

Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

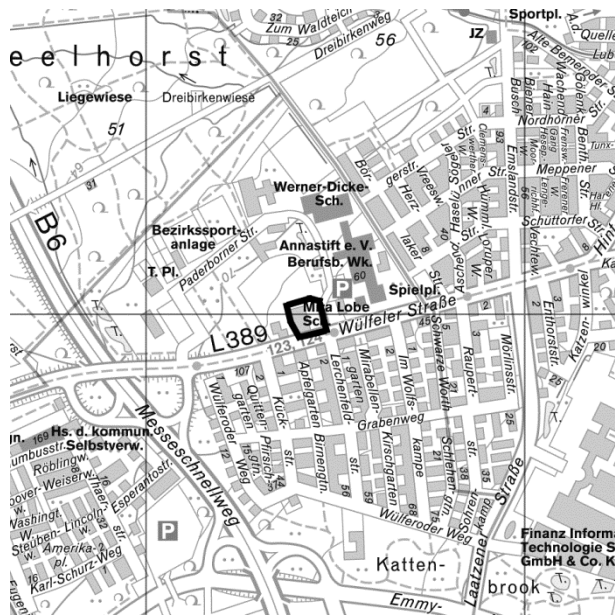
Nr. 1826

- „LIDL Wülfeler Straße“ -

Stadtteil: Mittelfeld

Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fläche an der Straße Wülfeler Straße 78 (Flurstück 8/15 und 9/11 Flur 7, Gemarkung Wüfel).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).



Inhaltsverzeichnis:	Seite
Teil I – Begründung	4
1. Anlass der Planung	4
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	5
2.1. Landes-Raumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Beschreibung des Plangebietes	6
2.4. Bebauungspläne	6
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	7
3.1. Gebäude- und Nutzungsstruktur	7
3.2. Gestaltung	8
3.3. Auswirkungsanalyse Einzelhandel / Zentrenkonzept	9
3.4. Maß der baulichen Nutzung	17
3.5. Verkehrserschließung	18
3.6. Ver- und Entsorgung	20
3.7. Lärmschutz	21
3.8. Freiraumgestaltung	23
4. Energiekonzept	25
5. Umweltbelange	25
6. Durchführungsvertrag	25
7. Gutachten	26
8. Kosten für die Stadt	26
Teil II - Umweltbericht	27
1 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen	27
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	27
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	27
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	28
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	28
2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.2 Schutzgut Fläche	31
2.4 Schutzgut Boden	33
2.5 Schutzgut Wasser	34
2.6 Schutzgut Luft und Klima	35
2.7 Schutzgut Landschaft	35
2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	36
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	38
2.11 Eingriffsbewertung	38
2.12 Baumschutz	40
2.13 Artenschutzrechtliche Betrachtung	41
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	42
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	42
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	43

5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
6	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	44
7	Zusätzliche Angaben	44
7.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	44
7.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	45
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45

Teil I – Begründung

1. Anlass der Planung

Der im Dezember 2003 an der Wülfeler Straße 78 errichtete Lidl Lebensmitteldiscounter ist Bestandteil der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete und die Einrichtungen der Annastift LL gGmbH.

Durch die Firma Lidl erfolgt gegenwärtig in vielen Filialen eine Anpassung des Präsentations- und Marktkonzeptes (u.a. Anbau einer Backvorbereitung, Änderung des Pfandraumes sowie energetische Optimierung). Hierdurch sollen die Verkaufseinrichtungen den geänderten Kundenanforderungen angepasst werden, dies soll auch mit einem Neubau am Standort Wülfeler Straße geschehen. Vorhabenträgerin ist die Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, die durch die Lidl Vertriebs – GmbH & Co. KG, Baurat-Köhler-Straße 31 in 31135 Hildesheim vertreten wird.

Durch die Neuerrichtung soll weiterhin den besonderen städtebaulichen Anforderungen an den Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers („Vitalquartier“) entsprochen werden. Da das direkt angrenzende neue Quartier mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1826 einen engen funktionalen und gestalterischen Zusammenhang bildet, wurden die Planungen miteinander abgestimmt.

Zur Ermittlung eines geeigneten Entwurfskonzeptes wurde durch die Vorhabenträgerin mit Beteiligung der Landeshauptstadt Hannover im Februar 2017 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Mit dem Konzept des Architekturbüros Joachim Schmidt wurde ein funktionell und gestalterisch überzeugender Entwurf für die Neuordnung des Grundstückes unter Einbeziehung der Entwicklungsplanungen für das „Wohnquartier Annastift“ gefunden. Der Entwurf wurde entsprechend der Empfehlungen des Entscheidungsgremiums überarbeitet und die Planung am 23.05.2017 den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Interessierten vorgestellt. Die Planung wurde u.a. auf Grundlage von fachlichen Gutachten und Abstimmungen überarbeitet präzisiert. Die Freiraumgestaltung erfolgte durch Landschaftsplanungsbüro nsp, Hannover. Die abgestimmte Planung dient als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 320 „Am Mittelfelde“ und Nr. 928 „Annastift / Bezirkssportanlage Mittelfeld / Tankstelle Wülfeler Straße“ sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 928 lässt die geplanten Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu und erfordert daher eine Änderung des Planungsrechtes.

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG hat entsprechend die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 15.06.2017 beantragt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 gem. § 12 BauGB wurde mit Beschluss vom 27.12.2017 von der Landeshauptstadt Hannover förmlich wirksam. Aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelsfläche wird ein Normalverfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen ein Umweltbericht erstellt.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.06. bis 24.07.2017 und das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.01. bis 05.02.2018 durchgeführt.

Das Beteiligungsverfahren der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.12.2018 bis 18.01.2019 durchgeführt.

Der am nördlichen Rand des Grundstücks gelegene Backpavillon besitzt eine bis 2025 befristete Baugenehmigung. Da eine Integration in den neu geplanten Versorgungsbereich des neuen Wohnquartiers angestrebt wird, erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine planungs-

rechtliche Sicherung des Backpavillons. Bauordnungsrechtliche Anforderungen (u.a. Abstandsflächen, Brandschutz) sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Die Teilfläche wird in die Freiraumgestaltung integriert.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1. Landes-Raumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) enthält für das Plangebiet keine spezifischen Festlegungen.

Entsprechend dem RROP 2016 liegt das Plangebiet im Zentralen Siedlungsgebiet der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns. Aus regionalplanerischer Sicht sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der Versorgungskerne an städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- und Ortsteilzentrum) im zentralen Siedlungsgebiet zulässig, sofern sie überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung der Versorgungskerne darstellen, sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. In der Begründung zum RROP 2016 (Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, Kap.2.3, Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels,S.91f) heißt es dazu:

Insbesondere in der Landeshauptstadt Hannover bestehen neben den im RROP festgelegten „Versorgungskernen“ Stadtteilzentren, die sich auf raumordnerischer Ebene nicht festlegen lassen, gleichwohl für die Versorgung der Bevölkerung mit zentrenrelevanten Sortimenten eine wichtige Rolle spielen. Auch hier handelt es sich um städtebaulich integrierte Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1. Um eine gute Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten innerhalb der Zentralen Orte zu gewährleisten, können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (periodische Sortimente im Sinne des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7; siehe auch weiter oben Begründung/Erläuterung zu Abschnitt 2.3), also mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs, die der Nahversorgung dienen, auch außerhalb der festgelegten Versorgungskerne an weiteren städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt oder bisher kleinflächige Betriebe über die Schwelle der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) hinaus erweitert werden. Geeignete Standorte sollten von den Städten und Gemeinden möglichst auf der Grundlage von kommunalen Einzelhandels- und Standortkonzepten begründet werden.

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsens 2017 (LROP 2017) und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) raumordnerische Prüfkriterien einzuhalten. Für die Planung ist nachzuweisen, dass die Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebote und das Beeinträchtigungsgebot eingehalten werden (siehe auch Kapitel 3.3).

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit dem Symbol für Krankenhaus dar. Südlich der Wülfeler Straße sowie nördlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an (bestehende Wohnsiedlung sowie Neuplanung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 1806).

Der bestehende Lebensmittelmarkt dient in besonderer Weise der Möglichkeit zur selbstständigen Versorgung der Patienten und Bewohner der medizinischen Betreuungs-, Pflege- und Krankeneinrichtung des Annastifts mit Gütern des täglichen Bedarfes. Neben Einrichtungen der me-

dizinischen Versorgung dienen Sport- und Freizeitanlagen sowie Kindergarten, Schule und Werkstätten, Wohnanlagen auf dem Gelände für eine inklusive Gesamtkonzeption. Ziel war auch eine Öffnung der genannten Anlagen für die Nachbarschaft, um eine Isolierung der Pflegeeinrichtung zu vermeiden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Krankenhaus“ ist daher als Oberbegriff anzusehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 320, in dem ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Annastift“ für die Errichtung einer orthopädischen Heil- und Lehranstalt für das Annastift festgesetzt wurde das Nutzungsspektrum konkretisiert. Weiterhin wurde durch den Bau des Lebensmittelmarktes 2003 eine weitergehende Versorgungseinrichtung geschaffen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 wird diese Nahversorgungsfunktion beibehalten und entsprechend den aktuellen Anforderungen aufgewertet. Damit wird weiterhin der Grundkonzeption für den maßgeblichen Bereich des Flächennutzungsplanes entsprochen.

Die geplante Festsetzung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 6.240 m² große Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Mittelfeld, nördlich der Wülfeler Straße. Es grenzt im Südosten an den Stadtteil Bemerode und im Nordwesten an den Stadtteil Seelhorst. Es handelt sich um Flächen, die früher zum Gesamtareal Annastift gehörten und im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes veräußert wurden.

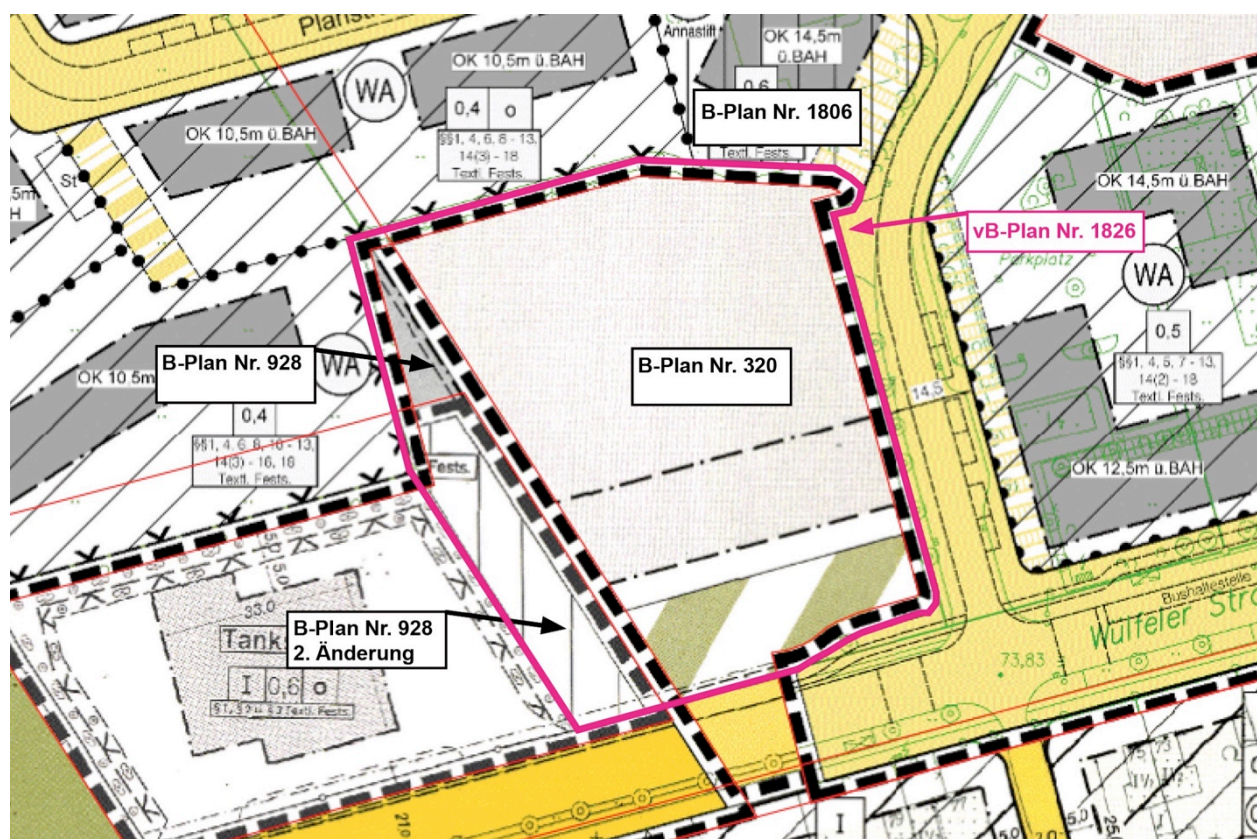
Das Vorhaben umfasst das Grundstück Wülfeler Straße 78 (Lidl-Markt) mit den Flurstücken 8/15 und 9/11 Flur 7, Gemarkung Wüfel.

2.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen aufgrund von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Baurechte. Der Bebauungsplan Nr. 320 aus dem Jahre 1979 setzt für die Flächen ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Annastift“ für die Errichtung einer orthopädischen Heil- und Lehranstalt für das Annastift fest. Parallel zur Wülfeler Straße ist ein 17 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der mit Rasen, Sträuchern und Bäumen anzupflanzen ist. Dieser Bereich war als Freihaltetrasse für eine Stadtbahnlinie vorgesehen. Zulässig ist auf der inneren Baufläche eine dreizehngeschossige und am äußeren Rand eine eingeschossige Bebauung. Für das Sondergebiet ist eine GRZ 0,5 und GFZ 1,2 sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegen Teilflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 928 Bezirkssportanlage Mittelfeld / Wülfeler Straße / Nixdorf“ (rechtsverbindlich seit 1982) und der 2. Änderung B-Plan Nr. 928 (rechtsverbindlich seit 1997).

Abb. 1: Bebauungspläne im Geltungsbereich



Auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen ist eine Realisierung der eingangs beschriebenen Planungsziele nicht möglich.

Für das neugeplante Wohngebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 1806 - Wohnquartier Annastift – aufgestellt (rechtsverbindlich seit 12. Mai 2016).

3. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

3.1. Gebäude- und Nutzungsstruktur

Das neue kompakte Gebäude des Lebensmittelmarktes wird am nord-westlichen Grundstücksrand angeordnet, der transparent gestaltete Eingangsbereich richtet sich zum neuen Entree des Wohnquartiers und des Geländes des Annastiftes aus. Das Gebäude dient durch seine Lage und Kubatur als „Lärmschutzobjekt“ zu den nördlich geplanten Wohnnutzungen. Die Wege- und Freiraumbeziehungen zum nördlich gelegenen geplanten Quartiersplatz am Kleinen Zentrum“ werden aufgegriffen und ein direkter Zugang zum Eingangsbereich des Marktes geschaffen.

Im Zuge der Neuerrichtung erfolgt eine Erhöhung der Verkaufsfläche von ca. 1.021 m² auf 1.490 m². Für Nebenfläche sind 917 m² vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt zur Wulfeler Straße ca. 7,5 m (an der Südfassade sind im Obergeschoss auf ca. 341 m² Personal- und Verwaltungsräume vorgesehen) und verringert sich Richtung Norden auf ca. 5,5 m. Das flach geneigte Dach, auf dem am Nordwestrand technische Aufbauten für Lüftung und Kühlung untergebracht sind, wird extensiv begrünt.

Die Zufahrtsituation von der Wulfeler Straße wird verkehrstechnisch klarer gelöst, in dem die Zufahrt an der Wulfeler Straße im Tankstellenbereich wegfällt und die Ein- und Ausfahrt ausschließlich über die östlich gelegene Zufahrt zum neuen Wohnquartier erfolgt. Im Zuge des voll-

signalisierten Ausbaus des Knotenpunktes der Wülfeler Straße wird der geplante Verschwenk des Fuß- und Radweges aufgenommen. Der Markt erhält 72 Pkw-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze.

Die Stellplatzanlage wird über ein Baumraster begrünt. Am westlichen Grundstücksrand werden Abfall- und Wertstoffcontainer angeordnet.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

3.2. Gestaltung

Fassaden / Materialität

Die Fassaden des Marktgebäudes werden als Klinker- und Glasfassade den besonderen gestalterischen Anforderungen und der gewünschten Öffnung zum Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers gerecht. Die Gebäudegestaltung wird anhand des Material- und Farbkanons der Fassaden zwischen den angrenzend geplanten Neubaumaßnahmen (Bereich B-Plan Nr. 1806) abgestimmt. Entsprechend wird in der örtlichen Bauvorschrift § 9 neben der Zulässigkeit von Glasfassaden eine Ziegelbauweise in einem hellen Farbton im Farbspektrum Beige-Grau-Sand festgesetzt. Das zum Quartiersplatz überkragende Dach verbindet die beiden Freiräume und betont eine Wegebeziehung zwischen den Funktionen.

Diese städtebauliche Gestaltungsabsicht soll für den Eingangsbereich des neuen Quartiers eine abgestimmten Ortsbild- und Freiraumgestaltung und harmonisierende Gesamtgestaltung des Quartiers ermöglichen und stark divergierende Erscheinungsbilder der Gebäude vermieden werden.

Einfriedungen

Um das Plangebiet gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und dem nord-östlich geplanten Quartiersplatz zu öffnen und transparent zu gestalten, werden Einfriedungen in der Lage eingeschränkt. Entsprechend sieht die textliche Festsetzung als örtliche Bauvorschrift § 10 Einfriedungen nur in den rückwärtigen Bereichen vor.

Werbeanlagen

Um dem gestalterischen Anspruch an den Zugangsbereich zum neuen Wohnquartier Rechnung zu tragen, werden die Werbeanlagen am Gebäude und auf dem Grundstück beschränkt. Im Einzelnen sind folgende Werbeanlagen vorgesehen:

- jeweils ein beleuchtetes LIDL - Logo an Süd- und Ost-Ansicht, Abmaße: 2,50 m x 2,50 m
- an der Südfassade zwei Werbeflächen für Wandplakate, Abmaße: ca. 17,00 m x 2,50 m
- auf einer Teilfläche an der Südfassade eine Werbefläche für eine Plakatvitrine für Angebotswerbung (wandhängend oder mit Standfüßen), Abmaße: 1,53 m x 1,52 m (wandhängend) oder 1,73 m x 2,20 m (mit Standfüßen)
- eine doppelseitige Zufahrtsmarkierung / Parkplatzhinweis (mit Zusatzinformationen für den Nutzer) im Ein- und Ausgangsbereich, Abmaße: 0,83 m x 1,50 m
- eine beleuchtete, doppelseitige Hinweistafel mit dem LIDL Logo südlich des Grundstücks an der Wülfeler Straße, Abmaße: 6,00 m x 2,10 m
- eine doppelseitige Schildanlage für die E-Tankstelle, Abmaße: 1,85 m x 2,78 m

Fremdwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3.3. Auswirkungsanalyse Einzelhandel / Zentrenkonzept

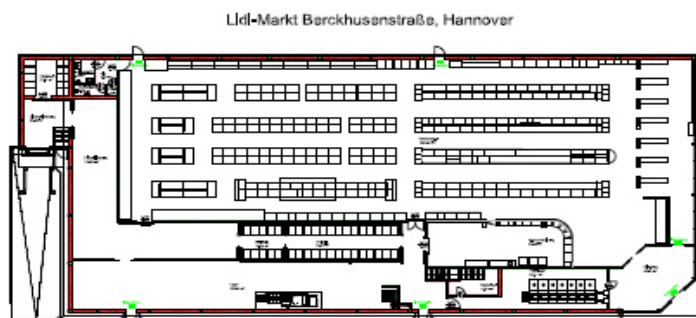
Ergebnisse der Analyse der Auswirkungen einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl

An der Wulfeler Straße 78 betreibt die Firma Lidl seit über 10 Jahren auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.021 m² einen Discountmarkt. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Annastift, in dem vorwiegend Menschen mit diversen Einschränkungen wohnen und ausgebildet werden, erfüllt dieser Markt eine besondere Rolle in der Versorgung dieses Personenkreises mit seinen speziellen Anforderungen an Warenpräsentation, Regalhöhen und Gangbreiten insbesondere für Rollstuhlfahrer. Deshalb war der Markt seit Eröffnung großflächig. Da der bestehende Markt weder den baulichen, insbesondere zukünftigen energetischen Ansprüchen sowie den konzern-eigenen Vorstellungen für die Warenpräsentation noch den speziellen Bedürfnissen der Kunden entspricht, soll er an gleicher Stelle neugebaut und auf ca. 1.490 m² Verkaufsfläche erweitert werden.

Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine übersichtlichere Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zu erhöhen. Es soll weiterhin ein an die demografische Entwicklung und die Annastift-Besonderheiten eingehender Markt geschaffen werden. Eine wesentliche Sortimentsänderung oder –erweiterung ist nach Aussage der Firma Lidl nicht vorgesehen. Es ist vielmehr vorgesehen die Vergrößerung dazu zu nutzen, die Gangbreiten von üblicherweise 2,00 m Breite auf 2,68 m Breite zu erhöhen. Die Regallänge des neuen Marktes entspricht dabei mit 480 m in etwa der eines Marktes mit 1.283 m² Verkaufsfläche¹.

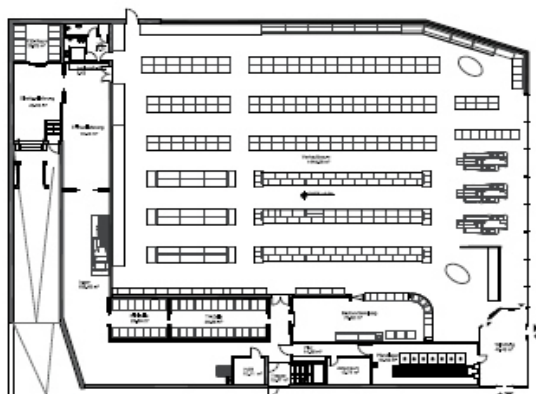
Abb. 2: schematische Darstellung Vergleich Regallängen Lidl-Filialen

2



Verkaufsfläche (VKF): 1.253 m²
Gangbreite: Ø 2,0 m
Regallänge: 485 m

Lidl-Markt Wölfeler Straße, Hannover-Bemerode



Verkaufsfläche (VKF): 1.491 m²
Gangbreite: Ø 2,68 m
Regallänge: 480 m

Der Vorhabenstandort liegt nicht in einem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2011.

Somit ist das Vorhaben auf seine möglichen Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere in den angrenzenden Stadtteilen Bemerode und Mittelfeld, deren Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeiten ebenso zu überprüfen ist, wie seine raumordnerische Beurteilung und die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover.

Mit der Analyse der Auswirkungen der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Firma Lidl wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg beauftragt, die das Gutachten am 01.06.2018 vorgelegt hat.³

Entsprechend des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) sind folgende raumordnerische Prüfkriterien einzuhalten:

² Quelle: Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG, Hildesheim

³ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Hannover-Mittelfeld, GMA/Gesellschaft für Markt- u. Absatzforschung mbH, Hamburg 01.06.2018, Projektleitung Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott, M.E.S. Irina Piatkowsky, Auftraggeber: Landeshauptstadt Hannover

- Da das Plangebiet innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Oberzentrums Hannover liegt, wird das Konzentrationsgebot (LROP 2017, 2.3 Ziffer 04) erfüllt.
- Das Kongruenzgebot (LROP 2017, 2.3. Ziffer 03 Satz 3), wonach das Einzugsgebiet des Einzelhandelsprojektes den grundzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten darf, ist als Ziel der Raumordnung zu beachten. Eine wesentliche Überschreitung liegt vor, wenn mehr als 30% des Umsatzes von Kunden außerhalb des Kongruenzraumes stammen. Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse⁴ wurde für das Einzugsgebiet mit Zone I: Nahbereich, Zone II: sonstiges Bemeroode, Wülferode und Zone III: Seelhorst und sonstiges Mittelfeld Umsatzprognosen erstellt. Der gesamte Einzugsbereich verfügt im Bestand über ca. 32.700 Einwohner, durch die Realisierung von Planungsvorhaben wird ein Umfang von ca. 42.200 Einwohner angenommen. Darüber hinausgehende Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes, z. B. durch Pendler, Besucher und Durchfahrende, wurden als Streuumsätze berücksichtigt.

Basierend auf der Umsatzherkunft wird das Kongruenzgebot für das Vorhaben wie folgt bewertet: Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf Hannover. In den periodischen Sortimenten ist nach den Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also die Stadt Hannover, ausschlaggebend. Dabei wird der überwiegende Teil des Umsatzes (mind. 85 %) mit Kunden aus Hannover erzielt. Auch Streukunden werden teilweise aus weiter entfernten Stadtteilen von Hannover kommen. Die Aussage des Gutachtens zur grundzentralen Einhaltung des Kongruenzgebotes kann durch die Landeshauptstadt Hannover nachvollzogen werden.

- Das Beeinträchtungsverbot (LROP 2017, 2.3. Ziffer 08) soll verhindern, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionalität der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ durch neue Einzelhandelsgroßprojekte wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Prüfung des Beeinträchtungsverbotes wurden die für das Vorhaben im Einzugsgebiet bzw. im Umland zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen ermittelt und u.a. zu erwartende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben im periodischen und aperiodischen Bedarf untersucht.

Aus der Auswirkungsanalyse geht hervor, dass mit der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes im Plangebiet - auch unter Berücksichtigung des neuen Nahversorgungszentrums Kronsberg-Süd - keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden und die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden. Es wird eingeschätzt, dass sich die Umsatzumverteilungen bei der Summation der beiden Vorhaben (Lidl im Plangebiet und Kronsberg-Süd) als verträglich ausweisen werden, da der Großteil des Mehrumsatzes durch die Kaufkraftzuflüsse (zusätzlich 9.500 EW im Einzugsgebiet) generiert wird und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche / Wettbewerber im Untersuchungsraum ebenfalls von den Kaufkraftzuflüssen (bedingt durch die Mehrfachorientierungen der neuen Einwohner) nennenswert profitieren werden. Eine Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen wird nicht angenommen.

- Für neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment Zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist, gilt das Integrationsgebot (LROP 2017, 2.3. Ziffer 05). Danach sind entsprechende Vorhaben nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig, die Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe kann aus Sicht der GMA angewendet werden. Der Standort verfügt über ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial und einen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle Wülfeler Straße). Das Vorhaben des Lebensmitteldiscounters stellt zwar keinen Betrieb dar, der ausschließlich die Nahversorgung im fußläufigen Nahbereich sicherstellt, erfüllt aber eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Mittelfeld und Bemerode –insbesondere angesichts der prognostizierten Einwohnerzuwächse.

Bei der Bewertung der geplanten Verkaufsfläche von 1.490 m² ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Lage direkt an der Betreuungs- und Pflegeeinrichtung des Annastift Leben und Lernen die Anforderungen der Menschen mit Behinderungen und Mobilitätsproblemen besonders stark berücksichtigt werden. Dies war bisher der Fall und soll auch bei der Neuplanung umgesetzt werden. Die Zahl der angebotenen Artikel wird gegenüber dem bestehenden Markt nicht verändert. Eine höhere Verkaufsfläche ergibt sich aber aufgrund der niedrigeren Regalmaße und weiteren Gangbreiten als bei üblichen Lidl-Discountern mit ca. 1.200- 1.300 m² VK. Bei einem Vergleich der Regalierung wird deutlich, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Regallängen entstehen werden. In beiden Fällen liegt die Regallänge bei ca. 480 m (siehe Abbildung 2).

Die im Untersuchungsraum festgestellte Unterversorgung, die vor dem Hintergrund der absehbaren Einwohnerzunahme (zusätzliche 9.500 EW) kann durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums Kronsberg-Süd alleine nicht ausgeglichen werden. Zudem können die Anbieter Centik (ethnischer Supermarkt) und Vollgut (Getränkemarkt) keine vollwertige Nahversorgung gewährleisten. Im Ergebnis soll die Erweiterung des Lidl-Marktes und Erhöhung der Verkaufsfläche, die im Wesentlichen auf eine kundenfreundlichere und zeitgemäße Produktpräsentation und Berücksichtigung der Bedarfe für Menschen mit Einschränkungen zurückzuführen ist, die flächendeckende Nahversorgung in den Stadtteilen Mittelfeld und Bemerode verbessern.

In der Textsatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 wird unter § 4 die Mindestgangbreite von 2,5 m bestimmt. Dadurch soll den besonderen Anforderungen an eine behindertengerechte Warenpräsentation entsprochen werden.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und sind damit als Grundlage für die weitere Planung von der Landeshauptstadt Hannover übernommen worden.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Untersuchung:⁵

Grundlagen	
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Lidl-Discounters in der Wülfeler Straße in Hannover-Mittelfeld von ca. 1.020 m² auf ca. 1.490 m² VK • Besondere Flächenkonfiguration angesichts der Annastift-Anforderungen (Menschen mit Behinderungen / Mobilitätsproblemen): Regal- länge wie bei einem typischen Lidl-Discounters mit max. 1.300 m² VK • Wichtiger Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> • Makrostandort: Bezirk Döhren-Wüfel und ca. 34.742 Einwohner • Fünf Nahversorgungs- (E-) Zentren und zwei Sonderstandorte
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Das Einzugsgebiet erstreckt sich auf Stadtteile Bemerode, Wülfel, Mittelfeld und Seelhorst mit rd. 42.180 Einwohner (inkl. Einwohnerpotenziale der neuen Wohnbaugebiete i. H. v. ca. 9.500 Menschen) • Kaufkraftpotenzial im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 122,6 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsumsatz des Lidl- Discounters: ca. 7,2 Mio. €, da o.a. 6,1 Mio. € im periodischen Bedarf und 1,1 Mio. € im aperiod. Bedarf, • Umsatzerwartung des Vorhabens: ca. 9,9 Mio. €, davon ca. 8,4 Mio. € im periodischen Bedarf und ca. 1,5 Mio. € im aperiod. Bedarf.
Umsatzumverteilungseffekte der Lidl-Planung in %	<ul style="list-style-type: none"> • ZVB Bemerode Thie 2 – 3 % • ZVB Bemerode Rathausplatz nicht nachweisbar • ZVB Bemerode Hinter dem Dorfe nicht nachweisbar • ZVB Mittelfeld nicht nachweisbar • sonstige Lagen im Stt. Mittelfeld 1 – 2 % • sonstige Lagen im Stt. Bemerode 1 – 2 % • Sonderstandort An der Wollebahn < 1 % • Sonderstandort Hildesheimer Straße < 1 % • Kaufkraftzufluss durch neue Wohneinheiten: erteilungsneutral <p>Bei der Berücksichtigung der Mehrfachorientierungen der neuen Einwohner (+ ca. 9.500 EW bzw. Kaufkraftzufluss von ca. 27 – 28 Mio. € im periodischen Bereich) werden sich die Umsatzumverteilungen auch im Zusammenspiel mit dem Nahversorgungszentrum Kronsberg-Süd unter den Worst-Case-Annahmen im unteren einstelligen Bereich bewegen.</p>
Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- u. Zentrenkonzept Hannover	<p>Im Untersuchungsraum wurde ein Nahversorgungsdefizit festgestellt. Das Lidl-Vorhaben mit 1.490 m² VK hat sich hinsichtlich der damit einhergehenden Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Einwohnerzunahme (+ 9.500 EW) als städtebaulich verträglich erwiesen. Den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Hannover wird nicht widersprochen.</p>

⁵ Auswirkungsanalyse Erweiterung eines Lidl-Marktes in Hannover-Mittelfeld, ebenda: S. 41-42

Raumordnerische Bewertungskriterien	
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Oberzentrums.
Integrationsgebot	Die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe kann aus Sicht der GMA angewendet werden. Der Standort verfügt über ein fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial und einen ÖPNV-Anschluss. Lidl in der Wülfeler Straße stellt zwar keinen Betrieb dar, der ausschließlich die Nahversorgung im fußläufigen Nahbereich sicherstellt, erfüllt aber eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile Mittelfeld und Bemerode – insbesondere angesichts der prognostizierten Einwohnerzuwächse. Im Untersuchungsraum wurde eine Unterversorgung festgestellt, die vor dem Hintergrund der absehbaren Einwohnerzunahme (+ 9.500 EW) durch die Errichtung des Nahversorgungszentrums Kronsberg-Süd alleine nicht ausgeglichen werden kann. Zudem können die Anbieter Centik (ethnischer Supermarkt) und Vollgut (Getränkemarkt) keine vollwertige Nahversorgung gewährleisten. Die Erweiterung des Lidl- Discounters würde die flächendeckende Nahversorgung in den Stadtteilen Mittelfeld und Bemerode verbessern.
Kongruenzgebot grundzentral	Das Kongruenzgebot wird erfüllt. Der wesentliche Teil des Umsatzes (mind. 85 %) stammt aus Hannover
Beeinträchtungsverbot	Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum erwartet. Vielmehr wird die Unterversorgung in den Stadtteilen Mittelfeld und Bemerode nach einem Einwohnerzuwachs (+ ca. 9.500 Menschen) etwas ausgeglichen.

Mögliche städtebauliche Auswirkungen des Projektes

Städtebauliche Auswirkungen, die aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf den vorhandenen Bestand entstehen können, setzen allgemein voraus, dass ein Schwellenwert von 10% Umsatzumverteilung erreicht bzw. überschritten wird⁶. Unter der Berücksichtigung eines „Worst-Case-Szenarios“ und der besonderen städtebaulichen Situation kommt der Gutachter zu einer Einschätzung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens, die von der Landeshauptstadt Hannover geteilt werden.

Dazu führt das Gutachten folgendes aus:

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen im periodischen Bedarfsbereich infolge der Lidl-Erweiterung werden unter Anlegung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Maßstäbe bewertet. Als Basis für die Ausweisung der prozentuellen Umsatzumverteilungen werden zunächst die Bestandsumsätze der Wettbewerbsstandorte verwendet:

- Die prognostizierte Umsatzumverteilung gegenüber den ansässigen Betrieben im Untersuchungsraum liegt insgesamt bei ca. 0,9 – 1,0 Mio. € bzw. ca. 1 – 2 %. Weitere Teile des Mehrumsatzes werden aus den Kaufkraftzuflüssen / dem Einwohnerzuwachs gespeist, wobei die Berechnung der Kaufkraftzuflüsse seitens der GMA unter den Worst-Case-Gesichtspunkten niedriger gehalten wurde, als dies realistisch zu erwarten ist (...).

⁶ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde, und wurde im Rahmen einer Fortschreibung der Langzeitstudie aus dem Jahr 2016 weitgehend bestätigt.

- Am stärksten wird durch das Vorhaben der zentrale Versorgungsbereich Bemerode Thie mit den Magnetbetrieben Rewe, Aldi und Rossmann betroffen sein. Hier sind Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 – 0,4 Mio. € z rd. 2 – 3 % zu erwarten. Die zu erwartenden Umsatzrückgänge liegen somit in einem mittleren einstelligen Bereich. Die im Nahversorgungszentrum Bemerode Thie ansässigen Betriebe sind als leistungsstarke Anbieter einzustufen, so dass etwaige Betriebsschließungen in diesem zentralen Versorgungsbereich infolge der Lidl-Erweiterung äußerst unwahrscheinlich sind. Zudem wird dieser zentrale Versorgungsbereich bedingt durch den prognostizierten Einwohnerzuwachs (v. a. durch Kronsberg-Nord, + 1.000 EW) unmittelbar umsatzseitig gestärkt.
- In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen ist nur mit geringen Umsatzumverteilungen von jeweils unter 0,1 Mio. € bzw. in einem nicht nachweisbaren Umfang zurechnen, da insbesondere in den nächstgelegenen Nahversorgungszentren Hinter dem Dorfe und Mittelfeld keine Systemwettbewerber von Lidl ansässig sind. Die dort verorteten Anbieter übernehmen lediglich eine lokale Versorgungsfunktion für die Bewohner der umliegenden Quartiere, die auch nach der Lidl-Erweiterung diese Einkaufsstätten weiterhin in einem beinahe unveränderten Umfang aufsuchen werden. Zudem stellen diese Bereiche anhand der faktischen Prägung (geringe Angebotsbreite und -tiefe, geringes funktionales Gewicht insb. für ein Oberzentrum mit über 500.000 EW, keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion) keine zentralen Versorgungsbereiche dar. Dies soll im Rahmen der derzeit stattfindenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes näher erläutert / thematisiert werden.
- Von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgängen werden die Betriebe in Streulagen der Stadtteile Mittelfeld und Bemerode (jeweils 1 – 2 %) sowie an **Sonderstandorten** im Stadtteil Mittelfeld (unter 1 %) betroffen sein. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen zu Lasten dieser Standorte sind insofern gering und werden nicht zur Aufgabe von einem der Magnetbetriebe führen. Die Versorgung der Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Fachgeschäfte (z. B. Drogerie-, Getränkemarkt, Tierfachmarkt) oder z. B. auch das Lebensmittelhandwerk (Bäcker), die periodische Sortimente führen, werden von dem Planvorhaben erfahrungsgemäß lediglich geringfügig betroffen sein.
- Bezüglich des aperiodischen Bedarfs wurde für den Lidl-Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.490 m² VK ein Mehrumsatz von rd. 0,4 Mio. € ermittelt. Dieser Umsatz wird einerseits durch die Kaufkraft der neuen Einwohnerpotenziale generiert, andererseits verteilt sich ein Teil davon auf zahlreiche Branchen des nördlichen Wohngebietes, so dass die evtl. auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen in der Einzelbetrachtung sehr gering ausfallen und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen sind. Negative Auswirkungen sind bzgl. der Waren des aperiodischen Bedarfsbereichs deshalb aus gutachterlicher Sicht auszuschließen.

In den vorstehenden Ausführungen wurden die durch die Lidl-Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungen dargestellt. Bei der Bewertung **der gemeinsamen Auswirkungen** der Lidl-Erweiterung und des geplanten Nahversorgungszentrums Kronsberg-Süd muss folgendes berücksichtigt werden:

- Im Acocella-Gutachten vom Juni 2017 wurde für die Variante C (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt) festgestellt, dass sich die höchsten Umsatzumverteilungen im Lebensmittelsegment (i. H. v. 8 %) gegenüber dem Nahversorgungszentrum Bemerode Thie richten werden. Der Ausgangspunkt der Bewertung war der Ist-Umsatz des Zentrums ohne die Kaufkraftzuflüsse durch die Einwohnerpotenziale. Gemäß dieser Berechnung würden

die gemeinsamen Auswirkungen der beiden Vorhaben (Lidl und NVZ Kronsberg-Süd) ggü. Bemerode Thie rein rechnerisch bei 10- 11 % liegen.

- In Hinblick auf den zu erwartenden Einwohnerzuwachs im Untersuchungsraum (insg.+ rd. 9.500 EW) ist darauf hinzuweisen, dass die dadurch entstehende zusätzliche Kaufkraft nur anteilig durch den Lidl-Discounter und das Nahversorgungszentrum Kronsberg-Süd (umverteilungsneutral) absorbiert wird. Durch die Mehrfachorientierungen dieser neuen Bewohner (das übliche Einkaufsverhalten) werden auch alle anderen Anbieter im Umfeld davon profitieren und Umsatzzuwächse verzeichnen, so dass die tatsächlichen Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben wesentlich geringer ausfallen werden, da der Ausgangsumsatz der übrigen Wettbewerber, von dem die Umsatzumverteilungen abgezogen werden müssten – insb. im Stadtteil Bemerode – sich im Vergleich zur Ist-Situation erhöhen würde.
- So wird in der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Nahversorgungszentrums Kronsberg-Süd des Büros Acocella vom Juni 2017 ebenfalls nicht davon ausgegangen, dass die Kaufkraft der neuen Einwohner vollständig durch das Nahversorgungszentrum absorbiert wird - d. h. Teile der zusätzlichen Kaufkraft kommt den Wettbewerbsstandorten zugute. Zudem blieb in der Acocella-Analyse der Einwohnerzuwachs in Kronsberg-Nord und am Annastift ebenso unberücksichtigt, wie der Umstand, dass die Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsraum von den Kaufkraftzuflüssen aus Kronsberg-Süd, Kronsberg-Nord und Annastift profitieren werden. Insofern werden die tatsächlichen Umsatzumverteilungen / Auswirkungen des NVZ Kronsberg-Süd im Untersuchungsraum geringer ausfallen, als im Acocella-Gutachten angenommen.
- Mit anderen Worten: die im Acocella-Gutachten vom Juni 2017 sowie im vorliegenden GMA-Gutachten dargestellten rechnerischen Umsatzumverteilungen beziehen sich auf die aktuellen Bestandsumsätze im Untersuchungsraum und berücksichtigen nicht den Umstand, dass die Wettbewerbsstandorte durch die Mehrfachorientierungen der neuen Einwohner ebenfalls profitieren werden. Auch fällt der Einwohnerzuwachs wesentlich höher aus, als im Acocella-Gutachten thematisiert, wenn man die Wohnbaugebiete Kronsberg-Nord und Annastift mitberücksichtigt.
- Nimmt man an, dass das Nahversorgungszentrum Bemerode Thie konservativ gerechnet etwa 5 - 10 % der zusätzlichen Kaufkraft im periodischen Bereich (ca. 27- 28 Mio.€) an sich binden kann, wird sich der Bestandsumsatz dieses Zentrums im periodischen Bedarf von 14,4 Mio. € um 1,4- 2,8 Mio. € auf 15,8- 17,2 Mio. € erhöhen. Berücksichtigt man die durch beide Vorhaben ausgelösten absoluten Umsatzumverteilungen im periodischen Bedarf i. H. v. 1,5- 1,6 Mio. €²⁹, die ggü. Bemerode Thie wirksam werden, so würde sich der Umsatz dieses zentralen Versorgungsbereichs unter dem Strich im Vergleich zum Ist-Zustand entweder leicht erhöhen (2,8 Mio. € Kaufkraftzufluss ggü. 1,5- Mio. € Umsatzumverteilung) oder schlimmstenfalls (bei lediglich 5 % Marktanteil am gesamten Kaufkraftzufluss) um 0,1- 0,2 Mio. € im Vergleich zum Ist-Umsatz zurückgehen (1,4 Mio. € Kaufkraftzufluss ggü. 1,5- 1,6 Mio. € Umsatzumverteilung). Das würde einen Umsatzrückgang im Vergleich zum heutigen Bestandsumsatz i. H. v. lediglich 1- 2 % bedeuten.
- Eine ähnliche Argumentationskette kann auch für die übrigen Wettbewerber im Untersuchungsraum angewendet werden. Unter dem Strich würde es bedeuten, dass bei der Berücksichtigung des Einwohnerzuwachses (+ 9.500 Menschen) und der Mehrfachorientierungen beim Einkaufsverhalten die Wettbewerbsstandorte nur äußerst geringfügige (Worst Case) bis gar keine Umsatzrückgänge bzw. Umsatzzuwächse im Vergleich zur heute bestehenden Umsatzsituation erfahren werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes in Hannover-Mittelfeld - auch unter Berücksichtigung des neuen Nahversorgungszentrums Kronsberg-Süd - keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Sowohl die zentralen Versorgungsbereiche als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt. Unter dem Strich werden sich die Umsatzumverteilungen bei der Summation der beiden Vorhaben (Lidl und Kronsberg-Süd) als verträglich ausweisen, da der Großteil des Mehrumsatzes durch die Kaufkraftzuflüsse (+ 9.500 EW) generiert wird und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche / Wettbewerber im Untersuchungsraum ebenfalls von den Kaufkraftzuflüssen (bedingt durch die Mehrfachorientierungen der neuen Einwohner) nennenswert profitieren werden.“⁷

Durch die Region Hannover wurde mit Stellungnahme vom 18.01.2019 die Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung bestätigt.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich ein 2003 errichteter Lebensmittel-Discounter der Firma Lidl, der erweitert und unter Berücksichtigung der behindertengerechten Anforderungen neu organisiert werden soll. Die Verkaufseinrichtungen werden den geänderten Kundenanforderungen angepasst, somit handelt es sich um keine quantitative Erweiterung des angebotenen Sortiments, sondern vielmehr um eine qualitative Anpassung des bestehenden Marktstandortes. Eine wesentliche Sortimentsausweitung findet im Rahmen der Erweiterung nicht statt.

Die Grundfläche des Marktgebäudes beträgt ca. 2.354 m² (ohne Dachüberstand). Bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.240 m² wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37 erreicht. Damit werden die Obergrenzen für gewerbliche Nutzungen gem. § 17 BauNVO von 0,6 – 0,8 deutlich unterschritten. Unter Berücksichtigung der Stellplätze und Zufahrten sowie Platzflächen werden die Oberflächen im Plangebiet mit 3.307 m² zu etwa 90 % bebaut oder versiegelt. Dieser Wert überschreitet die Gesamtversiegelung gem. § 19 BauNVO von 0,8. Mit dem Vorhaben wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung für Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Durch die im VEP vorgenommenen zeichnerischen Festsetzungen erfolgt eine zulässige Überschreitung der Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5.600 m². Diese Überschreitung ist hinnehmbar, da die Überschreitung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben wird (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO) und durch eine Mindestfläche von 1.800 m² für eine extensive Dachbegrünung positive Auswirkungen für das Mikroklima geschaffen werden.

Das Vorhaben sieht bei einer Verkaufsfläche von 1.490 m² und Nebenflächen von 917 m² eine Geschossfläche von ca. 2.601 m² vor (Erd- und Obergeschoss) vor. Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,41 erreicht.

Das Gebäude des Lebensmittelmarkts erreicht mit einem geneigten Dach im Süden eine Firsthöhe von 7,5 m und im Norden eine Traufhöhe von 5,7 m auf. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend durch die festgesetzte Oberkanten für den zur Wülfeler Straße ausgerichteten First (81,3 m ü. NN) und die am nördlichen Rand gelegenen Traufe (79,5 m ü. NN) bestimmt. Der untere Bezugspunkt liegt bei 73,6 m ü. NN.

⁷ Ebenda, S. 36-39

3.5. Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wülfeler Straße an das bestehende Straßen- und Leitungsnetz angeschlossen. Im Zuge der Planung des Wohnquartiers Annastift wurden in einer Verkehrsuntersuchung (BPR Hannover, Januar 2015) die zu erwartenden Änderungen der Verkehrsströme untersucht. Im Ergebnis wurden Maßnahmen für den Ausbau des Knotenpunkts Wülfeler Straße / Zufahrtstraße zum Annastift vorgeschlagen. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit wird eine Signalisierung des Knotenpunkts vorgenommen und im Erschließungsvertrag gesichert. Auf Grundlage der nun konkret vorliegenden Planungen wurde die verkehrstechnische Erschließung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 gutachterlich untersucht und mit den angrenzenden Vorhaben abgestimmt (BPR Hannover, Juni 2018). Grundlage für die Verkehrsuntersuchung ist eine für die Spitzenstunden 7:00 – 9:00 Uhr und 14:30 – 17:30 Uhr durchgeführte Verkehrszählung (08.06.2017). Neben den Kundenzufahrten wurden zusätzliche Verkehre durch das neue Wohnquartier mit einer neuen Kindertagesstätte und Parkhaus am Hauptgebäude sowie die neue Verkehrsführung mit einbezogen. Für die Kreuzung Wülfeler Straße / Annastift wurde für die Bestandsverkehre die 2015 ermittelten Verkehrsbelastungen übernommen. Durch die Annastift e.V. ist mittlerweile die Planung eines Parkhauses verworfen worden.

Entsprechend der Verkehrszählung für das Grundstück des Lidl-Marktes kommt es morgens (7:00 – 9:00 Uhr) zu insgesamt 94 Abfahrten (gleichmäßige Aufteilung auf beide Zufahrten) und 118 Zufahrten. Am Nachmittag (14:30 – 17:30 Uhr) erhöht sich der Verkehr auf 133 Abfahrten und 134 Zufahrten (davon ca. 30 % an der Zufahrt zum Annastift und 70 % zur Wülfeler Straße).

Bei der Ermittlung der Prognoseverkehre wurde durch den Gutachter eine Erhöhung der Kundenverkehre von 8.000 Kunden / Woche auf 9.500 Kunden / Woche berücksichtigt.

Das mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmte Verkehrskonzept für die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes sieht folgende Regelungen vor:

Die Erschließung des Lebensmitteldiscounters wird dahingehend angepasst, dass die Zufahrt von der Wülfeler Str. im Süden aufgegeben wird und die Ein- und Ausfahrt ausschließlich von der Zufahrtstraße zum Annastift erfolgen wird. Die Zufahrt wird gegenüber der bestehenden Situation um ca. 30 m in südliche Richtung verschoben. Dadurch wird die zum Quartiersplatz ausgerichtete Platzfläche von Verkehren freigehalten. Entsprechend der Verkehrsprognose werden für die morgendliche Spitzenstunde (7:15 – 8:15 Uhr) jeweils ca. 130 Zu- und Abfahrten und für die nachmittägliche Spitzenstunde (16:00 – 17:00 Uhr) ca. 160 Zu- und ca. 190 Abfahrten ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 30 % der Abfahrten in nördliche Richtung zum Wohnquartier und Paderborner Straße abfließen.

Die geplante Knotenpunktgeometrie (siehe Abbildung 3) ermöglicht bei einer Aufweitung der Fahrbahnfläche gegenüber der Lidl-Zufahrt auf 8,25 m eine Verkehrsführung mit zwei Fahrstreifen (Geradeaus / Rechts sowie Links). Für eine Umlaufzeit von 90 s ergeben sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde Rückstaulängen von 33 m für die Linksabbiegerfahrstreifen und 39 m für den Geradeaus- / Rechtsfahrstreifen. Die Wartezeit beträgt zwischen 31 s und 34 s, es ist mit einem leichten Rückstau von etwa 13 m in das Grundstück von Lidl zu rechnen.

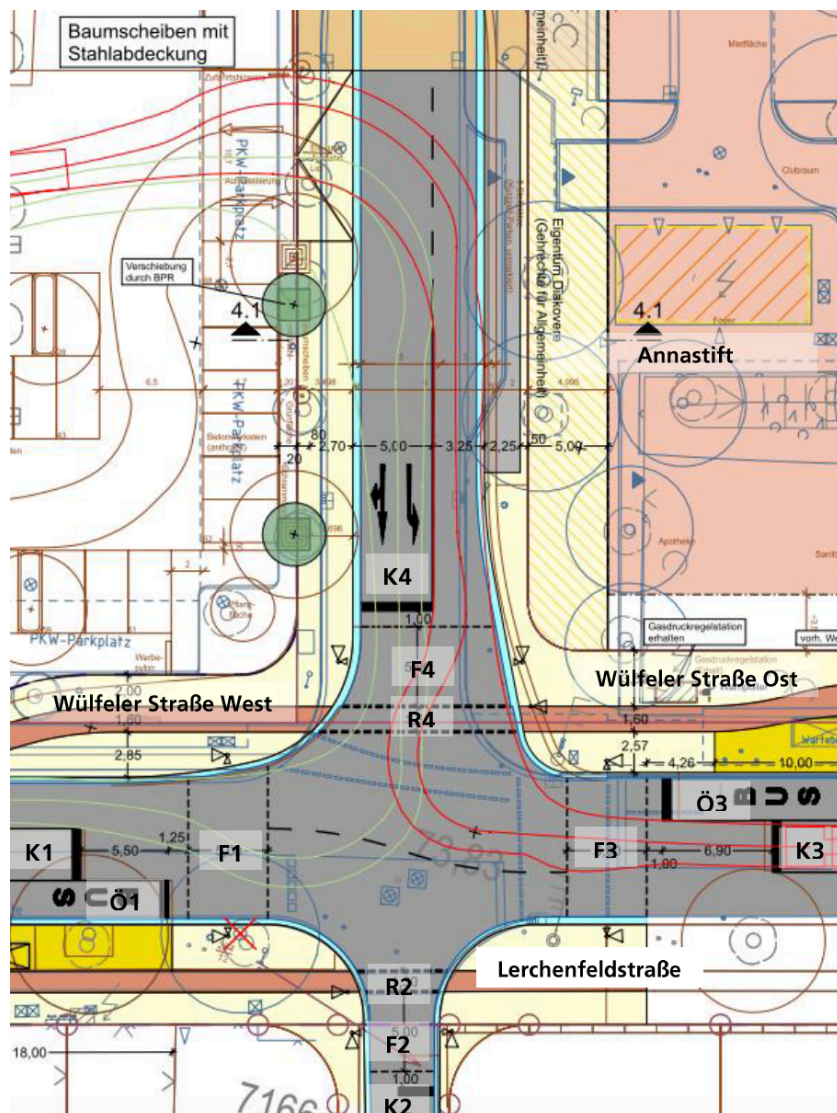
Der für die Kundenzufahrt zum Lidl geführte Leistungsfähigkeitsnachweis⁸ kommt zu dem Ergebnis, dass in der morgendlichen Spitzenstunde die mittleren Wartezeiten zwischen 2,4 s und

⁸ gem. Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS), Teil Stadtstraßen für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlagen

7,3 s liegen (dies entspricht der Qualitätsstufe A – sehr geringe Wartezeiten). Dies gilt auch für die nachmittägliche Spitzenstunde, es stauen sich in der Kundenzufahrt im Durchschnitt zwei Fahrzeuge.

Für die Zufahrt zum Annastift / neuen Wohnquartier ermöglicht der Ausbau der Zufahrt eine Qualitätsstufe B - geringe Wartezeiten. Es entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Rückstau auf dem Lidl-Parkplatz.

Abb. 3: Planung Knotenpunkt Wülfeler Straße / Annastift (Quelle: BPR)



Weiterhin erfolgt im Zuge der Umgestaltung des Knotenpunktes die allseitige Einrichtung von Gehwegen und Einrichtung von Lichtsignalanlagen.

Um an allen Knotenpunktzufahrten eine Fußgängerfurt vorzusehen, muss der Fuß- und Radweg Richtung Annastift / Discounter aufgeweitet werden, um eine Aufstellfläche der Lichtsignalanlage sicherzustellen. Diese Maßnahme erfordert eine partielle Neuordnung der privaten Fläche. Zur fußläufigen Verbindung wird vom Kreuzungspunkt Wülfeler Straße ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer ergänzt. Die Flächenübertragung an die Landeshauptstadt Hannover und die anteilige Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Zusätzlich gibt es eine eigene ÖPNV-Spur mit Haltestellen auf dem östlichen und westlichen Teil der Wülfeler Straße. Nach Aussagen des Gutachters ermöglicht dies eine Beschleunigung des Busverkehrs.

Ruhender Verkehr

Die Planungen sehen innerhalb der Stellplatzanlage insgesamt 72 Stellplätze vor, davon sind 2 behindertengerechte Stellplätze und 3 Familienstellplätze am nord-östlichen Rand angeordnet. Für die am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehenen 7 Stellplätze wird im VEP ein Überhang innerhalb einer Grünfläche aufgenommen, so dass insgesamt eine Länge von 5,0 m für die Stellplätze gesichert ist.

Gegenüber der bestehenden Anzahl von 81 Stellplätzen erfolgt eine Verringerung um 9 Stellplätze.

Gem. Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO, Anlage „Richtzahlen für den Einstellbedarf“ (Juli 2016) sind bei einer Verkaufsfläche von 1.490 m² insgesamt 149 - 75 erforderliche Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf und dienen als Anhalt, um die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze im Einzelfall festzulegen. Das Vorhaben sieht mit insgesamt 72 Stellplätzen eine geringfügige Unterschreitung der Mindestanzahl an erforderlichen Stellplätzen vor. Aus folgenden städtebaulichen Gründen wird das Angebot als ausreichend eingeschätzt:

- Die Vorhabenplanung sieht eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Eingangsbereiches des neuen Wohnquartiers und des Erscheinungsbildes an der Wülfeler Straße vor. Statt Errichtung zusätzlicher Stellplätze wird der Freiraumbereich am Quartiersplatz und am Eingangsbereich des Lebensmitteldiscounters verbunden. Weiterhin wird eine Durchgrünung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen gesichert.
- Die bestehenden Wohnquartiere und das geplante Wohngebiet „Vitalquartier“ mit ca. 380 neuen Wohneinheiten ist zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar, die oben genannten attraktiven Wegeanbindungen sowie überdachte Fahrradstellplätze sollen diese Mobilität unterstützen.
- Mit der Bushaltestelle Wülfeler Str. in ca. 80 m Entfernung besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.

Für Radfahrer stehen 20 überdachte Fahrrad-Einstellplätze am Eingangsbereich zur Verfügung. Gegenüber den gem. § 48 NBauO erforderlichen 11 Fahrrad-Einstellplätze kann damit ein zusätzliches Angebot auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf der Wülfeler Straße verkehren die Buslinien 123 und 124, die in Richtung Norden eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 6 bzw. 16 (Stadtbahnstation Brabeckstraße) und in Richtung Westen eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 8 bzw. 18 (Stadtbahnstation Am Mittelfelde) herstellen. Die Bushaltestelle Lerchenfeldstraße liegt unmittelbar an der Zufahrt zum Annastiftgelände in ca. 80 m Entfernung zum Vorhabengebiet, die Haltestelle wird durch eine Haltebucht ausgebaut.

3.6. Ver- und Entsorgung

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die technische Infrastruktur (Strom, Trink- und Abwasser) angeschlossen. Die Medienschließung erfolgt wie im Bestand von der Wülfeler Straße aus. Innerhalb der Ver-

kehrfläche der Wülfeler Straße verläuft eine Kabelschutzrohranlage (Gasleitung), Eingriffe durch die Planung erfolgen nicht.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Abfall- und Wertstoffcontainer sind am westlichen Grundstücksrand positioniert, eine Anfahrbarkeit durch Sattelschlepper ist gewährleistet.

Niederschlagswasser

Gegenwärtig befindet sich westlich des Bestandsgebäudes eine Frei- bzw. Versickerungsfläche. Im Zuge der Neuplanung ist vorgesehen, das Regenwassers der Dachfläche über Mulden innerhalb der nördlich und westlich angrenzenden Grünstreifen und über Rigolen zu versickern. Für die Entwässerung der Parkplatzflächen werden im Plangebiet Mulden-Rigolensysteme angelegt. Die konkrete Dimensionierung und Lage wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Um eine Schadstoffbelastung im Regenabfluss zu vermeiden, ist bei der Dachflächenausführung zu berücksichtigen, dass bei einer Verwendung von Metaldachdeckungen ausschließlich beschichtete Metallabdeckungen verwendet werden. Für Fassadenbaustoffe (Putz- und Dämmstoffe) und -schutzanstriche sind aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes keine pestizidhaltigen Produkte zugelassen.

In der Wülfeler Straße liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Sollte eine Versickerung nicht ausreichen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet eine Abflussbeschränkung von 20l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz einzuleiten.

3.7. Lärmschutz

Hinsichtlich des Verkehrslärms der Wülfeler Straße und des Anlagenlärms, verursacht durch den Parkplatz und die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters, ist das Plangebiet als vorbelastet einzustufen.

Um Nutzungskonflikte durch die Neuplanung des Lebensmittelmarktes zu verhindern, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung⁹ die Auswirkungen der Geräuschquellen auf die angrenzenden Nachbargebiete untersucht. Schutzwürdige Nutzung befinden sich im Bestand südlich der Wülfeler Straße (Wohnen) sowie die nördlich und östlich des Plangebietes vorgesehene Bebauung des „Vitalquartiers“ gem. Bebauungsplan Nr. 1806 (Wohnen). Die Wohnnutzung ist in beiden Fällen in Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der Immissionsprognose wurden die gewerblichen Vorbelastungen der Tankstelle und des Besucherparkplatzes vom Annastift mit berücksichtigt.

Immissionen durch Anlagengeräusche

Untersucht wurden Anlagengeräusche, die aus dem Kundenparkplatz mit Pkw-Fahrgeräuschen, der Anlieferungszone mit Lkw-Fahrgeräuschen mit Kühlaggregat und Geräuschen der Ladevorgänge, den Heiz- und Kühlanlagen auf dem Dach des Gebäudes sowie den Einkaufswagen-sammelboxen verursacht werden.

Bei der Berechnung wurde die im Bebauungsplan Nr. 1806 aufgenommene Erhöhung und Auskragung der Lärmschutzwand am nördlichen Grundstücksrand der Tankstelle mit berücksichtigt.

⁹ Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 der Landeshauptstadt Hannover, August 2018, Hannover

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) auf den dem Discounter benachbarten Flächen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Untersuchung ermittelt östlich, südlich und westlich des Lebensmittelmarktes eine Überschreitung von bis zu 4,4 dB(A) am Tag und für den westlichen Bereich von 2,0 dB(A) in der Nacht. Maximalpegel für Einzelereignisse werden sowohl tags als auch nachts an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung werden im Bereich des Discounters folgende aktive Schallschutzmaßnahmen zur Senkung der Geräuschimmissionen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (siehe Festsetzung § 5):

- Lärmschutzwand 1: Neben der am östlichen Gebäuderand des Lebensmitteldiscounters gelegenen Entladerampe ist zur Abschirmung der durch die Ladevorgänge hervorgerufenen Immissionen auf der gesamten Länge eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe wird über dem festgelegten Höhenbezugspunkt von 73,6 m über NN bestimmt.
- Lärmschutzwand 2: Unter Berücksichtigung der jeweiligen Schalleistung der geplanten Technikaggregate für Lüftung und Kühlung wird zum Schutz der nördlich geplanten Wohnnutzung eine 2,0 m hohe Abschirmung festgesetzt. Die Höhe ist ab der Oberkante der Traufe des Gebäudes zu messen, da die Anlagen auf dem Dach angeordnet werden. Durch die Abschirmung werden die nächtlichen Immissionen des Discounters in den angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebieten gem. Bebauungsplan Nr. 1806 mindestens 6 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes (Irrelevanzkriterium der TA Lärm) liegen. Dies ist nach Aussagen der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes für die Nachtzeit durch die Vorbelastung der Tankstelle erforderlich. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Geräusche der Aggregate weder impuls- noch tonhaltig sind.
- Lärmschutzwand 3: Am östlichen Rand der Einkaufswagenbox ist zur Schallabschirmung eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand vorzusehen. Die Höhe wird über dem festgelegten Höhenbezugspunkt von 73,6 m über NN bestimmt. Alternativ kann eine rückseitig fugendicht und bodentief geschlossene Einhausung der Einkaufswagenbox mit einer flächenbezogenen Masse $m \geq 15 \text{ kg/m}^2$ vorgenommen werden.
- Lärmschutzmaßnahme (Einschränkung Parkplatznutzung): Die gegenwärtigen Öffnungszeiten von 7:00 – 21:30 Uhr erfordern keine Einschränkungen bei der Parkplatznutzung. Der Betreiber hat dafür zu sorgen, dass die östlich geplanten Stellplätze ab 21:30 bis spätestens 22:00 Uhr geräumt sind (bspw. durch Beschilderung oder andere organisatorische und technische Maßnahmen). Dies betrifft die 7 am östlichen Rand südlich der Einfahrt geplanten Stellplätze. Dadurch ist zu verhindern, dass hier Pkw-Abfahrten erfolgen und durch Einzel-Geräuschereignisse (Kofferraumklappen, Türenschlagen) der Bezugspegel der TA Lärm um bis zu 2,5 dB überschritten wird.

Durch die genannten Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit an den relevanten Immissionspunkten der umgebenden Wohnnutzungen im Wesentlichen unterschritten. Nur am Gebäude Wölfeler Str. 83 ergibt sich für das Obergeschoss eine geringfügige Überschreitung von 0,3 dB. Diese Überschreitung ist tolerierbar, da unter Berücksichtigung von Messungenauigkeiten und der Wahrnehmbarkeit von Überschreitungen erst bei 1 – 2 dB keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung erfolgt.

Auch der Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitige Einzelereignisse ist am Tag und in der Nacht durch die Maximalpegel kurzzeitige Einzelereignisse an den nächstgelegenen Wohnnutzungen unterschritten.

Im Durchführungsvertrag sind die Umsetzungen entsprechend zu regeln.

Immissionen durch Anlagenbezogenen Fahrverkehr auf öffentlichen Straßen

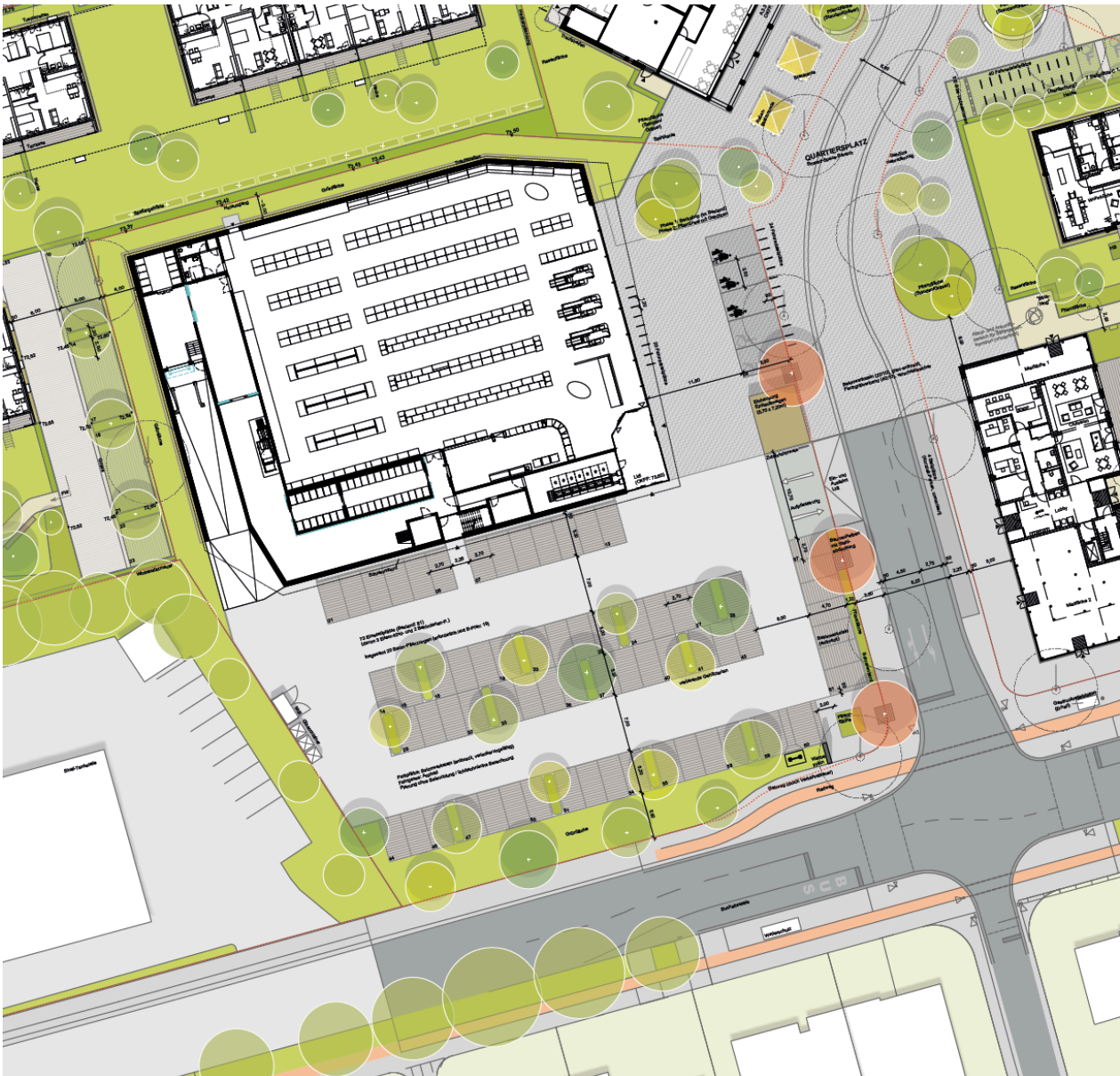
Aufgrund der geringen zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehre in den öffentlichen Straßen (Wülfeler Straße, Lerchenfelder Straße) wird in dem schalltechnischen Gutachten eine Erhöhung der bestehenden Verkehrslärm-Immissionen um 3 dB oder mehr ausgeschlossen. Diese Erhöhung entspräche einer Vergrößerung der Verkehrsbelastung des ohne Bauvorhabens derzeit bestehende Verkehrsaufkommen um den Faktor 1,6. Organisatorische Maßnahmen zur Verringerung der Immissionen der anlagenbezogenen Verkehre auf öffentlichen Straßen sind daher nicht erforderlich.

3.8. Freiraumgestaltung

Im Zuge der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes erfolgt eine Umgestaltung der gesamten Stellplatzanlage sowie der Grünflächen. Durch die Öffnung und Einbeziehung von Platzflächen am zukünftigen Quartiersplatz sowie die Wegeverbindung zum lichtsignalgesteuerten Kreuzungsbereich Wülfeler Straße werden klare Bezüge und barrierefreie Wegeverbindungen zu den angrenzenden Freiräumen hergestellt. Für den Entreebereich des neuen Wohnquartiers, das neben dem Lebensmittelmarkt durch weitere Versorgungs- und soziale Betreuungseinrichtungen im „kleinen Zentrum“ geprägt ist, werden zusammenhängende Freiräume mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten geschaffen.

An der nördlichen und westlichen Gebäudeseite ist ein Notausgangsweg in der Planung berücksichtigt.

Abb. 4: Freiflächenplan (Quelle: nsp, Januar 2019)



Im Planungsverfahren erfolgt eine Abstimmung zwischen den Freiraumplanungen, so dass eine zusammenhängende und harmonisierende Gestaltung gewährleistet wird.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 lassen sich drei Freiraumbereiche definieren: Zum einen die zur Wülfeler Straße ausgerichtete Stellplatzanlage mit Zufahrt von Osten. Die Stellplatzflächen ermöglichen durch eine Pflasterung aus Betonwerksteinen mit versickerungsfähigen Fugen eine Wasserdurchlässigkeit, ein Baumraster bietet eine Durchgrünung. Für die Baumpflanzungen werden heimische Baumarten verwendet. Die Fahrgassen sind asphaltiert. Zum anderen wird die Fläche des Quartiersplatzes bis zum Eingang des Lebensmittelmarktes geführt und durch ein einheitliches Pflastermaterial befestigt, so dass eine durchgehende Wegeverbindung und ein gestalterischer Bezug geschaffen werden. Das übertragende Dach überdacht Fahrradstellplätze, am östlichen Rand sind eine Einkaufswagenbox sowie fünf Stellplätze vorgesehen (ausschließlich Familien- und Behindertenstellplätze). Die Teilfläche des Backpavillons wird in die zukünftige Gestaltung mit einbezogen. Weiterhin sind die nördlichen, westlichen und südlichen Randbereiche durch Grünstreifen mit Rasen- bzw. Baumbepflanzung gestaltet.

Als Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird der überwiegende Teil der Dachfläche extensiv begrünt und gegenüber dem Bestand insgesamt 9 zusätzliche Bäume gepflanzt.

Die Wertstoffcontainer werden am westlichen Grundstücksrand angeordnet.

Das Freiflächenkonzept ist im Freiflächenplan, der Anhang zum Durchführungsvertrag wird, konkretisiert.

4. Energiekonzept

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen wird ein hoher energetischer Standard erreicht und damit die Energiebilanz gegenüber der jetzigen Situation deutlich verbessert werden. Dieses wird durch den Einsatz innovativer Technik (u.a. Wärmerückgewinnung, hohe Außenwanddämmung) sowie einer ökologischen Bauweise erreicht. Hierzu hat am 12.10.2016 ein erstes Beratungsgespräch durch die Klimaschutzleitstelle beim Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover stattgefunden. Als Ergebnis dieser Beratung fördert proKlima eine Untersuchung zur Machbarkeit eines Passivhauses, das von LIDL für diesen Standort gewünscht ist. Falls der Passivhausstandard nicht machbar ist, soll ein annähernd guter Bau- und Dämmstandard umgesetzt werden. Eine Behandlung ist im Rahmen des Bauantrages beabsichtigt.

Am südöstlichen Rand ist eine E-Tankstelle mit zwei Stellplätzen vorgesehen.

5. Umweltbelange

Die Vorhabenplanung sieht eine komplette Neuordnung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Wülfeler Straße vor, in diesem Zuge wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 148 m² erfolgen. Die Planung überschreitet zudem das Maß der baulichen Nutzung, die entsprechend der Bebauungspläne Nr. 320 sowie Nr. 928 und 2. Änderung Nr. 928 zulässig wäre. Damit wird ein Eingriff in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB ermöglicht, der durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist (siehe Umweltbericht Kap. 2.1). Der Ausgleich im Plangebiet erfolgt durch eine extensive Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen.

Die Qualifizierung der Bestandsnutzung stellt eine Innenentwicklung dar, die in Verbindung mit der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches des neuen Wohnquartiers den städtebaulichen Planungszielen der Landeshauptstadt Hannover entspricht. Durch eine Innenentwicklung können Außenentwicklungen und zusätzliche Versiegelungen in erheblichem Umfang vermieden werden. Gleichzeitig wird gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sichergestellt. Im Zuge der Grundstücksentwicklung erfolgt auch ein Beitrag für den verkehrssicheren Ausbau des Kreuzungsbereiches Wülfeler Straße. Somit tragen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Hannover bei.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ermöglichen einen vollständigen Ausgleich des Eingriffes, durch ein nachhaltiges Energiekonzept sind langfristig positive Auswirkungen auf Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Zu den schutzgutbezogenen Auswirkungen wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

6. Durchführungsvertrag

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Baurat-Köhler-Straße 31, 31135 Hildesheim hat im Namen der Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG für das Grundstück Wülfeler

Straße 78 in 30539 Hannover mit Schreiben vom 15.06.2017 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben mit Fristen zur Umsetzung
- Nutzungsinhalte und Gestaltung des Vorhabens und der Freiflächen entsprechend der Vorhabenbeschreibung und des Vorhaben- und Erschließungsplans (u.a. mit Errichtung Stellplätzen, Fahrradabstellplätzen, Wertstoffcontainer sowie der Werbeanlagen) und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet (Einhausung der Anlieferung sowie der Technikanlagen auf der Dachfläche und der Einkaufswagenbox, im Falle einer verlängerten Öffnungszeit bis 22:00 Uhr hat der Betreiber dafür zu sorgen, dass die östlich geplanten Stellplätze ab 21:30 bis spätestens 22:00 Uhr geräumt sind - bspw. durch Beschilderung oder andere organisatorische und technische Maßnahmen)
- Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzeptes
- Ausgleich zur Eingriffsregelung durch Kompensationsmaßnahmen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) und zur Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet
- Kostenbeteiligung für Erschließungsmaßnahmen an der Wülfeler Straße und der Hanne-lore-Kunze-Straße
- Kosten- und lastenfreie Grundstücksübertragung einer Teilfläche an der Wülfeler Straße (ca. 49 m²) an die Landeshauptstadt Hannover

Die von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhabenbeschreibung sowie der Freiflächenplan sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

7. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden. Im Einzelnen sind dies:

- Schalltechnische Untersuchung (GAT, August 2018)
- Verkehrstechnische Untersuchung (BPR, Juni 2018)
- Auswirkungsanalyse der Erweiterung des Lebensmittelmarktes (GMA, Juni 2018)

8. Kosten für die Stadt

Mit der Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Für die Stadt entstehen keine Kosten für Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826, anteilige Kosten werden für Erschließungsmaßnahmen an der Wülfeler Straße (Umbau Kreuzung und Errichtung einer Lichtsignalanlage) übernommen.

Teil II - Umweltbericht

1 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das ca. 6.240 m² große Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Mittelfeld, nördlich der Wülfeler Straße. Es grenzt im Südosten an den Stadtteil Bemerode und im Nordwesten an den Stadtteil Seelhorst. Das Grundstück ist durch einen Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlage bebaut.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit dem Symbol für Krankenhaus dar. Für das Plangebiet bestehen aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 320 sowie Nr. 928 und der 2. Änderung B-Plan Nr. 928 Baurechte. Für das umgebende geplante Wohngebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 1806 - Wohnquartier Annastift - aufgestellt.

Art und Umfang

Städtebauliches Ziel ist es, durch eine Neuorganisation des Grundstückes mit einem Neubau des Lebensmitteldiscounters die Eingangssituation am neuen Wohnquartier aufzuwerten und den gestiegenen Kundenanforderungen an die Marktgestaltung gerecht zu werden. Im Zuge der Neuerrichtung erfolgt eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.490 m² und 917 m² für Nebenfläche. Die Gebäudehöhe beträgt zur Wülfeler Straße ca. 7,5 m und verringert sich Richtung Norden auf ca. 5,5 m. Das flach geneigte Dach wird extensiv begrünt.

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen wird ein hoher energetischer Standard erreicht und die Energiebilanz damit gegenüber der jetzigen Situation deutlich verbessert werden.

Die Stellplatzanlage wird gegenüber dem Bestand um 18 auf insgesamt 72 Stellplätze reduziert.

Das geplante Vorhaben ist derzeit im Plangebiet nicht zulässig. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens geschaffen werden.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- § 1a Abs. 2 BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- § 1a Abs. 3 BauGB: Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) enthält maßstabsbedingt keine relevanten Aussagen für das Plangebiet. Erkennbar ist jedoch, dass keine Gebiete für den Tiere- und Pflanzenartenschutz betroffen sind und es sich um einen Biotoptyp mit geringer Bedeutung handelt. Es liegt keine Bedeutung für den Biotopverbund vor.

Für das Vorhaben wurden Fachgutachten zum Immissionsschutz sowie zur Verkehrsplanung erstellt.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Engerer Betrachtungsraum für die Beurteilung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist das Plangebiet. Für die Überprüfung möglicher immissionsschutzrechtlich relevanter Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch die Bebauung südlich der Wülfeler Straße betrachtet.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich kein weitergehender Untersuchungsbedarf.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Bestand und Bewertung

Eigene Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erfolgt im Kapitel 2.13.

Als Lebensräume mit potentiellen Habitatqualitäten sind im Plangebiet die Bäume einzuschätzen. Hier können heimische Brutvogelarten ihre Fortpflanzungsstätten im Geäst haben. Aufgrund der geringen Stammstärken sind geeignete Baumhöhlen aber auszuschließen.

Gebäudenischen kommen potentiell auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse in Betracht.

Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich können im Plangebiet Vorkommen seltener bzw. geschützter Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Abriss- und Fällmaßnahmen würden die potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vernichten.

Pflanzen

Bestand und Bewertung

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Natura 2000 - Gebiete sind hinsichtlich ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1826 nicht betroffen.

Das Plangebiet wird als Parkplatz genutzt und ist fast vollständig versiegelt (vgl. Abb. 7). Weite Teile des Areals sind mit Betonpflastersteinen versiegelt, randliche und zentrale Bereiche weisen auf einem aufgeschotterten Untergrund Bodendeckerpflanzungen aus Ziergehölzen (z. B. Bodendeckerrosen, Kirschlorbeer) mit Baumbestand auf. Ein Teil der Flächen ist sogar vegetationsfrei, ohne versiegelt zu sein.

Auswirkungen der Planung

Im überwiegend versiegelten und teilweise mit Rasen und Bodendeckerpflanzungen ausgestatteten Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Bäume

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sind 10 Bäume (Acer platanoides, in Sorten „Globosum“ und wahrscheinlich „Columnare“) vorhanden, davon weisen 5 Bäume einen Stammumfang unter 30 cm und geringer Höhe auf, am nördlichen Rand wurden 5 Bäume mit Stammumfängen zwischen 40 – und 70 cm ermittelt. Weitere 7 Bäume (Stammumfang unter 30 cm und geringe Höhe) wurden im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt gepflanzt, liegen aber unmittelbar außerhalb der Grundstücksgrenze (Baumnummern und Standorte vgl. Abb. 7). Der Baumzustand wird insgesamt als vital eingeschätzt, bei den Bäumen zur Begrünung der Stellplatzanlage handelt es sich um eine kleinwüchsige Sorte mit kugelförmiger Krone.

Abb. 5: Bestandsbäume Nr. 3, 4 sowie Nr. 6



Auswirkungen der Planung

Durch die Neuplanung können keine Bestandsbäume erhalten bleiben. Die Bäume 1- 4, die aufgrund der Nähe zum Baukörper und dem Dachüberstand nicht erhalten werden können, unterliegen aufgrund des Stammumfangs > 60 cm dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover (Februar 2016). Erforderliche Fällanträge werden im Zuge der Baugenehmigung gestellt werden. Entsprechend der Recherche-Ergebnisse zum Baugenehmigungsverfahren von 2003 stellen die Bestandsbäume keine Ausgleichspflanzungen für die jetzige Bestandsbebauung dar.

Insgesamt werden zur Gliederung der Stellplatzanlage und zur Eingrünung zum Straßenraum 24 Bäume neu gepflanzt, davon werden 4 Bäume im Zuge der Aufgabe des Standortes für den Backpavillon gepflanzt. Gegenüber der Bestandssituation werden 7 zusätzliche Bäume gepflanzt. Die Baumpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Freiflächenplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags, berücksichtigt.

Tab. 6: Bestandsaufnahme Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Bemerkung
1 Acer platanoides	Spitzahorn	65	Geschützt gem. Baumschutzsatzung LHH, vermutl. „Columnare“
2 Acer platanoides	Spitzahorn	71	Geschützt gem. Baumschutzsatzung LHH, vermutl. „Columnare“
3 Acer platanoides	Spitzahorn	69	Geschützt gem. Baumschutzsatzung LHH, vermutl. „Columnare“
4 Acer platanoides	Spitzahorn	69	Geschützt gem. Baumschutzsatzung LHH, vermutl. „Columnare“
5 Acer platanoides	Spitzahorn	40	vermutl. „Columnare“

Botanischer Name	Deutscher Name	Stammumfang in cm	Bemerkung
6 Acer platanoides	Spitzahorn	25	„Globosum“
7 Acer platanoides	Spitzahorn	28	„Globosum“
8 Acer platanoides	Spitzahorn	26	„Globosum“
9 Acer platanoides	Spitzahorn	26	„Globosum“
10 Acer platanoides	Spitzahorn	27	„Globosum“
11 Acer platanoides	Spitzahorn	26	Lage unmittelbar am Außenrand des Plangebietes, „Globosum“
12 Acer platanoides	Spitzahorn	26	Lage unmittelbar am Außenrand des Plangebietes, „Globosum“
13 Acer platanoides	Spitzahorn	25	Lage unmittelbar am Außenrand des Plangebietes, „Globosum“
14 Acer platanoides	Spitzahorn	26	Lage unmittelbar am Außenrand des Plangebietes, „Globosum“
15 Acer platanoides	Spitzahorn	26	Lage unmittelbar am Außenrand des Plangebietes, „Globosum“
16 Acer platanoides	Spitzahorn	28	Lage unmittelbar am Außenrand des Plangebietes, „Globosum“
17 Acer platanoides	Spitzahorn	26	Lage unmittelbar am Außenrand des Plangebietes, „Globosum“

Biologische Vielfalt

Das zu erwartende Artenspektrum von Fauna und Flora wird typisch für bebaute Flächen und Gebäude sein. Es gibt keine ökologisch hochwertigen oder seltenen Lebensräume. Das Plangebiet besitzt für die Erhaltung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung.

2.2 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6.240 m². Wie der Biotoptypenkartierung (Juni 2018) entnommen werden kann, ist die Fläche im Bestand bereits großflächig durch Gebäude und Parkplatz- sowie Rangierflächen überbaut. Die Pflasterung der Stellplatzanlage ist vollständig als Betonverbund ausgeführt.

Abb. 7: Situation / Nutzungs- und Biotoptypen



Bei den wenigen unversiegelten Freiflächen handelt es sich durchweg um bereits anthropogen vorgenutzte Flächen mit Grasbewuchs sowie Pflanzstreifen und Schotterflächen mit vereinzelt Bodendeckerpflanzungen.

Tab. 8: Versiegelungsbilanzierung Bestand

Schlüssel	Biotoptyp	Fläche in m ²
		vollversiegelt
OYS	Gebäude (Lebensmittelmarkt)	1.757
OYS	Gebäude (Backpavillon)	148
OVP	Parkplatz / Platzfläche	3.342
Zwischensumme		5.247

Im Geltungsbereich ergibt sich daraus ein Versiegelungsanteil von 84 % im Bestand.

Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Landeshauptstadt Hannover und soll entsprechend dem Planungsziel der Innenentwicklung weiter entsprechend der städtebaulich gewünschten Quartiersentwicklung genutzt werden. Gegenüber dem bestehenden Angebot erfolgt bereits eine Reduzierung um 18 Stellplätze. Aufgrund der Vergrößerung des Baukörpers sowie der Anlage großzügiger Platzflächen im Nordosten des Plangebietes erfolgt eine zusätzliche Versiegelung. Gegenüber der Bestandssituation erfolgt eine geringfügige zusätzliche Versiegelung von ca. 148 m².

2.4 Schutzgut Boden

Baugrund

Bestand und Bewertung

Nach der Baugrunderkarte der Landeshauptstadt Hannover (Ausgabe A- Baugrund, Blatt Südost) liegt das Plangebiet in einem Bereich, der überwiegend mit Fein- bis Mittelsand, örtlich mit Grobsand und Kies (Schmelzwassersand bis über 10 m mächtig) beschrieben wird. Lediglich im äußersten Norden des Grundstücks wird Schluff (sandig, Auelehm oder Schlufflage im Schwemmfächer, bis 1m mächtig) als Untergrund aufgeführt. In der unmittelbaren und näheren Umgebung wurden in der Vergangenheit mehrere Aufschlussbohrungen durchgeführt. Diese beschreiben durchweg den Untergrund mit sandigen und kiesigen Schichten, wobei auch gelegentlich bindige Schichten eingelagert sein können. Im äußersten Südosten wird eine künstliche Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 2 m beschrieben, die Zusammensetzung ist nicht näher angegeben.

Die ingenieurgeologische Karte des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie beschreibt den Baugrund hauptsächlich mit nicht bindigen, grobkörnigen Lockergesteinen, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Es handelt sich um Fluss- und Schmelzwasserablagerungen wie Sand und Kies, die eine gute Tragfähigkeit bieten.

Da das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt und bebaut ist, wird durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine erhebliche Änderung der Bodensituation erwartet.

Altlasten / Verdachtsflächen

Bestand und Bewertung

Das Grundstück des Annastifts ist aufgrund von Werkstätten im Hauptgebäudekomplex im Verdachtsflächenkataster vermerkt. Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan 1806 eine

historische Recherche vom Büro Altlasten + Planung (Hannover, Juli 2014) erstellt. Demnach erfolgte auf der Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung. Eine Untersuchung der Brachflächen erfolgte durch die Firma M&P Geonova (Hannover, Juni 2015) auf Rückstände von Pflanzenschutzmitteln. Die chemischen Analysen der Mischproben sind insgesamt gänzlich unauffällig. In keiner der unterschiedlichen Proben konnten Gehalte der untersuchten Parameter nachgewiesen werden.

Für das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Auswirkungen der Planung

Der Boden ist bereits durch eine Bestandsbebauung beeinträchtigt. Die Überplanung der Flächen führt zu einer geringfügigen Neuversiegelung bereits beeinträchtigter Bodenverhältnisse. Das Vorhaben der Neuorganisation und Umplanung auf dem Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes bzw. im Hinblick auf mögliche Belastungen als unkritisch zu bewerten.

2.5 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Nach der Grundwasserkarte Hannover, Ausgabe 2013 kommen im Plangebiet Grundwasser in verschiedener Tiefenlage, teils in schluffigen Sanden und Kiesen bzw. sandigen Schluffen mit Zwischenlagen von Tonen und Geschiebelehm oder Geschiebemergel vor. Die Auswertung von 4 Grundwassermessstellen hat ergeben, dass ein maximaler Grundwasserstand von ca. 70,61 m ü.NN für den südöstlichen Grundstücksbereich und 70,23 m ü.NN für den nordwestlichen Grundstücksbereich zu erwarten ist. Nach häufigen Niederschlägen (meistens Februar bis April) kann es zu einem höchsten Grundwasserflurabstand von weniger als 2,50 m kommen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlichen und natürlichen Überschwemmungsgrenzen. Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet.

Für das Plangebiet wird gem. Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Hannover, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz ein allgemeiner k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s angegeben. Im äußerst nördlichen Bereich können schlechte versickerungsfähige Böden vorliegen. Gegenwärtig wird am westlichen Grundstücksrand eine ca. 350 m² große Muldenfläche zur Versickerung genutzt. Diese Fläche wird nun überwiegend bebaut und versiegelt.

In einer Aufschlussbohrung wurden künstliche Auffüllungen nachgewiesen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in Bereichen mit künstlichen Auffüllungen nur zulässig ist, wenn nachgewiesen ist, dass der Bereich frei von technologischen Fremdbestandteilen (Bauschutt, Schlacke etc.) ist und der Füllsand / Füllkies der Zuordnungsklasse nach LAGA Z0 entspricht.

Aufgrund der Bestandsbebauung und des hohen Versiegelungsanteils werden die bestehenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bereits als erheblich eingestuft, wobei auch in der aktuellen Situation die Grundwasserneubildung durch eine Versickerung eines Teils des Niederschlagswassers vor Ort gefördert wird.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Neuplanung ist vorgesehen, die Retention des Regenwassers durch eine extensive Dachbegrünung zu erhöhen und das überschießende Regenwasser der Dachfläche über Mulden innerhalb der nördlich und westlich angrenzenden Grünflächen zu versickern. Für die Ent-

wässerung der Parkplatzflächen werden im Plangebiet Mulden-Rigolensysteme angelegt. Die konkrete Dimensionierung und Lage wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Angaben sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegenüber der heutigen Situation zu einer zusätzlichen negativen Auswirkung des Schutzgutes Wasser führen. Im Gegenteil ist durch die Begrünung des Daches und die Einrichtung einer Rigolen-Versickerung unter den Stellplatzflächen eine deutliche Verbesserung der Retentionswirkung für die Gesamtfläche zu erwarten. Die Angaben und Auflagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sind im Zuge der konkreten Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2014 das von der Fa. GEO-NET erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach wird für das Plangebiet weder eine potentiell unterdurchschnittliche, noch eine potentiell überdurchschnittliche NO₂-Belastung verzeichnet.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. fortführend, stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS - basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover" (GEO_NET, Juni 2006) fest, dass das Plangebiet überwiegend keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss hat. Da das Plangebiet bereits versiegelt und bebaut ist, wird durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine Änderung der klimatischen Situation erwartet.

Auswirkungen der Planung

Durch den Neubau soll ein hoher energetischer Standard erreicht und damit gegenüber der jetzigen Situation deutlich verbessert werden.

Zur klimatischen Entlastung für das Plangebiet wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung neben der Rückhaltung des Regenwassers und eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung.

Der gegenüber dem Bestand erweiterte Baumbestand sowie die großflächige extensive Dachbegrünung wird eine geringfügige kleinklimatische Verbesserung des versiegelten Standortes bewirken. Die durch die geplante zusätzliche Bebauung und Flächenversiegelung entstehende Mehrbelastung der Luft ist als unerheblich einzustufen. Durch eine energetische Optimierung der Bebauung kann eine Verringerung der CO₂-Belastung geschaffen werden.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Die bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt und Parkplatz wird beibehalten und auf Grundlage einer Neukonzeption entsprechend der Planungsziele zur Aufwertung des Eingangsbereiches zum neuen Wohnquartier geändert. Die aktuelle Situation ist eine zwar landschaftsräumlich typische Situation in städtebaulich ungeordneten und ungestalteten Vorortbereichen. Die bestehende Pflanzung mit kleinkronigen Kugelbäumen und das über weite Flächen Fehlen jeglicher

Bepflanzung bzw. die „Befestigung“ mit Schotter ist nicht geeignet, die heutige Nutzung in sein Umfeld einzubinden.

Auswirkungen der Planung

Für den Freiraum des Plangebietes sowie der angrenzenden Platz- und Verkehrsflächen wurde ein übergreifendes Freiraumkonzept erstellt. So wird der östliche Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes mit dem Quartiersplatz verbunden. Aufgrund der abgestimmten Gestaltung erfolgt eine Verbesserung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität des öffentlichen und privaten Freiraums. Jede Neugestaltung unter Berücksichtigung qualitativer Mindeststandards mit Pflanzung hochwachsender und großkroniger Bäume stellt eine Verbesserung der heutigen Situation dar.

Mit dem geplanten Vorhaben und der übergreifenden Freiraumgestaltung erfolgt eine Aufwertung des Erscheinungsbildes im Plangebiet. Die Eingrünung zum öffentlichen Straßenraum und innerhalb der Stellplatzanlage wird darüber hinaus auch durch die Planung gesichert.

2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt inmitten eines großflächigen Wohngebietes. Die nördlich angrenzenden, unbebauten Flächen sollen auch zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden. Die beiden Grundstücke mit Lebensmitteldiscounter und der benachbarten Tankstelle stellen die Grundversorgung sicher. Wichtiger Parameter in der Betrachtung sind daher der Lärm generell und der Verkehr im Besonderen.

Eine Erholungsnutzung findet auf dem Grundstück nicht statt.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand als Lebensmittelmarkt genutzt.

Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben der Neuplanung sind keine wesentlichen Änderungen der Immissionsbelastungen zu erwarten, da z. B. keine Erweiterung des Sortiments oder der Verkaufsflächen vorgesehen sind. Die eingehauste Anlieferung wird weiterhin abgewandt von Wohnnutzungen angeordnet.

Im Zuge der Neuplanung wird die südliche Zufahrt zur Wülfeler Straße geschlossen, so dass eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich über die Erschließung zum neuen Wohnquartier erfolgt. Der Kreuzungsbereich wird durch eine Vollsignalierung und Anlage allseitiger Gehwege verkehrssicher ausgebaut.

Das Thema Lärmschutz wurde im Teil I, Begründung im Kapitel 3.7 Lärmschutz detailliert abgehandelt und Maßnahmen (Einhausung der Anlieferung und der Belüftungs- und Kälteanlage auf der Dachfläche sowie Abschirmung der Einkaufswagenbox) festgesetzt. Durch diese Maßnahmen können nach Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (GTA, Mai 2018) die Werte für allgemeines Wohngebiet bzw. besonderes Wohngebiet an allen untersuchten Immissionsorten in der Tagzeit eingehalten werden. Die Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen der ortsfesten Aggregate auf dem Dach des Lebensmittelmarktes wurden so dimensioniert, dass in der Nachtzeit zu vernachlässigende Geräusche an den Wohnbebauungen in der Umgebung entstehen (Nicht-Relevanz im Sinne der TA-Lärm). Im Falle einer verlängerten Öffnungszeit bis 22:00 Uhr ist die am östlichen Rand gelegene Stellplatzreihe für die Nutzung zu sperren, eine entsprechende Regelung wird Teil des Durchführungsvertrages.

Darüber hinaus sind keine Belange erkennbar, die durch die beabsichtigte Planung die Gesundheit der Menschen im Plangebiet wie in der Umgebung beeinträchtigen würden.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 vorgenommenen Maßnahmen dienen zur verkehrssicheren Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches Wülfeler Straße.

Durch das Vorhaben wird die Nahversorgungssituation, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen in den direkt angrenzenden Einrichtungen der Diakovere, verbessert und Arbeitsplätze gesichert.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet und der Nachbarschaft befinden sich keine nach Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) geschützte Bauten.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- bzw. frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden als unerheblich eingestuft.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die zusätzlichen Baumpflanzungen und die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen (z. B. Dachbegrünung) verbessern die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tab. 9: Übersicht Wechselwirkungen

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotop, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen / Biotop	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotop, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung

Schutzgut	Wechselwirkung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Bewertung

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den zuvor betrachteten Schutzgütern sind insgesamt als wenig erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Bereich des beplanten Gebietes sind derzeit keine Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiet nach Vogelschutzrichtlinie) vorhanden.

2.11 Eingriffsbewertung

Überbauung und Versiegelung

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der eine Kompensation erfordert, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Daraus ist abzuleiten, dass ein bestehender Eingriff oder ein bestehendes Planrecht dazu führen, dass ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich wird, wenn die Beeinträchtigungen nicht über das bisherige Maß hinausgehen.

Bei einer Überplanung sind folgende Punkte zu prüfen:

- Umfang der erfolgten Eingriffe,
- Umfang der möglichen Eingriffe (maximale Bebauung bei bestehendem Planrecht),
- Umfang der neu geplanten Bebauung,
- Differenz zwischen beiden Bebauungsmöglichkeiten.

Dabei ist der gesamte aktuelle Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Für die Einschätzung, ob durch die Planung ein Eingriff verursacht wird, ist die zur Zeit maximal mögliche Grundstücksausnutzung zu prüfen, wenn es ein bestehendes Planungsrecht gibt. Dazu erfolgt zunächst ein Abgleich mit der durch dieses bestehende Planungsrecht möglichen Überbaubarkeit.

Für das Plangebiet bestehen mit den Bebauungsplänen Nr. 320 sowie Nr. 928 und 2. Änderung Nr. 928 bereits heute Baurechte, die eine bauliche Nutzung und Versiegelung planungsrechtlich ermöglichen. Für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Annastift“ ist bei einer zulässigen GRZ 0,5 und unter Berücksichtigung der Überschreitung für Nebenanlagen um 50% eine Gesamtversiegelung gem. § 19 Abs. 3 BauNVO von 0,75 planungsrechtlich zulässig. Bei einer Sondergebietsfläche von 6.240 m² ergibt dies eine bereits heute zulässige Versiegelung von 4.680 m².

Aus der Neuplanung ergibt sich eine Gesamtüberbauung (Haupt- und Nebenanlagen) von 5.509 m². Im VEP erfolgt durch die zeichnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung einer ausreichenden Flexibilität bei der Entwurfsplanung eine zulässige Gesamtversiegelung von 5.600 m². Dieses führt zu einer planungsrechtlich möglichen Erhöhung des Versiegelungsumfangs von 920 m². Dabei wird mit dem Neubau im Vergleich zum Bestand die Gebäudegrundfläche erhöht (wegen Barrierefreiheit und angepasstem Regalierungs-System), der Umfang an Nebenanlagen durch Reduzierung der Stellplatzfläche verringert.

Für die Ermittlung des Eingriffs ist - bei einem Planungsfall mit bestehendem Planungsrecht - nicht der tatsächlich im Bestand vorhandene Versiegelungsumfang ausschlaggebend. Dieser läge mit einer Fläche von 5.247m² höher, als der bisher planungsrechtlich und städtebaulich erwünschte Umfang.

Eingriff und Ausgleich

Entscheidend für die Einschätzung des Eingriffs ist der Vergleich des Planungsrechts. Daraus resultiert eine eingriffsrelevante Erhöhung des Versiegelungsumfangs von 920 m².

Im Folgenden werden in einer planungsrechtlichen Gesamtbilanzierung die Biotopwerte der Flächen gegenübergestellt. Die Biotopwert-Berechnung ermöglicht einen Vergleich der Biotop-Qualitäten im Vergleich zwischen Bestand und Planung (orientiert am EIBE-Modell, 1995).

Die neuen Dachflächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Stückzahl an Bäumen wird erhöht.

Bei der Bewertung des Bestandes und der Planung werden die überbauten Flächen (Haupt- und Nebenanlagen gemeinsam) mit dem Faktor 0 angesetzt. Unspezifisch unversiegelte Flächen und extensiv begrünte Dachflächen erhalten den Faktor 0,2. Höherwertige, mit Rasen und Gehölzen angelegte Flächen erhalten den Faktor 0,5. Rasenflächen mit Bodenanschluss liegen mit einem Biotopwert von 0,35 zwischen den beiden vorgenannten Flächenqualitäten. Für alle Bäume wird die einheitliche Punktzahl 20 vergeben.

Im Vergleich zwischen bestehendem Planungsrecht und Planung ergibt sich zwar eine Erhöhung des Flächenumfangs. Der kann aber durch die neue extensive Dachbegrünung und die zusätzlichen Baumpflanzungen ausgeglichen werden.

Tab. 10: Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen B-Plan 1826 - Lidl Wülfeler Straße							
	geltendes Baurecht B-Pläne 320, 928 und 2. Änderung 928			Geplantes Baurecht nach vB-Plan 1826			Kompensationsbedarf
Flächennutzung im Plangebiet	Fläche m ²	Faktor	Biotopwert (in Punkten)	Fläche m ²	Faktor	Biotopwert (in Punkten)	(Differenz in Punkten)
versiegelbare Grundstücksfläche nach BauNVO	4.680	0,0	0	5.600	0,0	0	
Unversiegelte Grundstücksflächen	860	0,2	172				
Flächen, die mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind	700	0,5	350				
Rasenfläche				640	0,35	224	
Bäume (Bestand nicht geschützt und geschützt)	10 Stck	20	200				
Summe Flächennutzungen	6.240		722	6.240		224	-498
Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet							
Anteil begrünter Flachdächer				1.800	0,2	360	
Bäume (geplant)				24	20	480	
Zwischensumme Ausgleichsmaßnahmen						840	840
Summe Kompensationsbedarf							+ 342

Stand 11.02.2019 (Bilanz mit Bäumen)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Reduzierung der Auswirkungen werden insbesondere Maßnahmen zur Erhöhung der Retentionswirkung ergriffen. Dazu gehören insbesondere die extensive Dachbegrünung und die oberflächige Muldenversickerung des Dachflächenwassers.

Die Stellplatzflächen werden als sickerfähiges Fugenpflaster ausgeführt, so dass ein Teil des Niederschlags direkt versickern kann. Um den Retentionseffekt zu verbessern und weil das Fugenpflaster bei stärkeren Niederschlägen nicht ausreicht, wird das Pflaster durch eine Rigolenversickerung unter der Stellplatzfläche ergänzt.

2.12 Baumschutz

Die insgesamt 10 innerhalb und 7 am Rand des Plangebietes gelegenen Einzelbäume (Ahorn) können im Zuge der Neuplanung nicht erhalten werden. Insgesamt 4 Bäume unterliegen aufgrund des Stammumfangs > 60 cm dem Schutz der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover (Februar 2016). Die Bäume stellen keine Ausgleichspflanzungen für die Bestandsbebauung dar.

Insgesamt werden zur Gliederung der Stellplatzanlage und zur Eingrünung zum Straßenraum 24 Bäume neu gepflanzt, davon werden 4 Bäume im Zuge der Aufgabe des Standortes für den Backpavillon gepflanzt. Gegenüber der Bestandssituation werden damit 7 zusätzliche Bäume gepflanzt. Die Baumpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Freiflächenplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags, berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nur 4 der Bestandsbäume geschützt sind, und gefällt werden müssen, dass im Zuge der Neugestaltung aber 24 Bäume neu gepflanzt werden.

Die Fällanträge werden im Rahmen der Bauantragstellung eingereicht.

2.13 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Rechtlicher Rahmen

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr.4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Nach § 44 Abs.1 ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1, Nr.1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs.1 Nr.4 BNatSchG).

Der Bebauungsplan hat nicht die unmittelbare Zulassung eines Vorhabens zur Folge, sondern dient der planerischen Vorbereitung baulicher Maßnahmen. Erst bei der Umsetzung von Vorhaben können im Rahmen von Zulassung und Bau der konkreten Vorhaben auch konkrete artenschutzrechtliche Verstöße ausgelöst werden. Auf dieser Ebene ist bei Bedarf ein artenschutzrechtlicher Antrag gemäß § 45 Abs.7 BNatSchG zu stellen, wenn ein artenschutzrechtlicher Konflikt besteht, der nicht nach § 44 Abs. 5 BNatSchG über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden kann. Auf Ebene des Bebauungsplans ist zu prüfen, welche Tatbestände vorliegen (können), welche Maßnahmen umgesetzt werden (Ausnahmevoraussetzungen) und mit welchen Rechtsfolgen zu rechnen ist. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der Abwägung, sondern sind striktes Recht. Im Zuge der Planaufstellung muss geprüft werden, ob bei Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden können. Eine abschließende Beurteilung kann erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung erfolgen.

Potenzialeinschätzung

Aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Plangebiets sowie der geringen Wertigkeit der Vegetationsflächen (Kugelbäume, Schnittrasen und Ziergehölz-Pflanzungen) als Lebensraum für besonders geschützte Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten wurde eine Potenzialeinschätzung vorgenommen.

Als Lebensräume mit potentiellen Habitatqualitäten, die artenschutzrechtlich von Bedeutung sein können, sind im Plangebiet die Bäume und die Gebäude zu nennen. Hier können heimische Brutvogelarten (alle heimischen Vogelarten sind nach der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt) ihre Fortpflanzungsstätten in den Kronen der Bäume oder Fugen und Dachüberstände des Gebäudes haben. Ggf. vorhandene Baumhöhlen sowie Gebäude-Nischen kommen po-

tentiell auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (alle Arten gemäß FFH-Richtlinie streng geschützt) in Betracht.

Das Plangebiet ist durch seine bestehende Nutzung und Überbauung als Lebensraum für Wildtiere kaum geeignet. Die Bäume sind zu jung und dünn für Baumhöhlen. Das Gebäude weist Dachüberstände mit abgeschlossenen Dachkästen ohne Hinweise auf eine Nutzung als Lebensraum von Wildtieren auf. Es gibt keine Hinweise auf dauerhaft geschützte Lebensstätten.

Die angrenzende Tankstelle ist in nördliche Richtung naturnah und dicht mit Gehölzen abgepflanzt, die von Brutvögeln genutzt wird. Bei der Begehung wurde eine Amsel (*Turdus merula*) beobachtet, die aus dem Gehölz zur Nahrungssuche in das Plangebiet einflog. Aber selbst für verbreitete, wenig anspruchsvolle Arten bietet das Plangebiet nur wenige Habitatqualitäten (Lebensstätte oder Nahrung).

Artenschutzrechtliche Erfordernisse

Im Plangebiet kann das Vorkommen seltener bzw. geschützter Vögel und Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind vor Abrissmaßnahmen an Gebäuden bzw. Entfernung von Gehölzen entsprechende Bestandsüberprüfungen durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Sollten bei dieser Überprüfung dauerhaft geschützte Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Dieses kann z.B. die vorgezogene Anbringung von artspezifischen, künstlichen Nisthilfen für Vögel oder Ersatzhabitate für Fledermäuse sein (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

Wenn sich im Rahmen der Überprüfung ergibt, dass so genannte Freibrüter ein Nest errichtet haben, sind deren Fortpflanzungsstätten geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien (Eier oder Junge) befinden. Eine Entfernung von Gehölzen muss gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG aber ohnehin außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, so dass für Brutvögel ohne dauerhaft geschützte Lebensstätte die Beachtung dieser Bauzeitenregelung die Vermeidung aller sonstigen Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG) einschließt.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wie bereits in Teil II, Kapitel 1.1 erläutert besteht innerhalb des Plangebietes bereits Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 320 sowie Nr. 928 und 2. Änderung 928) und ein Vorhaben wäre entsprechend den Festsetzungen des Sondergebiets „Annastift“ bereits zulässig. Die angestrebte Aufwertung des Eingangsbereiches und die Sicherung der Nahversorgungsfunktion würden jedoch aufgrund der Großflächigkeit der Einzelhandelsbebauung nicht umgesetzt werden können. Langfristig wäre bei Ausbleiben einer qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandort in Frage zu stellen. Aufgrund der verkehrsgünstigen und integrierten Lage würden jedoch Investorenanfragen zur Gebietsentwicklung, insbesondere für Handelseinrichtungen, bestehen bleiben.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutz-

gesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der Planung zum Vorhaben sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der umweltbezogenen Schutzgüter berücksichtigt. So wurde durch Schallschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferung und Lärmabschirmung an der Einkaufswagenbox) die Einhaltung der Orientierungswerte an den angrenzenden Wohnnutzungen geregelt. Die Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- / Landschaftsbild wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt:

- Die Umstrukturierung bestehender innerstädtischer Siedlungsflächen entspricht einer nachhaltigen Innenentwicklung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)
- Sicherung von unversiegelten Grünflächen
- Versickerung des Regenwassers von Dachflächen und von Platz- und Stellplatzflächen in Mulden und Rigolen auf dem Grundstück
- Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung vermindert die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs und fördert gleichzeitig das Wasserhaltevermögen der Dachflächen. Ebenso trägt die Dachbegrünung im selben Zusammenhang zur Schonung der Vorflut und zur mikroklimatischen Verbesserung durch Verdunstung bei. Zusätzlich bieten begrünte Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes.
- Durch Schallschutzmaßnahmen (Einhausung von Lärmquellen) werden für die umgebenden Wohnnutzungen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert.
- Zur Gliederung der Stellplatzanlage und Eingrünung zum Straßenraum werden im Plangebiet 24 Bäume neu gepflanzt. Gegenüber der Bestandssituation werden 7 zusätzliche Bäume gepflanzt. Durch die Baumpflanzungen werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden.
- Die Freiraum- und Gebäudegestaltung erfolgte durch ein qualitätssicherndes Auswahlverfahren, eine Abstimmung mit angrenzenden Freiräumen wurde berücksichtigt.

Weitere Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter sind, wie im Umweltbericht dargestellt, durch die Planung nicht zu vermeiden. Im Zuge der Abwägung wird den städtebaulichen Zielstellungen zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes an der Wülfeler Straße und Aufwertung des Eingangsbereiches der Vorrang vor den naturschutzfachlichen Zielsetzungen, insbesondere der Verringerung der versiegelten Fläche, eingeräumt.

4.2 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Zuge der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind die einschlägigen Gesetze und Normen zum Umweltschutz zu berücksichtigen.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand vollständig auszuschließen, sind zeitnah vor dem Abriss die vorhandenen Gebäude auf vorhandene Nistplätze von Gebäudebrütern (ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten) erneut zu untersuchen.

Zum Schutz der europäischen Brutvögel sind Bauzeitenregelungen zu beachten. Bei allen Baumaßnahmen (einschließlich Abriss) und Fällung von Bäumen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG). Diese kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden, nach der die Entfernung der Gehölze außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen muss (§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG).

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Anbetracht des Planungszieles zur Erhaltung der bestehenden Nahversorgungseinrichtung an der Wülfeler Straße und zur städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches zum neuen Wohnquartier auf dem Annastiftgelände gibt es zu der Planung keine grundsätzlichen Alternativen. Andere Standorte stehen im näheren Umfeld nicht zur Verfügung bzw. würden deutlich umfangreichere negative Auswirkungen auf die unter Punkt 2 des Umweltberichtes genannten Schutzgüter haben (z.B. Inanspruchnahme von Kleingartenflächen).

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung können keine Planungsansätze mit geringeren Umweltauswirkungen realisiert werden, ohne die städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielstellungen für den Nahversorgungsstandort mit Stellplatzangebot zu verwirklichen.

6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene der vorliegenden vorhabenbezogenen Planung sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung (Lebensmittelmarkt) Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Im unmittelbaren Umkreis des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) unterliegen.

Für das neu zu errichtende Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz¹⁰ mittels einer Ortsbegehung

¹⁰ Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016

am 23.05.2018. Hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft wurden der Landschaftsrahmenplan¹¹ und die Darstellungen der Stadt Hannover zur klimaökologischen Situation¹² ausgewertet. Die Lärmsituation wurde auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung¹³ bewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen, die zu einer Beeinträchtigung der Gültigkeit der formulierten Schlussfolgerungen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens führen würden, haben sich nicht ergeben.

7.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Im Rahmen der bei der Landeshauptstadt Hannover vorgenommenen allgemeinen Umweltüberwachung durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün werden die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 verursachten Umweltauswirkungen überwacht, um unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen rechtzeitig zu erkennen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Vorhabenträgerin abgeschlossen. In dem Vertrag wird die Umsetzung der vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen verbindlich geregelt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

An der Wülfeler Straße 78 ist am Standort des 2003 errichteten Lebensmittelmarktes ein Neubau mit 1.490 m² Verkaufs- und 917 m² Nebenfläche vorgesehen. Der Lidl Lebensmitteldiscounter ist Bestandteil der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete und die Einrichtungen der Annastift LL gGmbH und soll funktional und gestalterisch aufgewertet werden und den besonderen städtebaulichen Anforderungen an den Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers (Vitalquartier) entsprochen werden. Entsprechend erfolgte eine enge Abstimmung zwischen den Neubauplanungen.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und liegt direkt an der Wülfeler Straße und der Zufahrt zum neuen Quartier. Bis auf Randbegrünungen und 10 Bäume kommt im Geltungsbereich keine Vegetation vor. Es gibt keine ökologisch hochwertigen oder seltenen Lebensräume. Die Textsatzung zum Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Lärmschutz gegenüber der geplanten Wohnbebauung, Regelung zur Dachbegrünung sowie örtliche Bauvorschriften zu notwendigen Einstellplätzen und zur Fassadengestaltung.

Bei Nicht-Realisierung der Planung wäre der Nahversorgungsstandort bei Ausbleiben einer qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung in Frage zu stellen. Die Umweltsituation würde sich nicht wesentlich verändern. Aufgrund der verkehrsgünstigen und integrierten Lage würden jedoch Investorenanfragen zur Gebietsentwicklung, insbesondere für Handelseinrichtungen, bestehen bleiben.

¹¹ Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover 2013, Karte 1 südwest

¹² Klimaökologische Funktionen im Stadtgebiet Hannover; GIS-basierte Karte (Maßstab 1:70.000) der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D-Kimamodells FITNAH, Hannover Mai 2006

¹³ Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1826 der Landeshauptstadt Hannover, Mai 2018, Hannover

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde ausgeführt, dass im Plangebiet grundsätzlich Vorkommen seltener bzw. geschützter Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden können. Bei Abriss- und Fällmaßnahmen ist zu prüfen, ob potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

Im überwiegend versiegelten und teilweise mit Rasen und Bodendeckerpflanzungen ausgestatteten Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Durch die Neuplanung können keine Bestandsbäume erhalten bleiben. Insgesamt 4 Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt. Insgesamt werden zur Gliederung der Stellplatzanlage und zur Eingrünung zum Straßenraum 24 Bäume neu gepflanzt, davon werden 4 Bäume im Zuge der Aufgabe des Standortes für den Backpavillon gepflanzt. Gegenüber der Bestandssituation werden 7 zusätzliche Bäume gepflanzt. Die Baumpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Freiflächenplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags, berücksichtigt.

Für das Schutzgut Fläche und Boden wird aufgrund der bereits hohen Versiegelung durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine erhebliche Änderung der Bodensituation erwartet. Dies gilt auch für das Schutzgut Wasser, die Planung sieht durch eine extensive Dachbegrünung und Mulden-Rigolen-Systeme Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten vor.

Für das Schutzgut Luft und Klima wurde bewertet, dass der gegenüber dem Bestand erweiterte Baumbestand sowie die großflächige extensive Dachbegrünung eine geringfügige kleinklimatische Verbesserung des versiegelten Standortes bewirken wird. Die durch die geplante zusätzliche Bebauung und Flächenversiegelung entstehende Mehrbelastung der Luft ist als unerheblich einzustufen. Durch eine energetische Optimierung der Bebauung kann eine Verringerung der CO₂-Belastung geschaffen werden.

Das Schutzgut Landschaft wird mit dem geplanten Vorhaben und der übergreifenden Freiraumgestaltung eine Aufwertung des Erscheinungsbildes erfahren.

Durch die Bestandsnutzung werden für das Schutzgut Mensch und Gesundheit keine wesentlichen Änderungen erwartet. Zu der neuen Wohnbebauung werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und über den Durchführungsvertrag gesichert. Weiterhin erfolgt durch eine Beteiligung des Vorhabenträgers an Verkehrsmaßnahmen eine verkehrssichere Ausgestaltung des Kreuzungsbereiches Wölfeler Straße.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

Planungsbüro

Stadt Land Fluss
Büro für Städtebau und Stadtplanung
J. Miller Stevens
Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA, SRL
Mahlower Straße 24
12049 Berlin

Tel. +49 (0)30-612 808 48

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes mit Umwelt-
bericht am 23.05.2019 zugestimmt.



Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Februar 2019

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Zum Satzungsbeschluss wurde die Begründung im Abschnitt 4 redaktionell überarbeitet. Ansonsten wurde die Begründung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2020

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung mit Umweltbericht zur
Satzung am _____ zugestimmt.

(i.V. Malkus Wittenberg)
Fachbereichsleitung

61.12 /