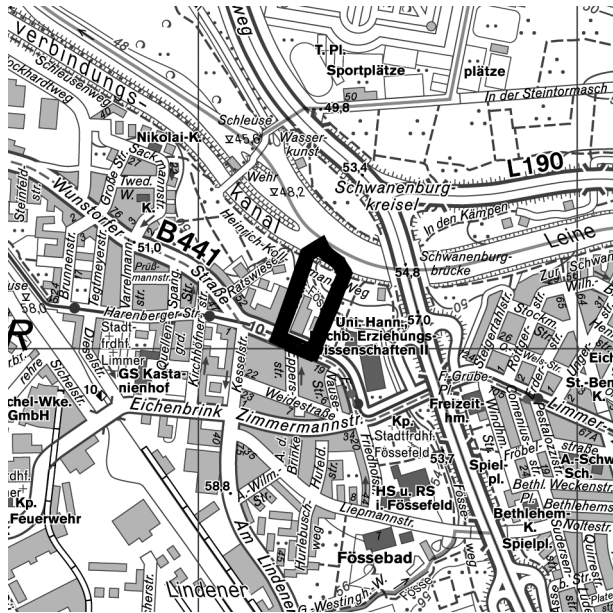


Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße -

Stadtteil: Limmer



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen nördlich der Wunstorfer Straße, östlich der Färberstraße, südlich der oberen Böschungskante der Fösse und westlich einer um 5 m nach Osten verschobenen Parallele zur Grenze zwischen den Grundstücken Wunstorfer Str. 18 und 30.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2.	Planungsrechtliche Situation	2
3.	Städtebauliche Ziele	6
	3.1 Städtebauliche Situation / Konzept	6
	3.2. Vorhaben	6
4.	Einzelhandel	8
5.	Verkehr und Erschließung	9
6.	Ver- und Entsorgung	10
7.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	10
	7.1. Lärmschutz	11
	7.2. Naturschutz	12
	7.3. Artenschutz	12
	7.4. Altlasten / Verdachtsflächen	12
	7.5. Versickerung	14
8.	Durchführungsvertrag	14
9.	Gutachten	15
10.	Kosten für die Stadt	15

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR beabsichtigen auf dem Gelände Hannover-Limmer, nördlich der Wunstorfer Straße, östlich der Färberstraße, südlich der oberen Böschungskante der Fösse und westlich einer um 5 m nach Osten verschobenen Parallele zur Grenze zwischen den Grundstücken Wunstorfer Straße 18 und 30 größere Flächen für Einzelhandel mit darüberliegenden 1-3 Etagen für Büro- und Praxisflächen zu errichten. Bis auf das vorhandene Verwaltungsgebäude an der Färberstraße, das erhalten und saniert werden soll, wird die vorhandene Bebauung abgebrochen. Die Obergeschosse über dem Einzelhandel staffeln sich von der Wunstorfer Straße mit 3 Obergeschossen nach Norden auf 1 Obergeschoss ab.

Das gesamte Areal der Fa. Stichweh in Hannover-Limmer wird zurzeit neu gestaltet und durch weitere Nutzungen erweitert. Es sollen hier durch Umstrukturierung weitere Flächen für Arbeitsplätze im Bereich Dienstleistung, Einzelhandel, Schulung und Gesundheitswesen geschaffen werden, auch mit der Zielsetzung, diesen Standort weiterhin als Arbeitsplatzstandort im Stadtteil Limmer zu erhalten und auszubauen.

Im Zuge dieser Maßnahmen soll insbesondere die bestehende städtebauliche Situation entlang der Wunstorfer Straße durch eine 4-geschossige Bebauung geschlossen werden. Der bestehende Bebauungsplan sieht hier jedoch nur eine 2-geschossige Bebauung vor. Des Weiteren sollen auf dem Grundstück ein Lebensmittelvollversorger sowie weitere Läden entstehen, um die Nahversorgung im Stadtteil zu verbessern. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Es wurde daher bei der Landeshauptstadt Hannover mit Schreiben vom 18.06.2010 ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat am 17.11.2010 entschieden (DS 1983/2010), dem Antrag zu folgen.

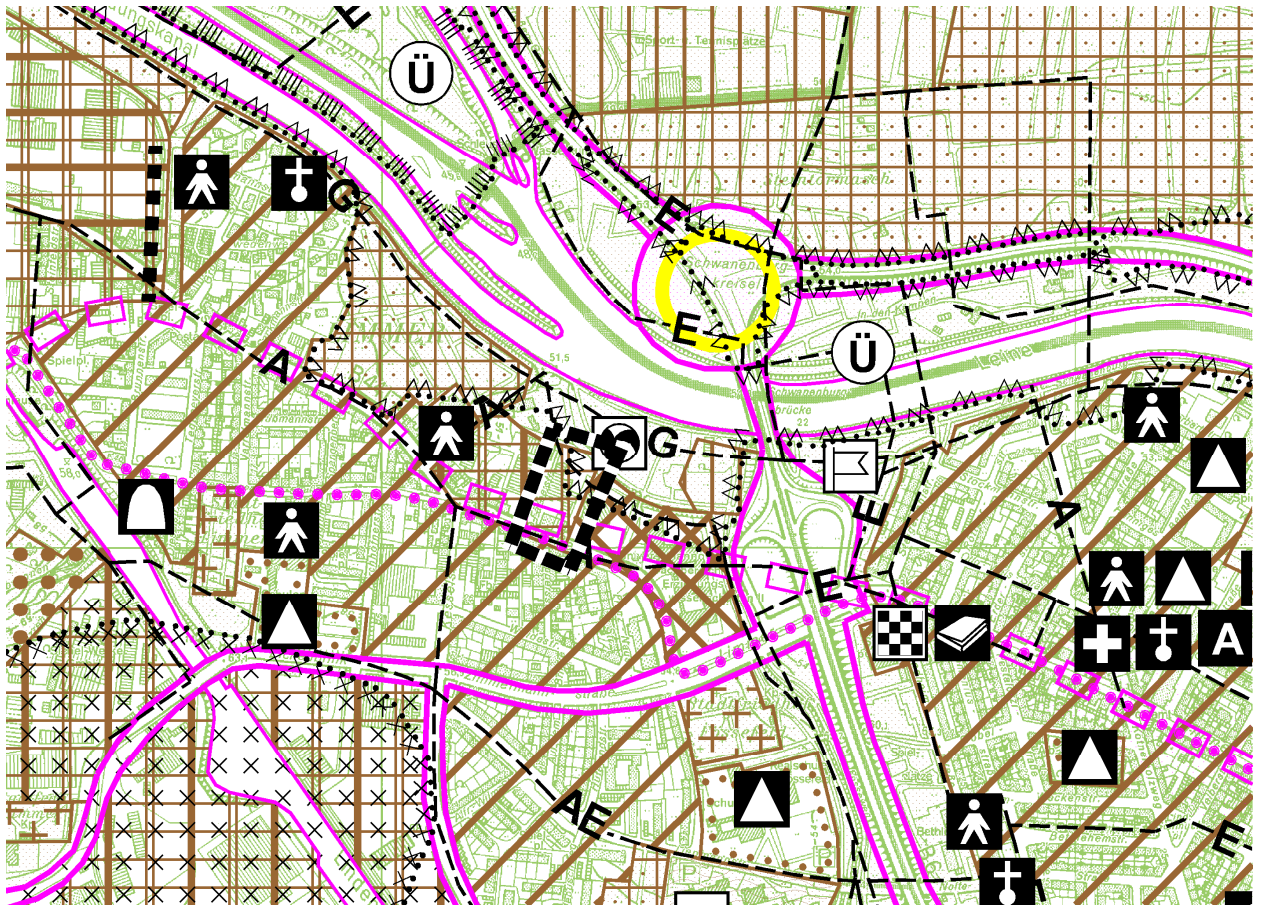
2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

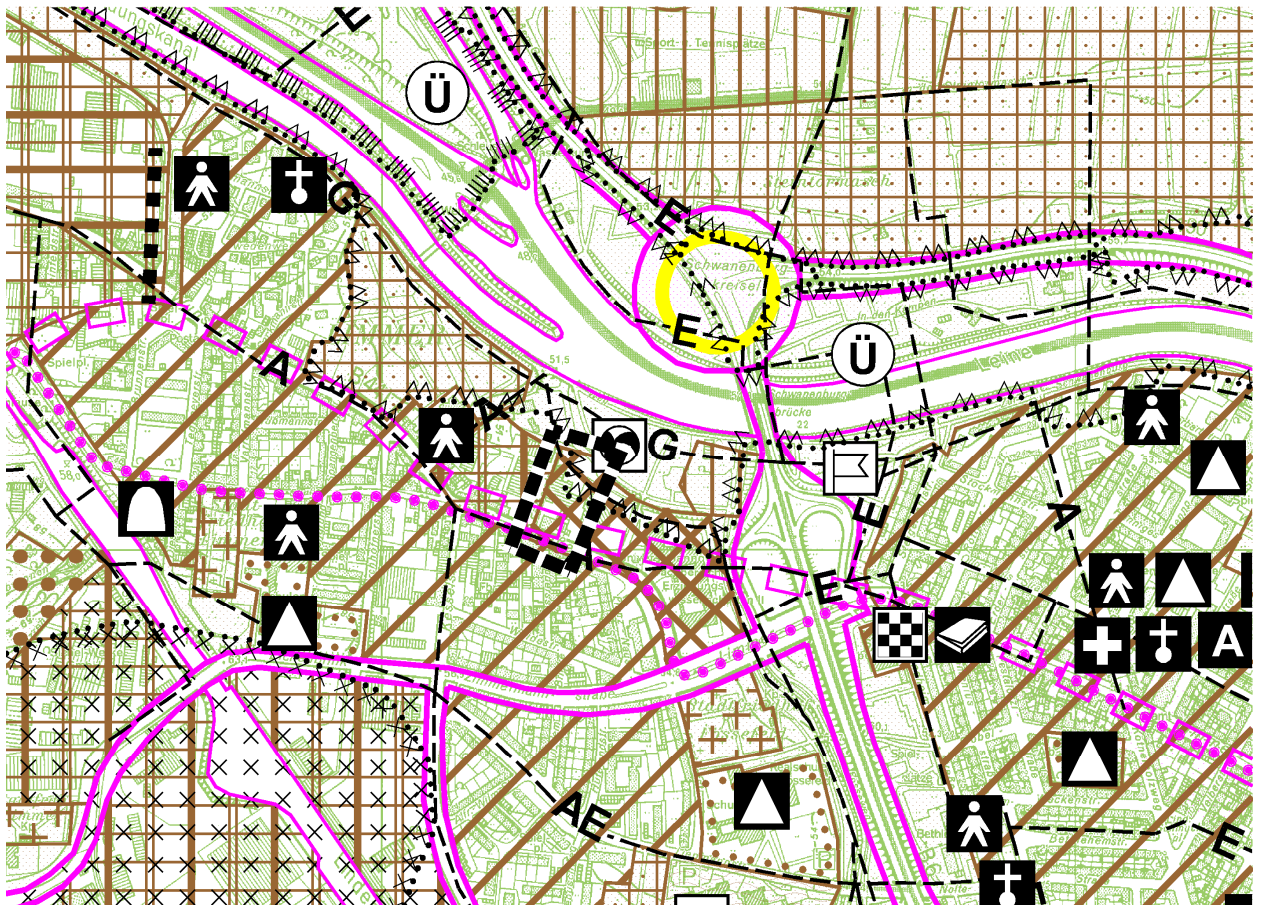
Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche (westlicher Bereich) und gemischte Baufläche (östlicher Bereich) dar. Diese beiden Darstellungen setzen sich in der jeweiligen Richtung über die Grenzen des Plangebietes fort.

Im nördlichen Umfeld des Geltungsbereiches ist allgemeine Grünfläche dargestellt, die die Flächen zwischen Fösse und Leine nachweist. Für die südlich benachbarten Flächen ist im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Er stellt dann für das gesamte Plangebiet gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - alt



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan - neu

Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

In den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Großraum Hannover 2005 (RROP), Beikarte 1a – regionales Einzelhandelskonzept liegt das Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Flächensignatur „Versorgungskern der zentralen Orte“. Im oberzentralen Standortbereich außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Gemäß Gutachten der Bulwien-Gesa AG aus dem Jahr 2007 hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Zentren. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Darstellungen des RROP.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Planungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 210 mit 1. und 2. Änderung. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 210 sowie in der 1. und 2. Änderung festgesetzt. Er umfasst das Gebiet zwischen Ratswiese, Ostgrenze Flurstück 765/112, Nordgrenze Flurstück 121/1 und 895/121, Westufer der Fösse, Ostgrenze Flurstücke 917/138 und 139/1 und Wunstorfer Straße. Die Ausnutzung beträgt 6/10 und 8 cbm/qm.

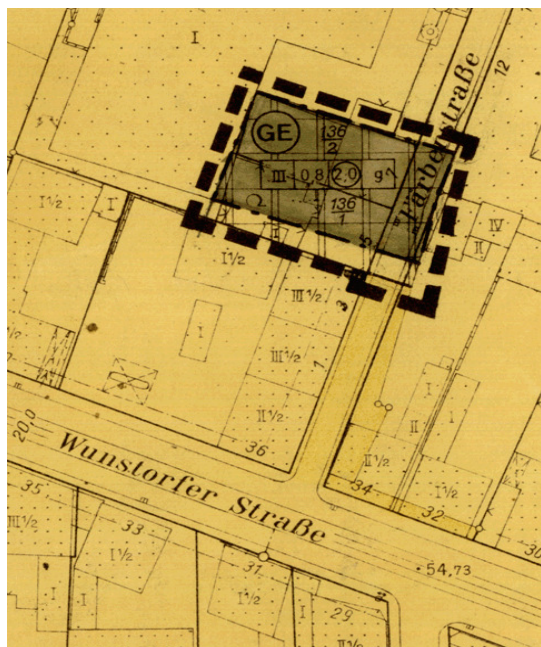
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flächen im südwestlichen Bereich von der Wunstorfer Straße 32 (heute Fahrradladen) bis Färberstraße 10. Die 1. Änderung setzt hier allgemeines Wohngebiet in 2-geschosiger, geschlossener Bauweise fest. Das Maß der baulichen Nutzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 gibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 an.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 umfasst eine Fläche westlich der Färberstraße zwischen den Grundstücken Färberstraße 1 und 9, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Färberstraße 10. Diese Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1745.

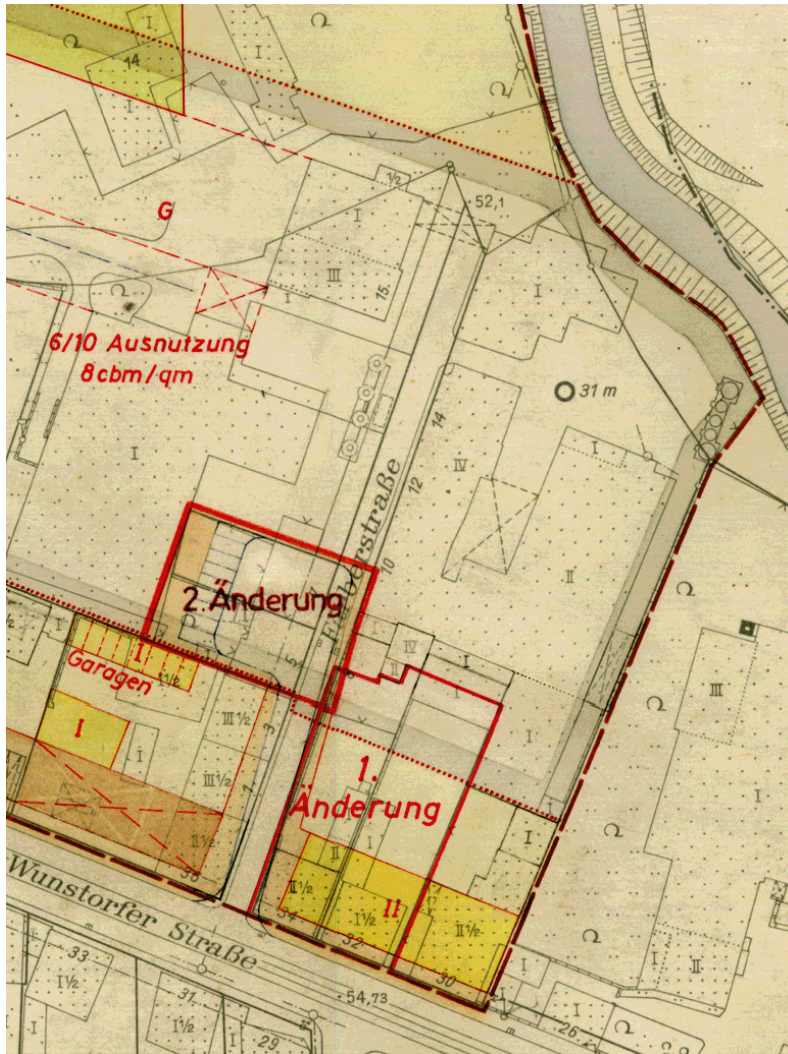
Ausschnitte aus dem Bebauungsplan Nr. 210 und seiner 1. und 2. Änderung



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 210, 1. Änd.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 210, 2. Änd.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 210

Verfahren

Der Bebauungsplan soll die Lebensmittelvollversorgung im Stadtteil sicherstellen. Des Weiteren sollen Flächen für weitere Läden, medizinisch/gesundheitliche, kulturelle, soziale und schulische Zwecke, Büros und Kleingewerbe festgesetzt werden. Der Bebauungsplan dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Nach §13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

Die nach §19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Gesamtgrundstücksgröße von 5.763 m² deutlich unterschritten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach §11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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

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

3. Städtebauliche Ziele

3.1 Städtebauliche Situation / Konzept

Der Bereich ist zurzeit mit diversen Gebäuden (Verwaltungsgebäude Färberstraße 10, ehemaliges Produktionsgebäude, 2-geschossiges Geschäftshaus an der Wunstorfer Straße) bebaut. Erhaltenswert ist das Verwaltungsgebäude aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts, von Architekt Wickop, mit dem Haupteingang, von Architekt Zinser entworfen. Dieser Gebäudeteil soll saniert und seine Fassade wieder dem ursprünglichen Erscheinungsbild angepasst werden. Das 2-geschossige Gebäude an der Wunstorfer Straße (gebaut 1968) soll abgerissen werden und durch einen 4-geschossigen Neubau ersetzt werden, um die städtebaulich zerrissene Situation entlang der Wunstorfer Straße zu schließen.

Mit dem Konzept wird die Nahversorgung im Stadtteil gestärkt und ausgebaut und es werden zusätzliche Arbeitsplätze im Stadtteil Limmer im medizinischen, gewerblichen und Dienstleistungsbereich entstehen.

Die alten Produktionsgebäude im nördlichen Bereich werden ebenfalls, bis auf den Turm von 1851, abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Im Neubau befinden sich im Erdgeschoss ein Nahversorgungsmarkt und weitere Ladenflächen. In den Obergeschossen, die sich nach Norden abstaffeln, sind Büro-/Praxisflächen bzw. Flächen für Schulungsräume geplant. Die Anlieferung erfolgt über die Färberstraße. Notwendige Stellplatzflächen für Mieter befinden sich unter dem Nahversorger. Die Kundenparkplätze für den Einzelhandel befinden sich auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück, im Parkdeck hinter dem Gebäude Wunstorfer Straße 20-22 (Polizeiinspektion-West) ebenerdig zu den Ladenflächen.

3.2. Vorhaben

In den Gebäuden werden im Erdgeschoss Ladenflächen entstehen. In den Obergeschossen sind Büro- und Praxisflächen sowie Schulungsräume geplant. Im Untergeschoss befinden sich Stellplatzflächen und Kellerräume für Mieter. Im Erdgeschoss des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden auch kleinere Werkstätten oder Ateliers entstehen.

Im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Kommune bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die BauNVO gebunden. Im Hinblick auf die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange, wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens, sollen die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung dennoch als Orientierung dienen. Das Plangebiet ist gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO – zulässig sind z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe – wie ein Kerngebiet zu betrachten. Für das Maß der baulichen Nutzung sind in Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen mit 1,0 für die Grundflächenzahl und 3,0 für die Geschossflächenzahl festgeschrieben.

Das Gesamtobjekt – geplante Neubauten und zu erhaltende Bausubstanz in der Färberstraße 10 (Verwaltungsgebäude) erreicht eine Ausnutzung von GRZ 0,7 und GFZ 2,0. Das Vorhaben unterschreitet die Höchstwerte deutlich.

Die historischen Gebäude sollen saniert werden und ihre ursprüngliche Gestaltung, soweit dies aus energetischen Gründen möglich ist, zurückerhalten. Die Neubauten werden in Backsteinar-

chitektur geplant, die sich farblich sichtbar absetzt. Der graue Backstein des östlich angrenzenden Gebäudes der Polizeiinspektion-West an der Wunstorfer Straße soll bei allen Fassaden der Neubauten auf dem Stichweh-Grundstück fortgeführt werden.

Die Dachflächen der Neubauten werden unter Berücksichtigung der Abstimmung zum Energiekonzept extensiv begrünt (s. auch 7.2 Naturschutz).

Die Müllentsorgung erfolgt über die Färberstraße. Die privaten Müllcontainer für die Mieter und den Einzelhandel sind im Parkdeck des Neubaus untergebracht.

Altglas- und Altkleidercontainer

Nach Abstimmung mit der Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) und der Landeshauptstadt Hannover werden die Containerstellplätze für Altglas und Altkleider an der Ecke Franz-Nause-Straße und Wunstorfer Straße zentral für die nähere Umgebung aufgestellt. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Energiekonzept

Im Rahmen der gesamten Neukonzeption des Stichwehgeländes werden alle Gebäude und auch die vorhandene Produktion an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Die Fernwärmeversorgungsleitung führt über das Stichwehgelände bis zur Ratswiese, so dass auch der Stadtteil Limmer und die Wasserstadt an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

Die Neubauten werden sowohl den Primärenergiebedarf als auch in Bezug auf die Gebäudehülle des Referenzgebäudes die Anforderungen der EnEV 2009 um mindestens 30 % unterschreiten. Am Bestandsgebäude werden energetische Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz durchgeführt.

Das Flachdach der 4-geschossigen Bebauung an der Wunstorfer Straße (650 m²) wird mit einer Photovoltaikanlage belegt. In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover kann auf diese verzichtet werden, wenn die Sheddachflächen der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Reinigungshalle des Investors auf mindestens 650 m² mit Photovoltaikanlagen bestückt werden.

Das Protokoll der Beratung des Investors bei proKlima vom 31.08.2011 wird Anlage des Durchführungsvertrages.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen werden in die Architektur integriert. Einzelbuchstaben und quadratische Ausleger (ca. 120/120 cm) werden geplant. Großflächige Lichtkästen sind nicht vorgesehen.

Freiflächen, Außenanlagen

Im Bereich zum Fösse-Ufer wird der Grünzug entlang der Fösse verbunden, erweitert und aufgewertet. Die Grenzmauer entfällt. Es werden in diesem Bereich weitere heimische Gehölze gepflanzt. Auf der LKW-Wendefläche wird eine grüne Insel mit Baum angelegt. Die weiteren Flächen werden gepflastert. Die Bauminsel an der Parkdeckeinfahrt von der Färberstraße bleibt erhalten.

Eine mögliche Abgrenzung durch Einfriedungen zum Fösse-Ufer wird mit einem Abstand von mind. 1 m zur Böschungskante errichtet um genügend Platz für Pflegemaßnahmen zu erhalten.

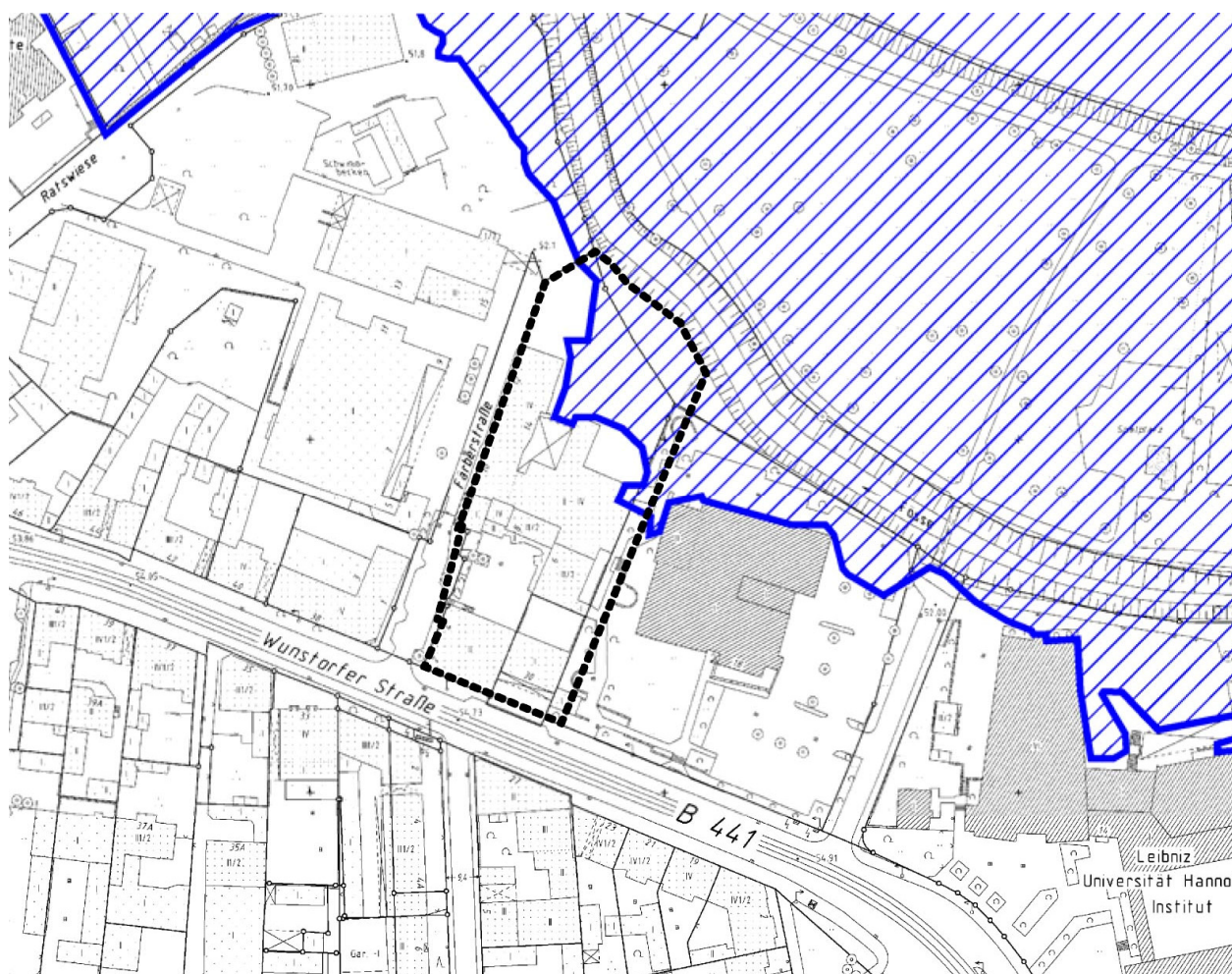
Hochwasser

Der nördliche Teil des Plangebietes (s. Abbildung) liegt im durch Veröffentlichung im Nds. MBl. Nr. 4 vom 26.01.2011 auf der Basis der Abgrenzung eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine. Damit ist dieses bezüglich seiner Rechtswirkungen einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gleichgestellt. Insbesondere gelten die Vorschriften des §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Hiernach bedürfen die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen einer besonderen

wasserrechtlichen Genehmigung, die nur erteilt werden darf, wenn den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Rechnung getragen wird. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 1745 verbundene Vorhaben ist so ausgerichtet, dass der Belang der Wasserausbreitung Berücksichtigung findet und das Überschwemmungsgebiet nicht eingeschränkt wird. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der Region Hannover als Unterer Wasserbehörde hat ergeben, dass dies - vorbehaltlich des entsprechenden Genehmigungsverfahrens - grundsätzlich möglich ist. Damit ist auch die Planvollziehbarkeit des Bebauungsplanes gegeben.

Die Wasserspiegelhöhe bei einem HQ100 beträgt am Rande des Überschwemmungsgebietes im Planbereich 51,52 m ü.NN.

Die Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes werden im Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.



Überschwemmungsgebiet, Stand: Januar 2011

4. Einzelhandel

Das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist an der Wunstorfer Straße im Bereich des Plangebietes einen zentralen Versorgungsbereich aus, der dem Zentrentyp D2 mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung zugeordnet ist (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtteils ist zu beachten). Das D-Zentrum ist auf Grund der überörtlichen Verkehrsfunktion der Wunstorfer Straße (B441) für den motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar. Mit zwei Stadtbahnhaltestellen im Westen und Osten des Zentrums (Harenberger Straße und Wunstorfer Straße) besteht zudem eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit.

Die BulwienGesa AG hat im Jahr 2007 eine Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten an der Wunstorfer Straße 18 und 130 durchgeführt. Die Umsetzung eines Lebensmittelmarktes an der Wunstorfer Straße 18 wurde verworfen, hier fand die Polizeiinspektion-West einen neuen Standort. Deshalb soll der geplante Lebensmittelmarkt nun im Plangebiet angesiedelt werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen der BulwienGesa AG können trotz der Verlagerung des Standortes zur Beurteilung herangezogen werden.

Die BulwienGesa AG kommt zu dem Ergebnis, dass es sich aus einzelhandelsanalytischer bzw. markt- und betreiberseitiger Perspektive anbietet, in einem ersten Schritt einen großen, leistungsfähigen Lebensmittelanbieter (Vorschlag des Gutachters: Discounter) mit einem qualitativ ansprechenden, arrondierten Angebot aus z.B. Bäcker, Schlachter, Lotto/Tabak/Zeitschriften und kleinerem Drogeriemarkt anzusiedeln und danach erst einen Vollsortimenter. Idealtypisch wäre ein Standort in der Mitte der Wunstorfer Straße gewesen, da für zwei Standorte (Wunstorfer Straße 18 und 130) zum Zeitpunkt der Erstellung nicht genügend Nachfragevolumen zur wünschenswerten Anbindung arrondierenden Bestandes zur Verfügung stand. Auf Grund nicht verfügbarer Grundstücke lies sich diese Option aber nicht verwirklichen. Daher bietet sich derzeit als einzig umsetzbare Alternative die Entwicklung des Standortes im Planbereich an. Hierbei handelt es sich um eine integrierte und für Nahversorgung geeignete Lage. Es besteht bereits eine direkte Einbindung in Wohnbebauung.

Abweichend von den Vorschlägen des Gutachters umfasst das Vorhaben nunmehr einen zeitgemäßen großflächigen Lebensmittelvollversorger mit ca. 1600m² Verkaufsfläche, um die Nahversorgung im Stadtteil im Zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Gleichzeitig sind weitere kleine Ladenflächen (Reinigungsannahme, Poststelle, Drogerieartikel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 180 m² geplant. Die Ladenflächen betragen incl. der Nebenflächen ca. 2.300 m².

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass auch bei dieser Variante keine wirkungsanalytisch maßgeblich brisanten Effekte zu erwarten sind. Eine wesentliche Beeinträchtigung bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist nicht zu erwarten. Für Limmer resultiert aus dieser geplanten Entwicklung eine Restrukturierung bzw. begrenzte Modernisierung der großflächigen Besatzstrukturen und damit eine Verbesserung der Angebotslage.

Die Öffnungs- und Betriebszeiten entsprechen den üblichen Öffnungszeiten der Betreiber der Läden. Die Anlieferung erfolgt im Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Färberstraße auf das gewerbliche Firmengelände oder über die Straße „Zur Schwanenburg“ und das Parkdeck auf dem östlich gelegenen Grundstück.

5. Verkehr und Erschließung

Der Anlieferverkehr für den Lebensmitteleinzelhandel erfolgt ausschließlich von der Wunstorfer Straße über die Färberstraße und das Betriebsgelände der Fa. Stichweh. Die Anlieferrampe liegt innerhalb des Gebäudes.

Die weiteren kleinen Läden werden über das Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück und dem zentral gelegenen, im Rahmen der Entwicklung des „Leinepark Stichweh“ noch zu gestaltenden, Platzes mit kleineren LKW beliefert. Der Platz liegt nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlichen Grundstück des Investors, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Stichweh-Leinepark“ bildet.

Am Ende der Färberstraße wird die Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr, auch für LKW und Müllfahrzeuge (dreiachsig), auf dem privaten Grundstück innerhalb des Plangebietes gewährleistet und durch Baulast gesichert. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Im Plangebiet werden 71 Stellplätze (60 in einem Parkdeck unter dem Einzelhandel, incl. 4 behindertengerechten Stellplätzen und 11 offene Stellplätze im nördlichen Bereich an der Fösse) nachgewiesen. Diese Stellplätze sind für die Mieter der Büro- und Praxisflächen sowie für die Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Die Auffahrt erfolgt über die Färberstraße und das Betriebsgelände der Fa. Stichweh.

Da das geplante Parkdeck nicht ausreichend Platz für die nach § 47 NBauO erforderlichen Stellplätze bietet werden noch notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück nachgewiesen. Gemäß § 47 Abs. 7 NBauO müssen die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist.

Die noch notwendigen Einstellplätze werden im Parkdeck auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück nachgewiesen. Insgesamt werden dort 66 Stellplätze (davon 3 behindertengerecht) für das Vorhaben gesichert, die dem Publikumsverkehr des Einzelhandels dienen sollen. Die Anforderungen gemäß § 47 NBauO sind somit erfüllt. Das Parkdeck auf dem Nachbargrundstück wurde bereits im Rahmen des Neubaus der Polizeidirektion-West (Wunstorfer Straße 18) errichtet. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Zur Schwanenburg“, so dass durch den Zielverkehr keine Beeinträchtigung im Plangebiet erfolgt.

Der Stellplatznachweis ist seitens der Vorhabenträger mittels Eintragung einer Baulast bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages beizubringen. Die für die Baulast erforderliche Befreiung wird in Aussicht gestellt, da die städtebauliche Situation durch die Verlegung der Stellplätze verbessert wird.

Im Plangebiet werden für die Mitarbeiter der Büro und Praxisflächen sowie des Einzelhandels 36 Fahrradstellplätze errichtet. Für die Kunden des Lebensmittelmarktes entstehen in Eingangsnähe 10 überdachte Fahrradabstellbügel (Modell Hannover) mit Mindestabstand von 70 cm für 20 Fahrradabstellplätze. Diese befinden sich nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Investors, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Leinepark Stichweh“ bildet.

Das Leine- und Fösse-Ufer mit zahlreichen Rad- und Fußwegverbindungen ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Stadtteilen Linden, Herrenhausen und Hannover-Mitte.

Durch die Haltestellen Harenberger Straße (220 m entfernt) und Wunstorfer Straße (250 m entfernt) der Stadtbahnlinie 10 und der Buslinie 700 in 200 m Entfernung besteht ein guter Anschluss an den ÖPNV.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität und Abwasser sind vorhanden. Die neuen Gebäude können somit direkt angeschlossen werden.

Die Fernwärmeleitung wird zurzeit hergestellt und 2012 fertig gestellt sein.

Das Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung auf dem östlichen Nachbargrundstück in die Fösse entwässert. Die Regenrückhaltung ist dort bereits erstellt und entspricht in der Dimensionierung den Vorgaben der Stadtentwässerung Hannover.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Abschnitt 2 (planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt der Bebauungsplan mit sich bringt.

7.1. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt zwischen Verwaltungen (Polizeiinspektion-West) und einem Gewerbebetrieb (Reinigung). Diese Nutzungen sind als wenig sensibel einzustufen. Durch die Wunstorfer Straße und Färberstraße wird es von den Wohngebieten getrennt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wurde geprüft, ob von der Wunstorfer Straße aus störende Verkehrsgeräusche auf das Grundstück einwirken. Nicht in die Beurteilung einbezogen wurden aufgrund der untergeordneten Verkehrsbedeutung und geringen Verkehrsmengen die Färberstraße. Aktiver Lärmschutz ist nicht vorhanden.

Die aus dem Straßen- und Schienenverkehr resultierenden Lärmpegel ergeben nach Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover etwa 65-70 dB(A) am Tag und etwa 55-60 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiet, die hier angehalten werden können, liegen bei 60/50 dB(A) Tag/Nacht und werden somit überschritten.

Der Wert des nächtlichen Lärmpegels kann vernachlässigt werden, da im Vorhaben Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Einzelhandel geplant sind. Diese werden in der Regel in den nächtlichen Stunden nicht genutzt.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Die zulässigen Nutzungen des Gebietes finden vorwiegend in den Gebäuden statt, so dass erforderliche Schutzmaßnahmen, die gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten, durch passiven Schallschutz (z.B. Schallschutzfenster) erreichbar sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass kein spezieller Schallschutz erforderlich ist, da die ohnehin nach Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster bereits einen ausreichenden Schallschutz bewirken. Deshalb ist es möglich, von den Maßnahmen zum Schallschutz einschließlich der Belüftung abzusehen, wenn ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

Eine exakte Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken in den zukünftigen Gebäuden noch nicht bekannt sind und erst in der weiteren Planung festgelegt werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen kann daher nur pauschal vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines angemessenen Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Der Anlieferverkehr für die Gewerbe- und Ladenflächen erfolgt über den nördlichen Bereich des Plangebietes, an den keine Wohnbebauung angrenzt. Die Anlieferung ist auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr beschränkt. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die Färberstraße auf das gewerbliche Firmengelände. Die Ladezone befindet sich innerhalb des Gebäudes. Die Be- und Entladungsvorgänge sind somit abgeschirmt und für Anwohner störungsfrei. Da auch die Kundenparkplätze, die sich im Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück befinden, keine Lärmbeeinträchtigung ausstrahlen, entstehen keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen für Anwohner. Daher brauchen die Öffnungs- und Betriebszeiten nicht reglementiert werden. Sie entsprechen den üblichen Öffnungszeiten der Betreiber der Läden.

7.2. Naturschutz

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum größten Teil bebaut bzw. als Parkplatz befestigt. Im Zuge der Neuplanung wird der Grüngürtel entlang der Fösse verbreitert und naturnah bepflanz. Es werden 175 m² Fläche entsiegelt, auf denen Grünbereiche entstehen.

Für die Baumaßnahmen müssen 5 Bäume gefällt werden. Diese werden innerhalb des Geltungsbereiches durch neue Bäume ersetzt und durch weitere 5 Neupflanzungen erhöht sich die Zahl der Bäume um 5 Stück. Bei einem Baum besteht die Möglichkeit, dass der Standort durch die Abbruch- und Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann (s. Anlage zur Begründung).

Im Plangebiet werden alle Dachflächen der Neubauten extensiv begrünt und wirken so positiv auf das Mikroklima und bieten zusätzlichen Lebensraum, insbesondere für Insekten und diverse heimische Vogelarten. Für die Dachflächen des 4-geschossigen Neubaus an der Wunstorfer Straße trifft das nur zu, wenn in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover auf die Bestückung mit Photovoltaikanlagen verzichtet wird. Das ist der Fall, wenn diese auf den Sheddachflächen der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Reinigungshalle des Investors installiert werden können (s. 3.2 Vorhaben - Energiekonzept).

7.3. Artenschutz

Auf der Grundlage eines aktuellen „Faunistischen Fachgutachtens zur Überprüfung auf mögliche artenschutzrelevante Vorkommen von Brutvögeln und Fledermausquartieren“ (ALAND, 2011) kann zu den zur Fällung vorgesehen Bäumen gesagt werden, dass keine aktuellen bzw. ehemaligen Brutstandorte gefährdet sind. Insgesamt konnten im Planungsgebiet keine geschützten Vogelarten nachgewiesen werden mit Ausnahme von 5 Brutstandorten des schutzwürdigen Mauerseglers an der Fassade des Bürogebäudes Färberstraße 10. Um dieser Population weiterhin Lebensgrundlage zu bieten, werden in den Traufbereichen des Neubaus 15 Nistkästen für Mauersegler eingebaut.

Vorkommen von Fledermausnistplätzen wurden in den betreffenden Bereichen nicht gefunden. Artenschutzrechtlich Probleme sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich haben hinsichtlich der Eingriffsregelung keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz.

7.4. Altlasten / Verdachtsflächen

Für das Plangebiet lagen keine ausreichenden Erkenntnisse zur Altlastenproblematik vor. Aufgrund der bekannten Vornutzung im Plangebiet (es handelt sich um den Betriebsstandort der ehemaligen Färberei und der chemischen Reinigung Stichweh) und den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen in der Nachbarschaft bestand ein Altlastenverdacht.

Um die Eignung der Grundstücke für die zukünftige Nutzung zu überprüfen, wurde eine Historische Recherche mit anschließender Gefährdungsabschätzung unter Beachtung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und eine orientierenden Untersuchung von der Firma Altlasten und Planung (Januar 2012) durchgeführt.

Es gibt folgende Untersuchungsergebnisse:

ehemalige Ladenreinigung an der Wunstorfer Straße

- In der Bodenluft wurde Tetrachlorethen nachgewiesen.
Im Boden befinden sich bis mindestens in 1 m Tiefe Auffüllungen, die bei Entnahme sachgerecht zu beproben und zu entsorgen sind.
- Eine gutachterliche Begleitung durch eine sachkundige Person ist anzuraten, dabei sind Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.

Gesamtkomplex der ehemaligen Färberei inkl. Farbstofflager

- Das ehemalige Farbstofflager und die nicht unterkellerten Gebäudebereiche der Färberei sind durch ein mindestens 40 bis 50 cm mächtiges Betonfundament gesichert (Ergebnis der Kernbohrung). Die Bereiche der Färberei bis zur Grenze des alten Kesselhauses weisen geringmächtige Auffüllungen auf. Ab 1 m Tiefe unter GOK steht zum Teil geogenes Bodenmaterial an. Die Bodenluftproben in dem Bereich sind unauffällig.
- Da der Bereich der alten Färberei wegen mangelnder Zugänglichkeit nur punktuell untersucht werden konnte, sollte eine gutachterliche Baubegleitung durchgeführt werden.
- Bei Bodenentnahmen sind Untersuchungen durchzuführen, um eine fachgerechte Entsorgung des Bodenaushubs zu gewährleisten.

Ehemaliges Kesselhaus

- Ein Teilbereich des ehemaligen Kesselhauses wird neu überbaut. In diesem Bereich ist der Untergrund bis in 3 m Tiefe mit bauschutt- und schlackehaltigem Material aufgefüllt, das deutliche PAK-Gehalte aufweist. Des Weiteren wurden deutliche Tetrachlorethengehalte in der Bodenluft nachgewiesen.
- Bei Bodenentnahmen sind Untersuchungen durchzuführen, um eine fachgerechte Entsorgung des Bodenaushubs zu gewährleisten.
- Im Zuge der Bebauung sind die Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.

Ehemalige Chemische Reinigung, heutiger Parkplatz

- In diesem Bereich sind keine tieferen Bodeneingriffe geplant, er soll weiterhin als befestigter Parkplatz genutzt werden. Unterhalb der ehemaligen chemischen Reinigung befindet sich noch eine Restkontamination durch LHKW (Tetrachlorethen) im Grundwasser. Hierbei handelt es sich um eine Restbelastung, die vermutlich durch vorhandene Fundamente und Störungen im Untergrund nicht mit der vorangegangenen Grundwassersanierung beseitigt werden konnte.

Altablagerung A 10.22

- In der Altablagerung zeigt sich ein bis zu 6 m mächtiges Deponat, das vor allem erhöhte PAK-Gehalte aufweist und direkten Kontakt zum Grundwasser hat. Die PAK-Gehalte haben ihren Ursprung in Aschen, Schlacken und Altöl in dem Auffüllungsmaterial. Diese Stoffe sind bezüglich der Färberei und der chemischen Reinigung branchenfremd und wurden hier sekundär abgelagert. Nur vereinzelt und punktuell wurden EOX-Gehalte im Deponat festgestellt, die noch auf Restkontaminationen durch LHKW hindeuten.
- Der Bereich der Altablagerung bleibt unbebaut, so dass sich für die Verwirklichung des geplanten Bauprojektes keine Hindernisse ergeben, da der Bereich für spätere Maßnahmen über die Färberstraße zugänglich bleibt.

Erforderliche Maßnahmen

Ehemalige Ladenreinigung, ehemalige Färberei und ehemaliges Kesselhaus

Aufgrund der festgestellten Bodenluftgehalte durch Tetrachlorethen sind nach Abbruch der Gebäude Bodenproben zu nehmen. Werden dabei CKW-Konzentrationen von mindestens 10 mg pro m³ festgestellt, sind als bauliche Maßnahmen die Herstellung einer Gasdrainage unterhalb der geplanten Gebäude mittels grobkörnigem Kies und eine aktive Entlüftung der geplanten Tiefgarage erforderlich. Generell sollten alle Bodeneingriffe gutachterlich überwacht und entnommener Boden fachgerecht untersucht und entsorgt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Region Hannover als Untere Bodenschutzbehörde und der Landeshauptstadt Hannover (OE 67.12) abzustimmen.

Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Ehemalige chemische Reinigung

Dieser Bereich wird als befestigter Parkplatz und als Wendeschleife genutzt werden. Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich. Die Region Hannover als zuständige Bodenschutzbehörde und Untere Wasserbehörde wird prüfen, ob Grundwasserüberwachungen angeordnet werden müssen.

Altablagerung A 10.22

Die Altablagerung wird überwiegend als private Grünfläche genutzt. Ein kleiner Teil wird als befestigter Parkplatz und Wendeschleife ausgebaut.

Es ist sicherzustellen, dass die Grünfläche dauerhaft mit dichtem Rasen- oder Grasbewuchs bedeckt ist und der Boden nicht frei liegt. Alternativ können die oberen 30 cm ausgekoffert und durch sauberen Boden mindestens derselben Mächtigkeit ersetzt werden. Als dritte Möglichkeit wäre auch eine Abdeckung des vorhandenen Bodens mit 20 cm sauberen Boden möglich.

Falls Grundwasserabsenkungen vorgesehen sind, müssen diese mit der Region Hannover abgestimmt werden.

Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

Kampfmittel

Auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungsgebiet erkennbar, so dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen

7.5 Versickerung

Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung auf dem östlichen Nachbargrundstück in die Fösse entwässert. Die Regenrückhaltung ist dort bereits erstellt und entspricht in der Dimensionierung den Anforderungen der Stadtentwässerung. Das Konzept ist mit der Stadtentwässerung abgestimmt. Der Nachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht und geprüft.

8. Durchführungsvertrag

Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR haben die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

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

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist,
- Regelungen zu Altlasten
- Austausch von Grundstücksflächen
- Stellplätze,
- Fahrradstellplätze,
- Wertstoffcontainer,
- Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen,
- Wendemöglichkeit auf dem eigenen Grundstück
- Energetische Maßnahmen

9. Gutachten

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

10. Kosten für die Stadt

Mit den Vorhabenträgern wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt werden. Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR als Vorhabenträgerinnen verpflichten sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom
Planungsbüro:

Architektengemeinschaft BDA
Hübotter + Stürken
Tessenowweg 11
30559 Hannover

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Februar 2012

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 03.02.2012