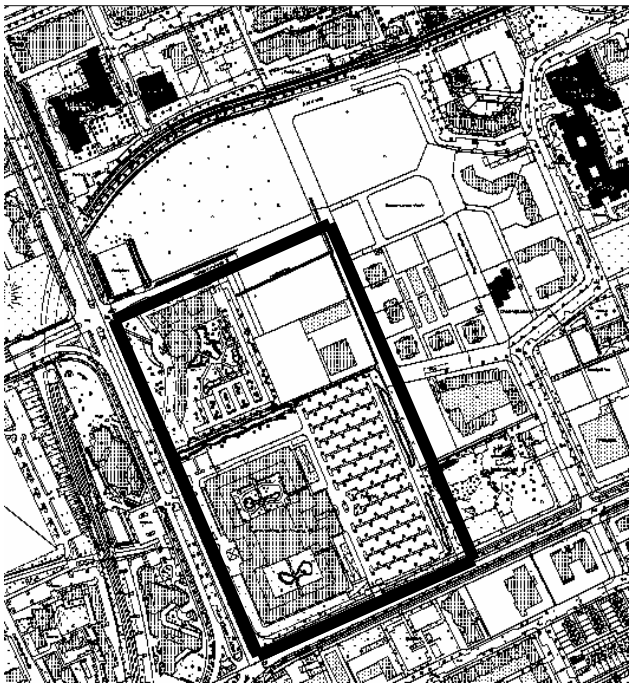
Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung
mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 566, 2. Änderung
- Gerhard-Lossin-Straße Süd -

Stadtteil Groß - Buchholz



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzung der Karl-Wiechert-Allee, die südliche Straßenbegrenzung der Gerhard-Lossin-Straße, die westliche Straßenbegrenzung der Heisenbergstraße, die westliche Grenze des Spielplatzes / Spielparks Roderbruch an der Rotekreuzstraße und die nördliche Straßenbegrenzung der Baumschulenallee

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst ein überwiegend bebautes Areal im Roderbruch im Stadtteil Groß-Buchholz. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich eine unbebaute Grundstücksfläche, die brach liegt. Im Zusammenhang mit dem Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover war u.a. auch diese Fläche Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung.

In Bezug auf das Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover sind im Stadtgebiet sieben Standorte hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Vollversorgern zur qualitativen Ergänzung des Nahversorgungskonzeptes überprüft worden.

Einer der Standorte liegt südlich angrenzend an den vorhandenen Roderbruchmarkt. In Frage kamen hier drei brach liegende Grundstücksareale. Zum Überprüfungsumfang gehörten u.a. eine „Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für den Verbrauchermarkt“ (Einzelhandelsgutachten) sowie eine „Verkehrsuntersuchung zur Standortauswahl und Erschließung eines Vollsortimenters“ (Verkehrsgutachten).

Im Ergebnis nannten beide Gutachten die Brachfläche nördlich der Gerhard-Lossin-Straße und südwestlich des Roderbruchmarktes als günstigsten Standort. Diese Fläche befindet sich nördlich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Für die Brachfläche in der Nordost-Ecke des Geltungsbereiches dieser Planänderung südlich der Gerhard-Lossin-Straße wurde aufgrund der durch die große Entfernung nicht zu erzielenden Verknüpfung mit den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes keine Empfehlung ausgesprochen.

Um den Fortbestand des Roderbruchmarktes als zentralen Versorgungsbereich zu sichern und ferner das vorhandene uneingeschränkte Kerngebiet vorrangig als Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen zu erhalten, soll daher der Einzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Die Kerngebietstypik wie eine Zentrumsfunktion ist dann nicht mehr gegeben, ist aber auch in dem derzeit ausschließlich mit Büros und Verwaltungen bebauten Gebiet nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll deshalb hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für Büro und Verwaltung festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung sollen beibehalten werden.

Die Planungsziele der Bebauungsplanänderung entsprechen der mit der 31. Flächennutzungsplanänderung (in Kraft getreten am 15.01.1986) dargestellten städtebaulichen Zielsetzung. Mit dieser wurde die „Gemischte Baufläche“ ausgedehnt zur Unterbringung weiterer zentraler Verwaltungseinrichtungen. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 566, 2. Änderung sind daher aus den Darstellungen des Flächenutzungsplanes entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Einzelhandels- und Verkehrsgutachten zum Roderbruchmarkt

Im Einzelhandelgutachten (s. Abschnitt 5 Gutachten Nr. (1)) wird ausgeführt, dass Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentren aus städtebaulicher Sicht von hoher Bedeutung für eine bedarfsgerechte und wohngebietsnahe Versorgung sind. Ein möglichst dichtes Nahversorgungsnetz garantiere auch für immobile Bevölkerungsgruppen eine angemessene Grundversorgung und könne zu einer Reduzierung von Verkehrswegen und Einkaufsfahrten beitragen. Wettbewerbsdruck, verändertes Verbraucherverhalten sowie Ladennetz- und Expansionslinien der Betreiber einerseits und einer Überalterung von Bestandsstrukturen andererseits führten allerdings zu einer zunehmenden Gefährdung bzw. Ausdünnung der Nahversorgungsnetze.

Maßgebliche Magnetbetriebe seien Vollsortimenter und Discounter. Die weiteren überwiegend kleinteiligen bzw. arrondierenden Besatzstrukturen entfalteten zwar in ihrer Gesamtheit Attraktivität, sie seien aber in einem hohen Maße von der Kundengenerierung der Magnetbetriebe abhängig. Gerade eine nicht mehr zeitgemäße Positionierung der Magnetfunktion sei oftmals eine wesentliche Schwachstelle von Nahversorgungszentren. Zu kleine und damit nicht mehr zeitgemäße Dimensionierungen von Vollsortimenter und Discounter seien stark wettbewerbsreagibel und führten zu abnehmenden Kundenfrequenzen für das gesamte Nahversorgungszentrum. Fluktuation, Trading-down- und Erosionstendenzen könnten auftreten.

Ältere Nahverkehrszentren seien ferner häufig für das heutzutage übliche Einkaufsverhalten der Pkw-Kunden nicht geeignet. Zu knapper Parkraum und / oder Parkraum, der funktional nicht günstig für Pkw-Kundschaft und Kofferraumeinkauf platziert ist, seien wesentliche Defi-

zite von älteren Nahversorgungszentren. Grundsätzlich müssten Nahversorgungszentren bzw. ihre Magnetbetriebe auch für Pkw-Kundschaft geeignete Objektbedingungen haben. Bei Modernisierungen sei immer auch auf eine möglichst günstige Erreichbarkeit für Pkw-Kunden zu achten. Eine vorteilhafte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV sei allein kein ausreichendes Kriterium.

Bei Modernisierungen von Nahversorgungszentren dürfe immer eine zeitgemäße Neuplatzierung der Magnetbetriebe im Vordergrund stehen. Wesentliche Aspekte hierbei seien:

- Dimensionierung / Modernität,
- Parkraum und
- Erreichbarkeit.

Bezogen auf das Erscheinungsbild und die Besucherfrequenz beschreibt der Gutachter den Eindruck des Roderbruchmarktes als durchaus akzeptabel. Von einer positiven Verankerung bei der umliegenden Wohnbevölkerung sei auszugehen. Wesentliche Angebotskomponenten eines Nahversorgungszentrums seien vertreten. Neben dem Einzelhandel mit dem Schwerpunkt im periodischen Bedarfsbereich sei auch das einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebot bedeutsam, das durch gastronomische Angebote abgerundet werde. Der Wochenmarkt stelle einen nicht unerheblichen Attraktionsfaktor dar. Unverkennbar seien aber auch Fluktuation und damit verbundene Trading-Down-Tendenzen.

Als wesentliche Schwachstellen seien zu identifizieren:

- Nach heutigen Maßstäben zu geringe Dimensionierung des Vollsortimenters Edeka-aktiv (ca. 900 m² VKF) und des Penny-Discounters (ca. 450 m² VKF).
  Beide Anbieter seien die wesentlichen Magnetbetriebe. Bedingt durch die geringe Dimensionierung sei die Magnetfunktion gehandicapt. Kleinteilige Besatzstrukturen entfalteten zwar in ihrer Gesamtheit Attraktivität, seien aber in einem relativ hohen Maße von der Frequenzgenerierung der Magnetbetriebe abhängig. Fluktuationen im kleinteiligen Angebotsbereich stünden immer auch in einem Zusammenhang mit einer geschwächten Magnetfunktion.
- Uneinheitliches und wenig funktionsbezogenes Parkraumangebot. Im Zusammenhang mit der fehlenden direkten Anbindung an Hauptverkehrsführungen (introvertierte Lage) stelle das unübersichtliche Parkraumangebot eine Schwachstelle des Roderbruchmarktes dar und behindere das heutzutage übliche Pkw-Einkaufsverhalten.

Die beiden aufgeführten Faktoren führten zu einer abnehmenden Marktgebietsdurchdringung und zu erhöhten Kaufkraftabwanderungstendenzen, insbesondere bei den umsatzträchtigen Vorratseinkäufen, wo eine umfassende Sortimentskompetenz erwartet werde.

Vor diesem Hintergrund sei es Aufgabe der Stadtplanung, geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für die Ansiedlung moderner Angebotsformen des Einzelhandels zu identifizieren und entsprechende Flächen baurechtlich aufzuarbeiten und zur Verfügung zu stellen.

Insbesondere die Etablierung eines modernen Vollsortimenters mit umfassender Sortimentskompetenz im periodischen (täglichen) Bedarfsbereich sei anzustreben. Ein moderner Vollsortimenter könne als Magnet- und Ankerbetrieb für den gesamten Roderbruchmarkt fungieren.

Der Gutachter äußerte sich weiterhin hinsichtlich der städtebaulichen Aspekte und Kriterien. Zur Induktion von wechselseitigen Austauschbeziehungen sei es danach erforderlich, dass:

- die Projektentwicklung möglichst eng anliegend zum Roderbruchmarkt stattfinde und kurze fußläufige Wegeverbindungen zu den Bestandsstrukturen ermöglicht werden;
- sich das Projekt mit seinem Eingangsbereich zum Roderbruchmarkt hin öffne.

Für Kunden und Besucher sollten sich Projekt und Bestandsstrukturen mehr als Einheit denn als separate Einzelhandelslagen darstellen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei sei die Distanz zwischen den Bestandsstrukturen und dem Projekt. Angestrebt werden sollten eine direkte Verknüpfung und ein direkter visueller Kontakt. Damit sei eine Lage an einem der Bahnübergänge unbedingt erforderlich.

Die Überwindung längerer Distanzen (ohne geschäftliche Belebung) beeinträchtigten zunehmend die gewünschten Austausch- und Synergieeffekte. Hierbei könnten bereits Entfernungen ab 50 m für das subjektive Empfinden eine Barriere darstellen. Gerade in Nahversorgungszentren, aber auch generell in zentralen Lagen sei ein möglichst enges Miteinander der Geschäftsstrukturen erforderlich. Nur hierdurch könnten intensive Kundenaustauschbeziehungen zwischen den einzelnen Geschäftsbetrieben ermöglicht werden. Da es sich bei den Planvorhaben um die Ansiedlung eines Magnetbetriebes handele, der für den gesamten Nahversorgungsbereich Kunden generiere, sei der Verknüpfungsaspekt von hoher Bedeutung für die Kundenfrequentierung des gesamten Roderbruchmarktes.

Bei einer sich räumlich separierenden und in ihrer baulichen Gestaltung vom Roderbruchmarkt abgeschotteten Projektentwicklung könne es zu nicht unerheblichen Konkurrenzeffekten für den Roderbruchmarkt kommen. Wünschenswerte Austauschbeziehungen würden zu Lasten des Roderbruchmarktes behindert. Ein quasi natürlicher Kundenlauf könne nicht oder nur eingeschränkt hergestellt werden. (Zu beachten sei auch, dass durch die Bahnlinie bereits eine strukturelle Trennlinie bestehe. Ein möglichst direkter visueller Kontakt fördere die Überwindung dieser Barriere.) Es bestehe das Risiko, dass der Einkaufsbereich in zwei konkurrierende Teilbereiche zerfällt und die Kundenfrequentierung des Magnetbetriebes nicht oder nur sehr eingeschränkt an die Bestandsstrukturen weitergegeben werden könne.

Diese aufgeführten städtebaulichen Aspekte und Kriterien seien von erheblicher Bedeutung für die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes.

Als Fazit aus seinen Untersuchungen zieht der Gutachter u. a. den Schluss, dass das Grundstück in der Nordost-Ecke der vorliegenden Bebauungsplanänderung im südwestlichen Kreuzungsbereich Gerhard-Lossin-Straße / Heisenbergstraße (Standort C des Gutachtens) bei einer Entfernung von ca. 200 m eine erhebliche Distanz zu den Bestandsstrukturen des Roderbruchmarktes aufweise und mehr als Solitärlage einzustufen sei. Wünschenswerte Austausch- und Wechselbeziehungen würden beeinträchtigt. Die für die Verträglichkeit notwendige enge Verknüpfung sei an diesem Standort nicht herstellbar. Die Ausformung eines kompakten einheitlichen Nahversorgungsbereiches sei nicht möglich. Positiv-Effekte auf die Bestandsstrukturen seien nicht zu erwarten. Der Nahversorgungsbereich zergliedere sich in zwei getrennte Bereiche. Die Magnetfunktion eines Verbrauchermarktes stehe isoliert und nicht im Kontext mit den Bestandsstrukturen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Roderbruchmarkt zeige der Standort deutliche Risiken. Auch hinsichtlich der betreiberspezifischen Anforderungen seien keine besonderen Vorzüge erkennbar.

Weiterhin verfüge die betreffende Fläche durch das anliegende Bildungszentrum über einen L-förmigen Grundstückszuschnitt. Das rückwärtig zum Bildungszentrum gelegene Grundstück sei verkehrlich nicht angebunden und könne somit für Anlieferzonen und Parkraumzufahrten nicht genutzt werden. In Relation zu übersichtlichen rechteckigen Grundstückszuschnitten bestünden auch unter baulich-funktionalen Gesichtspunkten erschwerte Entwicklungsbedingungen.

Im Verkehrsgutachten (s. Abschnitt 5 Gutachten Nr. (2)) werden aus verkehrlicher Sicht für keines der drei Grundstücksareale Restriktionen gesehen. Es wird allerdings eher die allei-

nige Anbindung an die Karl-Wiechert-Allee empfohlen, um die Quartiersstraßen (Heisenbergstraße, Rotkreuzstraße) nicht erhöhten Verkehrsbelastungen auszusetzen.

2.2 Bauland

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist geprägt durch zwei große Verwaltungsgebäude (Großverwaltung und Versicherungsgebäude) an der Karl-Wiechert-Allee mit den zugehörigen Großparkplätzen im rückwärtigen Bereich. An der Heisenbergstraße befindet sich ferner ein Bildungszentrum mit einer Parkpalette. Die einzigen freien Flächen im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden sich nördlich und westlich dieses Bildungszentrums in der Nordost-Ecke der Bebauungsplanänderung.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 566 sind die Flächen als uneingeschränktes Kerngebiet festgesetzt. Überwiegend ist eine maximal VIII-geschossige Bebauung, zu den Nord- und Ostseiten eine maximal IV-geschossige Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,5 festgesetzt. Entlang der östlichen Bebauungsplangrenze ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

Für die einzig freie Fläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, die z.Zt. brach liegt, war bereits eine Bauvoranfrage für einen Vollsortimenter mit 3.500 m² Verkaufsfläche eingegangen. Diese ist zwecks Sicherung des vorhandenen Roderbruchzentrums nördlich der Stadtbahn auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (15.06.2005) zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung zurückgestellt worden. Am 28.04.2006 trat die Veränderungssperre Nr. 78 für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Kraft mit der Zielsetzung, einerseits den Fortbestand des Roderbruchmarktes als zentralen Versorgungsbereich zu sichern und andererseits das vorhandene uneingeschränkte Kerngebiet vorrangig als Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen zu erhalten.
Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt grundsätzlich zwei Jahre. Da auf die Geltungsdauer die Zeiten einer Zurückstellung individuell anzurechnen sind, wirkt die Veränderungssperre für das von der Zurückstellung betroffene Grundstück nur für ein Jahr. Zur weiteren Sicherung der Planung musste die Geltungsdauer der Veränderungssperre für das Eckgrundstück deshalb verlängert werden (Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 78 für das Eckgrundstück Gerhard-Lossin-Straße / Heisenbergstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 566, 2. Änderung - Gerhard-Lossin-Straße Süd -). Diese Verlängerung trat am 13.04.2007 in Kraft.

Im anschließenden Bebauungsplanverfahren sollte ursprünglich die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels im Kerngebiet ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund der durchgeführten Gutachten (s. Abschnitt 2.1) wurde im Zuge der weiteren städtebaulichen Überlegungen das Erfordernis gesehen, nicht nur großflächigen, sondern auch Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Planbereich auszuschließen, um das Roderbruchzentrum wirkungsvoll zu sichern. Die Kerngebietstypik wie eine Zentrumsfunktion wäre dann baurechtlich nicht mehr gegeben, ist aber auch in dem derzeit ausschließlich mit Büros und Verwaltungen bebauten Gebiet de facto nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll daher die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert werden. Statt bisher Kerngebiet (MK) wird nunmehr ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Büro und Verwaltung“ festgesetzt, welches überwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden dient. Allgemein zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber. Damit ist die vorhandene Bebauung und Nutzung gesichert, jedoch auch Spielraum für eine ergänzende Nutzung, z.B. für Hotels gegeben. Diese sind an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zur Medizinischen Hochschule und zum Medical Park durchaus denkbar und im Umfeld auch

vereinzelt vorhanden. Diese festgesetzten Nutzungen waren bereits im bisher festgesetzten Kerngebiet zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 566 bleiben unberührt von der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die Festlegung von Feuerwehrzufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.2 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen. Die zur Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Fernwärme erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden.

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO_2- Emissionen in der Stadt Hannover zum Ziel gesetzt. Bausteine zu diesem Ziel sind die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie.

Das effektivste Mittel, um langfristig Energie einzusparen, ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dieses gesetzlich vorgeschriebenen ist (kfw-40 Häuser / Passivhäuser). Zusammen mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, einem hohem Effizienzgrad der Anlagentechnik sowie der Ausnutzung interner Heizenergiegewinnung mittels solarer Wärmeeinträge können die Bauherren so weitestgehend auf eine Heizenergiegewinnung mittels fossiler Brennstoffe verzichten. Mindestens sollte eine Realisierung der Gebäude mit Transmissionswärmeverlusten (Wärmeverluste über die Gebäudehülle), die 30% niedriger sind, als nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind, angestrebt werden.

Im vorliegenden Gebiet besteht die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung, daher sollte eine Versorgung mit Fernwärme angestrebt werden.

Eine effiziente und klimaschonende Bauweise und effiziente Technik kann neben einer Förderung durch die KfW-Bank zusätzlich in Hannover mit proKlima Fördermittel gefördert werden. Sollte ein Bauvorhaben konkret werden, wird ein Gespräch mit den Investoren und / oder Architekten zum Thema energieeffizientes Bauen bei der Geschäftsstelle von proKlima angeregt.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Lärmschutzfestsetzungen waren im Bebauungsplan Nr. 566 nicht vorgesehen. Im Planbereich entlang der Karl-Wiechert-Allee ist die Bebauung bereits vollständig vorhanden. Die einzige noch unbebaute Fläche befindet sich im rückwärtigen Bereich. Lärmimmissionen sind hier nicht zu erwarten. Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

3.2 Naturschutz

Der nordöstliche Teil der Planfläche ist in lockerer Form mit Bäumen bestanden. Aufgrund einer nahezu ungestörten Entwicklung konnten sich in den letzten 20 bis 40 Jahren sukzes-

sive verschiedene Baum- und Straucharten etablieren. Die Region Hannover, die die Aufgaben der unteren Waldbehörde übernimmt, wurde beteiligt. Ein Hinweis darauf, dass es sich bei dieser Fläche um einen Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetztes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt, wurde nicht gegeben.

Die weiteren Planflächen weisen eine entsprechend den Planungszielen bereits umgesetzte Planung auf. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um großflächige Büro- und Verwaltungsgebäude mit entsprechenden umfangreichen Parkflächen. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt.

§ 1a des Baugesetzbuches sieht für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, vor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden. Hierüber hinausgehende Baurechte werden durch die Planänderung nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte ist daher davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen.

Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover gilt jedoch unabhängig davon.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserstände und die Bodenverhältnisse (kf-Wert 10^{-5}) eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich zulassen. Da allerdings je nach Schluffanteil im oberen Bodenbereich auch schlechtere kf-Werte auftreten können, wird empfohlen, im Bereich geplanter Versickerungsanlagen Sondierbohrungen vorzunehmen und den kf-Wert genauer zu bestimmen. Aufgrund dieser unsicheren Situation kommt eine Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung nicht in Frage. Zudem ist, wie oben beschrieben, eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

3.3 Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

3.4 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Dies betrifft insbesondere Teilflächen, die sich in der südlichen Hälfte der Bebauungsplanänderung entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze befinden. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Gefahrenerforschungsmaßnahme empfohlen.

Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, Dezernat 23, Zentrale Polizeidirektion Hannover) zu benachrichtigen.

4. Umweltbericht

§ 2 Abs. 4 BauGB sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, wobei die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden ist.

Diese Anlage 1 ist wie folgt ausgestaltet:

„Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
   a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
   b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der
   a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
   b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
   c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
   d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben:
   a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
   b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
   c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

Aufgrund der besonderen Sachlage in diesem speziellen Fall - Änderung der baulichen Nutzung für ein weitgehend bebautes Gebiet - stellt sich der Umweltbericht wie folgt dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst ein überwiegend bebautes Areal im Roderbruch im Stadtteil Groß-Buchholz östlich der Karl-Wiechert-Allee. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich eine unbebaute Grundstücksfläche, die brach liegt.

Die Planänderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,2 ha. Hiervon sind bis auf die freien Flächen im Nordosten des Gebietes, die eine Fläche von ca. 12.600 m² umfassen, alle Grundstücke bebaut und entsprechend versiegelt (Bebauung, Zuwegungen, Parkflächen).

Durch den z. Zt. gültigen Bebauungsplan Nr. 566 liegt bereits Baurecht für die gesamte Fläche vor, die bisher als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht lediglich eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vor. Statt Kerngebiet wird nunmehr Sondergebiet (SO) „Büro und Verwaltung“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind danach Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung der bebauten Grundstücke, schließt aber insbesondere die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe aus. Dies ergibt sich aus den im Zusammenhang mit dem Einzelhandelkonzept der Stadt Hanno-

ver erstellten Gutachten (s. Abschnitt 2.1 Einzelhandels- und Verkehrsgutachten Roderbruchmarkt) und soll den Fortbestand des Roderbruchmarktes als zentralen Versorgungsbereich sichern. Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese Änderung nicht erkennbar.

Alle übrigen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 566 bleiben unberührt von der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Es gilt weiterhin eine maximal VIII-geschossige Bebauung, in den nördlichen und östlichen Randbereichen jedoch lediglich eine maximal IV-geschossige Bebauung. Die GRZ ist mit 0,6; die GFZ mit 1,5 festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Standort weiterhin vorrangig für Büro- und Verwaltungsnutzungen erhalten. Eine Änderung der tatsächlichen Nutzung ist für die bereits bebauten Bereiche nicht vorgesehen. Eine Bebauung der noch freien Fläche wäre durch das vorhandene Baurecht bereits möglich. Ein konkretes Vorhaben wird durch die Planänderung nicht ermöglicht. Ziel der Bebauungsplanänderung ist vielmehr die Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet, insbesondere für die noch freien Flächen im nordöstlichen Bereich auszuschließen, um das Roderbruchzentrum wirkungsvoll zu sichern und an dieser Stelle einen Risikostandort hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Roderbruchmarkt zu verhindern. Es ist anzunehmen, dass mit dem Ausschluss des Einzelhandels an diesem Standort auch eine Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen verhindert werden.

5. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

6. Gutachten

(1) Projektentwicklung, Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse für einen Verbrauchermarkt, Stadtteil Groß-Buchholz, Roderbruchmarkt, 30627 Hannover von der BulwienGesa AG Hamburg, 23.03.2006,
(2) Verkehrsuntersuchung zur Standortauswahl und Erschließung eines Vollsortimenters im Stadtteil Groß-Buchholz/Roderbruch von der Planungsgemeinschaft Verkehr PGV, Hannover, April 2006.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Bereich Stadtplanung, Oktober 2007

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/05.10.2007