängerung der Heisenbergstraße, die Südgrenze der Stadtbahntrasse, die Straße Winkelriede, die nördliche Verlängerung des Nikolaas-Tinbergen-Weg und die südliche Grenze des Konrad-Lorenz-Platzes.

Der Geltungsbereich Teil B im Stadtteil Isernhagen Süd (Landschaftsraum Fuhrbleek) umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 22/1, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für das Plangebiet im Stadtteil Groß-Buchholz stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. In der unmittelbaren Umgebung sind Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum, eine städtische Bücherei, eine Kindertagesstätte, eine Altenheim und ein Wochenmarkt dargestellt.

Für die Ausgleichsfläche in Isernhagen-Süd ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Neuaufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Hannover wurden für den gesamten Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld hohe Kaufkraftabflüsse festgestellt; die Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel beträgt lediglich 52%. Dem soll durch Ergänzung bestehender Strukturen begegnet werden. Die geplante Ansiedlung des Vollversorgers dient dazu, den Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken und das vorhandene Nahversorgungszentrum zu stärken.

Die 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG als Erbbauberechtigter beabsichtigt, auf einer bisher unbebauten Fläche südlich der Stadtbahnhaltestelle als Ergänzung zum Roderbruchmarkt einen Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone mit einer Verkaufsfläche von 100 m² (z.B. Backwaren, Zeitschriften, Toto-Lotto) sowie einer gastronomischen Einrichtung zu errichten. Die Stellplätze sollen westlich vom Verbrauchermarkt ebenerdig errichtet und durch ein Baumraster gegliedert werden.

Südlich von dem Vollversorger beabsichtigt der Grundeigentümer, der das Grundstück für den Vollversorger zur Verfügung stellt, eine zweigeschossige Wohnbebauung zu errichten. Sie soll vor dem Vollversorger und den dazugehörenden Stellplätzen durch eine Lärmschutzwand von ca. 3m Höhe in Form von begrünten Gabionen geschützt werden. Zur optischen Abschirmung ist südlich vor den Gabionen ein Grünstreifen vorgesehen, der vorhandene Gehölze integriert.

Für die Vorhaben ist es erforderlich, den für das Plangebiet gültigen Bebauungsplan Nr. 567 aus dem Jahr 1990 zu ändern. Er setzt für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete mit Tiefgaragen, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen fest.

Die im Bebauungsplan Nr. 567 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der Nutzung ermöglichen eine viergeschossige Blockrandbebauung nördlich und südlich eines öffentlichen Stadtgrünplatzes und eine den Platz im Westen flankierende Zeilenbebauung. Realisiert sind im südlichen Baugebiet fünf vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude und im Blockinnenbereich eine oberirdische Garagenanlage.

Die nördlichen Abschnitte der Heisenbergstraße und des Nikolaas-Tinbergen-Wegs sowie die westliche Nebenfläche der Winkelriede sind nicht ausgebaut. Da mit dem Vollversorger und der südlich angrenzenden Wohnbebauung die städtebauliche Struktur und die Funktion der Verkehrsflächen teilweise verändert werden, sollen die Verkehrsflächen in die Planung einbezogen werden.

2. Städtebauliches Konzept

Der Vollversorger ist der vorhandenen Ladenpassage Roderbruchmarkt stadträumlich direkt zugeordnet. Der Zugang erfolgt über eine Passage im nördlichen Teil des Gebäudes, an der auf der Nordseite kleine Shops und eine gastronomische Einrichtung untergebracht werden sollen. An der Südseite der Passage liegt der Eingang zum Verkaufsraum des Vollversorgers. Östlich von der Passage entsteht eine Platzfläche, die mit dem vorhandenen Roderbruchmarkt einen stadträumlichen Zusammenhang bildet. Die Zäsur durch die Stadtbahnlinie wird durch den Übergang über die Gleise direkt neben der Haltestelle gemindert. Die Querung der Gleise ist gefahrlos, da die Stadtbahnzüge im Bereich der Haltestelle mit einer geringen Geschwindigkeit fahren.

An der Nordseite des Vollversorgers, gegenüber der Stadtbahnhaltestelle, ist Außengastronomie vorgesehen. Sie stellt eine funktionale Verknüpfung des Gebäudes mit dem Außenbereich her und dient der Belebung des öffentlichen Raums.

Im Westen führt die Passage zu einer Stellplatzanlage mit ca. 250 Plätzen. Die private Stellplatzanlage soll durch ein Baumraster gegliedert und durch Hecken eingefasst werden. Westlich wird sie durch einen Fuß- und Radweg flankiert. Die ehemals vorgesehene Erschließungsstraße ist im Zuge der Neuplanung entbehrlich.

Südlich vom Lebensmittelmarkt soll die vorhandene vier- bis sechsgeschossige Wohnbebauung durch eine zweigeschossige Reihenhauszeile ergänzt werden. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelastungen des Verbrauchermarktes ist südlich des Vollsortimenters eine Lärmschutzwand in Form einer Gabione vorgesehen. Einzelheiten werden durch ein Lärmschutzgutachten konkretisiert.

3. Erschließung

Die Erschließung des Vollversorgers erfolgt für die Laufkundschaft über die auf der Nordseite des Gebäudes angeordnete Passage mit nach Westen und Osten ausgerichteten Zugängen.

Die Pkw-Kunden erreichen die Stellplatzanlage von Westen über die Karl-Wiechert-Allee und die Gerhard-Lossin-Straße. Von Osten aus dem Wohngebiet ist eine weitere Zufahrtmöglichkeit vorgesehen.

Die Anlieferung mit Lastkraftwagen und sonstigen Lieferfahrzeugen soll von Westen erfolgen, so dass die Wohngebiete im Roderbruch nicht beeinträchtigt werden.

Das südlich vom Vollversorger geplante Wohngebiet und die vorhandene Wohnbebauung erhalten von Westen über die fertig zu stellende Gerhard-Lossin-Straße einen direkten Anschluss an die Karl-Wiechert-Allee. Zur Unterbindung von Schleichverkehr wird die Anliegerstraße im Osten nicht an die Winkelriede angeschlossen. Durch den Ausbau der bisher nicht ausgebauten Abschnitte der Heisenbergstraße und der Gerhard-Lossin-Straße wird eine zügige Anbindung über die Rotekreuzstraße an die Baumschulenallee im Süden geschaffen.

Die Hauptfuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung zwischen der Eilenriede und dem Schwarztmannschen Garten soll im Abschnitt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze neu gestaltet werden.

4. Umwelt

Der geplante Vollversorger soll teilweise auf einer Fläche errichtet werden, auf der im Rahmen einer vegetationskundlichen und faunistischen Bestandsaufnahme (September 2008) in einem Teilbereich ein Biotop festgestellt worden ist.

Das Biotop ist als Bauerwartungsbiotop zu kennzeichnen. Es ist auf einer bisher nicht vermarkteten Fläche zwischen der Karl-Wiechert-Allee im Westen und der in den 80er Jahren errichteten Wohnbebauung im Osten entstanden. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 im Jahr 1990 war das Biotop noch nicht vorhanden. Vor der Entwicklung des Neubaugebiets Roderbruch wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt, da der Schutz des Biotops innerhalb des bebauten Bereichs auf Dauer nicht zu gewährleisten ist. Eine Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass der Eingriff an anderer Stelle kompensiert wird. Eine Ausgleichsfläche ist im Stadtteil Isernhagen-Süd vorgesehen.

Die vorhandene Vegetation des Biotops wird teilweise in den Grünstreifen zwischen dem Verbrauchermarkt und der geplanten Wohnbebauung einbezogen.

Die Ausgleichsfläche im Bereich des Fuhrbleeks soll zu einer Feuchtwiesenlandschaft entwickelt werden. Es ist geplant, die für diesen Naturraum typischen natürlichen und naturnahen Biotoptypen oder die naturnahen Ersatzgesellschaften der Moorgeest neu zu entwickeln. Die Wietze und der Wiesenbach sollen von typischen Begleitgehölzen gesäumt werden.

5. Verfahren

Da das Projekt durch den Vorhabenträger im Detail entwickelt wird, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 07.04.2011 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB gestellt (Anlage 5). Die Zustimmung des Grundeigentümers liegt vor. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung sollen in einem einbezogenen Planteil geschaffen werden.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung soll in einem Parallelverfahren erfolgen.

6. Kosten

Die Flächen im Plangebiet sind im Wesentlichen in Privateigentum. Der Eigentümer beabsichtigt kleinere Teilflächen von der Landeshauptstadt zu kaufen, um die Grundstücke zu arrondieren.

Die Höhe der Kosten für die Erschließungsanlagen, die nicht ursächlich mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehen und nicht vom Vorhabenträger übernommen werden – wie die überörtliche Rad- und Fußwegverbindung –, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Aus den Grundstückverkäufen der Teilflächen können Erlöse erzielt werden.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 17.08.2011