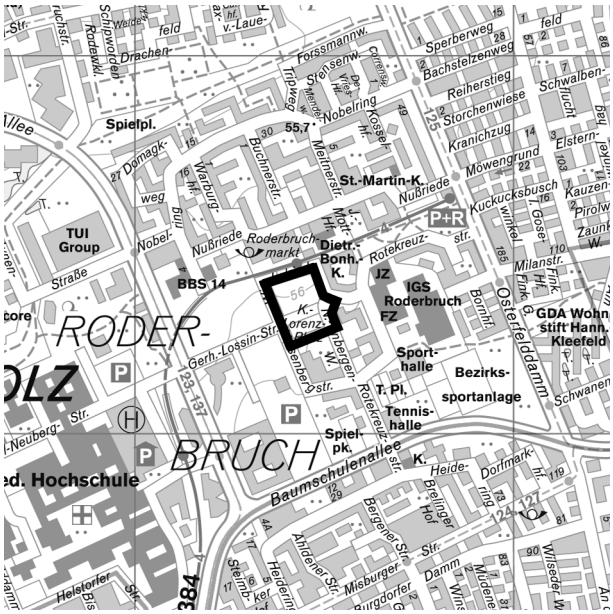
Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725

- Roderbruchmarkt-Süd -

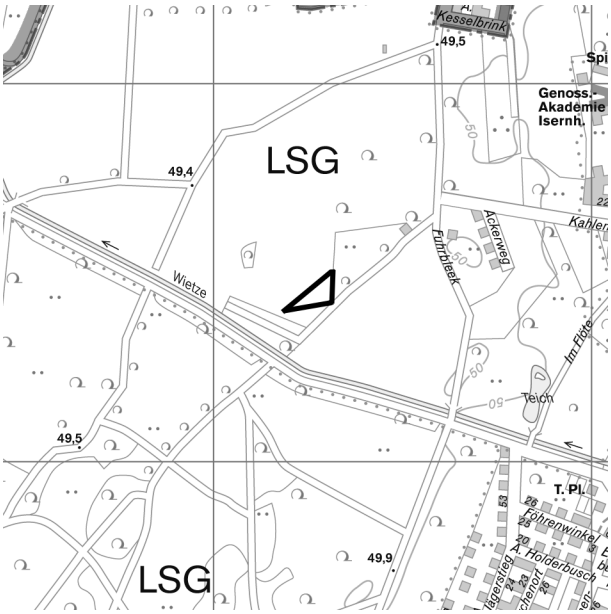


Stadtteile: Groß-Buchholz und Isernhagen-Süd

Geltungsbereich:

Teil A

Der Geltungsbereich **Teil A** im Stadtteil Groß-Buchholz, der auch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) einschließt, umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 567 und hat eine Größe von ca. 2,86 ha.
Er wird begrenzt durch die nördliche Verlängerung der Heisenbergstraße, die Südgrenze der Stadtbahntrasse, die Straße Winkelriede, die nördliche Verlängerung des Nikolaas-Tinbergen-Wegs einschließlich der Aufweitung der Verkehrsfläche und die südliche Grenze des Konrad-Lorenz-Platzes.



Teil B

Der Geltungsbereich **Teil B** im Stadtteil Isernhagen-Süd umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 22/1, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd;
Landschaftsraum Fuhrbleek;
Lagebezeichnung: Brunswiesen.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3

2. Städtebauliche und naturräumliche Gegebenheiten 3

3. Vorhandenes Planungsrecht 5

4. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan 5

5. Einzelhandelskonzept und Prüfung von Standortvarianten 5

6. Städtebauliche Ziele 6

7. Erschließung 7

8. Vorhaben- und Erschließungsplan 8

9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 8

9.1 Allgemeines Wohngebiet 8

9.2 Fahrrecht 9

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft 9

10. Freiflächengestaltung 9

11. Energiekonzept 10

12. Umweltbelange 10

12.1 Natur- und Artenschutz 10

12.2 Versickerung 12

12.3 Lärmschutz 12

12.4 Altlasten und Kampfmittel 12

13. Bodenordnung und Durchführung des Bebauungsplans 13

14. Kosten für die Stadt 13

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Zentrum des Stadtteils Roderbruch dient der Deckung des täglichen Bedarfs und hat die Funktion eines D-Zentrums. Die Marktuntersuchung, Büro Dr. Acocella, Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Lörrach 2010, hat einen hohen Kaufkraftabfluss des Nahversorgungszentrums festgestellt und eine Bindungsquote von nur 52 Prozent ermittelt. Die durchschnittliche Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel in Hannover beträgt 99 Prozent.

Mit dem Kaufkraftabfluss kann ein Prozess eintreten, der zu einem Verlust der Funktionsfähigkeit als Nahversorgungszentrum führt und für die Bewohner einen Bedeutungsverlust der Mitte als Identifikationsort mit dem Stadtteil bewirkt. Um den Tendenzen entgegenzuwirken, soll das Zentrum durch einen Vollsortimenter gestärkt und attraktiviert werden.

Im unmittelbaren Bereich des Ladenzentrums stehen dafür keine Flächen in erforderlichem Umfang zur Verfügung. Deshalb ist vorgesehen, die Brachfläche südlich der Stadtbahntrasse für die Ergänzung des Ladenzentrums in Anspruch zu nehmen. Dazu soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 567 im nördlichen Teil aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 1725 ersetzt werden.

Mit Schreiben vom 7.04.2011 hat die Edeka-MiHa Immobilien-Service GmbH einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB zur Errichtung eines Vollsortimenters gestellt. Die 1. Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG ist mit Schreiben vom 27.07.2011 in die Funktion des Vorhabenträgers eingetreten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer 16.479 m² großen Grundstücksfläche einen Vollsor timenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² und einer Zone mit Shops wie für Backwaren und Fisch mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 100 m², Gastronomie und Dienstleistungen zu errichten. Eine Verkaufsfläche von insgesamt 3100 m² wird nicht überschritten.

Das eingeschossige Gebäude soll an der Winkelriede in Nord-Süd-Richtung platziert werden. Eine offene Ladenstraße im Innenraum gliedert das Gebäude in die südliche Verkaufsfläche mit dem Vollsortimenter und die nördliche Shopzone.

An der Nordseite des Gebäudes gegenüber der Stadtbahnhaltestelle ist Außengastronomie vorgesehen. Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche, nach Westen orientiert, sollen 253 Stellplätze geschaffen werden.

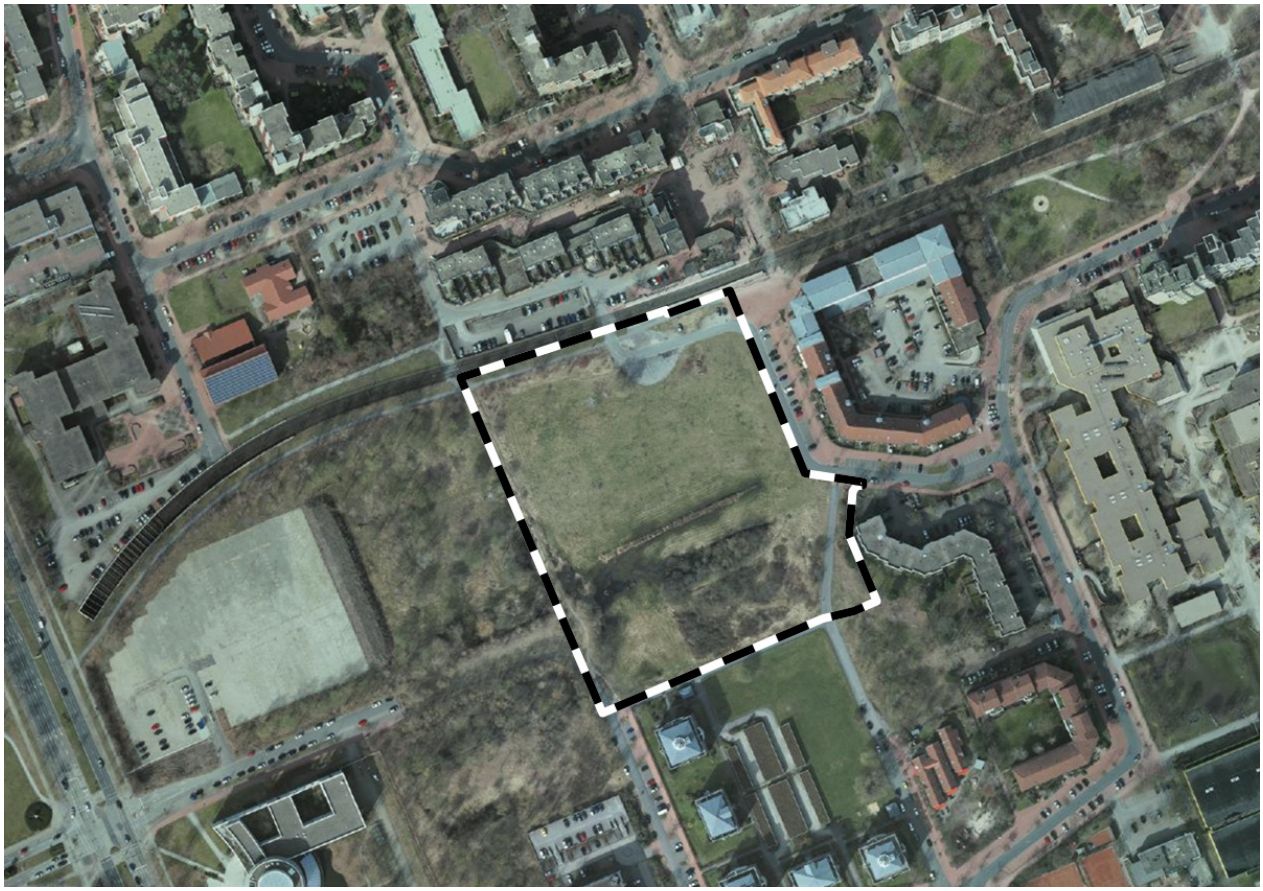
Durch die Inanspruchnahme der Fläche für den Lebensmittelmarkt entstehen unbebaute Teilflächen, die sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 567 nicht realisieren lassen. Der Stadtgrünplatz hat zudem seine Funktion als Aufenthaltsfläche und grüne Mitte zwischen den Wohnblöcken verloren, und ein Teil der Verkehrsfläche wird für die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr nicht mehr benötigt.

Dieser Bereich soll überplant und gemäß §12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Der Grundeigentümer beabsichtigt, auf der südlichen Fläche eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu errichten.

2. Städtebauliche und naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet schließt sich südlich an das bestehende Nahversorgungszentrum Roderbruchmarkt an und ist von ihm durch die Stadtbahntrasse getrennt. Eine fußläufige Querung der Gleise ist an drei Stellen möglich, der mittlere Übergang ist auch für Anlieferfahrzeuge befahrbar.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird von offenen Gras- und Staudenfluren dominiert. Mittig hat sich in den beiden vergangenen Jahrzehnten in einem Teil ein sumpfiger Bereich mit einem Schilf-Landröhricht, einem Flutrasen und einem Weiden-Sumpfgebüsch entwickelt, die als Biotope nach §30 BNatSchG geschützt sind. Im Bereich der Sumpfbiotope sind mehrere Abwasserschächte vorhanden.



Das Gebiet wird von einem Trampelpfad durchzogen, der den westlich gelegenen ausgebauten Abschnitt der Gerhard-Lossin-Straße mit der Winkelriede verbindet. Ein weiterer Trampelpfad verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Östlich vom Plangebiet an der Winkelriede liegt eine Blockrandbebauung mit drei und vier Geschossen. In den Erdgeschossen in der Nähe vom Roderbruchmarkt sind Läden und ein Lebensmittel-Discounter untergebracht. In dem östlichen Blockrand sind Garagengeschosse integriert. Der Block ist im Südosten geöffnet und hat im Norden einen Durchgang. Der südliche Teil des Blocks ist ebenso wie die gegenüberliegende Wohnbebauung an der Winkelriede als reines Wohngebiet festgesetzt.

Südlich vom Plangebiet ist Wohnbebauung vorhanden, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 567 errichtet worden ist. Anstelle der ursprünglich geplanten viergeschossigen Blockrandbebauung sind fünf viergeschossige Solitärgebäude mit gestaffeltem Dachgeschoss entstanden. Im zentralen Bereich der Wohnbebauung liegt eine abgesenkte Garagenanlage, die von der Heisenbergstraße im Süden und von Westen erschlossen wird. Das Wohngebiet ist bisher nur zur Hälfte im südlichen Bereich realisiert.

Gegenüber der Wohnbebauung westlich der Heisenbergstraße befindet sich ein Gebiet mit Verwaltungsgebäuden und unbebauten Flächen.

Westlich grenzt an das Plangebiet eine unbebaute Fläche mit einem Weiden-Pionierwald und einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. Der westliche Teil der Fläche, an der Karl-Wiechert-Allee, wird durch einen temporären Parkplatz der MHH genutzt.

Die im Bebauungsplans Nr. 567 festgesetzten Verkehrsflächen sind nur zum Teil realisiert. Der Anschluss der Heisenbergstraße an die Gerhard-Lossin-Straße im Westen und des Nikolaas-Tinbergen-Wegs an die Winkelriede im Osten sowie die das Plangebiet im Norden umgebende Erschließungsstraße sind nicht hergestellt. Im südlichen Bereich sind die Heisenbergstraße und die öffentliche Verkehrsfläche, die den geplanten Stadtgrünplatz im Süden begrenzt, teilausgebaut. Über diese Verbindung wird ein Teil des Garagenhofs erschlossen.

Die noch nicht ausgebaute Verkehrsfläche am Niklaas-Tinbergen-Weg ist teilweise überwachsen.

Im Norden des Plangebiets verläuft entlang der Stadtbahntrasse ein Hauptfuß- und -radweg, der von der Eilenriede über die Karl-Wiechert-Allee zum Schwardtmannschen Garten und Osterfelddamm führt.

Südlich der Stadtbahnhaltestelle ist zwischen der Winkelriede und der mittleren Querung der Stadtbahntrasse eine Fahrbahn ohne Nebenanlagen hergestellt. Sie wird zusätzlich zu der Zufahrt von der Nußriede von Lieferfahrzeugen des Roderbruch-Zentrums genutzt.

Das Plangebiet ist auf kurzem Weg an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle Roderbruchmarkt der Stadtbahnlinie 4 liegt unmittelbar nördlich vom geplanten Lebensmittelmarkt.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 567, der im Oktober 1990 rechtsverbindlich geworden ist. Er setzt allgemeine Wohngebiete, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen fest.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Baugebiete, die eine viergeschossige Blockrandbebauung ermöglichen, und wird durch eine Ringstraße erschlossen. Diese ist im Nordosten an die Winkelriede und im Südosten an die Rotekreuzstraße angeschlossen.

Die Mitte zwischen den beiden Wohngebieten bildet eine als Stadtgrünplatz festgesetzte Grünfläche. Westlich wird sie von einem Baugebiet flankiert, das eine viergeschossige, die beiden Wohnblöcke verbindende Bebauung ermöglicht. Zwei Durchfahrten stellen Verbindungen zwischen dem Stadtgrünplatz und der Ringstraße her.

Südöstlich werden die den Stadtgrünplatz begrenzenden Verkehrsflächen, der von Süden an den Bebauungsplan anschließende Nikolaas-Tinbergen-Weg und der östlich an der Kindertagestätte vorbeiführende Fußweg auf einer Platzfläche zusammengeführt, die in die Winkelriede mündet.

Für die Ansiedlung des Vollsortimenters ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 567 im nördlichen Bereich aufzuheben und durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ersetzen. Die von dem Lebensmittelmarkt nicht in Anspruch genommenen, angeschnittenen Teilflächen des ausgewiesenen Wohngebiets, des Stadtgrünplatzes und der angrenzenden Verkehrsflächen sollen als einbezogener Planteil gemäß §12 Abs.4 BauGB überplant werden.

4. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. In einem parallel eingeleiteten 219. Änderungsverfahren wird für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb die planungsrechtliche Grundlage geschaffen und die Darstellung in gemischte Baufläche geändert.

5. Einzelhandelskonzept und Prüfung von Standortvarianten

Mit der Ansiedlung des Vollversorgers wird den Zielen des vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entsprochen:

- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung von Wegverbindungen,
- Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgung der Einwohner mit Nahrung und Genussmitteln.

Die Stärkung und Sicherung des Versorgungszentrums in der integrierten Lage im Roderbruch kommt insbesondere älteren und eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen zugute. In der Shopzone sind neben Läden Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums wurden 2006 durch die BulwienGESA AG, Hamburg vier Standortvarianten südlich der Stadtbahnlinie untersucht. Zur Disposition standen die Flächen A, unmittelbar südlich von der Stadtbahnhaltestelle Roderbruchmarkt , die beiden westlich anschließenden Flächen B1 und B2, zwischen der Stadtbahntrasse und der Gerhard-

Lossin-Straße, und die Fläche C südlich der Gerhard-Lossin-Straße (vgl. Beschlussdrucksache 2654/2009).

Die Flächen B2 und C sind aufgrund der jeweiligen Distanz zum Roderbruchzentrum verworfen worden. Ein Vollsortimenter auf diesen Flächen würde mit dem Roderbruchmarkt eher in Konkurrenz treten als ihn stärken.

Die Fläche B1, südwestlich vom vorhandenen Ladenzentrum, ist über die westliche Querung der Stadtbahntrasse erreichbar. Somit ist eine Verknüpfung mit den vorhandenen Versorgungseinrichtungen zwar gegeben, jedoch gerät der Marktplatz in eine Randlage.

Als Standort für den Vollsortimenter ist entsprechend der o. g. Beschlussdrucksache die Fläche A südlich der Stadtbahnhaltestelle vorgesehen. Der Standort zeichnet sich durch eine kurze fußläufige Anbindung und eine gute Sichtbeziehung zum bestehenden Zentrum aus.

Vom Marktplatz ist der Lebensmittelmarkt über den östlichen Stadtbahnübergang gefahrlos erreichbar. Der Streckenabschnitt ist für Fußgänger und Radfahrer gut einsehbar. Zudem fahren die Stadtbahnzüge beim Ein- und Ausfahren in die Haltestelle mit verminderter Geschwindigkeit.

6. Städtebauliche Ziele

Die Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sind darauf gerichtet, die Ergänzung des vorhandenen Ladenzentrums Roderbruchmarkt und die Komplettierung der Wohnbebauung verträglich zu gestalten und die Vorhaben im Stadtteil Roderbruch gut zu vernetzen.

Zur funktionalen und gestalterischen Einbindung des Lebensmittelmarkts in die Umgebung dienen folgende Zielsetzungen:
- Positionierung des Gebäudes in Nord-Süd-Richtung,
- Zugang im Norden des Gebäudes,
- vorrangige Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr und Andienung von Westen,
- nachrangige Erschließung für den motorisierten Individualverkehr von der Winkelriede,
- Unterbringung der Stellplätze und der Andienungszone auf der Westseite des Gebäudes,
- Begrünung der Stellplatzanlage.

Durch die Positionierung des Baukörpers unmittelbar an der Winkelriede in Nord-Südrichtung soll erreicht werden, dass die benachbarte Wohnbebauung an der Winkelriede von der rückwärtig gelegenen Stellplatzanlage akustisch und optisch abgeschirmt wird. Zum Schutz des Wohngebiets soll auch die Haupterschließung der Stellplatzanlage von der Karl-Wiechert-Allee über die Gerhard-Lossin-Straße erfolgen. Von der Winkelriede soll nur eine untergeordnete Kundenzufahrt möglich sein. Die Anlieferung ist ausschließlich von Westen vorgesehen.

Mit der Orientierung des Markteingangs zum Roderbruchmarkt soll der Lebensmittelmarkt eng mit dem bestehenden Ladenzentrum verknüpft werden und die Frequentierung des Roderbruchmarkts gefördert werden.

Damit sich der Baukörper gestalterisch in die Wohnbebauung einfügt und gegenüber der Umgebung nicht verschließt, sollen die Fassaden durch vertikale Fensterbänder gegliedert werden. Sie gestatten einen Einblick in das Gebäude und tragen zur Belebung des Straßenbildes bei.

Die vormals geplante städtebauliche Struktur des Plangebiets mit einer Blockrandbebauung, die einen Stadtgrünplatz einfasst, ist mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarkts nicht mehr realisierbar. Die angeschnittenen verbliebenen Teilflächen sollen einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit einem Staffelgeschoss zugeführt werden. Damit eine Wohnnutzung möglich wird, soll eine Lärmschutzwand zwischen dem Lebensmittelmarkt und der geplanten Wohnbebauung errichtet werden. Die Anlage soll in einen Grünstreifen integriert werden.

Mit der städtebaulichen Neustrukturierung des Plangebiets haben die im Westen und Norden gelegenen Verkehrsflächen ihre Funktion als Erschließungsstraßen verloren. Sie sollen als Rad- und Fußwegverbindungen angelegt werden und das vorhandene Netz ergänzen. Ein von motorisiertem Verkehr freier Bereich nördlich vom Lebensmittelmarkt soll den Anschluss des Frei-

raums an den Roderbruchmarkt fördern und dazu beitragen, dass der Freibereich als räumliches Kontinuum erlebbar wird.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Winkelriede, die Gerhard-Lossin-Straße und die Heisenbergstraße erschlossen.

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarkts soll vorrangig aus westlicher Richtung von der Karl-Wiechert-Allee über die Gerhard-Lossin-Straße an das Verkehrsnetz angeschlossen werden. Eine nachrangige Zufahrt ist von der Winkelriede aus möglich. Nach der Verkehrsuntersuchung der PGT Umwelt und Verkehr GmbH vom 13.04.12 verteilt sich der prognostizierte motorisierte Kundenverkehr auf die beiden Zufahrten in einem Verhältnis von 80 zu 20 Prozent.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor nächtlichen Ruhestörungen ist vorgesehen, die Zufahrt von der Winkelriede außerhalb der Öffnungszeiten zu schließen. Die nachrangige Bedeutung der Zufahrt und die vorrangige Funktion als Fußweg soll durch die durchgängige Verwendung von rotem Klinker betont werden.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarkts erfolgt ausschließlich aus westlicher Richtung von der Karl-Wiechert-Allee. Vor der eingehausten Anlieferungsrampe befindet sich eine Wendeanlage in der für die Lieferfahrzeuge erforderlichen Größe.

Die Andienung des bestehenden Ladenzentrums nördlich der Bahntrasse über die Winkelriede wird künftig nicht mehr möglich sein, da die vorhandene Fahrbahn südlich der Stadtbahnhaltestelle für den motorisierten Verkehr gesperrt und als Fußgängerzone zwischen der Haltestelle und der Nordfassade des Lebensmittelmarkts angelegt werden soll. Nach Auskunft des Marktbetreibers und der Grundstücksverwaltungsgesellschaft wird der Lebensmittelmarkt dreimal täglich von Süden über die Bahntrasse mit zweigliedrigen bis zu 18 Meter langen Lastzügen beliefert, die den Anlieferhof von der Nußriede nicht ansteuern und auch bei Inanspruchnahme des Gleiskörpers kein Wendemanöver ausführen können. Die Abfahrt wie in der Regel die Anlieferung der übrigen Läden in der Ladenpassage erfolgen über die Nußriede.

Künftig soll die entfallende Fahrbahn südlich der Stadtbahnlinie durch eine Trasse über die Stellplatzanlage ersetzt und durch ein Fahrrecht zu Gunsten der betreffenden Eigentümer gesichert werden.

Im Osten grenzt der Lebensmittelmarkt an die Winkelriede, deren Nebenanlagen nur auf der östlichen Seite fertig gestellt sind. Auf der Westseite sollen ein Fußweg und zehn Längsparkplätzen geschaffen werden. Die erforderliche Wendeanlage wird in die Platzfläche integriert.

In der Nähe der Eingänge zu der Ladenstraße sollen an der Westseite zwölf und östlich auf der öffentlichen Fläche weitere 24 Fahrradstellplätze angeordnet werden. Mindestens die Hälfte der Fahrradstellplätze wird überdacht.

Die gesamte Fläche des Lebensmittelmarkts, einschließlich Ladenstraße und Shopzone, sowie die umgebende Freifläche werden niveaugleich angelegt. Damit wird Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein müheloser Zugang ermöglicht.

Die Reihenhäuser im geplanten Wohngebiet sollen von Norden erschlossen werden, damit die Südseite der Grundstücke in vollem Umfang als Garten genutzt werden kann. Die Anliegerstraße ist über die Heisenbergstraße und die Gerhard-Lossin-Straße in das Straßennetz eingebunden. Zur Vermeidung von Schleichverkehr zwischen der Karl-Wiechert-Allee und dem Osterfelddamm wird die Wohnstraße am östlichen Endpunkt durch einen Feuerwehrpoller gesperrt.

Für die Müllentsorgung der Wohnbebauung sind an den Stirnseiten der Gebäudezeile Sammelstellen vorgesehen, sodass eine Wendeanlage entbehrlich ist. Die Müllsammelstellen sind von den flankierenden Verkehrsflächen der Heisenbergstraße und dem Nikolaas-Tinbergen-Weg von den Müllfahrzeugen direkt erreichbar. Die Durchfahrtmöglichkeit zum Nikolaas-Tinbergen-Weg ist beim Ausbau der Verkehrsfläche vorgesehen.

Der Knotenpunkt Karl-Wiechert-Allee/MHH/Gerhard-Lossin-Straße ist Signal gesteuert. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass der Knotenpunkt den prognostizierten Verkehr ohne Neuprogrammierung der Lichtsignalanlage bewältigen kann. Gegebenenfalls bedarf es einer Anpassung der Phasen, die ohne Neuprogrammierung möglich ist.

Mit der Neuplanung des Gebiets soll das Fuß- und Radwegnetz im Roderbruch ergänzt und verbessert werden. Die Verlegung der Andienungsroute für Lastzüge zum vorhandenen Ladenzentrum ermöglicht es, dass die Verbindung südlich der Stadtbahnlinie zwischen der Karl-Wiechert-Allee und dem Schwardtmannschen Garten, mit Ausnahme der Querung, von motorisiertem Verkehr freigehalten werden kann. Die Gestaltung als Fußgängerzone mit einem Radweg kommt der geplanten Außengastronomie an der Nordseite des Lebensmittelmarkts zugute.

Durch den westlich gelegenen Fuß- und Radweg wird eine Verbindung zwischen dem nördlichen Teil des Roderbruchs und dem Spielpark im Süden hergestellt. Die Querung der Bahntrasse ist durch ein vorhandenes Drängelgitter gesichert.

Eine weitere Vernetzung der Fuß- und Radwegverbindungen im Stadtteil wird durch die neu geplante Anliegerstraße im südlich angrenzenden Wohngebiet hergestellt.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Baugrundstück für den Vollsortimenter mit einer Größe von 16.479 m². Das Gebäude mit einer Länge von ca. 100 m und einer Breite von ca. 50 m ist auf dem östlichen Grundstücksteil entlang der Winkelriede positioniert. Auf dem rückwärtigen Teil wird die Stellplatzanlage mit 253 Plätzen angeordnet. Im Süden grenzt ein Grünstreifen mit einer Lärmschutzwand den Marktbereich vom Wohngebiet ab.

Entsprechend der Vorhabenbeschreibung gliedert sich das Bauvorhaben in vier Bereiche: Verkaufsfläche des Vollsortimenters, Shopzone, Ladenstraße und Lagerfläche mit eingehauster Lieferrampe. In der Shopzone sind Läden vorgesehen wie eine Bäckerei und ein Fischgeschäft, die gegenüber der Stadtbahnhaltestelle Außengastronomie betreiben können. Die Ladenstraße dient der inneren Erschließung und verbindet den zum Roderbruchmarkt orientierten Eingang mit dem Eingang an der Stellplatzanlage.

Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters beträgt ca. 3.000 m² und die Fläche der Shopzone ca. 100 m². Hinzu kommen Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen, die nicht zu den Verkaufsflächen zählen.

Der eingeschossige Baukörper mit begrüntem Flachdach gliedert sich in zwei Teile: einen höheren Gebäudeteil im Norden, der die Shopzone und Ladenstraße umfasst und einen flacheren Baukörper mit dem Verkaufsraum des Vollsortimenters und den Lagerflächen. Das Dach kragt über der für Außengastronomie vorgesehenen Fläche aus und betont die Fassade an der Stadtbahnstation.

9. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

9.1 Allgemeines Wohngebiet

Die südlich vom Lebensmittelmarkt gelegene Fläche ist gemäß §12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Sie umfasst Teilflächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 567 als allgemeine Wohngebiete, Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Der Neuplanung liegt ein Hochbauentwurf zugrunde. Er sieht eine zweigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m vor. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht den Bau eines Staffelgeschosses ohne besondere Maßnahmen des passiven Schallschutzes.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem südlich angrenzenden Gebiet.

Die Grundflächenzahl entspricht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ermöglicht eine Versiegelung beispielsweise für Terrassen, Carports und Wege. Die Flächen vor den Gebäuden sind ausreichend für die Errichtung von Carports dimensioniert. Die nach Süden orientierten Flächen sind der gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Bauliche Nebenanlagen werden weitgehend ausgeschlossen, um den Gartencharakter zu betonen.

Zum Zweck eines sparsamen Umgangs mit dem Boden wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die Baugrenzen ist eine Gliederung in zwei Hausgruppen vorgesehen. Die Gliederung orientiert sich an den südlich gelegenen Baugrundstücken.

Für die Müllentsorgung wird an den äußeren Stirnseiten der Reihenhauszeile je eine Müllsammelstelle festgesetzt. Damit wird vermieden, dass Müllfahrzeuge die Wohnstraße befahren müssen. Eine Wendeanlage kann entfallen.

Die Wohnbebauung ist mit dem geplanten Lebensmittelmarkt verträglich, wenn die vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

9.2 Fahrrecht

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird eine Trasse mit Fahrrechten für Lastzüge zugunsten des jeweiligen Eigentümers des bestehenden Ladenzentrums nördlich der Stadtbahntrasse festgesetzt.

Für zweigliedrige Lastzüge ist eine Zufahrt von Süden erforderlich, da sie Wendemanöver auf dem Lieferhof des vorhandenen Ladenzentrums nicht ausführen können. Durch die Beseitigung der Fahrbahn südlich der Stadtbahnhaltestelle und die Einrichtung eines Fußgängerbereichs mit einem Radweg ist es erforderlich, für die Fahrtroute einen Ersatz zu schaffen. Die Trasse soll durch eine Baulast und eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft

Für das allgemeine Wohngebiet ist ein ökologisches Defizit ermittelt worden (vgl. Pkt. 12.1). Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der unmittelbaren Nähe des Wohngebiets auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen A1, A2 und A3 vorgesehen. Die Fläche A1 liegt zwischen der Gabionenwand und der geplanten Anliegerstraße auf dem Grundstück des Vorhabenträgers für den Lebensmittelmarkt. Durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag wird die Durchführung der Maßnahme sichergestellt. Die Flächen A2 und A3 befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche am Nikolaas-Tinbergen- Weg.

10. Freiflächengestaltung

Die Freiraumgestaltung des Stadtteils wird durch rotes Klinkerpflaster als Identität stiftendes Material geprägt. Der Marktplatz nördlich der Stadtbahntrasse und die geplante Platzfläche mit dem Fußwegbereich im Süden sollen ein räumliches Kontinuum bilden. Dementsprechend ist Klinkerbelag auf den an den Lebensmittelmarkt angrenzenden Platz- und Wegeflächen als homogener Steinteppich vorgesehen. Damit soll die Zäsur, die durch die Stadtbahntrasse besteht, optisch gemindert werden.

Das vorhandene Absperrgitter (Drängelgitter) zur Sicherung der fußläufigen Querung der Gleise ist aus Sicherheitsgründen unverzichtbar.

Die geplanten Längsparkplätze an der Winkelriede sollen als Ergänzung der doppelten Baumreihe gegenüber von einer Reihe rot blühender Kastanien begleitet werden.

Mit Klinkern werden auch die Stellplatzgruppen auf der Freifläche des Lebensmittelmarkts eingefasst. Die Klinkerbänder lassen die Breite der Fahrgassen schmaler erscheinen.

Die Stellplatzanlage wird durch Erlen gegliedert, die mit Strauchweiden unterpflanzt werden und den Eindruck eines lichten Hains vermitteln sollen. Im Norden und Westen wird die Anlage entlang der öffentlichen Grünflächen mit Hecken eingefasst. Im Süden bildet eine Gabionen-Steinwand, die als Lärmschutzwand für die angrenzende Wohnbebauung dient, mit einer Reihe Pyramiden-Hainbuchen den optischen Abschluss.

Unterstände für Einkaufswagen werden in der östlichen Stellplatzreihe angeordnet. Container für Altglas sind in der Mitte der westlichen Stellplatzreihe vorgesehen.

Die Gabionenwand wird auf der Südseite in einen Grünstreifen integriert. Eine versetzte Anordnung der Drahtgitterkörbe mit eingegliederten Heckenelementen verleiht der Lärmschutzwand zusätzlich eine gärtnerische Qualität.

Der westlich an der Stellplatzanlage entlang führende Fuß- und Radweg soll von einer Baumreihe aus Silberweiden begleitet und von Wiesenrändern gesäumt werden. Östlich von der geplanten Anliegerstraße bilden zwei Baumgruppen aus Mehlbeeren einen räumlichen Abschluss.

11. Energiekonzept

Für die Grundversorgung des Lebensmittelmarkts soll elektrische Energie verwendet werden. Das Vorhaben entspricht dem Passiv-Haus-Standard. Vorgegeben ist das Ziel, den Energieverbrauch eines konventionellen Markts von 40 W/m² auf 15 W/m² zu reduzieren.

Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Nutzung der Prozesswärme, beispielsweise von Kühlaggregaten, zur Beheizung,
- Verwendung von Baustoffen mit erhöhten Wärmedämmeigenschaften,
- hohe Luftdichtheit des Baukörpers,
- Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung,
- Be- und Entlüftung des Verkaufsraumes und der Personal- und Nebenräume mit Wärmerückgewinnung,
- Einsatz von tageslichtabhängiger Beleuchtungssteuerung im Verkaufsraum,
- Verwendung von Energie effizienten Leuchtstofflampen und LED-Licht,
- Kälteerzeugungsanlage mit vollständiger Kraft-Wärmekopplung,
- Beheizung aus der Wärmerückgewinnung der Kälteanlage (Industriebodenheizung, Betonkerntemperierung),
- effiziente Kühlmöbel mit Zweifach-Isolierverglasung und Dichtungen (Tiefkühlmöbel: Dreifach-Isolierung, Kühltruhen mit Schiebeelementen),
- zentrale Kältebereitstellung.

Über das Energiemanagement werden alle Komponenten der Haustechnik miteinander verbunden. Die Verbrauchsdaten (Heiz- und Kühlleistung, Stromverbrauch nach Verbrauchsart) werden zentral erfasst und gesteuert. Die Energieversorgung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die künftige Eigentümerin der für die Wohnbebauung festgesetzten Grundstücke hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Wohngebäude in der Niedrigenergiebauweise NEH-Plus 2009 zu errichten, nur die Heizsysteme zu verwenden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen, und den Einsatz von regenerativen Energien wie zum Beispiel über eine Solaranlage zu prüfen.

12. Umweltbelange

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover, 1990, enthält für das Plangebiet keine Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Erholung. Naturschutzrechtliche Ausweisungen, wie Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet, bestehen nicht.

12.1 Natur- und Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in dreifacher Hinsicht berührt: durch Überplanung des Bebauungsplans Nr. 567, durch die Beseitigung eines Biotops und durch den Artenschutz.

Damit der Lebensmittelmarkt und die Wohnbebauung unabhängig voneinander genehmigungsfähig sind, werden die Ausgleichsmaßnahmen separat geregelt.

Die im Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Eingriffsbilanzierung aufgeteilt und im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Ausgleichsflächen A1 bis A3 in Teil A entfallen ausschließlich auf das allgemeine Wohngebiet. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag und im Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Maßnahme A1 auf seinem Grundbesitz zu dulden.

Planungsrechtlicher Ausgleich
Durch die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 567 bleibt insgesamt nach der EIBE-Berechnung eine ausgeglichene Bilanzierung bestehen. Jedoch ergibt sich bei einer separaten Betrachtung der Baugebiete eine Überkompensation für den Lebensmittelmarkt und ein Defizit für das allgemeine Wohngebiet.

Der Ausgleich für das Wohngebiet soll durch die Anlage von drei Grünflächen mit Bäumen und Gehölzen, nördlich und östlich der geplanten Wohnbebauung, geleistet werden (vgl. Pkt. 9.3). Die westliche Fläche A1 liegt zwischen der Gabionenwand und der geplanten Anliegerstraße. Die östlich gelegenen Flächen A2 und A3 befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche am Nikolaas-Tinbergen-Weg.

Die Fläche A1 südlich der Gabionenwand befindet sich auf dem Grundstück des Lebensmittelmarkts. Sie wird dem Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Zuordnung begründet sich aus der unmittelbaren Nähe zu den Eingangsbereichen der Wohngebäude und dem Interesse der Bewohner an einem gepflegten Erscheinungsbild.

Biotop
Auf einer Teilfläche des Plangebiets zwischen der Karl-Wiechert-Allee und der in den 1980er Jahren errichteten Wohnbebauung haben sich drei Biotope entwickelt: ein Weiden-Sumpfwald, ein Weiden-Sumpfgebüsch und ein Schilf-Landröhricht mit Anteilen von Flutrasenvegetation. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 im Jahr 1990 waren die Biotope noch nicht vorhanden.

Da im Bereich der Biotope eine andere als die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden soll, ist §30 BNatSchG anzuwenden und eine Befreiung gemäß §67 BNatSchG erforderlich. Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung in Aussicht gestellt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor.

Als Standort für den Lebensmittelmarkt kommt nur die vorgesehene Fläche infrage, da das vorhandene Ladenzentrum gestärkt werden soll und ein weiter entfernter Standort zu einer konkurrierenden Situation führen würde. Zudem hat die Untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass die Existenzbedingungen der Biotope eingeschränkt sind, da der Schutz kleiner Biotope innerhalb eines bebauten Bereichs auf Dauer nicht zu gewährleisten ist.

Die Voraussetzung für eine Befreiung ist die Kompensation des Eingriffs. Als Ausgleichsfläche ist eine 4.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 22/1 der Gemarkung Isernhagen-Süd, Flur 27, mit der Bezeichnung Brunswiese/Fuhrbleck vorgesehen (Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Die Maßnahme umfasst die Herstellung eines Stillgewässers, einer Gehölzpflanzung mit Weidengebüsch und die Umwandlung von Acker in Ruderalflur.

Artenschutz
Im Plangebiet ist eine Nachtigall vertreten. Das Revier steht bei einer Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Die für einen Ausgleich in der Nachbarschaft in Frage kommenden Bereiche sind als Reviere besetzt oder sollen mittel- bis langfristig einer Bebauung zugeführt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme soll in Kombination mit der Kompensation für die Biotope die Ruderalfläche des o. g. Flurstücks 22/1 der Gemarkung Isernhagen-Süd, Flur 27, so angelegt werden, dass sie als Nachtigallrevier geeignet ist. Dazu werden Geländeteile mit bodennah reichem Geäst und trockenen Bodenverhältnissen in der Brutzeit geschaffen sowie Beeren tragende Büsche als Nahrung im Spätsommer angepflanzt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung für die Zerstörung des Nachtigallenquartiers in Aussicht gestellt.

12.2 Versickerung

Die orientierende Baugrunderkundung hat ergeben, dass die bestehenden Verhältnisse eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulassen. Trotz des versickerungsfähigen Oberbodens ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich, da durch den hohen Grundwasserstand kein ausreichender Sickerraum vor der Einleitung in das Grundwasser zur Verfügung steht und keine ausreichende Reinigung des Oberflächenwassers gewährleistet ist. Das Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

12.3 Lärmschutz

Für die zu erwartenden Schallimmissionen des Vollsortimenters hat die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Ermittlung der Schallleistungspegel liegt die Verkehrsuntersuchung des Büros PGT Umwelt und Verkehr GmbH zugrunde.

Zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Grenzwerte werden folgende baulichen und organisatorischen Maßnahmen durchgeführt:
- Einhausung der Lieferzone,
- Verwendung absorbierender Materialien an der Südfassade,
- Schallschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3,0 m,
- Asphaltierung der Zufahrten und Fahrgassen anstatt Pflaster,
- Beschränkung der Öffnungszeiten und Belieferungszeiten,
- Anlieferung ausschließlich von Westen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden folgende Zeiten im Durchführungsvertrag festgelegt:
- Betriebszeit: 6.30 bis 22.00 Uhr,
- Öffnungszeit: 6.30 bis 21.30 Uhr,
- Anlieferzeit: 6.30 bis 21.30 Uhr.

Bei der Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben die Berechnungen, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm nachts bei allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die angrenzenden reinen Wohngebiete liegen tags mit Ausnahme eines Immissionsortes innerhalb des maßgeblichen Beurteilungspegels von 50 d(B)A. Der zulässige Pegel wird am Immissionsort Winkelriede 7 durch die östliche Zufahrt tags um 1 dB(A) überschritten. Die Überschreitung kann im Verhältnis zum Aufwand für die Errichtung einer 4,5 m hohen Schallschutzwand oder die Verlegung der Zufahrt auf die Nordseite des Vollsortimenters wegen der damit verbundenen Nachteile als zumutbar betrachtet werden. Eine Differenz von 1 dB(A) ist akustisch nicht wahrnehmbar.

Im Übrigen werden die zulässigen Schallpegel bei der Realisierung einer 3 m hohen Schallschutzwand auch im Dachgeschoss des Wohngebiets ohne passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

12.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen bekannt. Es gibt außerdem keine Hinweise auf künstliche Auffüllungen. Boden- und Grundwasserverunreinigungen aufgrund der Vornutzung oder durch Auswirkungen der in der Umgebung bekannten Schadensfälle im Plangebiet sind nicht bekannt.

Jedoch ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Bombenblindgänger vorhanden sein können. Die Aufnahmen der alliierten Luftbilder zeigen eine Bombardierung. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, im südlichen Teil des Plangebiets Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchzuführen und eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN Regionaldienst Hannover zu benachrichtigen.

13. Bodenordnung und Durchführung des Bebauungsplans

Der private Grundeigentümer beabsichtigt, dem Vorhabenträger das Grundstück, das für die Errichtung des Vollsortimenters vorgesehen ist, in Erbbaupacht zu übertragen. Das Grundstück umfasst in den Randbereichen auch Teilflächen, die entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 567 als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind und sich in städtischem Eigentum befinden. Der Erbbaurechtgeber beabsichtigt, diese Teilflächen zu erwerben und dem Vorhabenträger das Grundstück insgesamt zu übertragen.

Das Grundstück für den Lebensmittelmarkt nimmt im Norden und Südosten Flächen in Anspruch, in denen Leitungen verlaufen. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Leitungen auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden.

Durch den Bau der voraussichtlich ca. 14 Reihenhäuser entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wie an Plätzen in Kindertagesstätten.

Einzelheiten zur Energieversorgung, Herrichtung der Freiflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie durch das Vorhaben bedingt sind, und zum Betrieb werden im Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB mit dem Vorhabenträger, der 1. Otto Reichelt Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, geregelt. Für das allgemeine Wohngebiet ist vom Grundstückseigentümer ein notarielles Angebot zum städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB rechtzeitig vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung zugesagt.

Der östliche Abschnitt der Gerhard-Lossin-Straße, der Einmündungsbereich in die Heisenbergstraße und der anschließende Abschnitt sind im Straßenausbauprogramm 2012 enthalten. Die Herstellungskosten belasten nicht den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen bestimmte Teilfläche des Flurstücks 22/1 der Gemarkung Isernhagen-Süd, Flur 27, mit der Bezeichnung Brunswiese/Fuhrbleck (Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans), befindet sich im Eigentum der Stadt.

14. Kosten für die Stadt

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Kosten für den Bau der Verkehrsflächen, die nicht den Vorhaben zugeordnet werden können und für den Stadtteil insgesamt eine Funktion haben. Dabei handelt es sich um die Erstellung der westlichen Fuß- und Radwegverbindung und um die Wendeanlage der Winkelriede. Die Kosten belaufen sich auf ca. 122.000,- €. Dem stehen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf zur Arrondierung der Baugrundstücke entgegen. Die zu erwartenden Einnahmen überschreiten die Ausgaben.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2012

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 25.07.2012