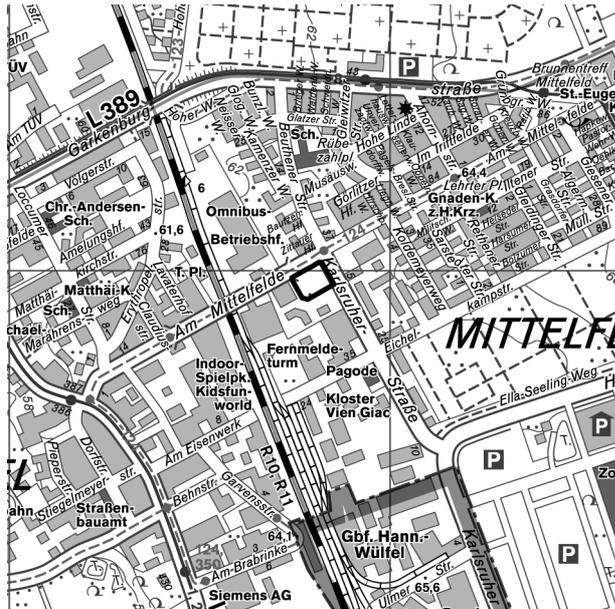


# Begründung

## Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 1736  
- Am Mittelfelde / Karlsruher Straße -**

**Stadtteil: Mittelfeld**



### **Geltungsbereich:**

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

### **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Städtebauliche Ziele</b>	<b>4</b>
3.1. Städtebauliche Situation	4
3.2. Städtebauliches Konzept / Vorhaben	5
<b>4. Einzelhandel</b>	<b>7</b>
4.1 Einzelhandelskonzept	7
4.2 Auswirkungen auf gewachsene Versorgungsstrukturen	8
<b>5. Verkehr und Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>10</b>
7.1. Schall- und Schadstoffemissionen	10
7.2. Naturschutz / Artenschutz	12
7.3. Altlasten / Verdachtsflächen	13
<b>8. Durchführungsvertrag</b>	<b>14</b>
<b>9. Kosten für die Stadt</b>	<b>14</b>

## **1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Im Plangebiet soll ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) der REWE mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich Getränkemarkt und Backshop angesiedelt werden, der der Nahversorgung des Stadtteils dient. Bestandteil der vorgesehenen Betriebsform ist neben einem breiteren Sortiment auch ein Frische-Angebot.

Da die planungsrechtliche Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes bei den hier geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 685 von 1979 nicht gegeben ist, ist zur Verwirklichung des Vorhabens eine Änderung des derzeit geltenden Planungsrechtes erforderlich.

Die Firma Rensteim Beteiligungsgesellschaft mbH als grundbuchliche Eigentümerin des Grundstückes Karlsruher Straße 2 hat mit Schreiben vom 10.08.2009 bei der Stadt Hannover einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Der geplante Standort liegt am Rande der Wohngebiete. An der Straße Am Mittelfelde in der Umgebung der Stadtbahnhaltestelle Mittelfeld sowie an der Karlsruher Straße und am Rübzahlplatz sind bereits Lagen mit kleinen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben vorhanden.

Ziel der Stadt Hannover ist es, die existierenden Marktbereiche zu stärken und zu fördern. Für den Stadtteil Mittelfeld ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass es zurzeit keinen Lebensmittelmarkt mit Frische-Sortiment gibt. Die Planung zielt hier insbesondere auf eine qualitative Verbesserung der Versorgungssituation ab.

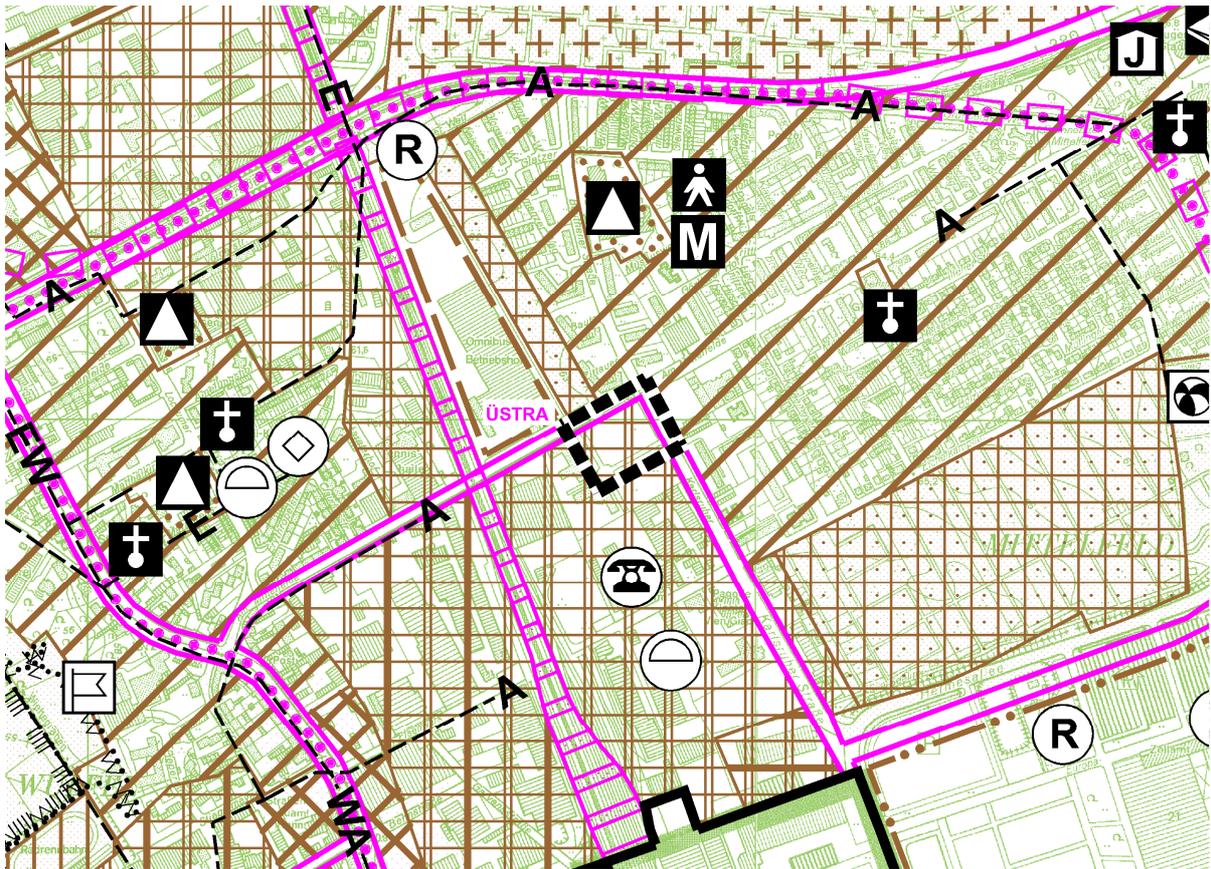
Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Nahversorgung und Dienstleistungsangebote bestimmt. Durch das Vorhaben wird das wohnungsnahes Angebot in Mittelfeld erweitert und verbessert, wovon insbesondere mobilitätseingeschränkte Einwohner profitieren.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

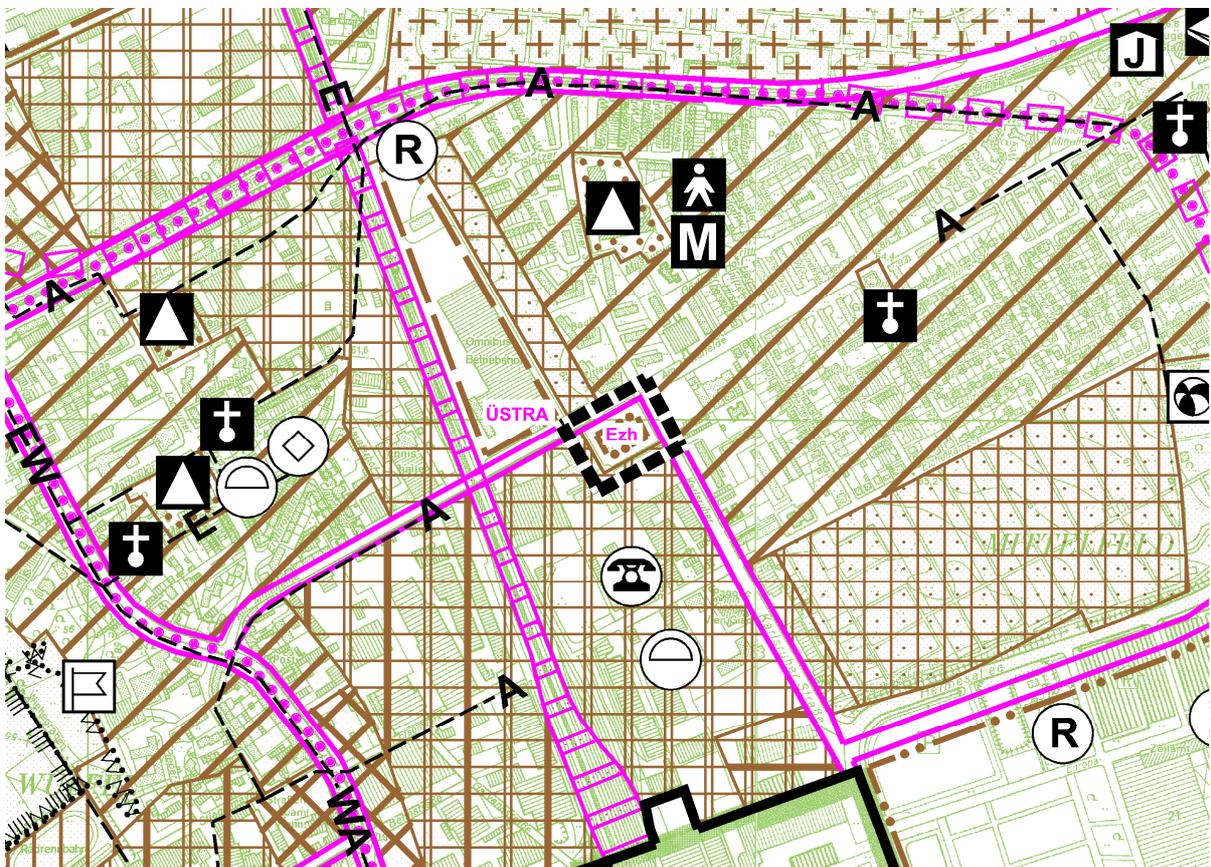
### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dar. Im Umfeld des Geltungsbereiches ist Gewerbegebiet (Westen und Süden) und Hauptverkehrsstraße (Norden / Am Mittelfelde und Osten / Karlsruher Straße) dargestellt. Nördlich der Straße Am Mittelfelde grenzen das Sondergebiet Üstra-Betriebshof, Kleingartenfläche und Wohnbaufläche an. Östlich der Karlsruher Straße grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an.

Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, da durch den Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Er stellt dann für das Plangebiet Sonderbaufläche Einzelhandel dar.



Geltende Darstellung im Flächennutzungsplan



Bereich der Anpassung



Ezh - Einzelhandelsstandort

## **Verbindliche Bauleitplanung**

Der für das Plangebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 685 von 1979 weist das Grundstück als Gewerbegebiet GE aus. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968.

Auf dieser rechtlichen Grundlage können im Gewerbegebiet entlang der Karlsruher Straße Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke realisiert werden. Dagegen sind Vorhaben wie Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art unzulässig. Damit ist die Umsetzung der vorliegenden Planung zurzeit nicht möglich.

## **Verfahren**

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

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 6.100 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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

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

## **3. Städtebauliche Ziele**

### **3.1. Städtebauliche Situation**

Das Grundstück Karlsruher Straße 2 (Flurstück 80/18) befindet sich an der Kreuzung der stark frequentierten Straßen Am Mittelfelde und Karlsruher Straße. Die ca. 6.100 m<sup>2</sup> große Fläche liegt nach dem Abriss der ehemaligen Gewerbebauten schon seit mehr als zehn Jahren brach.

Im Norden und Osten des Plangebietes schließt sich der Stadtteil Mittelfeld unmittelbar mit Geschosswohnungsbau an. Im westlichen Bereich des Grundstücks sind in den letzten Jahren Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie ein Pflegeheim entstanden. Südlich angrenzend wurde

an der „Karlsruher Straße“ in den vergangenen Jahren ein Lebensmitteldiscounter errichtet, der heute als Getränkemarkt betrieben wird.

Die in südlicher Richtung verlaufende „Karlsruher Straße“ wird neben einigen Wohngebäuden im Wesentlichen geprägt von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen wie u.a. durch eine Tankstelle, ein Restaurant, eine Tischlerei und einen Discounter.

### **3.2. Städtebauliches Konzept / Vorhaben**

#### **Bauliche Nutzung**

Mit dem geplanten Vorhaben wird auf dem Grundstück Karlsruher Str. 2 ausschließlich ein Lebensmittelvollversorger mit Backshop und integriertem Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Davon sind für den Backshop 120 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Randsortimente sind bis zu einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Mit dem geplanten Neubau wird eine Grundfläche von 2.400 m<sup>2</sup> überbaut. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,39. Die Geschossfläche umfasst maximal 2.000 m<sup>2</sup>; die Differenz zur Grundfläche ergibt sich dadurch, dass die Überdachung und die Anlieferung nicht in die Geschossfläche mit eingerechnet werden.

Weiterhin werden durch die Stellplatzanlage, die Lieferzone, etc. zusätzlich 2.920 m<sup>2</sup> befestigt. Dies ergibt insgesamt eine Fläche von 5.320 m<sup>2</sup> und somit einen versiegelten Flächenanteil von ca. 87%.

Nach der bisher anzuwendenden BauNVO 1968 wäre es möglich gewesen, das Grundstück vollständig zu versiegeln.

#### **Gebäudegestaltung**

Der Neubau soll entlang der Straße Am Mittelfelde als eingeschossiger Baukörper mit Außenkonturen von ca. 72,8 m x 33,0 m und einer Höhe von 6,2 m errichtet werden. Die erforderlichen seitlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Städtebaulich weist der Baukörper durch seine Anordnung auf dem Grundstück und seine Fassadengestaltung insgesamt eine prägende Signifikanz mit hohem Wiedererkennungswert auf. Die nördliche Gebäudekante greift dabei die Bauflucht des westlich angrenzenden Gebäudebestandes (Pflegerstation des DRK) auf und reicht im Osten bis zum Kreuzungsbereich „Karlsruher Straße“/ „Am Mittelfelde“. Das Gebäude schafft so als neues Gegenüber zum Zittauer Hof eine städtebaulich wirksame Raumkante auf der Südseite der Straße „Am Mittelfelde“ und trägt damit wesentlich zur optischen Begrenzung und Aufwertung des Straßenraumes bei.

Der Eingangsbereich an der südlichen Hauptfassade wird durch eine großflächige, teilweise farbige und semitransparente Verglasungen geöffnet und optisch betont. Seitlich vom Haupteingang sind in einem Gebäuderücksprung unterhalb des Daches behindertengerechte Parkplätze, Flächen für Fahrräder und Einkaufswagen sowie Aktionsflächen für den Markt vorgesehen.

Die Fassade wird mit farbigen Leichtbauplatten horizontal verkleidet. Die Lieferzone ist eingehaust, sodass diese räumlich ein Teil des Gebäudes wird und optisch nicht störend in Erscheinung tritt.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

Entlang der Fassade ist eine akzentuierende Beleuchtung vorgesehen. Die über das Grundstück führende Fußwegverbindung wird so ausgeleuchtet, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Parkplätze werden durch Mastleuchten erhellt.

#### Freiflächengestaltung

Die vorhandenen 11 Großbäume stehen innerhalb der beiden öffentlichen Verkehrsflächen und überragen den Baukörper. Sie werden durch das Bauvorhaben nicht gefährdet und bleiben erhalten.

Das Gebäude bekommt auf der Nordseite entlang der Straße Am Mittelfelde eine mit immergrünen Bodendeckern flächendeckend begrünte, landschaftlich gestaltete Vorzone, in der parallel zur Fassade des Marktes eine Reihe von heimischen Laubbäumen gepflanzt wird. Damit wird die schon vorhandene Großbaum-Reihe ergänzt und ein breiter Grünstreifen entlang des Fußweges gebildet.

Der Kundenparkplatz wird im Osten zur Karlsruher Straße und auch im Süden zur Privatstraße hin von Grünstreifen begleitet, die auch mit immergrünen Bodendeckern bepflanzt werden. Der Parkplatzbereich selbst wird ebenfalls durch Pflanzflächen untergliedert, die mit Bodendeckern und heimische Laubbäume versehen werden. Die Stellplätze erhalten durchweg einen 50cm breiten, ebenfalls mit Bodendeckern begrünten Überhangstreifen.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 26 heimische Laubbäume neu gepflanzt (siehe Vorhabenbeschreibung).

Die Parkstände selbst werden optisch abgesetzt und z.T. mit Rasengittersteinen bzw. Betonpflaster belegt, soweit dies vor dem Hintergrund des Lärmschutzes möglich ist. Für die Fahrflächen ist zur Einhaltung des Lärmschutzes ein Asphaltbelag vorgesehen.

#### **Energiekonzept**

Als Ergebnis der Beratung bei proKlima werden für das Bauvorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Beheizung und Kühlung des kompletten REWE-Markts erfolgt über einen zweistufigen Wärmepumpenprozess. Hierbei wird die Abwärme der Gewerbekälteanlage des Nutzers dem Heizprozess zur Verfügung gestellt. Die Heiz- und Kühlenergie wird mittels Umluftgeräten hilfsenergiearm in das Gebäude abgegeben. Der Be- u. Entlüftungsanlage wird keine Heizenergie zugeführt. Ein hocheffizientes Wärmerückgewinnungssystem gewährleistet die ausreichende Erwärmung der eingebrachten Außenluft.

Das Vorhaben wird die energetischen Ziele der EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung) um mindestens 30% unterschreiten. Das Protokoll des Beratungsgespräches bei proKlima wird Anlage des Durchführungsvertrages.

Die Dachflächen sind für die zusätzliche Aufnahme von Lasten für die Installation einer Photovoltaikanlage ausgelegt.

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind einerseits wichtig, um Firmen und deren Produkte den potenziellen Interessenten bekannt zu machen und Kaufanreize zu schaffen. Gezielt angeordnet und gestaltet können sie zu einer Belebung und Aufwertung von Gebäudefassaden beitragen. Andererseits führt ein Übermaß an dauerhaften Werbeflächen und –anlagen aber auch zu einer Überfrachtung und Verunstaltung städtischer Räume. Letzteres gilt es zu verhindern.

Da das geplante Bauvorhaben an der Kreuzung Karlsruher Straße/ Am Mittelfelde mit seinen farbigen Fassadenfronten und dem REWE-Schriftzug bereits als markantes Einzelobjekt werbewirksam in Erscheinung tritt und in seinem Wiedererkennungswert nicht beeinträchtigt werden soll, werden die Werbeanlagen an dem Gebäude und auch auf dem Grundstück beschränkt auf:

- jeweils einen „Rewe“ - Einzelbuchstaben - Leuchtschriftzug an der Nord-, West, Ost- und Südansicht,
- jeweils eine Teilfläche auf der Südfassade (parkplatzseitige Fassade) und auf der Nordfassade (straßenseitige Fassade Am Mittelfelde) mit zwei Werbeflächen für höchstens zwei Hauptnutzer (Backshop etc.), mit maximalen Abmessungen von 3,7 m x 2,7 m je Hauptnutzer, zur Eigenwerbung der Hauptnutzer (keine Sortimentswerbung) ·
- eine doppelseitige Zufahrtsmarkierung mit einer max. Höhe von 6,0 m über Straßenniveau und einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite. Diese Werbeanlage kennzeichnet den Zufahrtsbereich (Südostecke Seite Karlsruher Straße). Sie enthält einen Parkhinweis sowie Hinweise auf die Nutzer,
- Ausnahmsweise für den Hauptnutzer eine freistehende Werbeanlage für Angebotswerbung des Rewe - Marktes im Bereich der für die Marktkunden vorgehaltenen Einkaufswagen, max. 2 m<sup>2</sup> .

Weitere Werbeanlagen – auch Eigenwerbung für die hier ansässigen Betriebe – sind innerhalb der Freiflächen nicht zulässig (z.B. Anlagen der allgemeinen Wirtschaftswerbung [Fremdwerbung], weitere Pylone, Werbefahnen, etc.).

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben werden nicht verwendet.

## **4. Einzelhandel**

### **4.1 Einzelhandelskonzept**

Das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossene Einzelhandelskonzept weist an der Straße „Am Mittelfelde“ in dem Abschnitt zwischen der Spittastraße und der Giesener Straße einen zentralen Versorgungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtbahn-Haltepunkt „Am Mittelfelde“ und zum Wohnstift Kastanienhof aus, der dem Zentrentyp E 2 mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung zugeordnet ist (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtteils ist zu beachten).

Dieser Standort ist, abgesehen von dem Centik-Markt (ca. 450 m<sup>2</sup> VK) vorrangig durch kleinere Läden und Kioske mit Verkaufsflächen zwischen ca. 15 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> geprägt, die sich vereinzelt noch entlang der Straße „Am Mittelfelde“ in westlicher Richtung fortsetzen und auch am Rübzahlplatz vorhanden sind. (z.B. Bäcker, Fleischer, Lotto-Toto). Um für die Bevölkerung im Stadtteil den Erhalt einer guten Nahversorgung zu gewährleisten, reicht dieses Angebot weder quantitativ noch qualitativ aus, eine ausschließlich auf den eigenen Stadtteil wirkende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Mittelfeld nicht ausgeprägt.

Der geplante Standort des REWE-Marktes liegt von diesem Versorgungsbereich ca. 800 m Luftlinie entfernt. Trotzdem wird dieser Standort für einen Lebensmittel-Vollsortimenter als geeignet eingestuft, weil

- es sich bei dem Versorgungsbereich in Mittelfeld um einen Standort mit erheblichen Nahversorgungslücken handelt,
- der geplante Betrieb ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist,

- es sich um einen wohnungsnahen Standort handelt, der in fußläufiger Entfernung (500m-Radius) zu wesentlichen Teilen der Wohnbereiche liegt und darüber hinaus mit dem Fahrrad und über die Buslinie 123 gut angebunden und auch mit dem Auto verkehrlich sehr gut erreichbar ist.
- er mit dem Stadtteilzentrum, dem Sitz des DRK mit Pflegestation, Büros u.a. westlich bzw. südwestlich des geplanten Marktes zusätzliche Versorgungsfunktionen aufweist, die zusammengefasst ein ergänzendes Pendant zu dem ausgewiesenen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohnparkes Kastanienhof darstellen,
- innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches E 2 alternative, ausreichende Flächenangebote für einen entsprechenden Markt nicht vorhanden sind.

Insgesamt wird damit für Mittelfeld eine nachhaltige Stärkung und qualitative Verbesserung der Versorgung erzielt, so dass aus den vorgenannten Gründen eine Ausnahme für die Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters außerhalb des abgegrenzten Zentrumbereiches zugelassen werden soll.

Eine Gefährdung bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist laut dem Einzelhandelsgutachten voraussichtlich nicht zu erwarten.

## **4.2 Auswirkungen auf gewachsene Versorgungsstrukturen**

Ziel der vorgelegten Planung ist es, die festgestellten Versorgungsdefizite der Bevölkerung in Mittelfeld (sprich: Kaufkraftabflüsse in andere Marktgebiete) entsprechend den einzelhandelskonzeptionellen Festlegungen der Stadt Hannover durch strukturierte Planungen möglichst im eigenen Stadtteil zu binden, um dem Anspruch einer qualitativen Eigenversorgung der Einwohner in den jeweiligen Stadtteilen und -räumen gerecht werden zu können.

Das geplante Vorhaben zielt überwiegend auf den Bedarfsschwerpunkt „Kurzfristiger Bedarf“ ab. Der heutige Kaufkraftabfluss aus dem Marktgebiet insbesondere in die Marktregionen Laatzen soll damit nachhaltig gestoppt werden.

Zum Nachweis, dass die für einen neuen Lebensmittelmarkt erforderlichen Soll - Umsatzleistungen verträglich am Planstandort zu generieren sind, wurde vom Investor ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben (MRC Market Research & Consultants, Februar 2011).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass

- in Mittelfeld eine qualitative, auf den eigenen Stadtteil wirkende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht ausreichend vorhanden ist. Mit einem Kaufkraftabfluss von jeweils ca. 55 % in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie bei den Gesundheits- und Körperpflegemitteln wird deutlich, dass sich die Einwohner in Mittelfeld täglich überwiegend weiter entfernt qualifiziert und vollversorgen müssen.
- das geplante Vorhaben geeignet ist, die vorhandene Versorgungsquantität zu ergänzen und das bestehende Defizit für fast 8.000 Einwohner in einer 5-minütigen Erreichbarkeit auszugleichen sowie den Versorgungsstrang zwischen der Karlsruher Straße und dem Messe-schnellweg qualitativ zu stärken und aufzuwerten.
- die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs derzeit stark discountlastig ist und ein moderner vollsortimentierter Lebensmittelmarkt als stabilisierender Versorgungspunkt dem Bedürfnis des Verbrauchers nach einem ausgewogenen Markt-Angebot Rechnung tragen würde

Bei einer Marktgröße von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird zusammen mit den vorhandenen und den zu berücksichtigenden Verkaufsflächen (potenzielle Flächen östlich der Karlsruher Straße) eine Kaufkraftbindung für den kurzfristigen Bedarf von ca. 80% im Stadtteil erreicht.

Das Gutachten belegt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden, gewachsenen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

## 5. Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Nahversorgungsmarktes mit dem Auto erfolgt von der Karlsruher Straße aus, an der südöstlichen Grundstücksecke des Bauvorhabens. Damit ist ein ausreichender Abstand zum Knotenpunkt Karlsruher Straße / Am Mittelfelde / Beuthener Straße gewährleistet. Zusätzlich sind an der südwestlichen Grundstückseite über die Privatstraße noch zwei weitere Zu- und Abfahrtmöglichkeiten vorhanden, wodurch der Verkehrsfluss entspannt wird. Von dort ist eine Abfahrt über die Straße Am Mittelfelde möglich. Die Zufahrten für den Kunden- und den Lieferverkehr werden dabei nicht getrennt geführt.

Die Gebäudeeingänge sind an der Südseite des Gebäudes angeordnet und orientieren sich zu dem Kundenparkplatz, der den südlichen Teil des Grundstückes einnimmt.

Durch diese Grundstücksaufteilung und Nutzungsausrichtung sowie durch den eingehausten Anlieferungsbereich an der östlichen Fassadenseite erfolgt zugleich auch eine Abschirmung der lärmintensiveren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Wohnnutzungen (z.B. Zittauer Hof, Beuthener Straße)

In unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang des Lebensmittelvollsortimenters werden in dem überdachten Bereich Fahrradbügel „Modell Hannover“ mit mindestens 0,7 m Abstand untereinander aufgestellt.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 90 Stellplätze nachgewiesen, von denen die Behinderten-Stellplätze ebenfalls nahe des Haupteinganges im überdachten Bereich angeordnet sind. Die Überhänge der Stellplätze sind so angeordnet, dass sie nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Der Kundenparkplatz erhält keine Schranken, sodass er außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes den Bewohnern des Stadtteiles zur Verfügung steht.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens wurde von der PGT Umwelt und Verkehr GmbH eine Verkehrliche Beurteilung der Handelsflächen „Karlsruher Straße“ (Juli 2010) durchgeführt. Da die Karlsruher Straße als Zu- und Abfahrtsroute durch Messeverkehre genutzt wird, wurde bewusst ein Erhebungstag gewählt, an dem auf dem Messegelände die INFA stattfand, um ermitteln zu können, ob der Knotenpunkt „Karlsruher Straße / Am Mittelfelde / Beuthener Straße“ nicht nur an Normalwerktagen sondern auch Tagen mit diesen Sonderereignissen leistungsfähig ist. Nach den Ermittlungen

- weist die Karlsruher Straße im Bereich der geplanten Zufahrt des REWE-Marktes eine querschnittsbezogene Tagesverkehrsbelastung von ca. 9.500 Kfz/24 h auf.
- schwankt die stündliche Querschnittsbelastung in den Hauptverkehrszeiten zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zwischen 500 und 850 Kfz/h.
- ist der Anteil des Schwerverkehrs am Gesamtverkehr mit unter 2 % als sehr gering zu bezeichnen.
- wird aufgrund der Lage zu den Wohngebieten im Standortumfeld und den Stadtbahnhaltestellen bei der Marktnutzung von einem Pkw-Anteil von 85 % ausgegangen.

Basierend auf diesen Ausgangswerten ist bei dem Kundenverkehr an den einzelnen Werktagen von unterschiedlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Während am Wochenanfang ein Kundenverkehrsaufkommen von rd. 1.100 Kfz pro 24 h und Richtung erwartet wird, ist am Wochenende von rd. 1.430 Kfz pro 24 h und Richtung auszugehen. Trotz der Ladenöffnungszeiten von 7:00 bis 21:30 Uhr wird der Spitzenstundenanteil mit 10 % angenommen, so dass maximal mit jeweils 145 zu- und abfließenden Pkw in der Spitzenstunde vom und zum Kundenparkplatz zu rechnen ist. Auch mit diesem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den Einzelhandel und unter Berücksichtigung des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die INFA ist der gegenwärtige Verkehrsfluss am Knotenpunkt Karlsruher Straße / Am Mittelfelde / Beuthener Straße ausreichend leistungsfähig. Insofern sind außerhalb dieser Sonderereignisse keine verkehrlichen Probleme zu erwarten.

In Verbindung mit der geplanten Bebauung soll auch eine fußläufige Verbindung in Ost-West-Richtung über das Grundstück entlang des Marktes zum Bürgerzentrum entstehen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Kanäle und Leitungsnetze in der Karlsruher Straße und der Straße Am Mittelfelde (Schmutz- und Regenwasserkanäle, usw.) Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

### **Niederschlagswasser**

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist, soweit es auf dem Grundstück möglich ist, teilweise vorgesehen. Die übrigen Niederschlagsmengen werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Dabei gilt für Grundstücke über 2000 qm Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen werden auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz abgegeben. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Entwässerungsantrag.

### **Wertstoffsammelbehälter**

Die erforderlichen Wertstoffsammelbehälter werden im Plangebiet nachgewiesen und können vom Entsorger direkt angefahren werden.

### **Abfallentsorgung**

Zur Entsorgung der Betriebsabfälle sind im Anlieferungsbereich Abfallcontainer vorgesehen.

## **7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelvollversorgers geschaffen.

Das neue Baurecht wird den Zustand von Natur und Landschaft nicht nachteilig verändern. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie bereits in Abschnitt 2 (planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. In den folgenden Abschnitten der Begründung wird, wegen der Nachvollziehbarkeit der Abwägung, dargelegt, welche erkennbaren Auswirkungen die Änderung des Bebauungsplanes haben wird.

### **7.1. Schall- und Schadstoffemissionen**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 685 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet GE fest. Daran schließen folgende Baugebiete an:

Östlich der Karlsruher Straße ist aufgrund des Bebauungsplans Nr. 322 aus dem Jahre 1965 ein reines Wohngebiet (WR) entstanden. Zur Kreuzung mit der Straße Am Mittelfelde wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 1261 von 1988 ein Mischgebiet MI festgesetzt.

Im Süden und Westen begrenzen Gewerbeflächen das Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 685). Auf diesen Flächen sind in großen Teilen Gewerbebetriebe vorhanden.

Für die Baubereiche nördlich der Straße Am Mittelfelde setzt der Bebauungsplan Nr. 118 Wohngebiet a nach der Bauordnung der Hauptstadt Hannover von 1953 fest. Dies ist nach Rechtssprechung des OVG Niedersachsen immissionsschutzrechtlich in etwa wie ein allgemei-

nes Wohngebiet zu beurteilen. Östlich der Beuthener Straße setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 reines Wohngebiet (WR) fest.

In unmittelbare Nachbarschaft zu dem geplanten REWE-Standort sind somit schutzbedürftige Nutzungen vorhanden, wobei zu den Wohnbereichen hin sogar zwei Gebietskategorien nach der Schutzklassifikation der städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert (IRW) der TA-Lärm übersprungen werden, womit eine klassische Gemengelagensituation gegeben ist.

Für das geplante Vorhaben liegt eine Schallimmissionsprognose der PGT Umwelt und Verkehr GmbH (Februar 2011) vor.

Als dominierende Schallquelle wurde der Kundenparkplatz (PKW) festgestellt. Unter Berücksichtigung der Gemengelagensituation und eines daraus resultierenden Zuschlags von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten bei einzelnen Immissionsorten (IO) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung durch den geplanten Vollversorger mit den nachfolgenden Maßnahmen die ORW (im vorliegenden Fall identisch mit den IRW der TA-Lärm) einhält bzw. gering überschreitet.

Als Schallschutzmaßnahme nach Stand der Technik soll eine asphaltierte Fahrfläche des PKW-Parkplatzes vorgesehen werden, um sowohl die Fahrgeräusche der PKWs als auch der Einkaufswagen zu minimieren. Durch den Einsatz lärmarmen Einkaufswagen kann dann keine weitere Reduzierung erreicht werden. Lärmarme Einkaufswagen auf gepflastertem Parkplatz zeigen auf der Seite der Einkaufswagen die gleiche Minderungswirkung, es fehlt in dieser Variante aber die Minderung bei den Fahrgeräuschen der PKW (Parkplatzlärmstudie 2006). Aus diesem Grunde ist nach Stand der Technik den asphaltierten Fahrflächen des Parkplatzes der Vorrang zu geben.

Dabei dürfen folgende Eckdaten nicht ohne gesonderten Nachweis überschritten werden:

Organisatorische Lärminderungsmaßnahmen:

- Anlieferung beschränkt auf den Zeitraum von 06.00 bis 21.30 Uhr
- Öffnungszeiten von 7.00 bis 21.30 Uhr

Das Schallgutachten wurde mit einer Anlieferzeit bis 22:00 Uhr berechnet. Aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft soll die Anlieferung auf 21.30 Uhr beschränkt werden.

Technische Lärminderungsmaßnahmen

- Asphaltierter Fahrbahnbelag auf den Parkplätzen und Parkplatzzufahrten (PKW)
- dreiseitig geschlossene und überdachte Laderampe auf der Ostseite des Marktes sowie
- Haustechnik: Für Lüftungs- und Kühlanlagen auf dem Dach darf ein Schalleistungspegel von 78 dB(A) – jeweils als Summe für die beiden Gerätegruppen – nicht überschritten werden. Alternative Aufstellungen und Abschirmmaßnahmen sind nach entsprechender Prüfung möglich. Durch eine Anlagenplanung gemäß Stand der Technik sind tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern.

Eine Überschreitung der ORW/IRW tritt nur am Tage an der Karlsruher Straße 15 (IO 2) auf. Dort gilt ein ORW/IRW von 50 dB(A), der um ca. 2,6 dB(A) überschritten wird. Diese Überschreitung basiert jedoch zu einem großen Teil auf der Vorbelastung dieses Immissionsortes, die sich aus schon vor Ort vorhandenen bzw. genehmigten Betrieben ergibt (Einzelhandel NETTO, Getränkemarkt, Holzbaubetrieb, Busdepot des Städtischen Nahverkehrsbetriebes) und die den ORW/IRW bereits fast vollständig ausschöpft.

Bedingt durch den Fahrzeugverkehr ausgehend vom geplanten Vollversorger wird es nicht zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs um mindestens 3 dB kommen. Weitergehende organisatorische Maßnahmen seitens der Betreiber des REWE-Marktes sind daher nach TA-Lärm auch bei einer vorhandenen Überschreitung der Immissionswerte nicht erforderlich.

Die TA Lärm 1998 sieht in Nr. 6.1 für verschiedene Baugebiete Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor, die Anhaltspunkte für das Maß der jeweils zumutbaren Lärmimmission liefern. Abweichend davon können gemäß 6.7, die geltenden Werte für die zum

Wohnen dienenden Gebietskategorien erhöht werden, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden (VG Hannover 4 A 4872/06).

Insofern wird hier der Tatbestand einer Gemengelage im Sinne der TA-Lärm gesehen, wobei es auf die gegenseitige Rücksichtnahme ankommt. Von Seiten der Lärmemittenten wird eine Minimierung der Schallemissionen nach Stand der Technik erwartet – von Seiten der Wohnnutzung wird die Hinnahme von höheren Schallimmissionen, als diese bei unbeeinflusster Lage zulässig wären, zu erwarten sein. Es sind für die Immissionsrichtwerte sogenannte Übergangswerte zu bilden, die aber insgesamt die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60/45 dB(A) Tag/Nacht) nur in besonderen Fällen überschreiten sollen.

Sowohl beim Zittauer Hof als auch beim Wohngebäude Karlsruher Straße 15 liegt zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebäuden eine stark befahrene Straße. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass diese Seiten der Gebäude bereits Schallimmissionen durch den Straßenverkehr in Höhe der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BIMSCHV oder darüber ausgesetzt sind. Ein Schutzanspruch wie in straßenferner ruhiger Innenlage wird von der bisherigen Rechtsprechung in solchen Fällen regelmäßig verneint.

Auch handelt es sich in beiden Fällen um geschlossene Bebauung, so dass Ruhezeiten auf der quellabgewandten Seite (bzgl. Gewerbe und Straßenverkehr) in der Regel angenommen werden dürfen.

Auch bei Schallimmissionen in der Höhe eines Mischgebietes (60/45 dB(A)) wird gesundes Wohnen regelmäßig als gewährleistet angesehen, da die Grenze der Gesundheitsgefährdung dadurch nicht erreicht wird und Mischgebiete ebenfalls gesundes Wohnen gewährleisten müssen.

Die Gemengelagenregelung betrifft nur die Festlegung von Übergangswerten für die Immissionsrichtwerte, der Status der jeweiligen Gebiete nach Baunutzungsverordnung einschließlich der dadurch bedingten Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vorhaben, Nutzungen und Einrichtungen bleibt unangetastet. Auch wird dadurch keine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Ohne Anwendung der Gemengelagenregelung kann es durch die Zusatzbelastung durch das geplante Bauvorhaben nur im östlich gelegenen Bereich der Karlsruher Straße (IO 2) und lediglich zu Tageszeiten (06.00-22.00 Uhr) zu einer geringen Überschreitung des Tageswertes für reine Wohngebiete (WR) von 50 dB(A) um 2,6 dB(A) kommen.

Bei Anwendung der Gemengelagenregelung nach Punkt 6.7 der TA Lärm würden durch die Bildung von Zwischenwerten bis zur Höhe eines Mischgebiet (60/45 dB(A)) die Immissionsrichtwerte weit unterschritten.

## **7.2. Naturschutz / Artenschutz**

Die Planfläche ist teilweise versiegelt und wies in der Vergangenheit stellenweise eine Bebauung auf. Insgesamt handelt es sich bodenkundlich um einen sehr inhomogenen Standort, der nach Abriss der Gebäude z.T. mit Fremdmaterial wie Bauschutt, Müllablagerungen und Gartenabfällen aufgefüllt wurde. Auf der Fläche ist eine artenreiche, aber uneinheitliche Ruderalvegetation anzutreffen, die im Zuge einer fortgeschrittenen Sukzession vor allem in den Randbereichen bereits durch Gehölzaufwuchs abgelöst wird.

Da zur Erschließung des Bauvorhabens die existierende Zufahrt von der vorhandenen Privatstraße im Süden genutzt werden soll, bleiben die 11 vorhandenen Bäume auf den öffentlichen Straßen unangetastet.

Aufgrund der isolierten Lage und der umgebenen Verkehrsstrassen hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Fauna. Die Begehungen haben auch keine Anhaltspunkte für Vorkommen von streng oder besonders geschützten Pflanzen- oder Tierarten ergeben. Die gutachterli-

che Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen (Heike Schepelmann, Stand April 2010) kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen gegen die Realisierung des geplanten Bauvorhabens keine Einwände zu erheben sind.

Auch für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Wasser sowie für das Landschaftsbild ist die Fläche angesichts der vorherrschenden Randbedingungen wie Fremdaufschüttungen und naturferner Umgebung nicht bedeutsam.

### **7.3. Altlasten / Verdachtsflächen**

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten vor (Dr.-Ing. Meihorst und Partner, vom Juni 2006). Anlass für die Erstellung des Gutachtens war die Baugrunduntersuchung im Hinblick auf umweltbelastende Stoffe.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde das Grundstück vom Fachbereich Umwelt der Region Hannover im Hinblick auf Altstandorte, kontaminationsverdächtige Flächen, Altablagerungen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Rüstungsstandorte überprüft und als negativ eingestuft.

Zusätzlich wird in dem Gutachten auch festgestellt, dass sich nach einem Ausschnitt aus der Stadtkarte von Hannover (herausgegeben 1950, vollständig berichtigt 1968, teilweise berichtigt 1987) auf dem derzeit nicht bebauten Grundstück „Karlsruher Straße 2“ bereichsweise eingeschossige Gebäude befunden haben. Detaillierte Hinweise auf mögliche konkrete Verdachtsflächen, wie z.B. ehemalige Tanks, liegen nicht vor.

In der Umgebung des Plangebietes liegen sog. Verdachtsflächen und Einzelfälle, die nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine Auswirkung auf das Grundstück „Karlsruher Straße 2“ haben. Bei Grundwasserhaltungen, z.B. im Zusammenhang mit der Trockenhaltung von Baugruben, kann das Heranziehen von belastetem Grundwasser aus umliegenden Bereichen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weiterhin wurde nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBSchV) eine chemische Untersuchung systematisch erhobener Proben gem. den Richtlinien der LAGA als orientierende Untersuchung durchgeführt (Geotechnisches Gutachten, Dr.-Ing. Meihorst und Partner, vom 13.06.2006).

#### Abfallrechtliche Bewertung

Für die Mischproben von 5 Teilflächen wurde keine signifikante Verunreinigung festgestellt, so dass eine Einstufung in die sog. Einbauklasse Z 0 möglich ist. Lediglich für eine Teilfläche (Fläche E) ist der Befund der Einbauklasse Z 1.1 zuzuordnen (abfallbestimmende Parameter Zink, PAK). Somit ist für den hier vorhandenen Boden bzw. die Auffülle ein sog. eingeschränkter offener Einbau möglich. Genauere Hinweise zur Wiederverwendung beinhalten die "Technischen Regeln" der LAGA.

#### Wirkungspfad Boden-Mensch

Aufgrund der erhaltenen Untersuchungsergebnisse ergaben sich gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, 1999) für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Kinderspielflächen) keine Hinweise auf eine Gesundheitsgefährdung durch die direkte Aufnahme von Schadstoffen.

#### Maßnahmen

In dem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass örtlich abweichende Verhältnisse (Schadstoffkonzentrationen) aufgrund der punktuell erfolgten Probenahme nicht ausgeschlossen werden können. Es wird deshalb empfohlen, gegebenenfalls baubegleitend weitere Beprobungen und Analysen vorzunehmen, sofern z.B. im Zuge von Aushubarbeiten entsprechende Feststellungen gemacht werden.

## **Kampfmittel**

Zur Ausführung der vorgenannten gutachterlichen Untersuchung zu möglichen Altlasten war eine Freigabe des Plangebietes von Kampfmitteln erforderlich. Die von der zuständigen Zentralen Polizeidirektion Hannover (Dez. 23 – Kampfmittelbeseitigungsdienst) angeordnete Oberflächensondierung ergab einen Verdachtspunkt. Im Beisein des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen (KBD) wurde der Verdachtspunkt geöffnet und nach Negativfeststellung das gesamte Plangrundstück als kampfmittelfrei deklariert.

## **Grundwassernutzung**

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>).

## **8. Durchführungsvertrag**

Die Rensteim Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Schreiben vom 10.09.2009 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Vorhabenträger folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.
- Gewährleistung einer fußläufigen Verbindung über den Parkplatz des Vorhabens zwischen der Karlsruher Str. und dem Stadtteilzentrum Mittelfeld

## **9. Gutachten**

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können im Rahmen der öffentlichen Auslage in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

## **10. Kosten für die Stadt**

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Die Rensteim Beteiligungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom  
Planungsbüro Petersen (Architekten und  
Stadtplaner),  
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung und dem Umweltbericht der  
Satzung am zugestimmt.



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtent-  
wicklung, März 2011

61.12 / 03.03.2011

(Heesch)  
Fachbereichsleiter