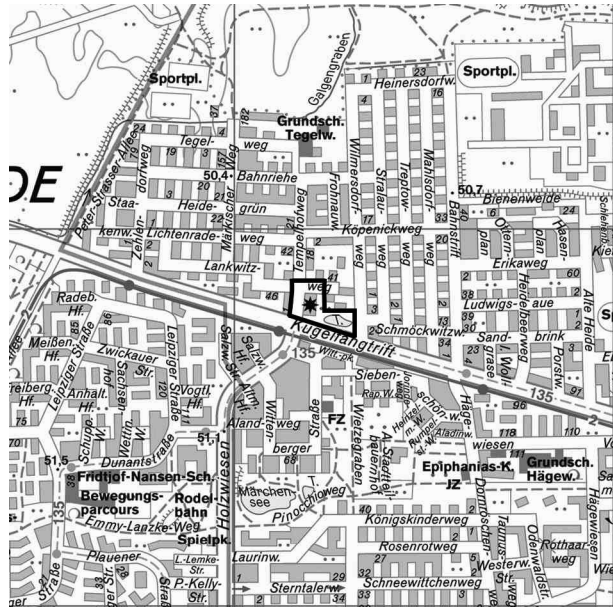


Begründung

Bebauungsplan Nr. 536, 1.Änderung - Nahversorgungszentrum Tempelhofweg - beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung



Stadtteil: Sahlkamp

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Kugelfangtrift zwischen den Straßen Tempelhofweg und Wilmersdorfweg.

Es wird begrenzt durch die Straßen Wilmersdorfweg, Kugelfangtrift, Tempelhofweg und Lankwitzweg sowie durch die westliche und südliche Grenze des Grundstücks Lankwitzweg 54 und die südliche Grenze des Grundstücks Lankwitzweg 56.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	5
3.1 Städtebauliches Konzept / Vorhaben	5
3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
4 Verkehr und Erschließung	9
5. Ver- & Entsorgung	11
6. Regenwasserrückhaltebecken	11
7. Umweltverträglichkeit	12
7.1 Immissionsschutz	12
7.2 Grünstruktur und Naturschutz	14
7.3 Boden	15
7.3.1 Natürlicher Boden	15
7.3.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen	16
7.3.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten	16
8. Durchführungsvertrag / Kosten für die Stadt	16

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das vorhandene Ladenzentrum am Tempelhofweg wurde Ende der 1960er Jahre den damaligen architektonischen und städtebaulichen Leitbildern entsprechend geplant und gebaut. So wurden die Verkaufs- bzw. Nutzflächen der einzelnen Nutzungseinheiten nach heutigen Maßstäben äußerst knapp bemessen (der damalige Lebensmittelmarkt hatte weniger als 400 m² Verkaufsfläche), was heute dazu führt, dass sich kaum noch Mieter für die Einzelhandelsflächen finden lassen.

Auch die damalige städtebauliche Konzeption ist aus heutiger Sicht in Frage zu stellen. Die Gebäude präsentieren sich mit ihren Rückseiten zum öffentlichen Raum des Tempelhofweges und des Lankwitzweges, was auf potenzielle Kunden abweisend wirkt und neben dem äußerst schmalen Warenangebot auch mit dazu führt, dass das Ladenzentrum heute nur wenig frequentiert wird.

Der Eigentümer des Ladenzentrums und Vorhabenträger Kai-Uwe Großmann möchte das Ladenzentrum – mit Ausnahme des heute von der Polizei genutzten, zweigeschossigen Baukörpers – abbrechen, um auf dieser Fläche ein neues Nahversorgungszentrum zu errichten. Kernelemente sind ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit 800 m² Verkaufsfläche sowie weitere Läden oder auch Räume für sonstige Dienstleistungen und Handwerksbetriebe, die der Gebietsversorgung dienen, mit einer Gesamtnutzfläche von max. 300 m² im Erdgeschoss. Für weitere Dienstleistungsbetriebe, Büros oder Wohnungen sind im Obergeschoss ca. 520 m² vorgesehen.

Zusätzlich zu der vorhandenen Polizeistation sollen im zukünftigen Obergeschoss auch Räume für Büros, Verwaltung oder freie Berufe (z. B. Arztpraxen) oder auch Wohnungen entstehen. Der bisherige Bebauungsplan steht dem entgegen, weil die dort festgesetzten Baugrenzen exakt den derzeitigen Gebäudebestand abbilden und darüber hinaus keine Zweigeschossigkeit in dem geplanten Umfang ermöglichen.

Aufgrund der beengten Grundstückssituation können nicht alle notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Der Zuschnitt des Grundstücks des benachbarten Regenwasserrückhaltebeckens soll zugunsten von Stellplätzen angepasst werden. Für die restlich notwendigen Einstellplätze soll die Pflicht zur Herstellung abgelöst werden. Der Ablösebetrag soll für die Umgestaltung im Straßenraum des Tempelhofwegs verwendet werden, durch die zusätzliche öffentliche Parkplätze entstehen.

Der Vorhabenträger hat deshalb einen Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Durch das Bauvorhaben wird der nördliche Teil des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches „Holzwiesen“ nachhaltig gesichert und städtebaulich sowie architektonisch aufgewertet.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet ist ein Ladenzentrum vorhanden, bestehend aus einem ehemaligen Lebensmittelmarkt mit ca. 400 m² Verkaufsfläche sowie einigen kleineren Läden und einer Polizeistation. Die Gebäude stammen aus den 1960iger Jahren und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der Gebäudekomplex entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen des Einzelhandels und steht teilweise leer. Der zum Ladenzentrum gehörende Parkplatz liegt zur Kugelfangtrift und zur Straßenkreuzung Kugelfangtrift/ Tempelhofweg hin und wird durch eine hohe Mauer abgeschirmt. Dadurch stellt sich der Parkplatz eher als Hinterhof dar und das Ladenzentrum wird als solches kaum wahrgenommen.

Direkt östlich an das Ladenzentrum grenzt ein siebengeschossiges Mehrfamilienhaus an. Seine Obergeschosse kragen ca. 1,5 m über die Grundstücksgrenze hinaus über das Ladenzentrum aus.

Südlich davon liegt ein Regenrückhaltebecken, dessen Grundstück im Westen und Osten nicht komplett als Wasserfläche gestaltet ist. Zur Kugelfangtrift und zum Ladenzentrum hin ist die Randzone dicht mit kleinen Bäumen und Büschen bewachsen.

Zwischen dem Regenwasserrückhaltebecken und dem mehrgeschossigen Wohnhaus verläuft heute ein Fuß- und Radweg als zusätzliche fußläufige Anbindung des Ladenzentrums an den Wilmersdorfweg.

Südlich des Plangebietes verläuft die Straße Kugelfangtrift. An der Kreuzung Kugelfangtrift / Tempelhofweg/ Holzwassen befindet sich die Haltestelle „Tempelhofweg“ der Stadtbahnlinie 2, an der auch die Buslinie 135 hält.

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs Holzwassen. Südlich der Kugelfangtrift befinden sich erdgeschossig an der östlichen Seite der Straße Holzwassen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Westlich des Plangebietes sind zweigeschossige und nördlich viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Östlich des RRB grenzt ein Gebiet mit I- bis II- geschossigen Einfamilienhäusern an.



Luftbild mit Geltungsbereich – schwarz gestrichelt umrandet (Luftbild LHH 2011)

verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 536 in der Fassung von 1971 mit:

- einem allgemeinen Wohngebiet – WA,
- ein bis zwei Vollgeschossen, einer maximalen GRZ von 0,4 und einer Obergrenze für die GFZ von 0,8,
- zwei zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen, umschlossen von Baugrenzen,
- einem Regenwasserrückhaltebecken im östlichen Teil und
- öffentlichen Verkehrsflächen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Weiterhin ist für das Plangebiet das Symbol für ein Regenwasserrückhaltebecken eingetragen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist die Kugelfangtrift als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ebenfalls ist der Verlauf einer Stadtbahnlinie, einer Haupt-Abwasserleitung sowie einer Gasleitung dargestellt. Dabei handelt es sich um die bereits bestehenden Anlagen.

Das geltende **Regionale Raumordnungsprogramm 2005** für die Region Hannover (RROP 2005) enthält ein Regionales Einzelhandelskonzept. Danach liegt das Plangebiet im oberzentralen Ergänzungsbereich der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns. Aus regionalplanerischer Sicht sind hier Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Das Vorhaben liegt nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Hannover in einem zentralen Versorgungsbereich (D-Zentrum). Das Entwicklungsziel für diesen Bereich ist der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für den Nahbereich.

Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Als Planung zur Erneuerung des Standortes dient auch dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 536, 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht, durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür liegen vor:

- Nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 2150 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es sollen ein ca. 800 m² großer Nahversorgungsmarkt im Erdgeschoss und einige Büros oder Wohnungen im 1. Obergeschoss errichtet werden. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und des sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird entsprochen, da mit der Planung bereits versiegelte und intensiv genutzte Flächen neu überplant und nachverdichtet werden. Der vorhandene Nahversorgungsstandort wird revitalisiert, die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 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 und Festsetzungen

In der Landeshauptstadt Hannover bilden insbesondere die kleineren Zentren das Rückgrat der Nahversorgung für die jeweils anschließenden Siedlungsbereiche. Sie tragen in hohem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei und sind gerade für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. Senioren) von hoher Bedeutung, zumal neben Nahrungs-/ Genussmitteln auch andere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (und oftmals darüber hinaus) angeboten werden und sie zudem publikumsintensive, zentrenprägende Dienstleistungseinrichtungen (in Abhängigkeit von ihrer Größe und Funktion) aufweisen.

Ziel ist es, eine fußläufige Nahversorgung zu sichern und zu stärken. Dabei soll eine höhere Kaufkraftbindung an die Zentren vorrangig aus dem jeweiligen unmittelbaren Einzugsbereich, d.h. dem direkt angrenzenden Umfeld, erreicht werden und nicht durch eine Verlagerung von Kaufkraftströmen aus dem unmittelbaren Einzugsbereich anderer Zentren bzw. sonstiger integrierter Nahversorgungsstandorte.

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teil des Zentrums Holzwiesen. Die in die Jahre gekommenen Gebäude, mit dem Flächenkonzept aus den 1970er Jahren und einer Gestaltung, bei der die Läden den angrenzenden Straßen die Rückseite zuwenden, entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Die Verkaufsformen im Einzelhandel unterliegen einem fortlaufenden Strukturwandel. Dieser ist gekennzeichnet durch einen stetigen Zuwachs an Verkaufsfläche, der u. a. aus einer steigenden Produktdiversifizierung resultiert und seinen Ursprung auch in den pluralisierten Lebensstilen der Verbraucherseite hat.

Herr Großmann, Vorhabenträger und Eigentümer des Baugrundstücks, will das vorhandene Einkaufszentrum mit Ausnahme des derzeit von der Polizei genutzten Gebäudes abbrechen und ein neues Nahversorgungszentrum errichten, das den modernen Anforderungen genügt.

3.1 Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauvorhaben sieht einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche sowie weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 300 m² im Erdgeschoss vor. Der Baukörper ist im Wesentlichen eingeschossig geplant. An der Ecke Tempelhofweg / Lankwitzweg soll ein Obergeschoss für Wohn- oder Büronutzungen mit ca. 520 m² Geschoßfläche angeordnet werden. Das bestehende zweigeschossige, zurzeit durch die Polizei genutzte Verwaltungsgebäude am Tempelhofweg verfügt über eine Grundfläche von ca. 275 m² und soll erhalten bleiben.

Der Haupteingang zu den Verkaufsflächen ist auf der Südseite des Vorhabens angeordnet und orientiert sich damit zu dem vorgelagerten Kundenparkplatz und zur Kugelfangtrift. Vom Tempelhofweg aus ist ein weiterer Zugang durch eine ca. 3,5 m breite Passage vorgesehen. Damit werden die lärmintensiven Nutzungen durch den Baukörper gegenüber den Wohnnutzungen nördlich und westlich des Plangebietes abgeschirmt.

Da eine flächige und nur eingeschossige Bebauung innerhalb dieses von mehrgeschossigen Wohngebäuden dominierten Stadtteils städtebaulich unzureichend wäre, soll oberhalb des Erdgeschosses zusätzliches Bauvolumen im nordwestlichen Teil des Plangebietes geschaffen werden. Der Tempelhofweg wird dadurch zugleich räumlich stärker gefasst. Der Zugang zum Obergeschoss ist an der nordwestlichen Ecke durch ein Treppenhaus mit Aufzug geplant.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine Geschossfläche in den Vollgeschossen von ca. 2.100 m². Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Die durch die Gebäude überbaute Fläche umfasst insgesamt ca. 1.855 m². Daraus ergibt sich eine Grundflä-

chenzahl (GRZ) von 0,54 (GRZ I). Unter Hinzurechnung aller befestigten Flächen und Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) werden ca. 3.200 m² versiegelt. Damit ergibt sich eine Versiegelung von 0,92 (GRZ II). Damit werden für das neue Baugrundstück die bisher aufgrund der Bebauungsplan-Festsetzungen zulässige GRZ von 0,4 überschritten. Für die Anlage von Stellplätzen und Garagen gab es in der seinerzeit gültigen Baunutzungsverordnung keine Flächenbeschränkung.

Die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Höhe von 50%. Damit ist die maximal zulässige Versiegelung des Bodens festgelegt. Für diese zulässige Überschreitung legt die BauNVO eine Obergrenze von 0,8 fest. Diese Obergrenze wird durch das Bauvorhaben überschritten. De facto ist das Baugrundstück heute durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten sowie Fußgängerbereiche zwischen den Gebäuden komplett versiegelt, so dass durch die Neukonzeption der Anteil unversiegelter Fläche vergrößert wird.

Da außerdem oberhalb des Erdgeschosses mit der Dachbegrünung neue Vegetationsflächen geschaffen werden und im Süden des Plangebietes Bereiche für eine Regenwasserversickerung vorgesehen sind, ergeben sich hinsichtlich der Grundstücksversiegelung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Bau- und Planungsrecht. Der Grad der Versiegelung wird gegenüber der heutigen Situation nicht zunehmen.

Grenzabstände

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein ganz spezifisches Bauvorhaben in seinen konkreten Abmessungen und Volumina planungsrechtlich (zwingend) festgesetzt.

Im vorliegenden Fall führt dies dazu, dass sich in Teilen eine unmittelbare Grenzbebauung ohne Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken ergibt, was hier planungsrechtlich als zwingende Grenzbebauung zu interpretieren ist. Das ist vor allem auf die bisherige Bestandssituation des Ladenzentrums und seiner Nachbarbebauung zurückzuführen, die keine realistische Neubebauung unter Wahrung der üblichen Grenzabstände zulässt.

Im Baugenehmigungsverfahren müssen deshalb die entsprechenden Grenzabstandsregelungen des § 5, Abs. 5, S. 1 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung von 2012 zur Anwendung kommen. Für die Bereiche, in denen die gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstände zwischen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück selbst teilweise unterschritten werden (§ 7 NBauO 2012) wird im Genehmigungsverfahren noch die Zulassung entsprechender Abweichungen nach § 66 NBauO 2012 erforderlich. Der Vorhabenträger hat dies bereits in der Planungsphase mit dem Bereich Bauordnung der Landeshauptstadt Hannover als zuständiger Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für eine Zulassung entsprechender Abweichungen, z. B. durch die Berücksichtigung besonderer Anforderungen an den baulichen Brandschutz, vorliegen.

Daneben wurde dieses Verfahren auch mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden mehrgeschossigen Wohngebäudes abgestimmt und durch eine privatrechtliche Regelung zwischen beiden Nachbarn ergänzt, da auch dieses Gebäude seinerseits Grenzabstände unterschreitet bzw. sogar in das Baugrundstück des Vorhabens hineinragt und deshalb auch sein Eigentümer Interesse an einer einvernehmlichen Lösung des Problems hat.

Gebäudegestaltung

Das geplante Gebäude präsentiert sich zum Tempelhof- und zum Lankwitzweg zweigeschossig mit einer Höhe von ca. 8,4 m und einer Fassade aus rotem Klinker. Die Höhe des Neubaus übersteigt dabei die der Attika des Bestandsgebäudes um ca. 1,4 m. Der Neubau soll nach Norden nicht direkt an das vorhandene zweigeschossige Bestandsgebäude anschließen, sondern sich durch eine Passage davon absetzen. Durch die Klinkerfassade soll sich der Neubau von dem vorhandenen Gebäude und dem benachbarten Hochhaus abheben.

An der Südseite, zur Kugelfangtrift, sind dem Nahversorgermarkt zwei eingeschossige Baukörper vorgelagert. Als architektonisches Element werden die beiden eingeschossigen Gebäude-

teile mit einem Glasdach, das die Eingangsbereiche zu den Einzelhandelsnutzungen vor Regen schützt, verbunden. Die Südfassaden der neuen Gebäude werden mit großformatigen Fenstern und roten zementgebundenen Fassadentafeln gestaltet. Dieses Fassadenmaterial soll sich um die südöstliche Ecke herum auch auf den südlichen Abschnitt der Ostfassade, die der Anlieferung zugewandt ist, ausdehnen. Diese Gestaltung ist dem Werbekonzept des zukünftigen Betreibers geschuldet. Diese eingeschossigen Gebäude erreichen mit ihrer Attika eine Höhe von 4.4 m.

Die Gebäudeteile an der östlichen Grenze sind für eine Nutzung als Lager- und Serviceräume vorgesehen. Die Gebäudehöhe soll hier lediglich 4,0 m erreichen.

Die Anlieferrampe des Nahversorgers ist an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Sie ist deutlich vom Parkplatz zurückversetzt, so dass sie die Gestaltung des Eingangsbereiches nicht beeinträchtigt. Östlich des Anlieferungsbereiches wird auf der Grundstücksgrenze, wie bereits erläutert, eine Mauer errichtet, die das Nachbargrundstück vor Emissionen abschirmt.

Die in den dargestellten Schnitten und Ansichten angegebenen Höhen können bei der späteren Ausführung um +/- 30 cm abweichen. Einzelne erforderliche technische Dachaufbauten können die angegebenen Höhen noch punktuell überschreiten.

Durch die Dachbegrünung kann ein kleiner, aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den ökologischen Vorteilen zählen:

- die Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches,
- das Angebot von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere,
- die Speicherung von Regenwasser und darüber hinaus dessen zeitverzögerter Abfluss,
- die Verbesserung der Wärmedämmung,
- das Binden von Feinstaub.

Daher ist für die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile eine extensive Begrünung vorgesehen, soweit diese nicht für die ca. 3 m tiefe, dem Obergeschoss vorgelagerte Dachterrasse erforderlich sind. Über die begrünte Dachfläche ist zur Sicherstellung des baurechtlich notwendigen zweiten Rettungsweges ein Übergang zur südlichen Fassade vorgesehen. Für das vorhandene Bürogebäude gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes, daher wird hierfür die – nachträglich aufwändige – Herstellung einer Dachbegrünung nicht gefordert.

Freiflächengestaltung

Aufgrund der örtlichen Situation und der Zweckbestimmung des Vorhabens ist der Rahmen für eine qualitätvolle Freiflächengestaltung sehr begrenzt. Dennoch wird das Ziel, das kleine Einkaufszentrum aufzuwerten, auch bei der Gestaltung der Freiflächen verfolgt. Bisher war das komplette Grundstück versiegelt und durch hohe Mauern vor fremder Einsicht geschützt. Nun werden erstmalig Freiflächen entlang der Kugelfangtrift entsiegelt und gärtnerisch gestaltet.

Hier ist ein Grünstreifen vorgesehen, der zum Einen für das Anpflanzen von drei Bäumen vorgesehen ist. Zum Andern soll hier eine Mulde zum Versickern von Regenwasser entstehen. Für die weitere Regenwasserversickerung ist unter dem Parkplatz eine Rigole vorgesehen. Ein weiterer Baum soll am östlichen Ende des neuen Baugrundstückes angeordnet werden.

Die Bäume werden sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken, indem sie die bisher vollständig versiegelte Stellplatzanlage gliedern und auflockern. Für die Nutzer der Stellplätze erweist sich in den Sommermonaten die schatten spendende Wirkung der Bäume als Vorteil.

Durch diese Maßnahmen wird zusammen mit der Extensivbegrünung der neuen Dachflächen für das Vorhaben eine positive Ökobilanz erzielt.

Energiekonzept

Am 12.07.11 hat eine Beratung des Vorhabenträgers zu dem Bauvorhaben durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Förderfonds proKlima stattgefunden.

Als Ergebnis der Beratung wird im Wesentlichen die Umsetzung der folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gebäudehülle wird so hergestellt, dass die gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 maximal zulässigen Transmissionswärmeverluste und der Primärenergiebedarf des sog. Referenzgebäudes gemäß EnEV 2009 um mindestens 15% unterschritten werden. Die entsprechenden Nachweise gemäß EnEV werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geführt.
- Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist nicht möglich, da vor Ort nicht verfügbar.
- Auf dem Dach des Obergeschosses wird eine Fläche für eine ca. 300 m² große Photovoltaikanlage vorgesehen.
- An die Anlagentechnik werden keine gesonderten Anforderungen gestellt.

Werbeanlagen

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

An der Südfassade des bestehenden Verwaltungsgebäudes (Polizei) ist ein Bereich für hinterleuchtete Werbeflächen der Mieter vorgesehen.

Zusätzlich sollen weitere Werbeanlagen an der Südfassade des Lebensmitteldiscounters (neben dessen Eingangsbereich in der Passage) errichtet werden. An der Kugelfangtrift sind 3 Fahnenmasten mit innen liegender Seilführung geplant.

An der Grundstücksecke Kugelfangtrift/Tempelhofweg soll eine Hinweistafel als freistehende Werbeanlage errichtet werden, die die einzelnen, im Einkaufszentrum ansässigen Geschäfte repräsentiert und als Wegweiser auf die Parkplatzzufahrt am Tempelhofweg hinweist. In einen Stahlrahmen von max. 1,5 m Breite und max. 5 m Höhe können zu diesem Zweck einzelne hinterleuchtete Displays von max. 1,2 x 1,2 m Größe leiterartig übereinander montiert werden.

Die Schaufensterelemente des Marktes und der übrigen Läden können ebenfalls nach Bedarf als Werbeflächen genutzt werden. Allerdings bleibt grundsätzlich in überwiegenden Teilbereichen der Verglasungen die Einsicht in den Markt erhalten, um der potenziellen Kundschaft das Warenangebot und den Charakter des Marktes zu präsentieren.

Wertstoffcontainer

Das Umfeld von Lebensmittelmärkten eignet sich als Standort für Wertstoffcontainer, da bei dem ohnehin erforderlichen Einkaufsweg die Wertstoffentsorgung mit erledigt werden kann.

Wertstoffsammelbehälter (z.B. Altglas) befinden sich bereits an der Ecke Tempelhofweg / Lankwitzweg direkt neben dem Bauvorhaben; ein weiterer befindet sich südlich der Kugelfangtrift gegenüber der Einmündung Wittenberger Straße in die Straße Holzwiesen.

Die Standorte haben sich bewährt und sollen deshalb dort verbleiben. Sie sind deutlich zu erkennen und auch für Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar. Aus diesen Gründen und wegen der beengten Grundstücksverhältnisse am Nahversorgungsstandort werden innerhalb des Plangebietes keine Wertstoffsammelbehälter aufgestellt.

3.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung von Wegverbindungen („Stadt der kurzen Wege“). Insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.

- Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
Die Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Nahversorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel soll eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. fußläufig, erreicht werden.

Räumlich funktional betrachtet weist die Landeshauptstadt Hannover in ihren Stadtteilen einen durchschnittlichen Nahversorgungsanteil von knapp 88% auf. Bedingt ist dies durch das vorhandene dichte Netz an Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen. Bestandteil dieses Netzes sind auch und gerade Einzelstandorte von Lebensmittelanbietern in Wohngebietslagen. Damit steht Hannover im Vergleich zu anderen Großstädten sehr gut da. Dieser Stand soll erhalten und wenn möglich ausgebaut werden.

Für den Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Bindungsquote für das Sortiment Nahrungs- / Genussmittel, das für die Nahversorgung von besonderer Bedeutung ist, von 121% festgestellt. Etwas mehr als die Hälfte der sortimentsbezogenen Verkaufsfläche entfällt jedoch auf ein SB-Wahrenhaus und einen Verbrauchermarkt im östlichen Teil des Stadtbezirks. Der Nahversorgungsanteil für den Stadtbezirk liegt hingegen nur bei rd. 74% und gehört damit zu den niedrigsten der Stadt¹⁾.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Revitalisierung eines in die Jahre gekommenen Nahversorgungsstandortes. Er liegt inmitten von Wohngebieten. Über eine Stadtbahnlinie und Buslinie mit Haltestelle direkt vor dem Standort ist er an das ÖPNV-Netz angebunden. Er verfügt somit über eine optimale Integration in die nähere Umgebung und umfasst den nördlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Tempelhofweg / Holzwassen, der vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept als D-Zentrum eingestuft wird und damit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogene Bedeutung hat. Somit übernimmt er für die Versorgung der im Umkreis wohnenden Bevölkerung eine wichtige Funktion.

4 Verkehr und Erschließung

Das Baugrundstück Lankwitzweg 50 / 52 ist im Norden, Westen und Süden von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Zurzeit wird das Einkaufszentrum für Kfz vom Tempelhofweg aus erschlossen. Auf dem Baugrundstück sind zurzeit auf der Südseite 12 private Stellplätze und drei Garagen angeordnet. Am Lankwitzweg sind sechs Parkplätze im öffentlichen Straßenraum dem Einkaufszentrum vorgelagert. Diese werden durch die Kunden des vorhandenen Einzelhandelsstandorts genutzt. Für Fußgänger sind Zugänge vom Tempelhofweg und Lankwitzweg sowie über einen Fußweg vom Wilmersdorfweg vorhanden. Zur Kugelfangtrift wird das Grundstück durch eine Mauer abgegrenzt.

Somit ist das heutige Nahversorgungszentrum bereits vollständig von Verkehrsflächen umschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

Die verkehrliche Anbindung sowie die Anlieferung des geplanten Bauvorhabens wird von der südlich gelegenen Kugelfangtrift sowie vom Tempelhofweg aus erfolgen. Da die heute eingesetzten Lkw wegen ihrer Fahrzeuglänge nicht auf dem Parkplatz wenden können, muss der Parkplatz an seinen beiden Enden jeweils eine Zufahrt aufweisen. Die Ein- und Ausfahrt an der Kugelfangtrift ist jedoch jeweils nur als Rechtsabbiegen möglich, da ein Linksabbiegen aufgrund der verkehrlichen Belastung der Kugelfangtrift mit ca. 12.500 Kfz/24h und der Nähe zur signalisierten Kreuzung zu Behinderungen oder Gefährdungen des Verkehrs führen würde.

Der bisher festgesetzte Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Kugelfangtrift“ soll aufgehoben werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 536 im Jahre 1970 folgte man mit dieser Festsetzung den Vorgaben des Generalverkehrsplans von 1966, der für die Kugelfangtrift langfristig einen mehrspurigen, schnellstraßenartigen Ausbau vorsah. Dieses Leitbild der Verkehrsplanung wurde längst verworfen. Aus heutiger Sicht ist es nicht mehr erforderlich, die Kugelfangtrift zu einer anbaufreien Straße zu entwickeln.

¹⁾ (s. Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Endbericht; Berichtsteil II Bezirksbeschreibungen, S. 57 ff, Dr. Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Lörrach, August 2010)

Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe zur Verfügung stehen. Die Niedersächsische Bauordnung gibt für diese Beurteilung einen Spielraum, um den Einzelfall an der örtlichen Situation zu orientieren.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen städtebaulich voll integrierten Standort, der gut für einen Nahversorger geeignet ist. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt an der signalgeregelten Straßenkreuzung Kugelfangtrift/Tempelhofweg die Haltestelle „Tempelhofweg“ der Stadtbahnlinie 2 und der Buslinie 135. Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Das Nahversorgungszentrum ist aufgrund der geringen Entfernungen für die Bewohnerinnen und Bewohner auch zu Fuß oder per Fahrrad gut erreichbar. Eine Zunahme des motorisierten Anliegerverkehrs innerhalb des Wohnquartiers soll verhindert werden. Zudem ermöglichen die beengten Grundstücksverhältnisse keine weiteren Stellplätze auf dem Grundstück. Aus diesen Gründen soll sich die Gesamtzahl der zu fordernden Stellplätze an der unteren Grenze der gemäß NBauO erforderlichen Anzahl orientieren.

Nach der Niedersächsischen Bauordnung werden für das Bauvorhaben in Abhängigkeit von der im Obergeschoss realisierten Nutzung (Wohnungen, Büros oder Praxen) bis zu 41 Stellplätze erforderlich, davon entfallen 26 auf den Nahversorger und 6 auf die vorhandene Nutzung durch die Polizeistation. Da für das Obergeschoss unterschiedliche Nutzungen ermöglicht werden sollen, sind hier auch die Anforderungen an den Stellplatznachweis unterschiedlich. Werden Büros realisiert, so sind mehr Stellplätze notwendig als bei einer Wohnnutzung. In der Planung wird deshalb von der höheren Anzahl an Stellplätzen ausgegangen. Der Nachweis dieser bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze könnte jedoch aufgrund der beengten Grundstückssituation nur zum Teil auf den gegenwärtigen, privaten Grundstücksflächen erfolgen.

Im Südosten des Baugrundstücks soll deshalb ein ca. 5,5 m tiefer Geländestreifen des derzeitigen Regenwasserrückhaltebeckens dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Auf dieser Fläche sollen Stellplätze eingerichtet werden. So können auf dem Baugrundstück insgesamt 33 Stellplätze entstehen; drei davon sollen in Garagen, die in das Marktgebäude integriert sind, nachgewiesen werden. 30 Stellplätze werden ebenerdig im Süden des Plangebietes untergebracht. Der erforderliche Behindertenstellplatz ist direkt neben dem Markt-Eingang vorgesehen.

Die Niedersächsische Bauordnung sieht vor, entweder Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder einem anderen Privatgrundstück nachzuweisen, oder aber – ausnahmsweise – auf die Herstellung zu verzichten und durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen. Deshalb soll der Bebauungsplan die Grundlage für den formalen Verzicht auf die fehlenden Stellplätze bilden und deren Ablösung ermöglichen. Die Reaktivierung des Einkaufszentrums ist aus städtebaulicher Sicht gewünscht, jedoch reicht die vorgenannte, auf dem Grundstück maximal mögliche Anzahl von Einstellplätzen für das geplante Vorhaben nicht aus. Im Tempelhofweg sollen daher die östlichen Seitenanlagen so umgebaut werden, dass bei Erhalt der vorhandenen Bäume zusätzliche Stellplätze als öffentliche Parkplätze entstehen. Dadurch wäre das Angebot für den ruhenden Verkehr aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht für den Betrieb eines Nahversorgungszentrums in diesem Bereich ausreichend.

Parallel wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass die gemäß Ablösesatzung zu zahlenden Ablösebeträge dafür verwendet werden, die vorgenannten Stellplätze am Tempelhofweg - zeitlich abgestimmt auf die Realisierung des Vorhabens - zu erstellen.

Nördlich der privaten Stellplatzanlage, zwischen den eingeschossigen Bauteilen, sind im überdachten Eingangsbereich 10 Fahrradbügel vorgesehen.

Da die bisherige Fußwegverbindung zum Wilmersdorfweg durch das geplante Vorhaben funktionslos wird, soll diese Fläche der Fläche für das Regenrückhaltebecken zugeschlagen werden.

Als Anlage C ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Freiflächenplan beigefügt, in dem die Anlage der Versickerungsfläche, der Bäume und der vorgesehene Umbau der östlichen Nebenanlagen des Tempelhofweges dargestellt werden.

5. Ver- & Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Je nach zukünftigem Leistungsbedarf ist im Bereich der Kreuzung Tempelhofweg/ Lankwitzweg ein Standort für eine Netzstation erforderlich.

Eine Fernwärmeleitung ist in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß der Abwassersatzung der Stadtentwässerung Hannover besteht ein Anschluss- und Benutzungsrecht nicht für Niederschlagswasser, welches grundsätzlich der Grundstückseigentümer zu beseitigen hat, es sei denn, ein gesammeltes Fortleiten ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten (siehe auch § 98 NWG). Weiter legen es die Bodenverhältnisse nahe, das Niederschlagswasser wegen seiner Art und Menge von demjenigen beseitigen zu lassen, bei dem es anfällt.

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich (siehe Abschnitt 6.3.1). Daher sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Versickerungsmulde an der südlichen Grundstücksgrenze sowie eine Kiesrigole unter dem Parkplatz vor. Dabei ist der Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A138 zu berücksichtigen.

6. Regenwasserrückhaltebecken

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt ein Regenwasserrückhaltebecken, das für den unterirdischen Regenwassersammler im Verlauf des Wilmersdorfweges (ehemaliger Wietzegegraben) eine unentbehrliche Rückhaltefunktion erfüllt. Über diesen Regenwasserkanal werden weite Bereiche des Stadtteils Sahlkamp nach Norden entwässert.

Aufgrund der zu erwartenden Klimaveränderungen muss auch für den Standort Hannover zukünftig mit mehr sogenannten Starkregenereignissen gerechnet werden. Deshalb plant die Stadtentwässerung Hannover mittel- bis langfristig eine Erweiterung der Speicherkapazität des vorhandenen Beckens, wofür die planungsrechtlich als „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzte Fläche erweitert werden muss. Dieses Erfordernis konterkariert allerdings die Absicht, die Stellplatzsituation für das gesamte Nahversorgungszentrum durch Umwidmung eines ca. 6,1 m tiefen Geländestreifens am westlichen Rand des Regenwasserrückhaltebeckens zu verbessern. Da die Funktionsfähigkeit des geplanten Nahversorgungszentrums entscheidend davon abhängt, dass ein im Vergleich zur heutigen Situation deutlich vergrößertes Stellplatzangebot geschaffen werden kann, wird der o. g. Geländestreifen planungsrechtlich aus der Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens herausgenommen und dem geplanten Nahversorgungszentrum zugeschlagen.

Die Speicherkapazität des Regenwasserrückhaltebeckens wird durch die Maßnahme nicht reduziert. Für die abgehende Fläche sollen die nördlich angrenzende Fläche des bisherigen Verbindungsweges zwischen altem Ladenzentrum und der Straße Wilmersdorfweg, der mit der neuen Planung funktionslos wird, sowie die bisher ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen östlichen Randbereiche dem Gelände des Regenwasserrückhaltebeckens zugeschlagen werden, sodass nach wie vor eine gegebenenfalls erforderliche Erweiterung möglich bleibt.

Das Regenwasserrückhaltebecken hat eine Verbindung zum Grundwasser, daher handelt es sich hier um ein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 5 m ab Böschungsoberkante sind gemäß NWG genehmigungspflichtig. Für vorhandene Gebäude gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes. Deshalb ist es u.a. nicht möglich, den nördlichen Randbereich – wie von der evangelischen Freikirche Sahlkamp e.V. als nördlichem Anlieger vorgeschlagen – von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland umzuwidmen.

Für die Stellplätze des Vorhabens, die in den Schutzbereich hineinragen, wurde durch die untere Wasserbehörde Zustimmung signalisiert. Ein entsprechender Antrag ist im Baugenehmigungsverfahren zu stellen.

7. Umweltverträglichkeit

Der Bereich des Vorhaben und Erschließungsplans ist zurzeit komplett versiegelt. Die neue Planung wird dies nicht wesentlich verändern. Am Westrand des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens soll vom umgebenden begrünten Randbereich eine Fläche von ca. 200 m² dem Grundstück des Nahversorgungszentrums zugeschlagen werden. Diese Fläche wird für Stellplätze weitgehend versiegelt, weiter wird es zum Verlust von einem Baum und einem Strauch kommen, was jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung kompensiert wird. Die der Stellplatzanlage am nächsten stehenden Bäume müssen aufgeastet werden, um die Nutzung der Stellplätze bzw. einen kleinen Baukörper zu ermöglichen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt. Ca. 500 m nördlich entfernt liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG H-S 16 – Kugelfangtrift/Segelfluggelände“. Die vorliegende Planung hat darauf keine Auswirkungen.

Natura 2000-Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vorliegende Fachplanungen:

Im **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Hannover (Entwurf 1990) wird das Baugrundstück in der Karte „Auswertung der Stadtbiotopkartierung Flächenbewertung 1985“ als Biotop der Hochhausbebauung der 1970er Jahre kartiert. Für das Regenwasserrückhaltebecken wurden Rainfarn-Beifußgestrüppe festgestellt, die teilweise als Fläche, meist im besiedelten Bereich mit Biotoptypen von überwiegend hoher Lebensraumbedeutung mit hohem Anteil an siedlungstypischen Biotoptypen, die in der freien Landschaft kaum zu finden sind und teils als Flächen mit Biotoptypen von meist mittlerer Lebensraumbedeutung bewertet wurden. Im Übrigen trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussage zum Plangebiet.

Der unabgestimmte **Landschaftsplan Isernhagen- Bothfeld** aus dem Jahr 1996 sieht die Verbesserung des übergeordneten Rad- und Fußwegenetzes entlang der Kugelfangtrift und des Wilmersdorfweges vor. Das **städtebaulich/landschaftsplanerische Rahmenkonzept** (2003) übernimmt dieses Ziel.

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan 536 aus dem Jahr 1971. Die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht zu einer Ausweitung von Baurechten hinsichtlich des Versiegelungsgrades führen.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie bereits in Abschnitt 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung sowie 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 Immissionsschutz

Im Plangebiet wird die Lärmsituation durch den Individualverkehr der südlich verlaufenden Straße Kugelfangtrift und durch die Stadtbahnlinie 2 geprägt. Die Verkehrsmengenkarte 2009 gibt für die Kugelfangtrift eine Belastung von ca. 12.500 Kfz/24h DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) an.

Die Lärmbelastung durch den Individual- und den Stadtbahnverkehr stellt der Schallimmissionsplan Hannover nach dem Stand der Fortschreibung 2009 dar. Danach werden die Flächen des Plangebietes tags im Nahbereich der Straße bis ca. 20 m vom Fahrbahnrand durch die Verkehrsimmissionen mit ca. 65 dB(A) und bis ca. 40 m vom Fahrbahnrand mit ca. 60 dB(A) belastet. Nachts liegt die Belastung bis ca. 10 m von der Straßenbegrenzung über 60 dB(A) und

im Abstand bis ca. 30 m vom Fahrbahnrand über 55 dB(A). Der Wert von ca. 50 dB(A) wird bei einem Abstand von ca. 60 m erreicht.

Immissionen der Stadtbahn sind tags bis zu 50 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) an den nächstgelegenen Fassaden zu erwarten.

Das geplante Vorhaben mit Bürogebäude, Nahversorgermarkt und ggf. auch Wohnen wird hinsichtlich seines Störungsgrades wie ein Mischgebiet beurteilt. Der Orientierungswert gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete liegt bei 60 dB(A) tags und 50 / 45 dB(A) nachts (der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm).

Im Bereich der geplanten Gebäude werden im Plangebiet die Orientierungswerte weitgehend eingehalten. In straßennahen Bereichen wird der Wert überschritten, hier sieht die Planung Stellplätze vor und damit eine Nutzung, die selbst Emissionen erzeugt. Diese Nutzung ist mit dem erhöhten Verkehrslärm vereinbar. Außerdem ist an der Kugelfangtrift iaus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich, da diese dem Nutzungszweck als werbewirksam sichtbaren Stellplatz eines Nahversorgers widersprechen würde. Ein besonderer Schutz dieser Fläche wäre unverhältnismäßig.

Für das Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die zu erwartenden Geräuschbelastungen für die Nachbarschaft des Betriebsgrundstücks und für die möglichen Wohnungen auf dem Betriebsgrundstück selbst zu ermitteln und zu bewerten (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 08./31.05.2012). Hierzu ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung um einen innerstädtischen, vollständig bebauten Bereich handelt, dessen Wohnqualität sich u.a. gerade daraus ableitet, dass die Grundstücke zusätzlich zu den Vorteilen einer Wohn- und Einfamilienhausbebauung eben auch über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung verfügen, mit ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung und sozialen Einrichtungen in der direkten Nachbarschaft bzw. in geringer Entfernung.

Dies ist in der Regel auch mit Immissionen verbunden, die sich im vorliegenden Fall u.a. durch die angrenzende Straße ergeben und somit als Vorbelastung zu werten sind.

Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass das vorhandene Einkaufszentrum zwar teilweise Leerstand aufweist, aber mit seinen Stellplätzen sowie der rückwärtigen Anlieferzone immer noch in Betrieb ist.

Für die Nachbarschaft des Grundstücks Lankwitzweg 50/ 52 ist deshalb eine Vorbelastung durch Anlagen im direkten Umfeld festzustellen.

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

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

Durch die gewerbliche Nutzung, die nach der TA-Lärm zu beurteilen ist, dürfen aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der ggf. neuen Wohnungen oberhalb des Lebensmittelmarktes die zulässigen Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und von 40 dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr), sowie die Spitzenpegel nicht überschritten werden. Aus diesem Grund werden folgende Vorkehrungen getroffen:

- Der Verbrauchermarkt ist von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr geöffnet. Anlieferzeiten liegen in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr. Die Betriebszeiten liegen zwischen 6:00 und 22:30 Uhr. Durch das Räumen des Parkplatzes nach 22:00 Uhr werden die schalltechnischen Grenzwerte nicht überschritten.
- Die Be- und Entladevorgänge erfolgen in dem baulich abgeschirmten Anlieferungsbereich an der südöstlichen Seite des Gebäudes mit Zufahrt von der Kugelfangtrift aus. Damit wird eine Abschirmung gegenüber der Wohnnutzung erzielt.

- Zur Lärminderung wird der Anlieferungsbereich durch eine 3 m hohe massive Wand auf der östlichen Grenze sowie durch ein Dach über der Rampe abgeschirmt.
- Die Sammelstellen für die Einkaufswagen befinden sich ebenfalls zur Reduzierung der Geräusche nicht im Bereich des Parkplatzes sondern innerhalb des Marktes.
- Südlich des Verbrauchermarktes werden 30 ebenerdige Stellplätze angelegt, davon ist einer für Behinderte nahe am Eingang vorgesehen.
- Geräuschentwicklungen aus weiteren haustechnischen Anlagen werden ebenfalls so begrenzt, dass die genannten Richtwerte eingehalten werden. Dies gilt auch gegenüber den Wohnungen, die innerhalb des Vorhabens auf dem Dach neu entstehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für umweltschädliche tieffrequente Geräusche vor.

Insgesamt haben die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die zulässigen Richtwerte gemäß TA Lärm gegenüber den schutzbedürftigen Anliegern nicht überschritten werden. Damit sind unzumutbare Beeinträchtigungen der näheren Umgebung nicht zu erwarten. Das geplante Bauvorhaben ist mit der Nachbarschaft verträglich. Eine Untersuchung im Hinblick auf die Wohnnutzung im Vorhaben stellt dar, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 unterschritten werden.

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS- Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der Kugelfangtrift von Bedeutung. In der Karte der immissionsökologischen Belastungsräume im Stadtgebiet Hannover wird das Plangebiet als potenzieller Belastungsraum mit überdurchschnittlich hoher NO₂-Belastung dargestellt.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH"² fest, dass der nördliche Teil des Planbereichs zu den bioklimatisch gering belasteten Siedlungsräumen gehört. Für den südlichen Teil stellt die Klimafunktionskarte einen potenziell mäßig, in Einzelfällen hoch belasteten Bereich dar. Der Ausschnitt der Karte „Klimaökologische Funktionen“ zeigt, dass dem Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens östlich des Vorhabens nur geringe Bedeutung für die Kaltluftlieferung zukommt.

Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftabflüsse sind vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 20 % der Jahresstunden auf.

Da die Planung eine bestehende Situation neu regelt und keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Luftqualität im Plangebiet nachteilig verändert.

7.2 Grünstruktur und Naturschutz

Natur und Landschaft

Zur Realisierung des Vorhabens werden das heutige Baugrundstück Lankwitzweg 50/ 52 und ein bisher noch öffentlicher Grundstücksabschnitt des angrenzenden Regenwasserrückhaltebeckens und Fußwegs benötigt.

Während das bisherige Baugrundstück komplett versiegelt ist, ist die bisher öffentliche Fläche im Wesentlichen unbefestigt und begrünt. Lediglich im nördlichen Teil ist der als Fußwegverbindung ausgewiesene Bereich mit einer bitumengebundenen Decke befestigt.

In dem Streifen des Regenrückhaltebeckens befinden sich zwei Bäume, davon ein Exemplar von *Fallopia japonica* (Japanischer Staudenknöterich). Dies ist ein Neophyt (nicht heimische, gebietsfremde und invasive Art) mit negativen Auswirkungen auf die heimischen Ökosysteme,

² Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH, GEONET, Juni 2006

der sehr ausbreitungsfreudig ist und damit schützenswerte Vegetation verdrängt. Seine Ausbreitung ist zu unterbinden, dafür ist ein sorgfältiger Bodenabtrag vorzunehmen und sind sämtliche auch kleine Pflanzenteile fachgerecht zu entsorgen.

Die vorhandenen Bäume verbessern das Kleinklima und dienen als Brut- Rast- und Nahrungsstätte für Vögel. Für das Vorhaben ist es erforderlich, diese beiden Bäume zu fällen. Dabei sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Bei der Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen innerörtlichen, baulich intensiv genutzten und räumlich stark begrenzten Bereich handelt.

Aufgrund der Freiflächengestaltung wird in der Bilanz etwas mehr unversiegelte Fläche geschaffen als bisher. Trotz der eingeschränkten Möglichkeiten werden innerhalb des Plangebietes die Potenziale für Grünmaßnahmen und Neuanpflanzungen in Abstimmung mit der Stadt genutzt. Hierzu gehören u.a.:

- die Neuanpflanzungen von vier Bäumen auf dem Baugrundstück im Bereich der Kundenstellplätze,
- die Begrünung der Dachflächen oberhalb des Erdgeschosses,
- die Herstellung von Sickerflächen durch Mulden zwischen den Stellplätzen und dem öffentlichen Fußweg und durch den Einbau einer Versickerungsrigole im Bereich der Kundenstellplätze zur Unterstützung der Grundwasserneubildung.

Die Festsetzungen des B-Planes gehen hinsichtlich der Versiegelung nicht über die bereits vorhandenen Baurechte hinaus. Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

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

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

Unabhängig davon sind bei dem Bauvorhaben bestimmte Schutzvorkehrungen zu beachten. Dazu gehört, dass u.a. die Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (März bis September) erfolgen.

7.3 Boden

7.3.1 Natürlicher Boden

Die Baugrundkarte Hannover, Ausgabe A – Baugrund- stellt für das Plangebiet Fein- bis Mittelsand bis 10 m mächtig mit Fein- bis Mittelkieslagen dar. Mehrere in der Nähe durchgeführte Aufschlussbohrungen belegen, dass im oberen Bereich mit einer künstlichen Auffüllung, hier auch Ziegelbruch und Bauschutt, gerechnet werden muss.

Grundwasser

In der Baugrundkarte Hannover, Ausgabe C – Grundwasser- wird für das Plangebiet ein geschlossener Grundwasserkörper mit einem maximal zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 49,9 m ü. NN dargestellt. Die Geländehöhe liegt bei ca. 51,1 m. Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Norden.

Genauere Angaben über die im Verlauf eines Jahres und auch über längere Zeitabschnitte stattfindenden Bewegungen des Grundwasserspiegels setzen eine langjährige Beobachtung des Grundwassers voraus. Für das Gebiet können drei Grundwassermessstellen für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten GW-Stände herangezogen werden.

Der K_f -Wert für den Untergrund nach Hazen und Bayer kann mit $1 \cdot 10^{-4}$ m/s angegeben werden.

Diese Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die grundsätzliche Eignung des Untergrunds zur Regenwasserversickerung. Für eine Aussage bezüglich der Auswirkungen auf die Grundwasserstände im Plangebiet sowie dessen Umfeld wäre eine entsprechende Grundwassermodellierung unter Einbeziehung konkreter Daten (wieviele Versickerungsanlagen, welcher Art, Dachflächen etc.) erforderlich.

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen für Regenwasser ist darauf zu achten, dass durch die Versickerung keine Mobilisierung von Schadstoffen, die sich in der künstlichen Auffüllung befinden können, erfolgt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist mit einer anthropogenen Auffüllung zu rechnen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen ausgeschlossen, es sei denn, es wird der Nachweis erbracht, dass durch die Versickerung keine grundwassergefährdenden Stoffe mobilisiert werden können. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bei der Region Hannover erforderlich.

7.3.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes ist die Verdachtsfläche AS 602 bekannt. Außerdem besteht dort der Verdacht, dass sich innerhalb des Plangebietes künstliche Auffüllungen befinden können, da ca. 150 m südlich und 200 m östlich künstliche Auffüllungen von jeweils 0,9 m erbohrt wurden. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen im Bereich Tempelhofweg/ Lichtenradeweg (ca. 150 m nordwestlich) wurden Kernbohrungen im Straßenasphalt abgeteuft. Im Bereich von 0,29 m bis 0,8 m befinden sich Mittelsande der LAGA Zuordnungsklasse >Z2. Bei Bodenluftuntersuchungen im Bereich der bisherigen Gebäude wurden Auffälligkeiten in der Bodenluft festgestellt. Nach Abriss soll der Verdachtsbereich detailliert untersucht werden. Durch baulich-technische Gestaltung oder Sanierung ist die geplante Nutzung möglich. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden zum Satzungsbeschluss aktualisiert.

7.3.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaige im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

Nach vorliegenden Informationen zeigen Luftaufnahmen Bombardierungen für Teile des Plangebiets. Es ist zunächst davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Oberflächensondierungen empfohlen.

8. Durchführungsvertrag / Kosten für die Stadt

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger geregelt wird. Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2012

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 26.07.2012