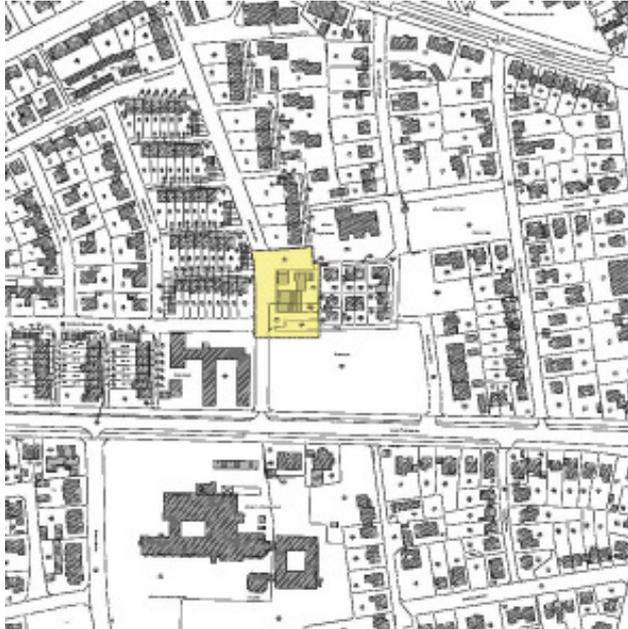


Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1738 - Ottweilerstraße -**

Stadtteil: Kirchrode



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Kirchrode, Flur 2 an der Ottweilerstraße zwischen der Lehrkindertagesstätte Neunkirchener Platz der Stadt Hannover im Nordosten, dem Vinzenzkrankenhaus im Süden und dem Seniorenzentrum der AWO im Südwesten. Er umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

- das Grundstück Ottweilerstr. 19 (Flurstücke 1059/1 und 1062/13),
- Teile der Ottweilerstraße (Flurstücke 96/272 und 1062/16) und
- Teile der Sulzbacher Straße (Flurstücke, 1062/24 und 1058/2 sowie
- einen Streifen der Spielplatzfläche zwischen Ottweilerstraße, Sulzbacher Straße und Lange-Feld-Straße (Flurstück 1058/3).

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2.	Planungsrechtliche Situation	3
3.	Städtebauliche Ziele	6
	3.1. Städtebauliche Situation	6
	3.2. Städtebauliches Konzept / Vorhaben	6
4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
5.	Verkehr und Erschließung	13
6.	Ver- und Entsorgung	15
7.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	16
	7.1. Schall- und Schadstoffemissionen	17
	7.2. Naturschutz / Artenschutz	18
	7.3. Altlasten / Verdachtsflächen	20
	7.4. Bodenbeschaffenheit / Grundwassernutzung	20
8.	Durchführungsvertrag	20
9.	Kosten für die Stadt	21

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG beabsichtigt im Stadtteil Kirchrode an der Ottweilerstraße 19 den Neubau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt im Erdgeschoss sowie 5 Maisonettewohnungen mit jeweils 2 Wohnebenen in den beiden Obergeschossen.

Der neue Markt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von max. 900 m² soll als Nahversorger für die Wohngebiete fungieren, die im Westen, Norden und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Der Neubau wird die heute auf dem Grundstück vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsangebote (Lebensmitteldiscounter sowie einige kleinere Geschäfte mit ca. 420 m² Verkaufsfläche) ersetzen. Es handelt sich somit um die Revitalisierung eines schon bestehenden, aber in die Jahre gekommenen Nahversorgungsstandortes.

Zusätzlich soll mit den neuen Maisonettewohnungen an diesem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort eine Nutzungsmischung entstehen, mit der einerseits die Integration in das Wohnumfeld unterstützt und gleichzeitig der urbane Charakter gestärkt wird.

Aufgrund der beengten Grundstückssituation wird nur etwa die Hälfte der Einstellplätze ebenerdig vor dem Eingang des Lebensmittelverbrauchermarktes angeordnet, die übrigen Einstellplätze werden in einer Tiefgarage unterbracht.

Da sich die eingeschossige Gebäudesubstanz aus den 1960-er Jahren in schlechtem baulichen Zustand befindet und sich nicht für den weiteren Betrieb unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an eine Geschäftsnutzung eignet, wird ein Abriss der Altsubstanz erforderlich. Darüber hinaus werden zur Umsetzung des Vorhabens auch einige Abschnitte der angrenzenden öffentlichen Grundstücke (Grün- und Verkehrsflächen) mit beansprucht.

Die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches in Kirchrode basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1963, der seitdem mehrfach geändert wurde. Mit der 4. Änderung aus 1974 und der 5. Änderung aus 1986 wurde die heutige Aufteilung des Plangebietes und der direkt angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen festgelegt. Eine Umsetzung der vorliegenden Planung wäre danach jedoch nicht möglich, so dass die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 in der Fassung der 4. und der 5. Änderung werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1738 „Ottweilerstraße“ ersetzt, soweit sie durch ihn überlagert werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche eine Wohnbaufläche dar. Das Bauvorhaben liegt inmitten dieses Wohnbereiches. Es dient mit seiner beschränkten Größe der Verkaufsfläche für Lebensmittel lediglich der Sicherung und Erneuerung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes in integrierter Lage und geringer Entfernung zu den Wohnungen. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb nicht erforderlich.

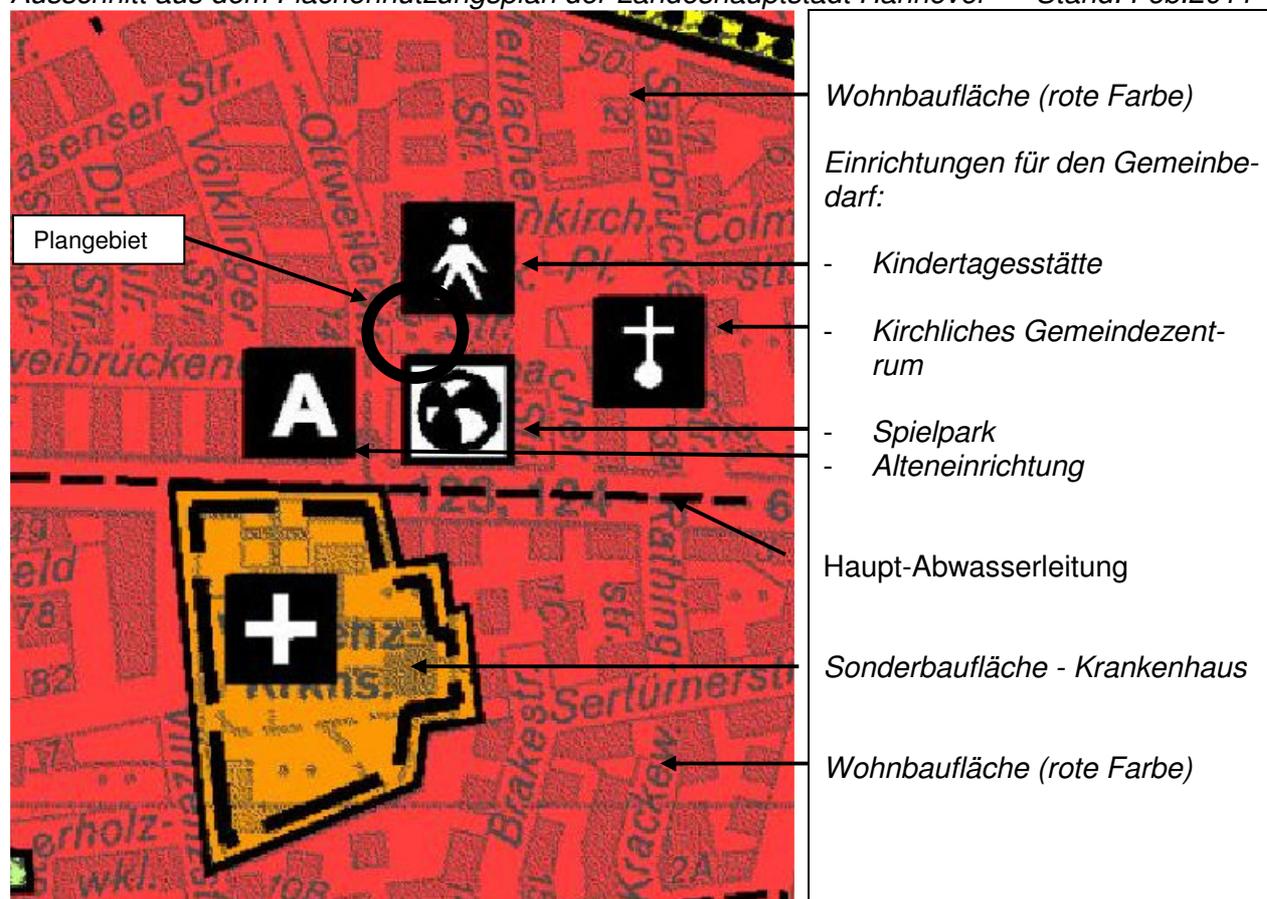
Weiterhin sind im direkten Umfeld des Plangebietes folgende Standorte und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt:

- Kindertagesstätte,
- Kirchliches Gemeindezentrum,
- Alteneinrichtung,
- Spielpark,
- Krankenhaus.

Dabei handelt es sich um die bereits vor Ort bestehenden Einrichtungen und Anlagen an der Ottweilerstraße, am Neunkirchener Platz und an der Lange-Feld-Straße.

In der Lange-Feld-Straße ist ebenfalls der Verlauf der Haupt-Abwasserleitung dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover Stand: Feb.2011



Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet mit dem neu zu bildenden Baugrundstück gelten derzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 in der Fassung der 4. Änderung aus 1974 bzw. der 5. Änderung aus 1986 (siehe Abbildungen nächste Seite) mit:

- einem allgemeinen Wohngebiet – WA
- einem Vollgeschoss und einer maximalen GRZ von 0,5, eine Obergrenze für die GFZ wurde nicht festgelegt.
- einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche, umschlossen von Baugrenzen und
- öffentlichen Verkehrsflächen, die bereits mit der 5. Änderung für den Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet reduziert wurden.

Da die Verkehrsflächen nördlich und südlich des Grundstückes Ottweilerstraße 19 nicht mehr in dem bisherigen Umfang für die Erschließung der östlich angrenzenden Baugrundstücke benötigt werden, besteht jetzt die Möglichkeit, diese Flächen für die Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes zu nutzen und in das neue Baugrundstück mit einzubeziehen.

Nur unter diesen Voraussetzungen kann auch die geplante zeitgemäße Erweiterung der Verkaufsflächen zur Erhaltung des Standortes umgesetzt werden.

Weiterhin wird mit der jetzt geplanten 3-geschossigen Bebauung von dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung abgewichen. Dies ist jedoch städtebaulich gewollt, um einerseits die Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen zu unterstützen und andererseits durch die Intensivierung der Grundstücksnutzung die räumliche Begrenzung der Ottweilerstraße unter Berücksichtigung der 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser im Norden und der 2-geschossigen Reihenhäusern im Westen zu betonen.

Östlich des Plangebietes findet eine Reduzierung der Geschossigkeit statt, hier schließen Grundstücke mit ein- bis eineinhalb-geschossigen Einfamilienhäusern direkt an.

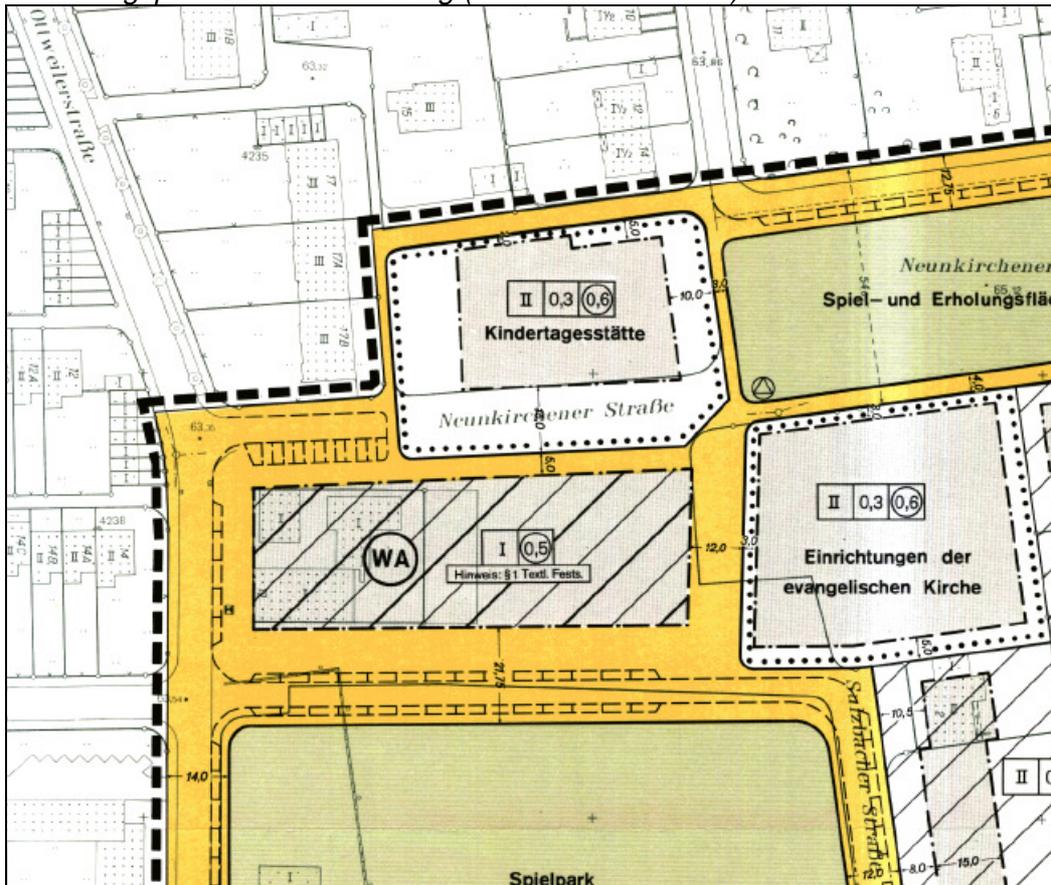
Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren darf unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

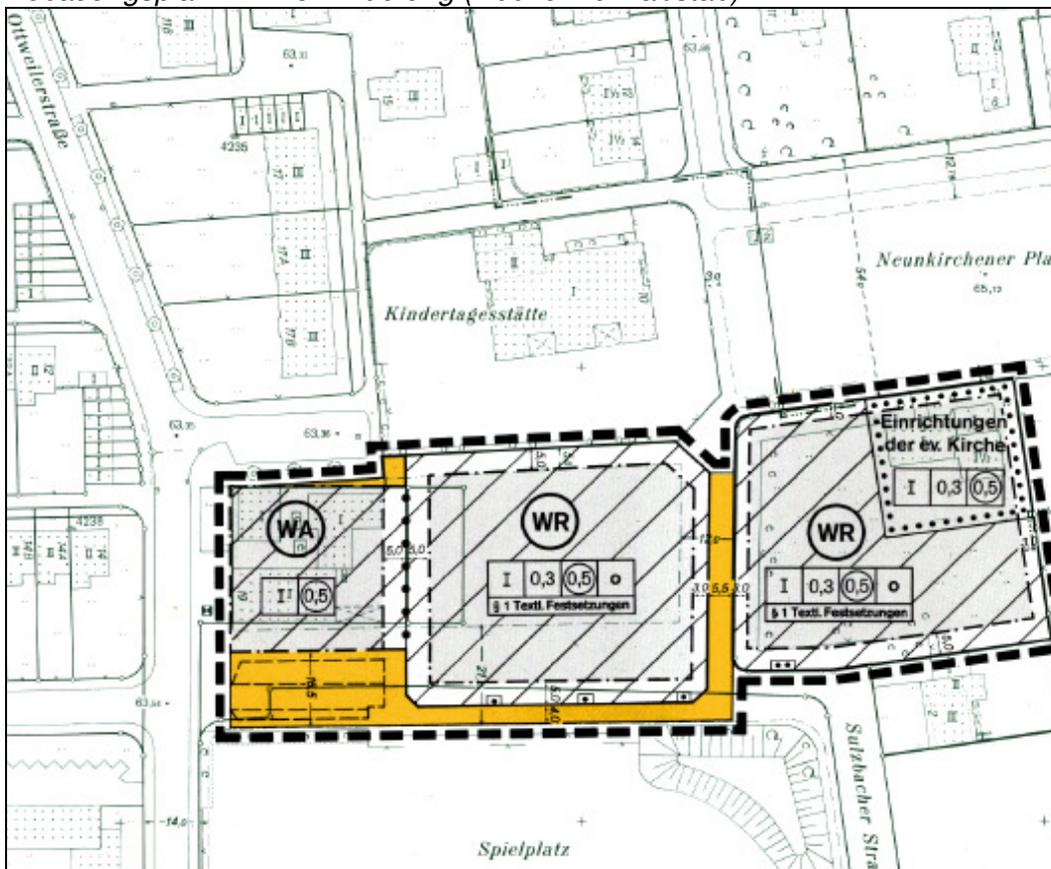
- Nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird bereits durch die überplante Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3.150 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es sollen ein max. 900 m² großer Nahversorgungsmarkt im Erdgeschoss und insgesamt 5 Wohnungseinheiten im 1. und 2. Obergeschoss in Form von Maisonettewohnungen errichtet werden. 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.
- Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird entsprochen, da mit der Planung bereits versiegelte und intensiv genutzte Flächen neu überplant und nachverdichtet werden. Der vorhandene Nahversorgungsstandort wird revitalisiert, die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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

Bebauungsplan 227 - 4. Änderung (Abb. ohne Maßstab)



Bebauungsplan 227 - 5. Änderung (Abb. ohne Maßstab)



3. Städtebauliche Ziele

3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 4.425 m² groß. Davon entfallen auf das neu zu bildende Baugrundstück für das geplante Vorhaben ca. 3.150 m². Es ist heute bereits zu großen Teilen überbaut bzw. als Verkehrs- und Anlieferungsfläche versiegelt. Der Gebäudebestand ist eingeschossig.

Die angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt und besteht aus eingeschossigen freistehenden Wohnhäusern im Osten, 2-geschossigen Reihenhäusern westlich gegenüberliegend an der Ottweilerstraße sowie 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern im Norden.

Im Süden grenzt eine öffentliche Grünfläche mit vorhandenem Baumbestand direkt an. Sie wird u.a. als Spiel- und Bolzplatz von den Anwohnern der umliegenden Baugebiete genutzt.

Darüber hinaus befinden sich mit der Seniorenwohnanlage der AWO und dem Vinzenzkrankenhaus im Südwesten bzw. im Süden und der Lehrkindertagesstätte der Stadt Hannover im Nordosten verschiedene soziale Einrichtungen in der direkten Nachbarschaft.

3.2. Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante 3-geschossige Bauvorhaben sieht in der Erdgeschosszone (EG) einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt mit max. 900 m² Verkaufsfläche einschließlich der im Markt eingerichteten Shops (wie z.B. Backwaren) vor. Neben dem Lebensmittelangebot sind dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche auch Randsortimente zulässig, um den Markt attraktiv gestalten und eine gewisse Bandbreite im Warenspektrum anbieten zu können.

Der Eingang zu diesen Verkaufsflächen ist auf der Südseite des Gebäudes angeordnet und orientiert sich damit zu dem vorgelagerten Kundenparkplatz. Die Zufahrt zu diesen ebenerdigen Stellplätzen und zur Tiefgarage erfolgt ebenfalls im Süden von der Ottweilerstraße aus. Damit werden die lärmintensiveren Nutzungen auch durch den neuen Baukörper gegenüber der Wohnnutzung abgeschirmt.

Da eine flächige und nur eingeschossige Bebauung innerhalb dieses etablierten z.T. mehrgeschossigen Wohngebietes städtebaulich unzureichend wäre, soll oberhalb des Erdgeschosses zusätzliches Bauvolumen in Form einer zweigeschossigen reihenhausähnlichen und hochwertigen Flachdachbebauung von insgesamt fünf Wohnungseinheiten mit jeweils ca. 120 bis 180m² Wohnfläche zuzüglich der Dachterrassen und -gärten geschaffen werden. Die Ottweilerstraße wird dadurch zugleich räumlich stärker gefasst. Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus im Nordosten des Baukörpers sowie die begehbare Dachfläche des Erdgeschosses.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine Geschossfläche in den Vollgeschossen von ca. 2.410 m². Dies entspricht einer GFZ von 0,76. Die durch das Gebäude überbaute Fläche umfasst ca. 1.620 m². Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,51 (GRZ I). Unter Hinzurechnung aller befestigten Flächen und Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) werden ca. 2.812 m² versiegelt. Damit ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,89 (GRZ II).

Damit werden für das neue Baugrundstück die bisher aufgrund der Bebauungsplan - Festsetzungen zulässige GRZ von 0,5 (GRZ I) nur geringfügig um 0,01 und die zulässige Gesamtversiegelung von bisher 0,75 (GZR II) um 0,14 überschritten.



Luftbild mit dem heutigen Gebäudebestand und den versiegelten Flächenanteilen

(Ausschnitt aus Google-Earth, ohne Maßstab)

Der tatsächliche Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes umfasst heute mit ca. 716 m² überbauter Fläche (GRZ I = ca. 0,23) und ca. 1.728 m² befestigter Fläche durch Zufahrten und Einstellplätzen sowie Fußgängerbereichen zwischen den Gebäuden eine Gesamtversiegelung von ca. 2.444 m², was einer GRZ von ca. 0,78 (GRZ II) entspricht.

Da aber oberhalb des Erdgeschosses mit der Dachbegrünung neue Vegetationsflächen geschaffen werden und für die Wege- und Stellplatzbefestigung vorrangig Oberflächenmaterialien verwendet werden, die eine Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin ermöglichen, ergeben sich hinsichtlich der Grundstücksversiegelung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Bau- und Planungsrecht bzw. zum heutigen Versiegelungsgrad.

Abstände

Die Grenzabstände werden gemäß der Niedersächsischen Bauordnung durch das Vorhaben eingehalten, wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist. Hierzu muss das Gebäude von der Grundstücksgrenze bzw. der Mitte der Straße einen Abstand entsprechend seiner Gebäudehöhe (= 1H) einhalten, an zwei Seiten kann das Schmalseitenprivileg in Anspruch genommen und der Abstand bis auf die Hälfte reduziert werden. Dieses Schmalseitenprivileg wird an zwei Stellen angewandt:

a) an der Ostseite des geplanten Vorhabens:

Das Gebäude weist zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 6,2 m auf. Mit dem dreigeschossigen Gebäudeteil wird eine maximale Höhe von 12,15 m erreicht, was bei einer ungliederten Gebäudefront einem Mindestabstand bei $\frac{1}{2} H$ von 6,08 m entsprechen würde. Mit dem Grenzabstand von 6,20 m werden die Anforderungen des Schmalseitenprivilegs somit in jedem Fall eingehalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Baukörper zur östlichen Grundstücksgrenze oberhalb des Erdgeschosses aufgliedert und z.T. auch deutlich hinter die Erdgeschossfassade zurückspringt, um für die 5 reihenhausähnlichen Wohneinheiten in den beiden oberen Geschossen individuelle Außenbereiche und Zugangsflächen zu schaffen. Damit entsteht ein

gestaffelter Baukörper, bei dem die Abstände der einzelnen Gebäudeelemente variieren und differenziert zu betrachten sind. So liegt z.B. die Brüstungshöhe des eingeschossigen Gebäudeteiles bei 5,25 m über Gelände, so dass hier mit 6,20 m ein größerer Abstand als $1 H$ gegeben ist.

Die Dachgärten der Wohnungseinheiten werden durch eine Rahmenkonstruktion räumlich gefasst, die sich in dem Abschnitt der südöstlichen Wohnungseinheit auf einer Breite von 8,6 m in einer Höhe von 8,55 m über Gelände erhebt. Dies entspricht einem Mindestabstand bei $\frac{1}{2} H$ von 4,28 m, der Abstand zur Ostgrenze beträgt aber sogar 6,20 m.

Der III-geschossige, L-förmige Gebäudeteil mit den Wohnungen im 1. und 2. OG hat eine Höhe von 12,15 m und hält auf einer Grenzlänge von 7,8 m einen Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 8,6 m ($\frac{1}{2} H = 6,08$ m) und im Übrigen von 18,3 m ($1 H = 12,15$ m) ein, so dass die Abstandsforderungen ausreichend beachtet werden.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass an der Ostgrenze des Baugrundstückes für die Rahmenkonstruktion und die südöstliche Wohnungseinheit zwar von dem Schmalseitenprivileg Gebrauch gemacht, allerdings wird die zulässige Reduzierung bis auf $\frac{1}{2} H$ nicht vollständig ausgeschöpft. Vielmehr wird der Abstand von $1 H$ hier zum Teil sogar auch deutlich überschritten.

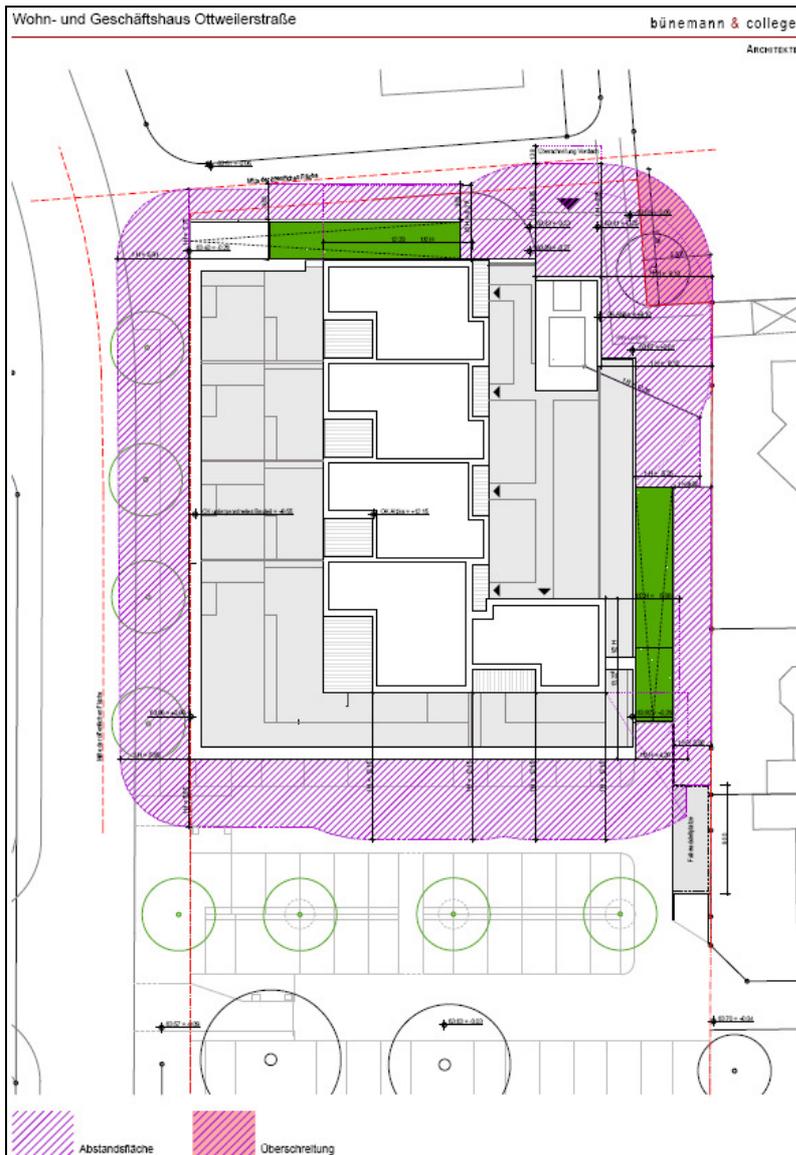
b) auf der Nordseite des geplanten Vorhabens

Auf der Nordseite des Gebäudes stellt die Mittellinie der verbleibenden öffentlichen Verkehrsfläche die maßgebende Grenze für die Abstandsberechnung dar. Hier wird das Schmalseitenprivileg lediglich für den III-geschossigen Gebäudeteil auf einer Länge von 12,23 m in Anspruch genommen, aber ebenfalls nicht über die volle Länge des Gebäudeteils ausgeschöpft. Der Mindestabstand bei $\frac{1}{2} H$ beträgt 6,22 m.

Lediglich im Nordosten findet eine Überlagerung fremder Grundstücksflächen statt. Dabei handelt es sich um das Grundstück der Lehrkindertagesstätte Neunkirchener Platz. Träger ist die Landeshauptstadt Hannover. Da von der Überschreitung nur ein untergeordneter Grundstücksteil mit Gehölzbestand in der Südwestecke des Außengeländes betroffen ist, ergeben sich hinsichtlich der Belüftung, Belichtung und Besonnung der Freiflächen und Räume innerhalb des Kindergartens keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen für die weitere Nutzung. Dieser Überschreitung wird im Kaufvertrag zugestimmt, die Absicherung erfolgt durch Baulast.

Insgesamt ist damit sichergestellt, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist.

Im Vorgriff auf die neue Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die zwischenzeitlich vom Landtag beschlossen wurde aber noch nicht öffentlich bekannt gemacht ist, wird darauf hingewiesen, dass künftig für die einzuhaltenden Grenzabstände insgesamt nur $\frac{1}{2} H$ gilt und somit die oben beschriebenen Abstände auch den Anforderungen der neuen NBauO entsprechen.



Übersicht zu den Grenzabständen des Vorhaben
(Stand vom 27.07.11,
bünemann & collegen)

(Abb. ohne Maßstab)

Gebäudegestaltung

Die in dem 1. und 2. Obergeschoss angeordneten Wohneinheiten springen gegenüber der Fassade des Erdgeschosses im Westen, Süden und Osten deutlich zurück. Damit wird der Baukörper insgesamt optisch reduziert und in den Wohngeschossen an die Abmessungen der angrenzenden Wohnzeilen und Reihenhausbebauung angepasst.

Die Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird für die neuen Wohnungen mit einer intensiven Begrünung versehen. Sie dient einerseits als gemeinsamer gestalteter Eingangshof mit Wege- und Grünflächen. Ansonsten sind die Dachflächen auf der West- und Südseite als private Dachgärten den Wohnungen zugeordnet. Dadurch werden hochwertig gestaltete Außenbereiche geschaffen, die trotz der verdichteten Bebauung als abgeschirmte Aufenthaltsflächen die Privatsphäre der Bewohner sichern und einen Ausgleich für die ebenerdige intensive Nutzung bieten.

Als architektonisches Element wird die Süd- und die Westfassade des Marktes mit einer weit gespannten licht- und luftdurchlässigen Rahmenkonstruktion optisch überhöht (Höhe ca. +8,60 über Straße). Diese Rahmenkonstruktion dient gleichzeitig als Brüstung und räumliche Fassung für die Dachgärten. Sie bildet die Klammer zwischen dem Sockel- sowie den zurückliegenden

Obergeschossen und verschafft der baulichen Kubatur des Gebäudes und seiner räumlichen Wirkung im Straßenbild eine ausgewogene Proportion.

Das Gebäude ist als Stahlbetonkonstruktion geplant, im Untergeschoss in wasserundurchlässiger Bauweise gegen drückendes Wasser. Die Konstruktion in den Obergeschossen besteht aus den tragenden Wandscheiben der Wohnungstrennwände und Stahlbetondecken. Die Außenwände sind als nicht tragende leichte Wandelemente in Holztafelbauweise vorgesehen.

Das Fassadenkonzept geht von zwei Materialien aus, die die Gliederung des Baukörpers durch ihren farblichen Kontrast unterstreichen. Die Fassaden des Sockelgeschosses und der Wohnhäuser sind als Verblendziegelfassade in einem mittleren bis dunklen Farbton geplant. Im Kontrast dazu stehen die farblich darauf abgestimmten hellgetönten Fassadenflächen der Brüstungs- und Rahmenkonstruktion über dem Markt und der zurückliegenden Fassadenflächen der Wohnungen im Bereich der Loggien und Balkone. Diese hellgetönten oder weißen Flächen können z.B. als Putzflächen ausgeführt werden.

Der Lebensmittelmarkt erhält auf der Süd-Westecke eine großformatige Glasfassade und auch der Eingang ist als gläserne Windfangkonstruktion vorgesehen. Diese Glasflächen sind in Teilbereichen durchsichtig, damit dem Kunden Einblicke in den Markt ermöglicht werden. Die übrigen Flächen erhalten eine Folienbeklebung und können hinterleuchtet werden.

Die Wohnungen erhalten auf der Süd- und Westfassade großformatige Verglasungen. Für die übrigen Fassaden sind überwiegend bodentiefe Fensterelemente in unterschiedlicher Breite geplant.

Die Höhe des geplanten Gebäudes soll an der Attika des 2.OG 12,15 m betragen. Die in den dargestellten Schnitten und Ansichten angegebenen Höhen können bei der späteren Ausführung um +/- 30 cm abweichen. Einzelne erforderliche technische Dachaufbauten können die angegebene Höhe noch punktuell überschreiten.

Freiflächengestaltung

Mit der Freiflächengestaltung wird eine Begrünung und Gliederung des Grundstückes sowie der angrenzenden Freiflächen angestrebt, die einerseits die optische Einbindung des Vorhabens in den bestehenden Siedlungsbereich unterstützt und andererseits durch den gezielten Einsatz unterschiedlicher Materialien den funktionalen Ablauf der gewerblichen Nutzung und der sonstigen Anforderung gewährleistet. Alle Maßnahmen, die auf den öffentlichen Flächen geplant sind, erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Landeshauptstadt Hannover.

Neuanpflanzungen nach Baumschutzsatzung

Das neue Baugrundstück wies trotz des hohen Versiegelungsgrades einige Baumstandorte auf, die sich mit Ausnahme von 3 Linden im Norden alle im südlichen Teil des Plangebiets befinden. Dabei handelte es sich insgesamt um 20 Gehölze (siehe Gehölzliste auf dem Freiflächenplan – Anlage C: Eichen, Birken, Weißdorn, Linden und Hainbuchen), von denen 18 Bäume im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung gefällt wurden. Es können zwei Eichen erhalten werden, sie stehen auf der heutigen Spielplatzfläche, die künftig für den Kundenparkplatz mit in Anspruch genommen wird, und werden in die Stellplatzaufteilung mit integriert.

Da es sich bei 10 der gefällten Gehölze um größere Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm handelte, werden Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung erforderlich. Insgesamt werden deshalb 12 heimische Laubbäume neu gepflanzt. Davon sind

- 4 Baumstandorte (Eichen) auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Ottweilerstraße,
- 4 Bäume (Eichen) im Bereich des Kundenparkplatzes und des direkt angrenzenden öffentlichen Grünstreifens

- 1 Baum (Eiche) im Südosten auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche,
- und die übrigen 3 Neuanpflanzungen (z.B. kleinkroniges Obstgehölz) auf dem Pflanzstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze

vorgesehen. Zusätzlich zu diesen Baumstandorten wird eine niedrige Bepflanzung aus unterschiedlichen Sträuchern auf der privaten Freifläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze und auf den öffentlichen Grünstreifen als flächige Unterpflanzung angelegt. Darüber hinaus erfolgt ebenfalls als Ersatzpflanzung für die gefälltten Bäume die Ergänzung der Bestandssträucher auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche entlang der künftigen südlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m² und einer Endhöhe von ca. 3 m. Dieser 5 m tiefe Gehölzstreifen dient gleichzeitig auch der optischen und funktionalen Trennung zwischen der Spielplatzfläche und Kundenparkplatz.

Um Störungen zu vermeiden, werden die beiden Eichen während der Bauzeit durch entsprechende Vorkehrungen (u.a. Bauzaun) geschützt und wurden die Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Tiere (März bis September) vor dem 01.03.2012 vorgenommen.

Oberflächenmaterialien

Die Fahrbahnrflächen des Kundenparkplatzes werden zur Reduzierung der Geräuschentwicklung mit entsprechendem Asphalt ausgeführt. Dagegen werden die Stellplätze durch eine versickerungsfähige Pflasterung optisch deutlich abgesetzt. Der Überhangstreifen zwischen den Stellplätzen wird ebenfalls zur Versickerung des Oberflächenwassers mit einem Kiespolster versehen. Im Bereich der Stellplätze werden die Wurzelbereiche der neu zu pflanzenden Bäume durch befahrbare Baumscheiben geschützt.

Der Fußweg entlang der Ottweilerstraße wird nach Abschluss der geplanten Baumaßnahme wieder mit Betonpflaster oder Betonplatten, wie sie angrenzend vorhanden sind, hergestellt. Dabei wird parallel zum Fußweg ein ca. 2,00 m breiter Grünstreifen neu angelegt und zwischen den neuen Baumstandorten mit Bodendeckern bepflanzt.

Die Flächen zur Ausfahrt aus der Tiefgarage und für die Anlieferung werden z.B. durch ein abgesetztes Pflaster gekennzeichnet. Am Übergang zur Fahrbahn der Ottweilerstraße wird ein abgesenktes Bord ausgeführt.

Der zukünftige öffentliche Fußweg im Norden wird mit einer Betonpflasterung bzw. einem Plattenbelag entsprechend der bereits vorhandenen Teilflächen hergestellt bzw. an den Bestand angearbeitet. Neben dem Hauseingang zu den Wohnungen im Norden wird eine weitere begrünte Fläche angelegt.

Dachflächen

Die Dächer über den Zu- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage werden aus Schallschutzgründen baulich umschlossen und erhalten eine extensive Begrünung.

Auf der Dachfläche über dem Erdgeschoss werden die Dachgärten der Wohnungen mit Ausnahme der Terrassenflächen intensiv begrünt und auch der Eingangshof wird neben den befestigten Wegen durch eine Kombination aus intensiver und extensiver Dachbegrünung gestaltet.

Energiekonzept

Am 08.03.11 hat eine Beratung des Vorhabenträgers zu dem Bauvorhaben durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Förderfonds proKlima stattgefunden.

Als Ergebnis der Beratung werden im Wesentlichen die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gebäudehülle wird so hergestellt, dass die zulässigen Transmissionswärmeverluste der EnEV um min. 15% unterschritten werden. Der Primärenergiebedarf für den Wohnteil des Bauvorhabens wird um 30% gegenüber der EnEV 2009 unterschritten.
- Die Energieeffizienz des Lebensmittelmarktes wird durch Optimierung der Anlagentechnik (hocheffiziente Kältemaschine im Kühlverbundsystem) sowie der Kühlgeräteausstattung unterstützt. Die Abwärme aus der Kälteerzeugung wird entsprechend der technischen Möglichkeiten zur Beheizung des Marktes sowie zur Unterstützung der Beheizung und der Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt.
- Der weitere Wärmebedarf soll durch Anschluss an die Fernwärmeversorgung gedeckt werden. (Dies erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Anschluss und der Bezug von Fernwärme an diesem Standort im Verhältnis zu möglichen noch zu untersuchenden Alternativen eine wirtschaftliche Lösung darstellt.)
- Die Statik und der Aufbau des Daches werden so hergestellt, dass eine Photovoltaik-Anlage nachträglich installiert werden kann.

Werbeanlagen

Werbung ist für den Einzelhandel wichtig, um dem Kunden den Marktstandort und die angebotene Produktpalette bekannt zu machen. Trotzdem soll sie aber die Architektur des Bauvorhabens und den öffentlichen Straßenraum nicht dominieren. Aus diesem Grund werden die Werbeflächen hinsichtlich der Größe, Anzahl und Lage auf einige wesentliche, gut einsehbare Bereiche am Gebäude beschränkt. Zusätzlich soll 1 freistehendes Werbeelement aufgestellt werden. Im Einzelnen sind folgende Werbeanlagen vorgesehen:

- An den Gebäudefassaden sind auf dem Brüstungsband oberhalb des Erdgeschosses 3 Bereiche für hinterleuchtete Werbeflächen vorgesehen. Die max. Größe dieser Werbeflächen an der Süd- und Westfassade beträgt ca. H. 1,90 m x B. 9,00 m, an der Nordseite ca. H. 1,90 x B. 1,90 m.
- An der Zufahrt zum Parkplatz wird ein freistehendes Werbeelement (max. Größe ca. H. 1,00 m x B. 3,00 m) aufgestellt, als Hinweisschild auf den Kundenparkplatz. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird durch weitere Hinweisschilder auf dem Grundstück gekennzeichnet.
- Die Schaufensterelemente des Marktes können ebenfalls nach Bedarf als Werbeflächen genutzt werden. Allerdings bleibt grundsätzlich in überwiegenden Teilbereichen der Verglasungen die Einsicht in den Markt erhalten, um für die potenzielle Kundschaft das Warenangebot und den Charakter des Marktes zu präsentieren.

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, beschlossen vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011, formuliert in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele:

- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung von Wegverbindungen („Stadt der kurzen Wege“).
Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.
- Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
Die Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Nahversorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel soll eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. fußläufig, erreicht werden.

Räumlich funktional betrachtet weist die Landeshauptstadt Hannover in ihren Stadtteilen einen durchschnittlichen Nahversorgungsanteil von knapp 88% auf. Bedingt ist dies durch das vor-

handene dichte Netz an Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen. Bestandteil dieses Netzes sind auch und gerade Einzelstandorte von Lebensmittelanbietern in Wohngebietslagen. Damit steht Hannover im Vergleich zu anderen Großstädten sehr gut da. Dieser Stand soll erhalten und wenn möglich ausgebaut werden.

Im Stadtteil Kirchrode wird mit 87% fast der durchschnittliche Nahversorgungswert für die Stadt Hannover erreicht, die Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt im gesamten Stadtbezirk 6 jedoch lediglich bei 67 %. Danach fließt ein Teil der Kaufkraft in diesem Sortiment an Standorte außerhalb des Bezirkes ab.¹ Es besteht somit noch Spielraum für die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelanbietern.

Bei dem Standort Ottweilerstraße handelt es sich um die Revitalisierung eines in die Jahre gekommenen Nahversorgungsstandortes. Er liegt inmitten von Wohngebieten. Über eine Buslinie mit Haltestelle direkt vor dem Standort ist er an das ÖPNV- Netz angebunden. Er verfügt somit über eine optimale Integration in die nähere Umgebung. Mit seiner vom nächsten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) am Großen Hillen (mit der Funktion C-Zentrum = Zentrum mit im Wesentlichen auf den Stadtbezirk ausgerichteter Bedeutung, Einzelhandel jeder Größe möglich, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtbezirks ist zu beachten) deutlich abgesetzten Lage nimmt er für die Versorgung der im Umkreis wohnenden Bevölkerung, darunter eine größere Altenwohnanlage, eine wichtige Funktion ein.

Der Lebensmittelanbieter an der Ottweilerstraße fügt sich in die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein, das ausdrücklich auch solche Anbieter außerhalb der ZVB in integrierten Lagen zur Erfüllung der o.g. Ziele vorsieht, auch wenn er mit einer Bruttogrundfläche von ca. 1.350 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Das Konzept des Marktes ist hier klar nahversorgungsbezogen und berücksichtigt die Zentrenstruktur in Kirchrode. Durch die begrenzte Zahl der Stellplätze wird diese Gebietsbezogenheit zusätzlich betont.

Aufgrund der beschränkten Größe der Verkaufsfläche für Lebensmittel kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Angebotes im Zentralen Versorgungsbereich Großer Hillen ausgeschlossen werden. Hier ist ein vielfältiges und wettbewerbsfähiges Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden, das neben Supermärkten und Discountern auch ein Reformhaus und mehrere Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks umfasst.

5. Verkehr und Erschließung

Das Baugrundstück Ottweilerstraße 19 ist heute im Norden, Westen und Süden von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Die ursprüngliche Planung für diese Verkehrsflächen basiert noch auf den Zielvorstellungen der 1960-er und 1970-er Jahre mit großzügig bemessenen Verkehrsräumen und einer stärkeren Ausrichtung auf den Individualverkehr. Dementsprechend wurden auch im öffentlichen Raum Flächen für Parkplätze vorgehalten, die für den bestehenden Einzelhandelsstandort konzipiert waren und durch Kunden des Marktes genutzt wurden. Derzeit sind hier insgesamt ca. 24 Parkplätze angelegt (jeweils ca. 12 P im Süden und Norden des Bauvorhabens). Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Ottweilerstraße 19 auf der Ostseite im direkten Anschluss an die Wohngrundstücke Neunkirchener Platz 21 sowie Sulzbacher Straße 3 und 5 private Erschließungsflächen angeordnet, über die u.a. der Lieferverkehr abgewickelt wird und auch die vorhandenen ca. 8 Stellplätze angefahren werden. Somit ist das heutige Nahversorgungszentrum vollständig von Verkehrsflächen umschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Bauvorhabens erfolgt künftig ausschließlich über die Ottweilerstraße. Die hintere Umfahrung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird vollständig aufgegeben. Ansonsten werden die bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen im Süden und

¹ (s. Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Endbericht; Berichtsteil II Bezirksbeschreibungen, S. 124 ff, Dr. Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Lössach, August 2010)

Norden ganz bzw. teilweise in das künftige Baugrundstück mit einbezogen, soweit sie für die Erschließung von angrenzenden Baugrundstücken nicht benötigt werden. Die verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin ausreichend dimensioniert und eine Behinderung des Verkehrsflusses findet nicht statt. Dies ist insbesondere für die Ottweilerstraße mit den hier verkehrenden zwei Buslinien von Bedeutung, da die Rangiervorgänge für die An- und Abfahrt der LKW zum Betriebsgrundstück weitgehend im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum und die neuen Wohnungen erfolgt künftig ausschließlich auf den privaten Flächen. Damit werden die bisher im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze vollständig ersetzt und gleichzeitig die Zuordnung und Unterhaltung der Einstellplätze eindeutig geregelt.

Nach der niedersächsischen Bauordnung werden für die geplanten Nutzungen mindestens ca. 38 Stellplätze (ST) benötigt (30 ST für den Markt, 8 ST für die Wohneinheiten). Es werden insgesamt 71 Stellplätze realisiert, von denen 30 ST in einem Tiefgaragengeschoss unter dem Lebensmittelmarkt und 41 ST ebenerdig im Süden des Plangebietes untergebracht werden. Die erforderlichen 2 Behindertenplätze werden direkt neben dem Markt-Eingang angeordnet.

Diese Aufteilung der Stellplätze ist u.a. erfolgt, weil

- es sich um einen städtebaulich voll integrierten Standort handelt, für den deshalb in stadtgestalterischer und organisatorischer Hinsicht besondere Anforderungen an die Flächen für den ruhenden Verkehr gestellt werden müssen,
- eine nur ebenerdig angelegte, großflächige Stellplatzanlage einerseits zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde, andererseits aber auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Grünanlagen sowie der begrenzten Grundstücksgröße keine ausreichende Fläche für eine solche Anlage vorhanden wäre,
- der ebenerdige, gut einsehbare Teil der Stellplätze für den überwiegenden Zeitraum der Öffnungszeiten voraussichtlich ausreichen wird, in Spitzenzeiten der Mehrbedarf aber durch die Stellplätze in der Tiefgarage abgedeckt werden kann (Ein Ausweichen auf die angrenzenden Straßenräume als Parkraumersatz wird somit vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert.),
- der Nahversorgungsmarkt aufgrund der geringen Entfernungen für die Bewohnerinnen und Bewohner auch zu Fuß oder per Fahrrad gut erreichbar ist. Damit soll eine Zunahme des motorisierten Anliegerverkehrs innerhalb des Wohnquartiers verhindert werden.

Für die Anordnung ebenerdiger Stellplätze muss ein ca. 220 m² großer Geländestreifen von der südlich angrenzenden Spielplatzfläche mit in Anspruch genommen werden. Die hier vorhandenen beiden Eichen bleiben jedoch erhalten und werden in die Stellplatzanordnung integriert.

Die innerhalb der heutigen öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Leitungen im Nordosten und Süden werden durch Leitungsrechte zugunsten der Stadt Hannover gesichert, der Regenwasserkanal im Norden wird weiter nach Norden in den verbleibenden Straßenraum verlegt. Darüber hinaus wird von der Stadt Hannover ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über die geplante Stellplatzanlage eingefordert, um die heutige Wegeverbindung zwischen der Ottweilerstraße im Westen und der Sulzbacher Straße im Osten auch weiterhin zu erhalten. Diese Verbindung ist auch für die Abfallentsorgung erforderlich, daher ist ein Überfahrtsrecht zugunsten der Abfallwirtschaft Region Hannover im Kaufvertrag berücksichtigt.

In der Ottweilerstraße verkehren die Buslinien 123 und 124. Die nächstgelegene Haltestelle, die auch den Bereich des Plangebietes erschließt, ist "Vinzenzkrankenhaus" an der Einmündung Ottweiler - Lange-Feld-Straße. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle (Mettlacher Straße) befindet sich nordöstlich des Plangebietes an der Tiergartenstraße in ca. 310 m Fußweg-Entfernung.

Damit ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Sollten sich in einzelnen Arbeitsphasen Auswirkungen auf den Busbetrieb ergeben, ist hierzu rechtzeitig eine Abstimmung mit der ÜSTRA vom Bauherren zu gewährleisten.

Fahrradständer

Auf der Grundlage der NBauO wurden insgesamt 9 Fahrradstellplätze (FST) ermittelt (1 FST pro 50 – 200 m² VK / Mittelwert 1 FST pro 100 m² VK) Vorgesehen sind 6 Fahrradbügel (Modell Hannover) mit insgesamt 12 Fahrradstellplätzen. Aufgrund der Abstände zwischen den Bügeln von 1,40 m (jeweils 70 cm pro Fahrrad) wird eine bequeme Nutzung auch mit Gepäckstücken (Einkäufen) ermöglicht. Der Charakter der Nahversorgung, die mit dem Fahrrad erledigt werden kann, wird damit unterstützt und befördert.

Die notwendige Fläche für die Fahrradstellplätze wird im Bereich der ebenerdigen Einstellplätze im Südosten des Plangebietes angeordnet und zu dem Nachbargrundstück dreiseitig durch eine Mauer abgeschirmt und überdacht. Die Fahrräder der Bewohner sind im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht.

6. Ver- und Entsorgung

In sämtlichen Straßen des betreffenden Bereichs liegen bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Ottweilerstraße nördlich des Bauvorhabens muss im Zuge der Baumaßnahme nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung weiter nach Norden in die zukünftige öffentliche Fußwegfläche verlegt werden.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die enercity Netzgesellschaft mbH zuständig. Die vorhandenen Kabel für die Stromversorgung bleiben wie bisher in Betrieb.

Falls eine zusätzliche Netzstation für das Bauvorhaben erforderlich wird, soll diese möglichst in das Gebäude integriert werden (z.B. im Untergeschoss). Der konkrete Nachweis wird in Abstimmung mit der enercity Netzgesellschaft mbH mit dem Bauantrag vorgelegt.

Fernwärme

Fernwärmeleitungen sind in der Ottweilerstraße vorhanden. Der geplante Neubau soll an dieses Fernwärmenetz angeschlossen werden, soweit der Anschluss und der Bezug von Fernwärme an diesem Standort im Verhältnis zu möglichen noch zu untersuchenden Alternativen eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

Löschwasser

Die Löschwasser-Grundversorgung wird über die Trinkwasserleitung gesichert, es erfolgt keine Bevorratung. Die vorhandenen Löschwassermengen sind zurzeit ausreichend.

Das aktuelle Hydrantenplanblatt zeigt in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Leitungen mit Nennweite 100 mm.

Niederschlagswasser

Ziel der Planung ist es, ein möglichst hohes Maß an unverschmutztem Niederschlagswasser über oberflächennahe Bodenschichten auf dem Baugrundstück zu versickern. Wegen des hohen Grundwasserstandes und des hohen Versiegelungsgrades ist dies voraussichtlich aber nur eingeschränkt möglich. Deshalb ist davon auszugehen, dass zusätzlich eine Einleitung in das öffentliche Regenwasserkanalnetz erforderlich wird.

Zur Einhaltung der Abflussbeschränkungen von 20 L/s*ha werden derzeit folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Mengen durch Wasserspeicherung auf den intensiv und extensiv begrünten Dachflächen
- Herstellung von Sickermulden im Bereich der Kundenparkplätze
- Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster / Material im Bereich der Stellplätze

Für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt die Einleitung in das städtische Kanalnetz.

Die konkreten Nachweise werden mit dem Entwässerungsantrag vorgelegt. (siehe auch Kapitel 7.4 Bodenbeschaffenheit / Grundwassernutzung).

Wertstoffsammelbehälter

Wertstoffsammelbehälter (z.B. Altglas) befinden sich bereits in geringer Entfernung zum Bauvorhaben an der Ecke Lange-Feld-Straße / Ottweilerstraße. Der Standort hat sich bewährt und soll deshalb dort verbleiben. Er ist deutlich zu erkennen und gut erreichbar. Mögliche Lärmeinträchtigungen der Wohnbebauung werden durch den Abstand reduziert. Aus diesen Gründen und wegen der beengten Grundstücksverhältnisse am Nahversorgungsstandort werden innerhalb des Plangebietes keine Wertstoffsammelbehälter aufgestellt.

Abfallentsorgung

Für die Entsorgung der gewerblichen Abfälle sind innerhalb des Gebäudes im Anlieferungsreich Abfallcontainer vorgesehen, die dem Entsorger am Abholtag rechtzeitig zugänglich gemacht werden. Die Behälter für die Privatabfälle der Wohnungen werden östlich des Hauseinganges auf dem Grundstück angeordnet.

Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Sie liegen innerhalb der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche, die künftig jedoch als private Fläche für die Stellplätze des Bauvorhabens genutzt wird. Diese Telekommunikationslinien werden über ein Leitungsrecht im Kaufvertrag zwischen der Stadt Hannover und dem Vorhabenträger sowie über einen Grundbucheintrag gesichert.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien durch Hochbaumaßnahmen stimmt die Telekom nicht zu.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung und somit der Fortbestand des bestehenden Nahversorgungszentrums geschaffen.

Für das Plangebiet bestehen bereits Rechte zur Überbauung der Fläche. Hiervon ausgenommen ist bisher lediglich der geplante südliche Stellplatzstreifen auf der heutigen Spielplatzfläche, so dass hier der Zustand von Natur und Landschaft verändert wird. Gleichzeitig werden aber umfangreiche Neuanpflanzungen auf dem künftigen Baugrundstück und in dem angrenzenden öffentlichen Raum getätigt, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erkennen sind, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

Für die vorliegende Planung sind, wie bereits in Abschnitt 2 (Planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

In den folgenden Abschnitten der Begründung wird, wegen der Nachvollziehbarkeit der Abwägung, dargelegt, welche erkennbaren Auswirkungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan haben wird.

7.1. Schall- und Schadstoffemissionen

Lärmgutachten

Für das Bauvorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt (AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen - Entwurf vom 13.07.2011), um die zu erwartenden Geräuschbelastungen in der Nachbarschaft zum Betriebsgrundstück und für die geplanten Wohnungen auf dem Betriebsgrundstück zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet und seine Umgebung um einen innerstädtischen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, dass die Grundstücke zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohn- und Einfamilienhausbebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfügen: mit ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung, soziale Einrichtungen in der direkten Nachbarschaft bzw. in geringer Entfernung.

Dies ist in der Regel auch mit Geräuschentwicklungen verbunden, die sich im vorliegenden Fall u.a. durch die angrenzende Straße sowie durch einen Spielplatz und eine Kindertagesstätte ergeben und somit als Vorbelastung zu werten sind, wobei die beiden letzteren Nutzungen als sozialadäquat eingestuft werden.

Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass bei Planungsbeginn der bisherige NP-Markt mit seinen Stellplätzen sowie der rückwärtigen Anlieferzone zwischen dem Markt und den östlich angrenzenden Wohngrundstücken noch in Betrieb war.

Für die Nachbarschaft von dem Grundstück Ottweilerstraße 19 ist deshalb eine Vorbelastung durch Anlagen im direkten Umfeld festzustellen.

In dem vorliegenden Gutachten sind für den Betrieb des geplanten Nahversorgers typischerweise insbesondere die Geräuschemissionen der folgenden Einrichtungen und Betriebsabläufe berücksichtigt:

- Pkw Stellplatznutzung (Kunden, Mitarbeiter und Bewohner),
- Haustechnische Anlagen,
- Belieferung mit Lkw (inkl. Rangier- und Verkehrsflächen, Verladung),
- Nutzung Einkaufswagen,
- Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Durch die gewerbliche Nutzung, die nach der TA-Lärm zu beurteilen ist, dürfen aufgrund der umgebenden reinen Wohnbebauung und der neuen Wohnungen oberhalb des Lebensmittelmarktes die zulässigen Richtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und von 35 dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschritten werden. Aus diesem Grund werden folgende Vorkehrungen getroffen:

- Die Öffnungs-, Anliefer- und Betriebszeiten des Verbrauchermarktes liegen nur innerhalb der Tagzeit:
 - a) Öffnungszeit: 7:00 bis 20:00 Uhr.
 - b) Anlieferzeit: 6:00 bis 20:00 Uhr.
 - c) Betriebszeit: 6:00 bis 20:30 Uhr (inklusive der Räumung des Kundenparkplatzes).

-

- Die Be- und Entladevorgänge erfolgen in dem baulich umschlossenen Anlieferungsbereich an der Nordwestecke des Gebäudes mit Zufahrt über die Ottweilerstraße. Die Öffnung in der Fassade ist mit einem Roll- bzw. Sektionaltor versehen, mit dem die Laderampe geschlossen wird. Damit wird eine Abschirmung gegenüber der Wohnnutzung erzielt.
- Die Sammelstellen für die Einkaufswagen befinden sich ebenfalls zur Reduzierung der Geräusche nicht im Bereich des Parkplatzes sondern innerhalb des Marktes.
- Südlich des Verbrauchermarktes werden 41 ebenerdige Stellplätze angelegt, davon sind 2 Stück für Behinderte am Eingang vorgesehen. Weitere 30 Stellplätze befinden sich im Untergeschoss. Die Zufahrt zur Tiefgarage (TGa) erfolgt über den ebenerdigen Stellplatz, die Ausfahrt zur Ottweilerstraße befindet sich auf der Nordseite des Vorhabens neben der Anlieferzone. Zur Lärminderung werden der Kundenparkplatz und die Zufahrtrampe durch eine 3 m hohe Schallschutzwand im südöstlichen Bereich des Grundstücks abgeschirmt und die Rampe z.T. zusätzlich durch ein Flachdach abgedeckt. Die Ausfahrtsrampe ist ebenfalls baulich umschlossen.
- Die auf der Überdachung des Treppenbereichs für die Wohnungen im Norden aufgestellten Kälteerzeugungsanlagen für den Verbrauchermarkt werden wirksam eingehaust.
- Geräuscentwicklungen aus weiteren haustechnischen Anlagen werden ebenfalls so begrenzt, dass die genannten Richtwerte eingehalten werden. Dies gilt auch gegenüber den Wohnungen, die innerhalb des Vorhabens auf dem Dach neu entstehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für umweltschädliche tieffrequente Geräusche vor.

Insgesamt haben die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die zulässigen Richtwerte gemäß TA Lärm gegenüber den schutzbedürftigen Anliegern nicht überschritten werden. Damit sind unzumutbare Beeinträchtigungen der näheren Umgebung nicht zu erwarten. Das geplante Bauvorhaben ist mit der Nachbarschaft verträglich.

7.2. Naturschutz / Artenschutz

Natur und Landschaft

Zur Realisierung des Vorhabens werden das heutige Baugrundstück Ottweilerstraße 19 und zum Teil auch angrenzende, bisher noch öffentliche Grundstücksabschnitte benötigt. Dabei werden zwar bezogen auf das neue Baugrundstück (ca. 3.150 m²) auch Abschnitte mit überplant, die heute noch begrünt sind, der überwiegende Teil, nämlich knapp 80%, ist aber bereits mit Gebäuden überbaut bzw. als Verkehrs- und Anlieferfläche sowie für Park- und Einstellplätze vollständig versiegelt.

Im Norden des Plangebietes befanden sich innerhalb der Verkehrsfläche drei ca. 25 Jahre alte Linden. Südlich des vorhandenen Gebäudekomplexes waren auf einer Scherrasenfläche weitere, allerdings jüngere Gehölze vorhanden. Im Süden schließt ein Spielplatz an, der teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Anlage von Stellplätzen mit einbezogen wird. Dort sind mehrere, z. T. ältere Bäume anzutreffen. Lediglich in diesem Bereich findet unter Berücksichtigung des geltenden Baurechtes zusätzliche Versiegelung statt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht verursacht. Aufgrund des geringen Umfangs kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Die ehemals vorhandenen Bäume trugen zur kleinklimatischen Verbesserung des Bereichs bei und hatten eine z. T. ortsbildprägende Bedeutung für das Plangebiet.

Insgesamt wurden 18 Bäume gefällt. Dabei sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover für 10 dieser Bäume Ersatzmaßnahmen vorzunehmen, weil diese 10 Bäume einen Stammumfang von mehr als 60 cm aufwiesen.

Für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen innerörtlichen, baulich intensiv genutzten und räumlich stark begrenzten Bereich handelt. Trotz der eingeschränkten Möglichkeiten werden innerhalb des Plangebietes die Potenziale für Grünmaßnahmen und Neuanpflanzungen in Abstimmung mit der Stadt genutzt. Hierzu gehören u.a.

- die Neuanpflanzungen von 12 Bäumen (9 Eichen und 3 Obstgehölze) und von Sträuchern auf dem Baugrundstück sowie auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Unterpflanzung der Bäume, die weiterhin für eine Begrünung und Gliederung des Stadtbildes sorgen sowie zur Erhaltung des örtlichen Kleinklimas beitragen.
- die Anpflanzung von Sträuchern mit einer Endhöhe von 3 m auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen. Dieser Streifen befindet sich auf der angrenzenden Spielplatzfläche und dient der optischen und funktionalen Abgrenzung der Spielfläche gegenüber der Stellplatzanlage. Der Gehölzbestand soll hierzu durch die Neuanpflanzungen sowie einen Zaun ergänzt und verdichtet werden.
- die Begrünung der Dachflächen oberhalb des Erdgeschosses und von den Zu- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage zur Reduzierung der Niederschlagsmengen, die in den Regenkanal abgeleitet werden.
- die Herstellung von Sickerflächen durch Mulden zwischen den Stellplatzreihen und durch den Einbau einer wasserdurchlässigen Pflasterung im Bereich der Kundenparkplätze zur Unterstützung der Grundwasserneubildung.

(siehe hierzu auch Kapitel Freiflächengestaltung),

Der gegliederte, dreigeschossige Neubau fügt sich optisch in die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Ottweilerstraße (2- bis 3-geschossige Bebauung) ein. Außerdem wird mit der Revitalisierung bereits bebauter Flächen der Anteil der Bodenneuversiegelung reduziert. Gleichzeitig wird der bestehende Nahversorgungsstandort langfristig gesichert und das Wohnquartier aufgewertet.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist bei einer Umsetzung des Vorhabens davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben und den Anforderungen der Baumschutzsatzung entsprochen wird.

Artenschutz

Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes diene als Brut- Rast- und Nahrungsstätte für Vögel. Allerdings sind Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht erkennbar und wegen der eingeschränkten Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

Mit den geplanten Neuanpflanzungen werden die Voraussetzungen für die Entwicklung künftiger Brut- Rast- und Nahrungsstätten geschaffen. Der Lebensraum für Vögel bleibt somit grundsätzlich erhalten. Außerdem sind in der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem Gehölzbestand auf den öffentlichen und privaten Flächen in ausreichendem Maße Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Unabhängig davon werden bei dem Bauvorhaben bestimmte Schutzvorkehrungen beachtet. Dazu gehört, dass u.a.

- die beiden Eichen, die innerhalb der Stellplatzfläche erhalten werden, während der Bauarbeiten vor Beschädigungen besonders geschützt werden,
- die Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (März bis September) erfolgen.

7.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Es liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet aufgrund der Vornutzung oder durch Auswirkungen der im Umfeld bekannten Schadensfälle vor. Damit sind im Plangebiet derzeit keine Altlasten, Auffüllungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel

Die Aufnahmen der alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

7.4 Bodenbeschaffenheit / Grundwassernutzung

Es wurden auf dem heutigen Baugrundstück Ottweilerstraße 19 (Flurstücke 1059/1 und 1062/13) Voruntersuchungen im Hinblick auf die Gründung, die Wasserhaltung und die Baugrubensicherung durchgeführt. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse (fhm - Ingenieurgesellschaft bR, Ergebnisse der Voruntersuchung, Stand 10.08.2011) liegen folgende Erkenntnisse vor:

- Im Baugrund kommen Fein- bis Mittelsande, gefolgt von sandigen (Lößlehm) und tonigen Schluffen bzw schluffigen Tonen mit mergeligen Beimengungen vor (Geschiebelehm/-ton, westlicher Ausläufer des Kronsbergmergels). Der Baugrundaufbau ist durch häufige Schichtwechsel gekennzeichnet.
- Grundwasser wurde in Form von Schichtenwasser bei ca. –2,30 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen.
- Die Rammsondierungen zeigen für die Sande im Wesentlichen eine mitteldichte, in größeren Tiefen dichte Lagerung. Die bindigen Böden weisen eine steife, im Grundwasser-Bereich eine weiche bis steife Konsistenz auf

Für die Wasserhaltung ergibt sich daraus, dass für die Phase der Erstellung des Untergeschosses voraussichtlich eine geschlossene Wasserhaltung in Form einer Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Hierzu wird rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Genehmigungsantrag bei der Stadt gestellt werden.

Es wurden Bodenproben entnommen. Die Analytikergebnisse (Wessling Laboratorien GmbH – Niederlassung Hannover) haben ergeben, dass die Aushubböden gem. des Zuordnungswerts der LAGA als Z 0 zu deklarieren sind.

8. Durchführungsvertrag

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG, Meerbusch, hat mit Schreiben vom 12.10.2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

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

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben
- Umlegung und Herrichtung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen der Baumaßnahmen
- Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben
- Effektive Energienutzung, Energieeinsparung
- Fahrradabstellplätze
- Eintragung von Rechten im Grundbuch

9. Kosten für die Stadt

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten, die entsprechenden Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Für die Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb von städtischen Flächen durch den Vorhabenträger notwendig, so dass mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen ist.

Durch die 5 neuen Wohnungen wird kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) ausgelöst. Diese Einrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in den folgenden Abschnitten ergänzt und aktualisiert:

- 3.2 Städtebauliches Konzept / Vorhaben: Abstände,
- 6. Ver- und Entsorgung: Telekommunikationslinien
- 7.1 Schall- und Schadstoffemissionen: Lärmgutachten
- 7.2 Naturschutz / Artenschutz

Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss ergänzt vom Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner), Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, April 2012

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter