

# Begründung

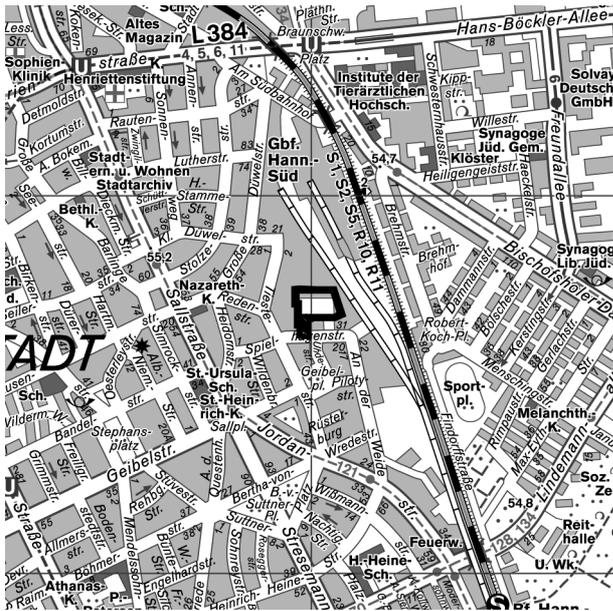
## Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

### Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße –

Stadtteil: Südstadt

#### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (REWE-Markt, Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590, Flur 26, Gemarkung Hannover).



#### Inhaltsverzeichnis:

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

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

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (REWE-Markt) und damit die Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590 in der Flur 26, Gemarkung Hannover.

Auf dem Grundstück hat ein großflächiger Verbrauchermarkt seit vielen Jahren seinen Standort, der sich historisch aus einem Großhandelsmarkt entwickelt hat. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Gebäude abzureißen und durch einen neuen, modernen Markt zu ersetzen. Das Gebäude ist sowohl technisch und energetisch als auch aus Handelssicht nicht mehr zeitgemäß und soll nachhaltig an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 620 setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet mit Abschluss von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten fest. Während der bestehende Markt Bestandsschutz genießt, ist für einen Neubau eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich.

Die part invest GmbH als Vorhabenträger hat daher bei der Landeshauptstadt Hannover einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat am 03.03.2011 entschieden (DS 2613/2010), dem Antrag zu folgen.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1750 liegt im Bereich der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 29.07.2010 in Kraft ist. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dar. Die Flächennutzungsplanänderung hat den bestehenden Markt berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan steht daher auch dem neuen Markt nicht entgegen.

### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

In den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2005 (RROP) liegt das Gebiet angrenzend 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.

Die Planung des Rewe-Marktes beinhaltet den Abriss und Neubau eines vorhandenen genehmigten Marktes, der im Rahmen dieser Maßnahme seine Gesamtverkaufsfläche verringert. Somit handelt es sich weder um eine Erweiterung noch um eine Neuansiedlung. Der vorhandene Markt hat keine nennenswerte Auswirkung auf den Versorgungskern. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Festlegungen des RROP.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

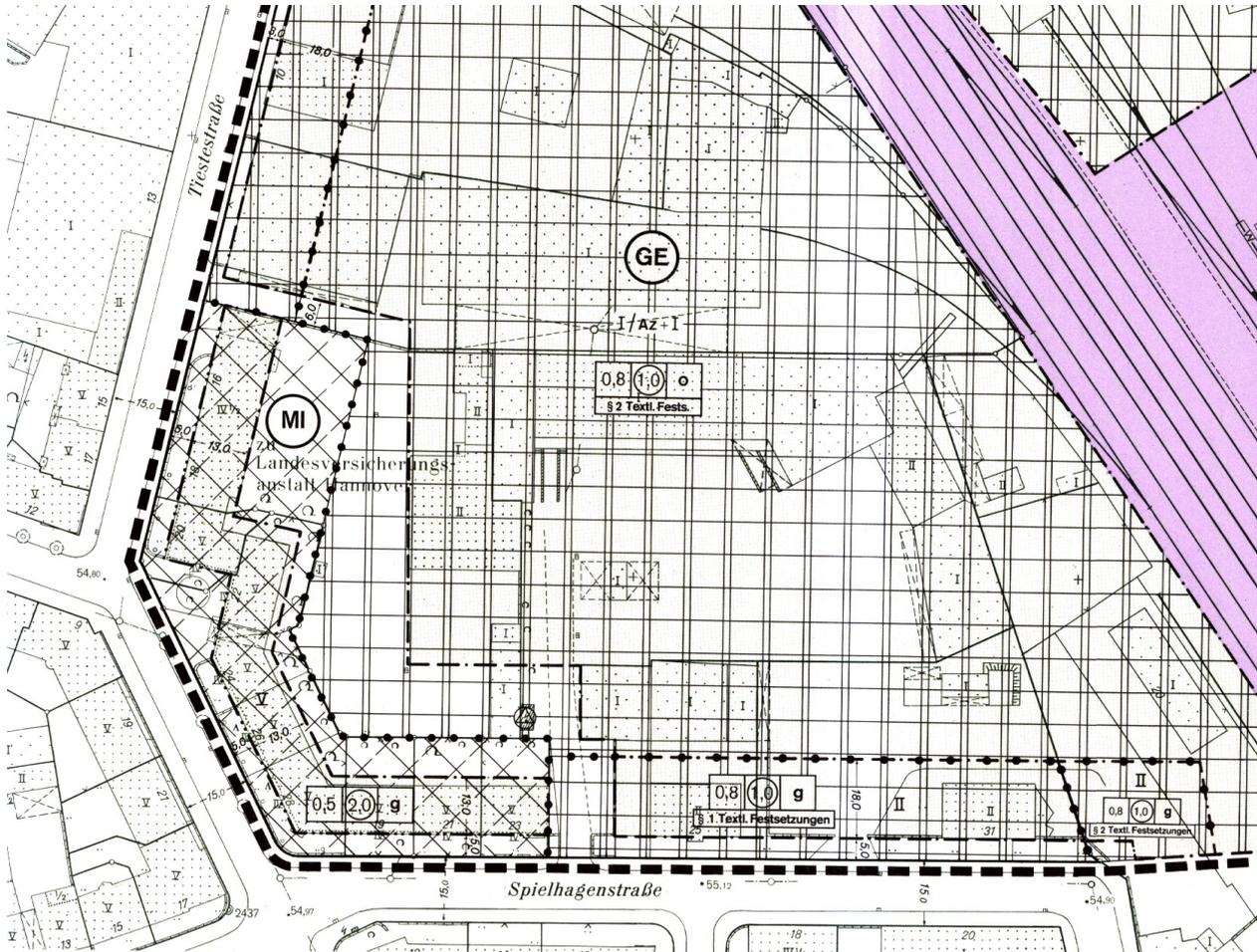
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 620, in Kraft getreten am 23.05.1979, setzt die Plangebietsfläche als Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Ausgenommen sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art.

Ferner sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,0 sowie Baugrenzen bestimmt, die mit Ausnahme der vorhandenen Anbindung an die

Spielhagenstraße keine Flächen von einer Bebauung ausschließen. Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 620 als Bahnanlagen dargestellten Flächen sind mit den Freistellungsbescheiden vom 30.01.2008 und 16.05.2008 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 620

## Verfahren

Der Bebauungsplan soll einen Standard der Lebensmittelvollversorgung im Stadtteil sicherstellen und 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 m<sup>2</sup> betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Gesamtgrundstücksgröße von ca. 7.952 m<sup>2</sup> 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 max. 2.000 m<sup>2</sup> entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

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**

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich der Landeshauptstadt Hannover im Stadtteil Südstadt mit ca. 38.600 Einwohnern. Es befindet sich zwischen der Spielhagenstraße im Süden, der Tiestestraße im Westen und dem ehemaligen Gleisbereich des Südbahnhofs im Osten in zweiter Reihe und wird von der Spielhagenstraße aus erschlossen. Die Fläche umfasst die Bestandsgebäude eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollversorger REWE) und die zugehörigen Stellplatzflächen (Gewerbegrundstück Spielhagenstraße 23a).

Während westlich eine geschlossene Blockrandbebauung mit vorwiegenden Wohnnutzungen anschließt, grenzen nördlich und östlich gewerbliche Hallen- und Freiflächen eines Karosserie- und Fahrzeugbaubetriebes sowie eines Mineralölhandels an.

Auf der Plangebietsfläche hat sich in den Gebäuden eines ehemaligen Großhandelsmarktes der Standort eines großflächigen Verbrauchermarktes entwickelt. Als Nahversorgungseinrichtung ist der REWE-Lebensmittelmarkt hier seit einigen Jahren im Bestand ansässig. Die Verkaufsflächen sind im Wesentlichen im Erdgeschoss des nördlich in Grenzbebauung errichteten Hauptbaukörpers angesiedelt. Das Obergeschoss und eine unter den Verkaufsflächen befindliche Tiefgarage liegen aufgrund des baulichen Zustands und der Anforderungen an eine Nutzung zum überwiegenden Teil brach. Insgesamt verfügt das vorhandene Objekt über 3.800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Der Verkaufsflächenanteil beträgt ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

Ebenfalls in Grenzbebauung wurde der östliche Anlieferungs- und Lagertrakt errichtet. An der westlichen Grenze dient ein weiterer Seitentrakt für einen eigenständigen Blumenladen, der heute ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat.

Auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Tiestestraße 14c betreibt der Mieter des Vorhabenträgers einen Getränkemarkt.

In der nord-östlichsten Ecke des Plangebietes wird eine Teilfläche des Grundstückes durch den Nachbarn als Betriebsfläche genutzt. Mit dem Neubau des Marktes wird dieser Sachverhalt korrigiert.

#### **Planungsalternativen**

Für eine andere Nachnutzung des sanierungsbedürftigen Gebäudes ist der Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten gering. Unter den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen (ohne neue Planung) könnte das Plangebiet gewerblich genutzt werden. Das Plangebiet ist bereits seit 1979 als Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 620) ausgewiesen, so dass Gewerbebetriebe aller Art, Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren) sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig wären (siehe auch Abschnitt 2. planungsrechtliche Situation - verbindliche Bauleitplanung).

Angesichts der Nähe zur Innenstadt wären am Standort Südbahnhof auch höherwertige Nutzungen, wie Büros und Verwaltungsgebäude denkbar. Diese Nutzungen sind arbeitsplatzintensiv, wenig störintensiv und dadurch verträglich mit Wohngebieten. Eine Nachfrage für diese Nutzungen liegt nicht vor.

Im Hinblick auf die vorhandene Bodenbelastung (siehe Abschnitt 7.3 – Altlasten/Verdachtsflächen) sollte auf eine Entsiegelung der Fläche verzichtet werden, da diese einen nicht zu ver-

tretenden finanziellen Sanierungsaufwand bedeuten würde. So ist eine sensiblere Nutzung hier nicht denkbar, z.B. Wohnbauland, Grünflächen oder öffentliche Spielfläche, die zudem in einem Gewerbegebiet wenig genutzt würde.

Standortalternativen sind für den Neubau des etablierten Verbrauchermarktes, der zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation beiträgt, nicht gegeben.

### **3.2. Vorhaben**

#### **Nutzung / Konzept**

Die Plangebietsflächen sollen weiterhin gewerblich für „großflächigen Einzelhandel“ genutzt werden.

Da der Gebäudebestand weder in Bezug auf die zeitgemäßen Nutzungsanforderungen noch technisch und energetisch sinnvoll und nachhaltig angepasst werden kann, soll die vorhandene Bebauung komplett zurückgebaut und durch einen neuen Baukörper ersetzt werden. Der neue Baukörper soll anstelle der nördlichen Grenzbebauung (REWE-Markt) errichtet werden. Der Baukörper wird 2.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche aufweisen. Die geplante Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> teilt sich in 1.530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollversorger, 400 m<sup>2</sup> für den integrierten Getränkemarkt und 70 m<sup>2</sup> für ein Backshop/-café auf.

Der Getränkemarkt befindet sich zurzeit in einem Gebäude auf dem Nachbargrundstück Tiestestraße 14c. Er soll an diesem Standort aufgegeben und in das neue Vorhaben integriert werden.

Der vorhandene Blumenladen befindet sich im westlichen Bestandstrakt, der abgerissen wird. Dem Betreiber des Blumenladens wird in dem Gebäude des heutigen Getränkemarktes Tiestestraße 14 c ein neuer Standort angeboten. Dies ist durch bestehende Mietverhältnisse, die die Firma REWE für das Gebäude hat, möglich. Die Zugänglichkeit zu diesem Gebäude soll wie bisher über das Plangebiet gewährleistet werden.

Die vergrößerten Freiflächen werden neu organisiert und auf 102 allgemeine Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze begrenzt. Die Zahl entspricht einer Anzahl von Einstellplätzen am unteren Ende der Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO. Die Zahl der Stellplätze wird insbesondere durch den Wegfall der Tiefgarage gegenüber dem Bestand reduziert. Für Fahrräder werden 12 überdachte Fahrradabstellbügel (Modell „Hannover“ o.gl.) im Mindestabstand von 70 cm mit 24 Fahrradstellplätzen zur Verfügung gestellt:

Die überbaute Grundfläche beträgt 2.900 m<sup>2</sup> in eingeschossiger Bauweise. Hierdurch ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für reine Gebäudeflächen.

Die fast vollständig bituminös versiegelten Freiflächen werden als Verkehrs- und Stellplatzflächen genutzt. Durch die Stellplätze, die Lieferzone, etc. werden zusätzlich ca. 4.300 m<sup>2</sup> befestigt. Dies ergibt insgesamt eine Fläche von 7.200 m<sup>2</sup> und somit einen versiegelten Flächenanteil von ca. 90 %. Die Notwendigkeit des Versiegelungsgrades ergibt sich aus der Altlastenproblematik des Bodens (siehe Abschnitt 7.3 – Altlasten und Verdachtsflächen).

Während der neue Baukörper in Grenzbebauung nördlich an die benachbarte Gewerbebebauung (Karosserie-/ Fahrzeugbau) angebaut wird, hält dieser jeweils Abstand zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen. In diesen Bereichen soll jeweils die Anlieferung erfolgen, im Osten die Hauptanlieferung für LKW, im Westen für kleinere Lieferfahrzeuge.

Über die nördliche Grenzbebauung besteht Einvernehmen mit dem betroffenen Nachbarn. Entsprechende Schriftstücke vom 20.02.11 liegen vor.

#### **Gestaltung**

Die neue Marktbebauung wird nur noch aus einem eingeschossigen Baukörper mit Flachdach bestehen, der sich in zurückhaltender linearer Fassadengestaltung in gedecktem rotem Farbton präsentiert. Der geschlossene Fassadenbereich dient u.a. als Hintergrund für wenige gezielt

und geordnet platzierte Kundeninformationen mit gestalterischem Anspruch (Impressionen Fritscheartikel, Öffnungszeiten, aktuelle Angebote etc, siehe Absatz Werbeanlagen).

Der Eingangsbereich mit Backshop und Café wird durch eine großzügige transparente Stahl-Glas-Fassade deutlich überhöht gegenüber dem übrigen Baukörper ausgebildet. Der Bereich wird durch eine auf Einzelstützen ruhende, leicht geschwungene Dachkonstruktion weiter akzentuiert, die über den Eingangsbereich hinaus auskragt und z.T. die Freiflächen um den Eingangsbereich überdeckt.

Zur Freiflächengestaltung werden Gehstreifen, Fahrgassen und Stellplatzflächen sowie der Vorplatz am Eingangsbereich des Marktes in differenzierter Oberflächengestaltung gegliedert.

In bestehenden Grünflächen bleiben 6 Bäume erhalten. Es werden weitere 15 standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung gepflanzt, die der Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage dienen. Hierfür werden Flächen entsiegelt. Zusätzliche Entsiegelungsmaßnahmen sind aufgrund der Altlastenproblematik des Bodens nicht geplant (siehe Kap. 7.3 Altlasten und Verdachtsflächen).

### **Betriebszeiten**

Die zulässigen Öffnungszeiten sind Montag bis Sonnabend von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr. Die Warenanlieferung darf im selben Zeitraum erfolgen, in Abstimmung mit dem Investor sonntags nur bis spätestens 19:00 Uhr (siehe Abschnitt 7.1 – Lärmschutz).

### **Energiekonzept**

Die Landeshauptstadt Hannover hat zur Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 Details zur Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten u.a. im Rahmen der Bauleitplanung und bei Durchführungsverträgen festgelegt. Als Ergebnis der Beratung bei proKlima werden für das Bauvorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen:

Bauträger und Nutzer sorgen durch gemeinsame Maßnahmen dafür, dass der energetische Standard des projektierten Gebäudes die Anforderungen (vorgegebene Werte des Referenzgebäudes) der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um mindestens 30 % nachweislich unterschreitet.

Der Neubau soll ohne Feuerstätte für fossile Brennstoffe betrieben werden. Die Raumwärme wird ausschließlich über eine Wärmerückgewinnungsanlage mit Wärmepumpen bereitgestellt. Hierzu werden die inneren Wärmelasten des Gebäudes wie Beleuchtung, Kühlaggregate, sonstige technische Geräte, aber auch der anwesenden Personen genutzt und dem Gebäude mit geringen Verlusten wieder zugeführt (effiziente Energienutzung). Es wurde nachgewiesen, dass die vorhandene Wärme ausreicht, um das Gebäude problemlos auch im Winter und unter Berücksichtigung mehrtägiger Schließung zu versorgen.

Fernwärme ist vor Ort nicht verfügbar. Eine lokale Kraft-Wärme-Kopplung ist nach Aussage von proKlima aufgrund der Verbrauchsstruktur auch nicht sinnvoll.

Die Dachflächen sollen ganzflächig mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Die Option aktiver solarer Nutzungen wird durch Berücksichtigung bei der Statik und dem konstruktiven Aufbau des ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Daches eröffnet. Bei der Installation sollen ein Sicherheits-Abschalt-System zum Schutz von Einsatzkräften der Feuerwehr sowie entsprechende Hinweisschilder vorgesehen werden. Da eine ganzflächige Nutzung der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen umgesetzt wird, wird auf eine Festsetzung zur Dachflächenbegrünung verzichtet.

### **Werbeanlagen**

Folgende Werbeanlagen sind vorgesehen:

- ein „REWE“ - Einzelbuchstaben - Leuchtschriftzug an der Südfassade sowie ein Einzelbuchstaben-Leuchtschriftzug für den Backshop,
- auf einer Teilfläche der Südfassade (parkplatzseitige Fassade) drei Werbeflächen für höchstens drei Hauptnutzer (Backshop etc.), mit maximalen Abmessungen von 3,7 m x 2,7 m je Hauptnutzer, zur Eigenwerbung der Hauptnutzer (keine Sortimentswerbung),

- sowie auf einer doppelseitigen Zufahrtsmarkierung mit einer max. Höhe von 6,0 m über Straßenniveau und einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite. Diese Werbeanlage kennzeichnet den Zufahrtbereich (Einfahrt von Spielhagenstraße). Sie enthält einen Parkhinweis sowie Hinweise auf die Nutzer,
- zusätzlich ist für den Hauptnutzer eine freistehende Werbeanlage für Angebotswerbung des REWE-Marktes im Bereich der für die Marktkunden vorgehaltenen Einkaufswagen in einer Größe von max. 2 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Weitere Werbeanlagen, wie Anlagen der allgemeinen Wirtschaftswerbung (Fremdwerbung), Pylone, Werbefahnen etc. sind nicht vorgesehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben werden nicht verwendet.

#### **4. Einzelhandelsstandortbewertung**

Der geplante REWE-Verbrauchermarkt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist als Einzelstandort seit Jahrzehnten Bestandteil des Einzelhandelsbesatzes in dem Stadtteil Südstadt und damit auch bereits Gegenstand gutachterlicher Untersuchungen gewesen.

Im Februar 2011 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover beschlossen, durch das die bestehenden Einzelhandelskonzeptionen aktualisiert und fortgeschrieben wurden. Dem Konzept zu Folge liegt der Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, zu denen die Hildesheimer Straße und Teile der Sallstraße sowie die Marienstraße gehören. Der Standort dient jedoch der Nahversorgung der östlichen Südstadt und entspricht somit den Grundsätzen des Konzeptes zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. So können ausnahmsweise bei entsprechender Lage die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe, also Vollversorger mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, auch außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist

Die Voraussetzungen dafür sind an diesem integrierten Standort, mit angrenzenden Wohngebieten gegeben, um das Ziel „Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel“ zu fördern.

Geeignete Flächen für die Ansiedlung solcher Märkte sind in den abschließend bebauten Wohngebieten der Südstadt und der Bult nicht zu finden bzw. wegen der aus der Anlieferung und dem Betrieb der Märkte entstehenden Emissionen sind diese nicht in die Wohnbebauung einzufügen. Nur auf dem Gelände des Südbahnhofes und in dessen Randbereichen stehen Flächenreserven in funktionaler Zuordnung zu den Wohngebieten zur Verfügung. Hier sind in den vergangenen Jahren einige neue Märkte entstanden, bzw. haben dort, wie im Falle des Standortes Spielhagenstraße 23a seit langem ihren Standort. Damit kann sichergestellt werden, dass der Anteil der Bewohner, die einen Nahversorger in einem Umkreis von 500 m haben, bei rund 96% liegt.

Das Gutachten zur „Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover“ (Dr. Donato Acocella, Berichtsteil II, S. 145 ff, Lörrach, August 2010) ermittelte für den Stadtbezirk Südstadt / Bult im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Bindungsquote von 84 % und damit quantitativ betrachtet einen Kaufkraftabfluss in andere Stadtbezirke. Im Stadtteil Bult sowie im südlichen Rand der Südstadt besteht weiterhin ein Defizit hinsichtlich der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung.

Erhebliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen sind daher nicht zu erwarten, da es sich hier nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Modernisierung eines vorhandenen Marktes durch einen Neubau bei einer in etwa gleich beleibenden Verkaufsfläche.

## **5. Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz erschlossen. Grundlegende Änderungen der vorhandenen Erschließungsanlagen werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht begründet, da es sich nicht um einen zusätzlichen, sondern um den Neubau eines vorhandenen Marktes handelt. Aus diesem Grund wurde auch kein Verkehrsgutachten erstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die nahezu flächengleiche Neuplanung gegenüber dem vorhandenen Markt keine zusätzlichen Verkehre verursacht.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Spielhagenstraße. Zukünftig wird ein direkter Anschluss über die Spielhagenstraße an die sogenannte Planstraße A erfolgen. Gemäß Verkehrsuntersuchung „Ehemaliger Südbahnhof Hannover“ für den Bebauungsplan Nr. 1679 der SHP Ingenieure aus dem Jahr 2010 wird es, bedingt durch die Entwicklung am Südbahnhof und der damit verbundenen verbesserten Erschließung zu veränderten Verkehrsbelastungen und Verlagerungseffekten kommen. Auf dem östlichen Abschnitt der Spielhagenstraße werden die Verkehrsbelastungen durch das geplante Fachmarktzentrum am Südbahnhof annähernd konstant bleiben. Verkehre, die u.a. zurzeit die Fahrbeziehung Tiestestraße/Spielhagenstraße wahrnehmen (ca. 3315 Kfz/24h), werden dann die schnellere Verbindung über die Planstraße A wählen, so dass es für den Straßenzug Tiestestraße/Spielhagenstraße zu Verkehrsentlastungen von ca. 820 Kfz/24h kommen wird. Mit dem Bau der Planstraße A soll voraussichtlich 2012 begonnen werden.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht heute über die Buslinie 121, Haltestelle St.-Heinrich-Kirche, Entfernung ca. 350 m.

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

### **Entwässerung**

In sämtlichen Straßen des betreffenden Bereichs liegen vorhandene Mischwasserkanäle, über die die Entsorgung des Plangebiets von Schmutz- und Regenwasser sichergestellt ist. Kanalbaukosten entstehen daher nicht. Da aufgrund der Kontamination des Bodens im Plangebiet eine Entsiegelung der Freiflächen weitgehend vermieden werden soll, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht geplant. Für Grundstücke über 2000 qm Grundstücksfläche gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers eine Abflussbeschränkung von 60 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sollen auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz eingeleitet werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets soll durch die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. In der Spielhagenstraße und An der Weide sind Hydranten auf einer Leitung mit NW 100 vorhanden, die eine ausreichende Löschwassermenge bieten, sofern die Querschnitte nicht eingeschränkt sind. Im Rahmen des Antragsverfahrens sollen daher die aktuellen Leistungsdaten der benachbarten Hydranten (Durchflussmengen) durch eine Prüfung ermittelt werden. Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet mit mindestens 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschezit von mindestens zwei Stunden sicherzustellen.

Weitere Hydrantenstandorte können ggf. in Bauantragsverfahren gefordert und festgelegt werden. Auf der Parkfläche vor dem Markt müsste ein weiterer Hydrant vorgesehen werden, um schnell wirksame Löscharbeiten durch eine nahe Wasserentnahmemöglichkeit zu gewährleisten. Sollten in den Genehmigungsverfahren begründet höhere Löschwassermengen gefördert werden müssen, so wären diese zusätzlichen Mengen durch die Eigentümer auf den Grundstücken zu bevorraten (z.B. Sprinklerschutz in Verkaufsstätten).

### **Energie/ Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Enercity Netzgesellschaft. In dem am Plangebiet angrenzenden Bereich werden bereits Versorgungsleitungen unterhalten, die auch die Versorgung der neuen Bebauung übernehmen können. Im Plangebiet befindet sich eine Kundenstation, deren Betrieb durch die vorhandenen Kabel weiterhin sicher-

gestellt ist.

Telekommunikationsanschlüsse sind ebenfalls am bestehenden Netz möglich.

### **Wertstoffentsorgung**

Änderungen des Entsorgungskonzeptes des neuen Marktes gegenüber der bestehenden Einrichtung sind nicht geplant.

Die Bestückung und der Betrieb einer möglichen zusätzlichen Wertstoffinsel (Altglascontainer) im Bereich der Anlieferzone sind mit dem Entsorgungsfahrzeug (Sattelauflegerfahrzeug mit 18 m Länge) aufgrund der erforderlichen Anordnung der Parkplätze fahrtechnisch nicht möglich. Da im näheren Einzugsbereich der Spielhagenstraße bereits drei bzw. fünf Wertstoffinseln (Tiestestraße, Spielhagenstraße und An der Weide) vorhanden sind, soll auf die Ausweisung einer weiteren Wertstoffinsel verzichtet werden.

## **7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit**

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

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

Für die vorliegende Planänderung sind, wie bereits in Abschnitt 2 (planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

### **7.1. Lärmschutz**

Im Rahmen der Objektplanung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Nutzung dieses Marktes zu berechnen und zu beurteilen. Eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Nord vom 05.04.2011 zu den Geräuschimmissionen des REWE-Marktes Spielhagenstraße 23a nach Umbau liegt vor.

Die durchgeführten Berechnungen unter Berücksichtigung der Emissionen des Kundenparkplatzes, der technischen Anlagen und der Warenanlieferung haben ergeben, dass auf der Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der zugrunde gelegten Eingangsdaten die Beurteilungspegel durch die zukünftige Nutzung des Marktes den zugrunde zu legenden Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) unterschreiten werden. Für die als Immissionsorte zugrunde zu legende Nachbarschaft ist weiterhin Mischgebiet anzuhalten, auch nach Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 620, der das Plangebiet umfasst.

Auch die möglichen Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Werte.

Bei einer Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ist dagegen mit einer Überschreitung des Richtwertes von 45 dB(A) um bis zu 3 dB(A) zu rechnen. Eine solche Nutzung darf daher nicht erfolgen, um die Belange der angrenzenden Wohnnutzungen zu wahren.

Aus diesem Sachverhalt leitet sich die zulässige Öffnungszeit des Marktes werktags von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr ab. Die Warenanlieferung ist im selben Zeitraum zulässig. An der Hauptanlieferzone auf der Ostseite des Gebäudes wirkt sich neben der Einhausung des Rampentisches auch die unter Geländeniveau liegende Warenanlieferungszone positiv auf die Lärmbelastung aus. In Abstimmung mit dem Investor wird die Warenanlieferung am Samstag von 6:30 Uhr bis max. 19:00 Uhr erfolgen.

## **7.2. Naturschutz**

Das Grundstück ist bisher mit gleicher Nutzung bebaut und fast vollständig versiegelt. Es erfolgt weder eine Erhöhung der vorhandenen Bruttogeschäftsflächen noch eine insgesamt höhere Grundstücksausnutzung als sie das bisher geltende Baurecht vorsieht.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der Freiflächennutzungen (Verkehrs- und Stellplatzflächen) ist der Planbereich bereits fast vollflächig versiegelt. Die einzigen natürlichen Elemente sind wenige Einzelbäume im Zufahrts- bzw. Randbereich der Stellplatzfläche. Hier finden die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Anwendung.

Die Dachflächen des Marktes sollen ganzflächig mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Eine Dachbegrünung ist daher nicht vorgesehen.

Weitere Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Eingriffsregelungen und Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Versiegelung/ Entsiegelung**

Das Areal ist derzeit fast vollständig versiegelt und spielt für die Grundwasserneubildung eine sehr untergeordnete Rolle.

Aufgrund der ganzflächigen Auffüllung des Grundstücks mit kontaminiertem Trümmerschutt (siehe Kap. 7.3 Altlasten und Verdachtsflächen) soll auf die ursprünglich geplante Umstellung der Parkplatzgestaltung von Bitumenbefestigung auf Pflasterung zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser verzichtet werden.

Entsiegelungen für Grünstreifen werden nur in einem verträglichen Umfang vorgenommen. Sie haben in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Region Hannover) zu erfolgen.

## **7.3. Altlasten / Verdachtsflächen**

Das überplante Grundstück Spielhagenstraße 23 A wird nördlich und östlich bzw. süd-östlich durch das Gewerbegebiet „Am Südbahnhof“ begrenzt. Im Westen schließt sich Wohnbebauung an, die sich bis zur Sallstraße fortsetzt. Die Bodenschutzbehörde der Region Hannover hat Hinweise darauf, dass sich auf dem Gelände stillgelegte Tankstellenanlagen befanden, deren unterirdische Tankanlagen noch vorhanden und verfüllt sein sollen. Im Frühjahr 2011 durchgeführte Sondierungen lassen auf zwei ehemalige Tankstellenstandorte schließen (Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Spielhagenstraße 23a, Fa. Ukon-Umweltkonzepte vom 04.04.2011 und 20.04.2011). Im Bereich des geplanten Neubaus sollen nach Rückbau der Altgebäude diese verfüllten Tanks und Tankanlagen geborgen und anstehendes belastetes Bodenmaterial, ggf. auch Verfüllmaterial der Tanks bestimmungsgemäß beseitigt werden.

An mehreren Stellen sind deutliche Bodenbelastungen durch leichtflüchtige BTEX-Aromaten bekannt. In der Umgebung der unterirdischen Tanks der nördlich gelegenen Tankstelle ist daher zu klären, ob es zu Ausgasungen über die Bodenluft in das neue Marktgebäude kommen könnte. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen findet in Teilbereichen eine Sanierung durch Bodenaustausch im grundwassergesättigten und Biosparging/Bodenluftabsaugung im gesättigten Bereich statt. Andere Bereiche des Marktgebäudes sind unterkellert, so dass dort ggf. belasteter Boden bereits entfernt wurde. Im Anschluss an die Sanierung ist die Bodenluft beweissichernd auf BTEX zu untersuchen. Im Falle von Belastungen wird dann ggf. über baulich-technische Sicherungsmaßnahmen am Gebäude entschieden. Diese Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Landeshauptstadt Hannover (OE 67.12) abzustimmen und bilden die Voraussetzung für die Bebauung.

Der Südosten des Plangebietes ist in einem kleinen Bereich durch eine von dem Gelände des Nachbargrundstückes ausgehenden Mineralöl- bzw. Aromatenverunreinigung (BTX) im Boden unterhalb des Grundwasserspiegels "überstrichen". Die Belastungsbereiche sind fachgutachterlich abgegrenzt. Bei Entsiegelungen ist zu prüfen, ob die Gefahr einer Verschleppung der Schadstoffe besteht. Bei Bedarf wären entsprechende Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Aus Projekten im Umfeld aus der Vergangenheit ist bekannt, dass die Gewerbeflächen in der Südstadt von anthropogenen Auffüllungen überlagert sind. Diese enthalten auf Grund ihrer Gemengebestandteile aus Schlacken, Aschen, Dachpappen etc. Schadstoffe insbesondere Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe. Die fachlichen Regelungen sehen hier Voruntersuchungen vor, damit in der Realisierungsphase geordnete Beseitigungswege eingeschlagen werden können. In einer orientierenden Bodenuntersuchung (Fa. Ukon-Umweltkonzepte vom 04.04.2011 und 20.04.2011) auf dem Grundstück Spielhagenstraße 23a wurde eine ganzflächige kontaminierte Auffüllung mit Trümmerschutt in einer Mächtigkeit von 0,6 bis 2,3 m festgestellt. Auf eine großflächige Entsiegelung der Flächen sollte im Hinblick darauf verzichtet werden.

Aufgrund der vorgenannten Altlastenproblematik des Bodens und der dadurch stark zu begrenzende Grundwasserneubildung müssen die Oberflächen weitestgehend versiegelt bzw. wasserdicht ausgebildet werden. Dennoch bleiben bestehende Grünflächen und die vorhandenen 6 Bäume erhalten. Darüber hinaus werden 15 standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung gepflanzt. Hierfür werden Flächen entsiegelt. Die Baumscheiben werden durch entsprechende Konstruktionen überfahr- und dennoch durchwurzelbar angelegt. Der Versickerungsbereich ist so begrenzt, dass eine Wasserversorgung der Bäume gewährleistet ist, bei der Anzahl der Bäume aber die zulässige Grundwasserneubildung (unter Berücksichtigung der Wasserhaushaltsgleichung) nicht überschritten wird. Ein entsprechender Nachweis ist gegenüber der Region Hannover als Untere Wasserschutzbehörde zu führen.

Diese Bäume stehen in Pflanzflächen mit einer Größe von mind. 10 m<sup>2</sup> und erhalten eine Bodendeckerbepflanzung. Die exakte räumliche Anordnung dieser Flächen und der Baumstandorte ergibt sich aus den Bauantragsunterlagen für die Freianlagen.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Grünstreifens in der Mitte der Stellplatzanlage sind die Bodenrichtwerte der Landeshauptstadt Hannover (20 mg/kg) für PAK-Belastungen mit 39 mg/kg überschritten. Dort ist sicherzustellen, dass die oberen 30 cm des Grünstreifens die Bodenrichtwerte der Landeshauptstadt Hannover unterschreiten. Dies kann z.B. durch einen Austausch des Auffüllungsmaterials gegen „sauberen“ Füllboden oder durch das Aufbringen „sauberen“ Bodens auf die vorhandene Auffüllung erfolgen.

Die vorgesehenen Pflanz- und Grünstreifen, die mit Strauchbepflanzungen bzw. mit Bäumen (alt/neu) bestückt werden, sind gegenüber den versiegelten Bereichen (Fahrstraße/Stellplätze) konstruktiv abzugrenzen. Diese Flächen werden so vor dem im Umfeld auftretenden Oberflächen „geschützt“, um die Grundwasserneubildung hier zu beschränken.

Generell ist darauf zu achten, dass bei allen vorzunehmenden Erdarbeiten, insbesondere bei der Entsiegelung und Bodenaustauschmaßnahmen, vor allem für die Pflanzstreifen kontaminiertes Auffüllmaterial anfallen kann. Aus diesem Grund ist bei zukünftigen Baumaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich, die in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde – Region Hannover, Team Wasser- und Bodenschutz – sowie der Landeshauptstadt Hannover (OE 67.12) zu erfolgen hat.

## **8. Durchführungsvertrag**

Die Part Invest GmbH hat mit Schreiben vom 09.11.2010 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:

- Nutzungsinhalte
- Realisierungsfristen des Vorhabens
- Energetisches Konzept

- Standortsicherung des vorhandenen Blumenladens
- Kostenträgerschaft

## 9. Gutachten

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

## 10. Kosten für die Stadt

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

Begründung des Entwurfs wurde aufgestellt vom Planungsbüro

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
MÜLLER - RAUSCHGOLD**

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

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

und zum Satzungsbeschluss im Abschnitt 7.3 überarbeitet.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
März 2012

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 01.03.2012