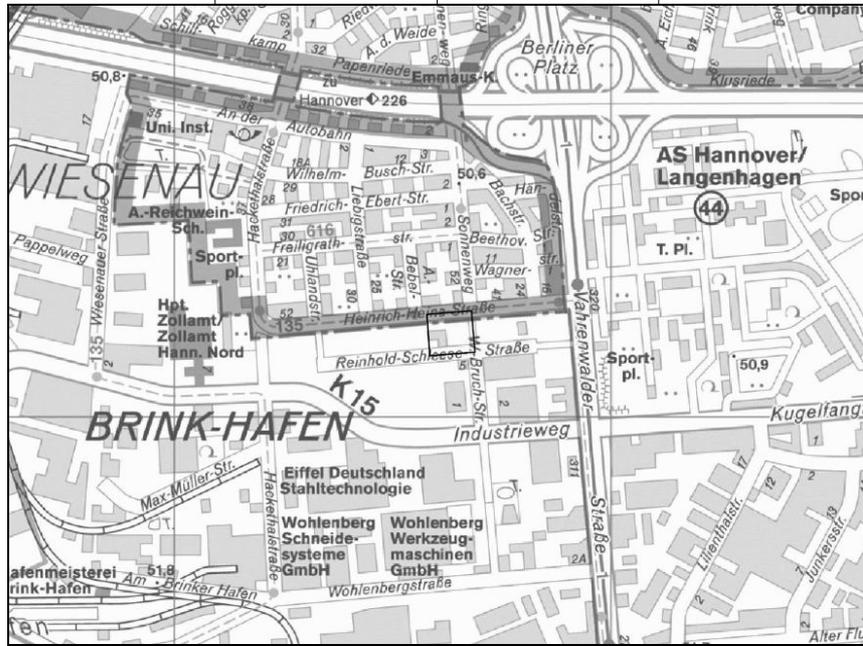


# LANDESHAUPTSTADT HANNOVER



Kartengrundlage Stadtkarte copy Landeshauptstadt Hannover Geoinformation

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1757

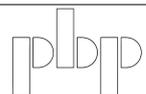
„Nahversorger Business-Park Nord“

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

### Begründung

18.10.2013 § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
<b>1.0</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	5
4.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	6
4.3	Einzelhandelsgutachten .....	6
4.4	Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.....	8
<b>5.0</b>	<b>Städtebauliche Zielvorstellung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.0</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b> .....	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der Nutzung.....	12
6.3	Bauweise / Grenzabstände .....	13
6.4	Erschließung .....	13
6.5	Gestaltungskonzept.....	16
6.6	Freiflächengestaltung .....	16
6.7	Energie und Klimaschutz.....	17
<b>7.0</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>19</b>
7.1	Kampfmittel .....	19
7.2	Altlasten .....	19
7.3	Regenwasserbewirtschaftung.....	20
7.4	Verkehrsprognose .....	20
7.5	Lärmemissionen.....	21
7.6	Artenschutz .....	23
7.7	Schutz von Natur- und Landschaft .....	23
7.8	Baumschutzsatzung .....	24
7.9	Bewertung der Fachgutachten.....	24
<b>8.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>24</b>
8.1	Gas- und Wasserversorgung.....	24
8.2	Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz .....	24
8.3	Abwasserentsorgung.....	25
8.4	Oberflächenentwässerung.....	25
8.5	Grundwassernutzung .....	25
8.6	Stromversorgung.....	25
8.7	Müllentsorgung.....	26
8.8	Fernmeldenetz .....	26
<b>9.0</b>	<b>Durchführungsvertrag</b> .....	<b>26</b>
<b>10.0</b>	<b>Umsetzung der Planung / Kosten</b> .....	<b>27</b>
<b>11.0</b>	<b>Anhang: Grundriss</b> .....	<b>28</b>

## 1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet zwischen der Heinrich-Heine-Straße im Norden und der Reinhold-Schleese-Straße im Süden soll auf der bisher unbebauten Fläche ein Lebensmittel-discounter mit Backshop entstehen. Die Gesamtverkaufsfläche soll 798 m<sup>2</sup> betragen, die sich in 773 m<sup>2</sup> für den Verkaufsraum des Lebensmittelmarktes, 18 m<sup>2</sup> für den Windfang und 7 m<sup>2</sup> für die Leergutannahme aufteilt. Zusätzlich ist ein separater Backshop mit 41 m<sup>2</sup> geplant. Die Betriebszeiten sollen auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22:00 Uhr (= Tagzeit) und die Öffnungszeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr begrenzt werden. Investor des Bauvorhabens ist die Ratisbona Gradl & Co.KG, (Maxhütte-Haidhof).

Auf dem Gebiet der Landeshauptstadt gilt der Bebauungsplan Nr. 1619 -Langenhagen-Barracks Gewerbegebiet-. Hier sind südlich und westlich des geplanten Markt-Standortes auf dem Gebiet der Stadt Hannover großflächig etliche Gewerbebetriebe mit zum Teil mehrgeschossigen Flachdachgebäuden entstanden. Nur die östlich angrenzenden Gewerbeflächen sind noch nicht vollständig bebaut. Auf dem Gebiet der Stadt Langenhagen nördlich der Heinrich-Heine-Straße hat sich dagegen ein kleinteilig strukturiertes Wohngebiet (Siedlung Wiesenau) mit teilweise mehrgeschossigen Satteldach-Gebäuden und privaten Gartenflächen entwickelt. Diese Bebauung ist über den Bebauungsplan Nr. 44a 3. Änderung (September 1992) planungsrechtlich gesichert und entlang der Heinrich-Heine-Straße als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Der Vorhabenstandort ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In nur 280 m Fußwegentfernung befindet sich im Osten an der Vahrenwalder Straße in Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße die Stadtbahn-Haltstelle Wiesenau für die Linie 1 (Langenhagen - Sarstedt). Weiterhin wird die Haltestelle Wiesenau durch die Buslinie 135 (Stöcken - Paracelsusweg) angefahren.

Darüber hinaus ist der geplante Standort mit Zufahrten von hannoverschem wie auch langenhagener Stadtgebiet von überregionalen Verkehrslinien umschlossen (Bundesautobahn BAB 2 im Norden, Vahrenwalder Straße - L 190 im Osten, K 15 bzw. Mittelkanal im Süden und S-Bahn-Trasse zum Flughafen im Westen).

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, eine Versorgung der im Gewerbegebiet von Brinkhafen beschäftigten Personen zu sichern, da in diesem Bereich bis heute vergleichbare Angebote auf dem Gebiet der Stadt Hannover in geringer Entfernung zu den Arbeitsplätzen nicht vorhanden sind. Darüber hinaus kann damit u.a. auch der Unterversorgung der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung Wiesenau der Stadt Langenhagen begegnet werden, da Wiesenau aufgrund seiner Lage südlich der BAB 2 von den übrigen Wohn- und Geschäftsbereichen Langenhagens deutlich abgetrennt liegt.

Mit der Planung werden Flächen des seit November 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1619 - Langenhagen Barracks - Gewerbegebiet - der Stadt Hannover überlagert, dessen Festsetzungen durch die Vorgaben dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt werden sollen. Dies wird zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich, weil die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben derzeit nicht gegeben ist. Abweichend von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover wird in diesem besonderen Fall der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zugestimmt, weil das Einzelhandelskonzept eine Ausnahme speziell für die Lebensmittelversorgung zulässt, sofern es sich um einen integrierten Standort mit Nahversorgungslücken handelt, der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und in Bezug auf die im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der LH Hannover- S. 31). Diese Kriterien treffen hier zu.

Eine Gefährdung der Zentren bzw. bereits bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist auch unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover nicht zu erwarten.

## 2.0 Verfahren

---

Das Aufstellungsverfahren soll für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1757 „Nahversorger Business-Park Nord“ gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, weil

- die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte Beschränkung der Grundfläche auf unter 20.000 m<sup>2</sup> mit einer Fläche von 5.755 m<sup>2</sup> für den gesamten Geltungsbereich des hier beantragten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) weit unterschritten wird,
- gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

## 3.0 Lage des Plangebietes

---

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1757 umfasst das Flurstück 1/59, Flur 7 der Gemarkung Vinnhorst im Stadtteil Brink-Hafen mit einer Fläche von 5.755 m<sup>2</sup> und liegt vollständig auf dem Gebiet der Stadt Hannover.

Er wird im Süden durch die Reinhold-Schleese-Straße auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover und im Norden durch die Heinrich-Heine-Straße, die bereits zu dem Gebiet der Stadt Langenhagen gehört, begrenzt. Westlich angrenzend liegt das Gebäude der „Freie Evangeliums Christen Gemeinde“, im Osten verläuft ein öffentlicher Fußweg, der eine direkte Verbindung zwischen der Reinhold-Schleese-Straße und der Heinrich-Heine-Straße ermöglicht. Dieser Weg ist derzeit noch nicht ausgebaut, sondern existiert nur als „Trampelpfad“.

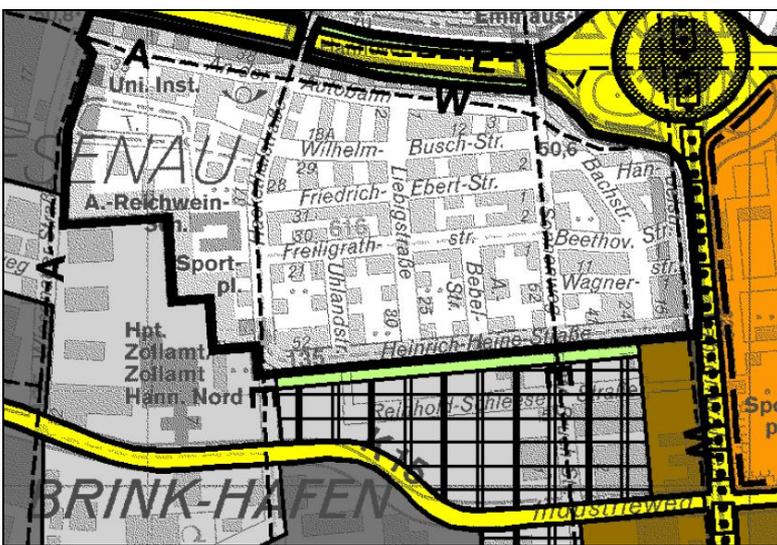
Gehölzbestände finden sich auf einem 10 m breiten Geländestreifen parallel zur nördlichen Begrenzung des Planungsbereiches, u.a. bestehend aus jungen Birken und Eichen. Direkt daran anschließend ist auf dem Gebiet der Stadt Langenhagen entlang der Fahrbahn der Heinrich-Heine-Straße ein Gehölzstreifen mit überwiegend älterem Baumbestand aus Eichen, Birken und Ahorn vorhanden.

## 4.0 Planungsvorgaben

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche Gewerbliche Baufläche dar. Im Norden ist ein Grünstreifen parallel zur Heinrich-Heine-Straße dargestellt.

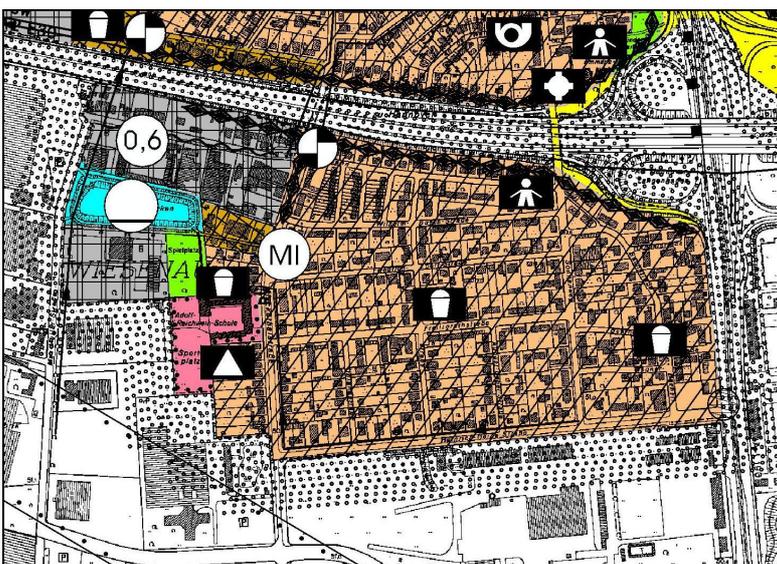
Entsprechend seiner Ausrichtung als Lebensmittelnahversorger ist das Bauvorhaben einschließlich des beabsichtigten Grünstreifens an der Heinrich-Heine-Straße aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Planung wurde interkommunal abgestimmt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover

Abb. ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen stellt für die Flächen nördlich der Heinrich-Heine-Straße Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Langenhagen

Abb. ohne Maßstab

## 4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das vom Rat 2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele:

- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung von Wegeverbindungen („Stadt der kurzen Wege“).

Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.

- Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

Mit seiner von den nächsten Zentralen Versorgungsbereichen auf hannoverschem Stadtgebiet sowie von den Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Langenhagen abgesetzten Lage nimmt der Lebensmittelmarkt für die Versorgung der im Umkreis arbeitenden und wohnenden Bevölkerung eine wichtige Funktion ein. Das Konzept des Marktes ist klar nahversorgungsbezogen.

## 4.3 Einzelhandelsgutachten

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde in einem Fachgutachten überprüft (Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Landeshauptstadt Hannover, BBE Handelsberatung), welches auch die besondere Lage an der Hannoverschen Stadtgrenze mit berücksichtigt. Dabei ist anzumerken, dass bei den Untersuchungen noch eine Gesamtverkaufsfläche von 890 m<sup>2</sup> (Lebensmitteldiscounter incl. Windfang und zuzüglich Backshop mit 40 m<sup>2</sup> VK) zugrunde gelegt wurde, während die aktuelle Planung jetzt von einer um 50 m<sup>2</sup> geringeren Verkaufsfläche ausgeht (Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt 798 m<sup>2</sup> zuzüglich Backshop mit 41 m<sup>2</sup>, insgesamt 839 m<sup>2</sup>).

In Kapitel „9. Fazit“ werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst:

- *Das Kongruenzgebot wird erfüllt, weil das Vorhaben mit seiner Verkaufsfläche, die eindeutig den Charakter eines Nahversorgers aufweist, und mit seinem Einzugsgebiet (ca. 7.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich von 800 m) der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entspricht (siehe nachfolgende Karte 5). Darüber hinaus ermöglicht die enge funktionale und städtebauliche Verflechtung, dass sich das Oberzentrum Hannover (Flächenspender) in der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Brink-Hafen und das Mittelzentrum Langenhagen (Flächenmangel) mit dem Stadtteil Wiesenau/Brink ergänzen.*
- *Das Konzentrationsgebot wird erfüllt, weil der Stadtteil Wiesenau für die Entwicklung eines Solitärstandortes geeignet ist. Die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Wiesenauer Bürger wird im Langenhagener Einzelhandelsentwicklungskonzept auch empfohlen.*

Karte 5: Fußläufiger Einzugsbereich (800 m)



(Quelle: Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Landeshauptstadt Hannover, BBE Handelsberatung, März 2012, Seite 17)

- Das Integrationsgebot wird erfüllt, weil sich in nur ca. 280 m Fußwegentfernung vom Vorhabenstandort im Osten an der Vahrenwalder Straße in Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße die Stadtbahn-Haltestelle Wiesenau für die Linie 1 (Langenhagen - Sarstedt) befindet und der Siedlungsbereich zusätzlich durch zwei Buslinien bedient wird. Eine der beiden Buslinien hat bereits heute zwei reguläre Haltestellen in direkter Nachbarschaft zum Projektgrundstück. Somit ist der Vorhabenstandort sehr gut in das ÖPNV-Netz angebunden.

Mit den Verkehrsmitteln des Individualverkehrs kann der geplante Netto-Markt direkt von der Heinrich-Heine-Straße und Reinhold-Schleese-Straße aus angefahren werden. Beide Straßen münden in den Vahrenwalder Straße. Die Erreichbarkeit ist damit für mobilitätseingeschränkte Personen ebenso gesichert wie für die mobile Kundschaft.

Aufgrund der Stadtrandlage ist der Vorhabenstandort sowohl funktional als auch städtebaulich eindeutig auf das Wohngebiet und den Siedlungskörper Wiesenau ausgerichtet. Der Standort ist sowohl von der Bevölkerung in den umgebenden Gewerbegebieten im Stadtteil Brink-Hafen (Stadt Hannover), als auch von den Bewohnern in den nördlichen Wohngebieten des Stadtteils Wiesenau/Brink (Stadt Langenhagen) sehr gut zu Fuß erreichbar.

- *Das Abstimmungsgebot wird damit erfüllt, weil sich die Städte Langenhagen (Flächenmangel) und Hannover (Flächenspender) der besonderen Situation im Umfeld des Vorhabenstandortes bewusst sind und sich bereits im Vorfeld der geplanten Einzelhandelsansiedlung interkommunal abgestimmt haben.*
- *Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt. Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung des geplanten Lebensmittelsortiments haben ergeben, dass eine Ansiedlung in der vorgeschlagener Größenordnung keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach sich zieht. Der prognostizierte Umsatz des Hybrid Discounters Netto wird bereits durch die Kaufkraftpotentiale der Bevölkerung im Kerneinzugsbereich abgedeckt. Das bisher nicht vor Ort gebundene, also abfließende Kaufkraftpotential wird zu Lasten der Betriebe in den umliegenden Zentren umverteilt. Jedoch bleiben die Auswirkungen der Umsatzumverteilung unter der allgemein akzeptierten Schädlichkeitsgrenze von 10 %. Es besteht folglich auch keine substantielle Gefährdung der Versorgungsfunktion der bestehenden Zentren.*

Das Gutachten stellt deshalb zusammenfassend fest, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden kann.

Die Stadt Hannover schließt sich dieser Einschätzung des Gutachtens an. Dies erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass zwischenzeitlich mit der weiteren Konkretisierung der Planungen die Gesamtverkaufsfläche von 890 m<sup>2</sup> auf 839 m<sup>2</sup> reduziert wurde (VK Lebensmittelmarktes 798 m<sup>2</sup> zuzüglich VK Backshop 41 m<sup>2</sup>).

#### **4.4 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne**

Das Plangebiet wird von dem seit November 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1619 - Langenhagen Barracks - Gewerbegebiet – der Landeshauptstadt Hannover überlagert. Von den derzeit geltenden textlichen Festsetzungen sind insbesondere von Bedeutung für den Vorhabenstandort:

##### **§ 2**

*In den eingeschränkten Gewerbegebieten nördlich der Planstraße sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die hinsichtlich des Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind.*

- (1) Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (2) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet sind, zugelassen werden.*
- (3) Nicht zulässig sind Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, ausnahmsweise kann jedoch der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.*

§ 3

*In den eingeschränkten Gewerbegebieten nördlich der Planstraße ist die Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten an der Nordseite baulicher und sonstiger Anlagen ebenfalls nicht zulässig, ausgenommen die Stellplätze oder Zufahrten sind durch Baukörper oder sonstige bauliche Anlagen zur nördlich gelegenen Wohnnutzung abgeschirmt.*

§ 5

*Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein standortheimischer Laubbaum sowie 5 standortheimische Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene Pflanzungen können hierbei angerechnet werden.*

§6

*Im Plangebiet sind ebenerdige Stellplätze durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.*

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, nicht zulässig.*

§7

*Innerhalb des Plangebietes ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in das festgesetzte städtische Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten.*

*Für einzelne versiegelte Grundstücksflächen können von dieser Festsetzung Ausnahmen zugelassen werden, soweit das hier anfallende Niederschlagswasser unmittelbar auf angrenzenden unversiegelten Flächen zur Versickerung gebracht werden kann.*

Mit den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende Vorgaben getroffen (siehe auch nachfolgende Abbildung):

- *Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE E*
- *Grundflächenzahl (GRZ) – 0,7 (zuzügl. Überschreitung bis 0,8 u.a. durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten - § 19 Abs. 4 BauNVO)*
- *Geschossflächenzahl (GFZ) – 2,4*
- *Zulässige Höhe baulicher Anlagen – Oberkante (OK) 63 m ü.NN*
- *Überbaubare Grundstücksflächen umschlossen von Baugrenzen, mit jeweils 5 m Abstand zur Reinhold-Schleese-Straße sowie zum Fuß- und Radweg und mit 10 m Abstand zur Heinrich-Heine-Straße*
- *Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Breite 10 m entlang der Heinrich-Heine-Straße)*
- *Erhaltung von 2 Einzelbäumen (nahe des Fuß- und Radweges). Anmerkung: Diese beiden Baumstandorte sind heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden, ihre Erhaltung ist somit nicht mehr möglich.*

Die aufgrund des konkreten Bauvorhabens notwendigen Abweichungen von dem vorab beschriebenen geltenden Planungsrecht, werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

*Zeichnerische Festsetzungen  
des rechtskräftigen B-Planes Nr. 1619 - Langenhagen Barracks-Gewerbegebiet –*



*Abb. ohne Maßstab*

Die nördlich an die Heinrich-Heine-Straße angrenzenden Baugrundstücke der Stadt Langenhagen werden im Bebauungsplan Nr. 44a – 3. Änderung „Heinrich-Heine-Straße“ von 1992 als Allgemeine Wohngebiete – WA festgesetzt.

*Zeichnerische Festsetzungen  
des rechtskräftigen B-Planes Nr. 44a – 3. Änderung „Heinrich-Heine-Straße“*



*Abb. ohne Maßstab*

## 5.0 Städtebauliche Zielvorstellung

Planerische Zielsetzung ist es, für diesen städtischen Siedlungsbereich die bisher unzureichende bzw. fehlende Versorgung der im Umkreis wohnenden und arbeitenden Bevölkerung sicherzustellen, ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Angebotes in den Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) hervorzurufen. Deshalb wird der geplante Markt auf eine nahversorgungsbezogene Größe beschränkt.

Mit seiner von den nächsten ZVB's auf hannoverschem Stadtgebiet vorhandenen Bereichen

- Vahrenheider Markt, Zentrum Sahlkamp, Zentrum Niedersachsenring, Zentrum Holzwiesen, Zentrum L. edeburg und Zentrum Hainholz

sowie den entsprechenden Bereichen in der Stadt Langenhagen mit

- der Langenhagener Innenstadt und den Nahversorgungszentren Straßburger Platz, Langenforth-Oertzeweg, Hans-Böckler-Straße und Walsroder Straße

abgesetzten Lage ist der Standort sowohl funktional als auch städtebaulich eindeutig auf den hannoverschen Stadtteil Brink-Hafen sowie das Langenhagener Wohngebiet und den Siedlungskörper Wiesenau ausgerichtet. Er ist von der örtlichen Bevölkerung sehr gut zu Fuß erreichbar.

Unter Berücksichtigung dieser Ausrichtung des Lebensmittelmarktes wird von dem bisherigen Planungsgrundsatz sowie den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1619 abgewichen und auch eine direkte Zufahrt von Norden zum Kundenparkplatz vorgesehen, um für die im Einzugsbereich arbeitende und wohnende Bevölkerung

- die Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers planungsrechtlich abzusichern,
- eine direkte Zugänglichkeit des Marktes sowohl von Norden über die Heinrich-Heine, als auch von Süden über die Reinhold-Schleese-Straße zu ermöglichen und
- „Umwegverkehre“ mit Belastung der Heinrich-Heine-Straße zu vermeiden, die ohne eine nördliche Zufahrt entstehen würden.

Das geplante Bauvorhaben soll als eingeschossiger Baukörper im Süden des Plangebietes errichtet werden. Der vorgelagerte und zu den Stellplätzen hin ausgerichtete Eingangsbereich wird mit einem Flachdach versehen und setzt sich durch seine rote Fassade deutlich von dem restlichen Baukörper ab.

## 6.0 Vorhaben- und Erschließungsplan

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück, welches bisher nach dem derzeit geltenden Planungsrecht zusammen mit den angrenzenden Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE E) festgesetzt ist, sollte vorrangig gewerblichen Nutzungen und Betrieben mit Arbeitsplätzen im produzierenden Sektor vorbehalten bleiben. Großflächige Einzelhandelsbetriebe des Dienstleistungssektors, wozu auch großflächige Lebensmittelmärkte mit Verkauf an Endverbraucher gehören, waren dabei ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur von Hannover zu unterbinden. Ausnahmen konnten nur zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Mit der jetzt vorliegenden Planung soll jedoch unter Berücksichtigung der interkommunalen Abstimmung und mit dem Ziel, die bestehende Versorgungslücke für die in den Stadtteilen Brink-Hafen (Hannover) und Wiesenau (Langenhagen) arbeitende und lebende Bevölkerung zu schließen, ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einem Backshop

unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit errichtet werden. Diese Schwelle wird i.d.R. ab einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 800 m<sup>2</sup> überschritten. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wird kraft § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO vermutet, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Dem liegt die Annahme zugrunde, in welchem Flächenverhältnis üblicher und typischer Weise die Verkaufsfläche zu den übrigen Flächen eines Einzelhandelsbetriebs steht. Nach der Entwicklung der vergangenen Jahre ist hier von einem Verhältnis von drei Teilen Verkauf zu einem Teil übriger Fläche auszugehen. Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes bleibt mit 798 m<sup>2</sup> knapp unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und setzt sich zusammen aus dem Verkaufsraum mit 773 m<sup>2</sup> und dem Windfang zum Verkaufsraum mit 18 m<sup>2</sup>. Der Windfang zur Leergutabgabe ist 7m<sup>2</sup> groß. Die Verkaufsfläche des Backshops, der getrennt vom Lebensmittelmarkt betrieben und durch eine separate Eingangstür erschlossen wird, beträgt 41 m<sup>2</sup>.
- Gleichzeitig übersteigt das Vorhaben mit einer Geschossfläche von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> den Grenzwert nach BauNVO (Vermutungsklausel). Diese erhöhte Geschossfläche ist jedoch ausschließlich bedingt durch das besondere energetische Konzept (siehe hierzu Kapitel 6.7 Energie und Klimaschutz) in Verbindung mit dem klar strukturierten Gebäudeentwurf, der durch den rechteckigen Grundriss des Marktes und die in der Architektur ablesbaren, unterschiedlich gestalteten Nutzungsbereiche geprägt ist. Mit der höhenmäßigen Staffelung der einzelnen Gebäudeteile wird es u.a. möglich, die Räume über Fensterflächen, Lichtbänder und -kuppeln ausreichend mit Tageslicht zu versehen. Hierzu schließt entlang der Reinhold-Schleese-Straße an den zentral angeordneten, hohen Verkaufsraum ein schmales, niedrigeres Gebäudeband mit allen für die Anlieferung und Lagerung der Frisch-Waren benötigten Flächen an. Zum Parkplatz hin wird der Verkaufsraum durch den vorgelagerten niedrigeren Gebäudeteil mit Windfang, Backshop, Leergutannahme und -lager sowie Personalräume funktional begrenzt. Insbesondere die Rücknahme des Mehrwegmaterials beansprucht hier einen erheblichen Flächenanteil (siehe 11.0 Anhang: Grundriss),

Da das Einzugsgebiet des Vorhabens eindeutig auf die Nahversorgung abzielt und deshalb Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche von Hannover und Langenhagen nicht zu erwarten sind, wie mit der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nachgewiesen wurde, soll künftig entgegen den bisherigen Festlegungen mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Lebensmittelnahversorger ermöglicht werden.

Nach dem geltenden Planungsrecht sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE E nördlich der Reinhold-Schleese-Straße nur Gewerbebetriebe zulässig, die hinsichtlich des Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind. Diese Einschränkung erfolgt zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke an der Heinrich-Heine-Straße. Mit dem geplanten Standort des Nahversorgers wird dieser Forderung auch in Zukunft entsprochen, da ein Lebensmittelmarkt in der angestrebten Größenordnung und mit den geplanten Betriebszeiten (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und den Öffnungszeiten (7:00 Uhr bis 22:00 Uhr) in Mischgebieten zulässig ist und die Verträglichkeit hinsichtlich der Lärmemissionen durch ein gesondertes Gutachten nachgewiesen wurde (siehe hierzu Kapitel 7.5 Lärmemissionen).

Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber sind nicht vorgesehen.

## 6.2 Maß der Nutzung

Die heutigen Geländehöhen auf dem Baugrundstück variieren i.d.R. zwischen 51,1 bis

51,4 m ü.NN. Das Gelände steigt zu den angrenzenden Verkehrsflächen im Norden (Heinrich-Heine-Straße) und im Süden (Reinhold-Schleese-Straße) geringfügig an und erreicht nur in einem Teilbereich an der Reinhold-Schleese-Straße aufgrund einer kleinräumigen Aufschüttung eine Höhe bis 53 m ü.NN.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit dem derzeit geltenden Planungsrecht auf 68 m ü.NN begrenzt. Demnach wären heute bei einer Angleichung des Geländes an das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen bauliche Anlagen mit einer Höhe bis maximal 16,5 m zulässig.

Das Pultdach, welches den Nahversorger überspannt, wird eine Höhe von 5,8 bis 6,4 m aufweisen. Der optisch abgesetzte Eingangsbereich mit Backshop erhält ebenso wie die Nebenräume mit Leergutannahme ein Flachdach mit einer Höhe von 4,3 m. Damit werden die bisherigen Vorgaben eingehalten, der neue Baukörper wird sich somit in die künftige Höhenentwicklung des Gewerbegebietes einfügen.

Durch das Bauvorhaben wird mit dem eingeschossigen Baukörper sowie den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrten insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,73 erzielt. Damit weicht die Planung nicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1619 ab, eine Bodenversiegelung über das bereits heute zulässige Maß findet nicht statt.

### **6.3 Bauweise / Grenzabstände**

Das geplante Gebäude des Nahversorgers wird in offener Bauweise im südlichen Bereich des Baugrundstücks errichtet. Die Abstandsvorschriften der NBauO 2012 werden dabei eingehalten.

### **6.4 Erschließung**

Die Einbeziehung öffentlicher Verkehrsflächen in den Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht erforderlich, da die Grundstückerschließung bereits über die Reinhold-Schleese-Straße und über die Heinrich-Heine-Straße gesichert bzw. möglich ist.

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwegverbindungen) auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover ist die HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG) verantwortlich, die die Gewerbeflächen vermarktet.

Wie im Erschließungsvertrag mit der Stadt Hannover unter § 6 Abs. 5 geregelt, wird der Endausbau der Reinhold-Schleese-Straße erfolgen, sobald 90% der Hochbaumaßnahmen fertiggestellt sind. Diese Bedingung ist abhängig vom Vermarktungsstand der Grundstücke, daher lässt sich ein exakter Zeitpunkt nicht festlegen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind bereits 64 % der Flächen veräußert worden. Der Endausbau der Reinhold-Schleese-Straße ist derzeit für das 3. Quartal 2015 geplant.

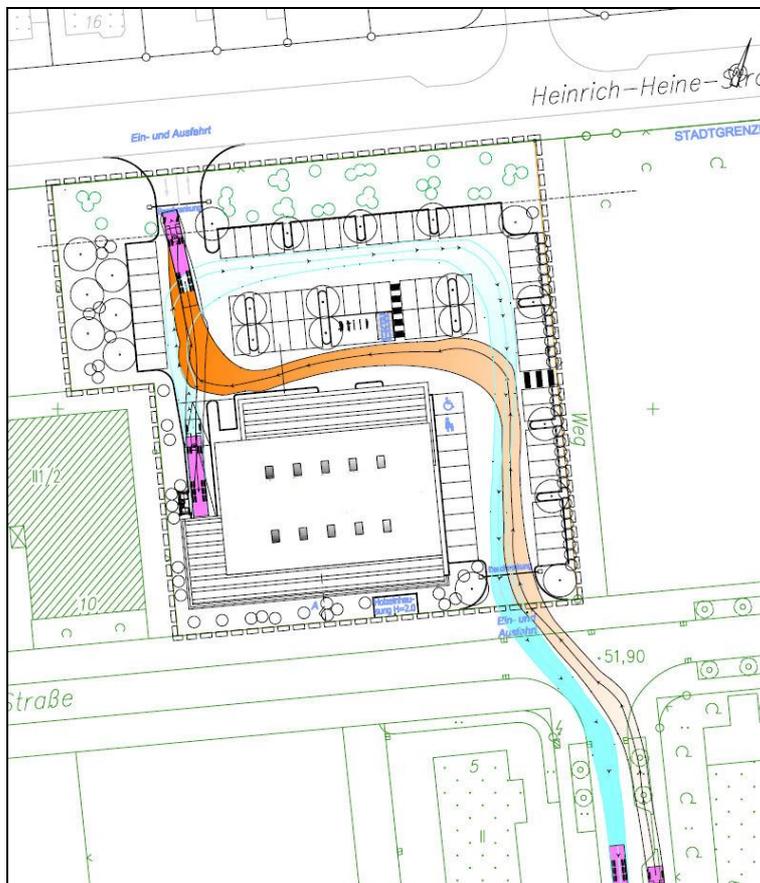
Die Stadt Langenhagen hat bereits mit Schreiben vom März 2006 einer Zufahrt von der Heinrich-Heine-Straße aus unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Zufahrt mit einer maximalen Breite von 7,50 m auf Kundenverkehre beschränkt wird. Die Zufahrtsgenehmigung ist rechtszeitig vor Baubeginn gesondert bei der Straßenbauabteilung der Stadt Langenhagen zu beantragen. Weiterhin kann zum Zweck der Einsehbarkeit der vorhandene Gehölzstreifen südlich der Fahrbahn der Heinrich-Heine-Straße im Bereich der Zufahrt auf einer maximalen Breite von 15 m entfernt bzw. zurück geschnitten werden. Dazu gehören auf dem Gebiet der Stadt Langenhagen u.a. drei Eichen. Darüber hinaus bleibt der vorhandene Gehölzstreifen als Schutzgrün zur angrenzenden Wohnbebauung erhalten. Dieses Schreiben ist Bestandteil des Grundstückskaufvertragsangebotes vom März 2007 zwischen der HRG und der Ratisbona Gradl & Co.KG als Investor.

### Grundstückszufahrten / Anlage von Stellplätzen

Entgegen den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben, wonach in den eingeschränkten Gewerbegebieten nördlich der Reinhold-Schleese-Straße die Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten an der Nordseite baulicher und sonstiger Anlagen nicht zulässig ist, ausgenommen die Stellplätze oder Zufahrten sind durch Baukörper oder sonstige bauliche Anlagen zur nördlich gelegenen Wohnnutzung abgeschirmt, erhält das Baugrundstück mit der neuen Planung künftig nicht nur eine Zufahrt von Süden über die Reinhold-Schleese-Straße, sondern zusätzlich auch eine zweite Zufahrt von Norden über die Heinrich-Heine-Straße. Damit soll eine gute Erreichbarkeit des Lebensmittelnahversorgers erzielt werden.

Um mögliche Schleichverkehre über den Kundenparkplatz zu unterbinden und somit zur Lärminderung beizutragen, sind gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Ausführungen in der Vorhabenbeschreibung beide Zufahrten versetzt zueinander angeordnet und aufgrund der Bepflanzung insbesondere des Gehölzstreifens an der Nordgrenze sowie der Stellung des Baukörpers im südlichen Abschnitt gegenseitig nicht direkt einsehbar. Sie werden zusätzlich mit Schrankenanlagen versehen, die außerhalb der Betriebs- und Öffnungszeiten geschlossen sind.

Die Warenanlieferung mit Lkw soll ausschließlich von Süden über die Reinhold-Schleese-Straße und den Kundenparkplatz erfolgen. Die Laderampe ist auf der Westseite des Baukörpers angeordnet, sie ist zur Lärmminimierung überdacht und dreiseitig umschlossen. In einem Schleppkurvenplan ist der Fahrablauf der Transportfahrzeuge nachvollziehbar dargestellt. Um die Anlieferung von der Heinrich-Heine-Straße aus dauerhaft auszuschließen, wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung auf 2 m im Bereich der nördlichen Zufahrt angebracht.



*Schleppkurvenplan  
(Ratisbona, 16.10.2013)*

Der Kundenparkplatz wird entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt und zur Wohnbebauung an der Heinrich-Heine-Straße durch einen Gehölzstreifen optisch abgegrenzt. Er wird zusätzlich durch ein Baumraster entsprechend den Vorgaben der Stadt Hannover gegliedert (1 Baum je 4 Stellplätze). Die besonders ausgewiesenen Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Mutter/Kind sind in unmittelbarer Nähe zum Markteingang angeordnet.

Mit insgesamt 75 Stellplätzen werden die Anforderungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze gem. den Ausführungsbestimmungen der NBauO sowie den Grundsätzen zu ökologischen Standards im kommunalen Einflussbereich, wonach Parkplätze nach den Richtlinien der Bauordnung am unteren Ende gefordert und genehmigt werden sollten, überschritten. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch sowohl funktional, als auch städtebaulich vertretbar, weil

- die Umgebung des Grundstückes am Stadtrand von Hannover durch Gewerbebauten und Verkehr dominiert wird und ein Parksuchverkehr an diesem Standort ökologisch größere Nachteile haben könnte, als ein Überangebot an Stellplätzen,
- der Grundstückszuschnitt eine größere Anzahl an Stellplätzen ohne Beeinträchtigungen anderer Nutzungen ermöglicht,
- die Stellplätze aber trotzdem eingebettet sind in eine gärtnerische Anlage mit prägender Begrünung und das Grundstück damit eine gelungene Gestaltung der Nebenanlagen aufweist.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose (siehe auch Kapitel 7.5 Lärmemissionen) wurde nachgewiesen, dass bis auf eine Glaseinhausung der Einkaufswagenparkanlage und die Einhaltung der Betriebs- und Öffnungszeiten keine weiteren Maßnahmen von dem Betreiber des Lebensmittelmarktes erforderlich werden. Das Spitzenpegelkriterium wird nicht verletzt, so dass die vorgesehene Anordnung der Stellplätze zur Heinrich-Heine-Straße abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1619 - Langenhagen Barracks - Gewerbegebiet – als vertretbar eingestuft wird.

Entlang der Ostgrenze des Baugrundstückes wird in Verlängerung des Sonnenweges (Stadt Langenhagen) bzw. der Walter-Bruch-Straße (Stadt Hannover) ein öffentlicher Fuß- und Radweg angelegt, der dann die Heinrich-Heine-Straße und die Reinhold-Schleese-Straße abgesetzt vom Autoverkehr direkt miteinander verbindet. Für den Ausbau dieses öffentlichen Weges ist die HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG) zuständig. Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion ist von dieser Wegeverbindung aus ein optisch abgesetzter Weg (Breite mindestens 3 m) zwischen den Stellplätzen zum Eingang des Marktes vorgesehen.

#### Fahrradstände

Die nach NBauO erforderlichen Fahrradstellplätze werden direkt gegenüber dem Kundeneingang angeordnet. Vorgesehen sind 10 Stellplätze mit Fahrradbügeln nach Vorgabe der Stadt Hannover (Modell Hannover). Sie sollen mit unter der Glaseinhausung für die Einkaufswagenparkanlage angeordnet werden, so dass sie auch vor Regen geschützt sind.

#### Wertstoffcontainer

An der Reinhold-Schleese-Straße wird auf dem Baugrundstück ein Standplatz für Wertstoffcontainer angelegt, der im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan gesondert gekennzeichnet ist. Der Standplatz wird dabei so angeordnet, dass er direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden kann und die südliche Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt während des Entsorgungsvorganges nicht blockiert wird. Beim Straßenausbau der Reinhold-Schleese-Straße ist auch darauf zu achten, dass direkt vor dem Containeraufstellplatz keine Parkplätze / Parkbuchten ange-

ordnet werden, um Behinderungen des Entsorgungsvorganges bzw. Beschädigungen von Fahrzeugen auszuschließen.

Derzeit ist die Reinhold-Schleese-Straße noch eine stumpf endende Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, sie wird aber im Endausbau einen Wendepunkt erhalten, so dass ein Zurücksetzen des Entsorgungsfahrzeugs nicht erforderlich werden wird.

## **6.5 Gestaltungskonzept**

### Baukörper

Das Vorhaben besteht aus einem eingeschossigen Hauptbaukörper mit Pultdach und einem zum Parkplatz vorgelagerten Eingangsbereich mit Flachdach, in den auch der separate Backshop mit integriert ist. Weiterhin ist ein Flachdachbereich mit Neben- und Technikräumen zur Reinhold-Schleese-Straße angegliedert. Die mit 1,5° geneigte Pultdachkonstruktion des Hauptbaukörpers erhält ein Gründach und wird zusätzlich für die Aufnahme einer PV-Anlage vorgerichtet.

Das Gebäude ist in Massivbauweise als Mauerwerksbau mit Aussteifungsstützen geplant. Der Hauptbaukörper soll bis zum durchgängigen Fensterband unterhalb der Unterkante der Dachkonstruktion in einem hellen Farbton (hellgrau) verputzt und die Dachkonstruktion selber seitlich mit einer silberfarbenen Alu-Paneel-Verschaltung verkleidet werden. Dagegen setzt sich der kubisch ausgeführte Eingangsbaukörper durch einen umlaufenden roten Farbrahmen, große Fensterflächen und die geringere Bauhöhe optisch deutlich ab, ebenso wie der Technikbereich, dessen geschlossene Fassaden einen etwas dunkleren Grauton als der Hauptbaukörper erhalten.

Das umlaufende Oberlichtband sorgt zusammen mit 10 Dachlichtkuppeln für ausreichend Tageslicht im Verkaufsraum.

### Werbeanlagen

Vorgesehen sind flächige Werbeträger an den Außenfassaden des Gebäudes, beleuchtete Werbetafeln im Eingangsbereich sowie eine freistehende Werbetafel im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Heinrich-Heine-Straße. Die maximale Höhe der Werbeanlagen darf 7,00 m nicht überschreiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorgesehenen Photovoltaik-Module, die zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Gründach des Gebäudes aufgebaut werden, durch ihre funktional und konstruktiv bedingte Schrägstellung eine möglicherweise über die Gebäudeoberkante sichtbare Werbeanlage verdecken werden.

Die Endabstimmung der Werbeanlagen erfolgt im Zuge eines eigenständigen Genehmigungsverfahrens.

## **6.6 Freiflächengestaltung**

Das Plangebiet wird durch mehrere, unterschiedlich breite, begrünte Zonen gegenüber den angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen abgegrenzt. Zum Einen bleibt der 10 m breite Grünstreifen mit Gehölzbestand entlang der Heinrich-Heine-Straße bis auf den Bereich der Ein- und Ausfahrt erhalten, zum Anderen werden als Grundstücksabschluss u.a. Baumreihen, Strauchgruppen und Bodendecker sowie eine Hecke an der Ostgrenze neu gepflanzt bzw. Rasenflächen angelegt.

Dazu gehört z.B. auch der neue Grünstreifen (etwa 250 m<sup>2</sup>) im Nordwesten des Grundstücks im direkten Anschluss an den Gehölzbestand. Für die Bepflanzung dieser Flächen sollen die bisher geltenden Vorgaben des § 5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1619 zugrunde gelegt werden, wonach je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein standortheimischer Laubbaum sowie 5 standortheimische Sträucher

anzupflanzen und zu erhalten sind. Vorhandene Pflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Die Stellplatzanlage wird durch Einzelbaumstandorte aufgelockert und entsprechend den Vorgaben der Stadt Hannover gegliedert. Hierzu wird 1 Baum pro 4 Stellplätze gepflanzt. Allerdings wird in direkter Nähe zum Baukörper die Anordnung von großwüchsigen Bäumen vermieden, um die energetische Nutzung der Photovoltaikanlage auf dem Pultdach nicht durch Schattenwurf zu beeinträchtigen.

Die Befestigung der Stellplätze geschieht durch ein engfugiges Pflaster (mit Microfase). Die optisch abgesetzten Fahrgassen werden in Asphalt oder Betonverbundstein (ebenfalls mit Microfase) ausgeführt. Die Befestigung entspricht damit den in dem Schallgutachten getroffenen Annahmen (Stellplätze mit Sickerpflaster / Fahrgassen mit Betonverbundstein) und trägt zur Lärmminimierung bei, wobei die Geräuschentwicklung bei Asphalt geringer ist als bei Betonverbundstein (0 dB(A) = asphaltierte Fahrgasse / 0,5 dB(A) = Betonsteinpflaster mit Fugen kleiner oder gleich 3 mm / 1 dB(A) = Betonsteinpflaster mit Fugen größer 3 mm / siehe auch Kapitel 7.5 Lärmemissionen).

## 6.7 Energie und Klimaschutz

Der Rat der Landeshauptstadt hat im Klimaschutzaktionsprogramm 2006 - 2020 das Ziel gesetzt, dass in Hannover die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Jahr 2020 gegenüber 1990 um 40 % verringert werden sollen. Dazu werden u.a. die Standards zum ökologischen Bauen im städtischen Einflussbereich umgesetzt.

Ziel des Investors ist es, diese Standards auch auf das geplante Bauvorhaben anzuwenden. Deshalb wurde hierzu ein Gutachten erstellt, in dem die Anwendbarkeit der allgemeinen Anforderungen der energieeffizienten Bauweise unter Berücksichtigung des Passivhausstandards für einen Verbrauchermarkt überprüft wurde (Netto Effizienzmarkt – Anforderungen an Gebäudehülle und –technik, Carsten Grobe – Passivhaus).

Passivhäuser werden in erster Linie über den Heizwärmebedarf definiert, der durch eine gut gedämmte und luftdichte Gebäudehülle sehr gering gehalten werden kann. Durch optimierte Außenwände werden die Wärmeverluste auf ein Minimum beschränkt. Auf diese Weise wird im Winter die Wärme im Raum gehalten und im Sommer eine Aufheizung durch solare Wärme reduziert.

Ein Verbrauchermarkt weist dagegen grundlegend andere Nutzungsanforderungen auf. In dem Gutachten werden die abweichenden energetischen Qualitätsansprüche an die Gebäudehülle (wie Außenwand, Dach, Bodenplatte, Fenster, Türanlagen) sowie die Gebäudetechnik und die Ausstattung (z.B. Kühlung, Beleuchtung) definiert, wobei die differenzierten Anforderungen der Sommer- und Wintermonate sowie der Einbau einer Photovoltaikanlage auf dem Pultdach mit berücksichtigt wurden.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Konzept der Ratisbona Gradl & Co.KG einschließlich der modulierbaren Rücknutzung der Abwärme die Anforderungen des Passivhausstandards an den Heizenergiebedarf erfüllt. Angestrebt wird dabei eine Gold-Zertifizierung nach EU-Richtlinien. Das Konzept soll entsprechend umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund haben Beratungsgespräche bei der Klimaschutzleitstelle stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass proKlima einen „am Passivhausstandard orientierten Markt“ per Einzelantrag fördern wird. Das Protokoll wird ebenso wie das Energiekonzept der ennac – Energie- und Nachhaltigkeitsberatung als Anlage dem Durchführungsvertrag beigefügt.

### Energiekonzept der ennac

Mit dem vorliegenden Energiekonzept soll eine systematische Minimierung des Energieverbrauches erzielt werden. Hierzu sind im Einzelnen vorgesehen:

#### Heizung, Kühlung

- Der Heiz- und Kühlenergiebedarf wird jeweils maximal 15 kWh pro Quadratmeter im Jahr betragen. (Reduzierung von ca. 60% gegenüber vergleichbaren Handelsneubauten).
- Hierzu wird die Gebäudehülle quasi wärmebrückenfrei und besonders luftdicht ausgeführt.
- Die Abwärme aus dem Kühlprozess wird über einen Wärmetauscher in das Heizungssystem übertragen (> 80% Heizenergiebedarf).
- Die Heizanlage selber ist als Pumpen-Warmwasser-Anlage aufgebaut und enthält keine umweltbelastenden Kältemittel.
- Zur Abdeckung der Spitzenlasten wird eine erdgasbetriebene Brennwerttherme (< 20% Heizenergiebedarf) zugeschaltet werden.

#### Lüftung

- Die Lüftungsanlage wird mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet, d.h. die verbrauchte warme Luft wird über einen sogenannten Kreuzstromwärmetauscher geleitet, bevor sie ins Freie entweicht. Der Wärmetauscher speichert die Wärmeenergie und gibt sie an die angesaugte Frischluft wieder ab. (Wirkungsgrad ca. 55%).
- Über Luftqualitätsfühler wird jederzeit eine bedarfsgerechte Lüftung sichergestellt.
- Der Eingangsbereich ist mit der neuesten Generation von Türluftschleibern (PWW) ausgestattet. Eine spezielle Außentemperaturregelung sorgt für einen höheren Wirkungsgrad als bei herkömmlichen Türluftschleieranlagen.
- Über eine zentrale Marktsteuerung werden alle Prozesse bedarfsgerecht gesteuert und überwacht.

#### Beleuchtung

- Die Filiale wird mit 100% LED-Beleuchtung ausgestattet (von der Parkplatzbeleuchtung über die Verkaufsraumbelichtung bis hin zur kleinsten Lampe). Der Einspar-effekt beträgt im Vergleich zu einer konventionellen Beleuchtung über 44%.

#### Energieeffiziente (Tief-)Kühlmöbel

- Glastüren an Tiefkühlregalen senken den Energiebedarf um ca. 30%.
- Energiesparende Ventilatoren sorgen für eine gleichmäßige Temperaturverteilung.
- Die Beleuchtung in den Kühlmöbeln erfolgt mit LED-Leuchtmitteln. Sie haben eine geringere Wärmeentwicklung und es kommt zu einem geringeren Wärmeeintrag in die Kühlmöbel.

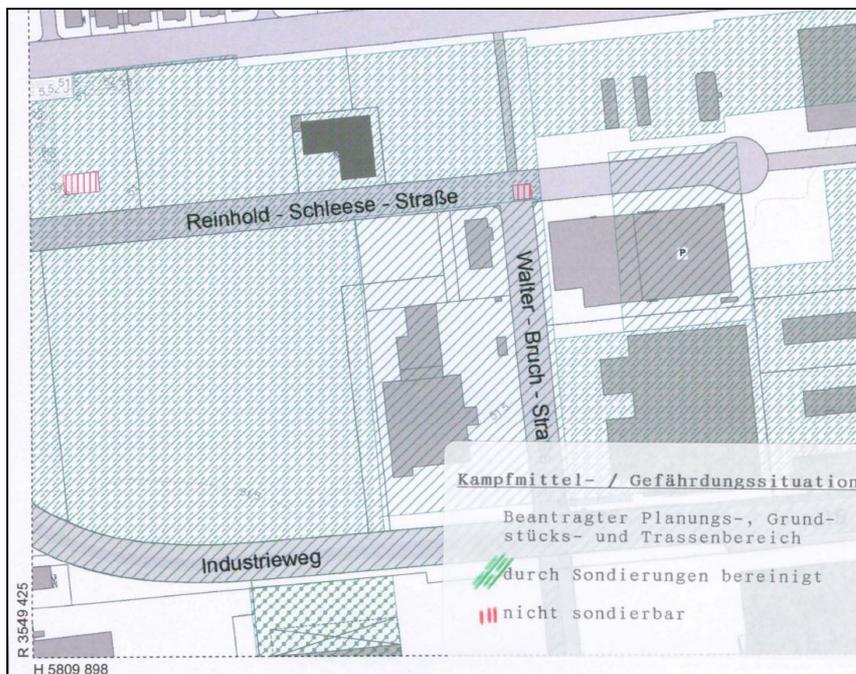
#### Einsatz regenerativer Energien

- Das Dach des Hauptbaukörpers wird für die Aufnahme einer Photovoltaikanlage vorbereitet.
- Es wird von einer Photovoltaik-Anlage mit einer Gesamtleistung von ca. 70 kWp und einem jährlichen solaren Stromertrag der Anlage von ca. 63.000 kWh/a ausgegangen.
- Dies entspricht einer Erzeugung vor Ort von ca. 40% des für den Verbrauchermarkt notwendigen Jahresgesamtstrombedarfs.

## 7.0 Umweltbelange

### 7.1 Kampfmittel

Der Planungsbereich wurde bereits durch Sondierung bereinigt.



Auszug aus dem  
Kampfmittelräum-  
kataster

(Stand  
09.01.2013)

### 7.2 Altlasten

Die geplante Gewerbeansiedlung befindet sich im Bereich der ehemaligen Langenhagen Barracks. Es handelt sich um ein militärisches Gelände, das ab den 1930er Jahren von der Wehrmacht als Wehrkreiswaffenanstalt und nach dem 2. Weltkrieg durch die britischen Streitkräfte als Kaserne genutzt wurde. Ab 1993 nach Aufgabe der Kaserne wurden mehrere Untersuchungsschritte von einer historischen Recherche bis hin zu orientierenden Untersuchungen durchgeführt und der Boden im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Flächen vor einigen Jahren vollständig saniert.

Das Hauptproblem auf der Gesamtfläche der Langenhagen Barracks bestand in einer 1-2 m mächtigen flächendeckenden Auffüllung, die zum Teil hoch mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet war. Darüber hinaus wurden in den orientierenden Untersuchungen punktuell auch Einträge von Mineralöl, LHKW (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe) und BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole) festgestellt. Eine akute Grundwassergefahr existiert auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen nicht. Eine leichte Beeinflussung des Grundwassers auf der Fläche wurde ermittelt, allerdings verlässt kein kontaminiertes Grundwasser das Gelände. Beeinträchtigungen durch Bodenluftkontaminationen sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Kampfmittelerkundung auf dem Gelände ist der Auffüllungsboden entsprechend separiert, untersucht und je nach Belastungshöhe vom Gelände entfernt oder nach Siebung wiedereingebaut worden. Es handelt sich dabei um Böden, die den LAGA-Zuordnungswerten Z0 bis Z2 entsprechen. Die Belastungen beruhen auf Rest-

kontaminationen an PAK, die aus der Auffüllung stammen (Asphaltreste, Schlacken etc.).

Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass die PAK-Belastungen im Boden inhomogen verteilt sind. Eine Streuung der Bodenbelastung bzw. der Untersuchungsergebnisse von PAK-Gehalten bis zu 100 mg/kg TS ist durchaus möglich. Die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop ist grundsätzlich möglich. Jedoch sind im Rahmen der Baugenehmigung folgende Auflagen zu beachten:

1. Der Auffüllungsboden ist getrennt von dem unterlagernden natürlichen Boden, der in der Regel unbelastet ist, zu entnehmen und zu lagern. Der Wiedereinbau des Bodens ist auflagenfrei möglich.
2. Wird Auffüllungsboden außerhalb des Geländes verwertet oder entsorgt, so sind der Aushub und der Verbleib des Bodens nachvollziehbar durch ein fachkundiges Gutachterbüro zu dokumentieren und die untere Bodenschutzbehörde der REGION Hannover zu beteiligen. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten und die Nachweise der unteren Abfallbehörde der REGION Hannover (OE 36.08) vorzulegen. Dies gilt auch für spätere Baumaßnahmen auf dem Grundstück.
3. Für eine eventuelle Grundwasserhaltung im Rahmen der Baumaßnahme ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde der REGION Hannover (OE 36.12) einzuholen. Das Grundwasser ist vor und während der Absenkmaßnahme auf die Parameter Schwermetalle PAK, LHKW und BTEX zu untersuchen.
4. Da der Bodenwert (unversiegelte Gewerbeflächen) für die Bauleitplanung in Hannover in der Summe PAK von 20 mg/kg TS zumindest in Teilbereichen überschritten werden kann, sind unversiegelte Flächen mit einer mindestens 10 cm mächtigen Schicht aus sauberem Boden zu überdecken oder durch einen lückenlosen Bewuchs zu sichern.

### 7.3 Regenwasserbewirtschaftung

Da die Untergrundbeschaffenheit des Grundstückes laut Baugrundgutachten eine oberflächliche Versickerung zulässt, soll das Oberflächenwasser in den anstehenden Grünflächen und über versickerungsfähiges Pflaster im Bereich des Kundenparkplatzes versickert werden. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das flachgeneigte Gründach auf dem Hauptbaukörper trägt ebenfalls zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers bei.

Der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün weist jedoch darauf hin, dass es aufgrund der vorhandenen künstlichen Auffüllungen erforderlich ist, diese im Bereich geplanter Versickerungsflächen mit unbelastetem Boden auszutauschen oder durch Laboranalysen nachzuweisen, dass durch die Versickerung innerhalb der künstlichen Auffüllung keine grundwassergefährdenden Stoffe mobilisiert werden.

### 7.4 Verkehrsprognose

Für das Bauvorhaben wurde eine Verkehrsprognose erstellt (Teil 1, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover), die unter Berücksichtigung der Lage und Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen des Nahversorgers mit Backshop zu folgender Beurteilung der verkehrlichen Erschließung kommt (*Zitat*, S. 28):

*Die verkehrliche Standorterschließung erfolgt mit zwei Anbindungen an das nachgeordnete Straßennetz mit geringen verkehrlichen Belastungen. Es ist eine Anbindung im Norden an die Heinrich-Heine-Straße und im Süden an die Reinhold-Schleese-Straße*

vorgesehen. Die Heinrich-Heine-Straße ist eine Haupterschließungsachse des Wohnquartiers Wiesenau mit zulässiger Geschwindigkeit von 30 km/h und rechts-vor-links-Regelungen an den Kreuzungen mit einmündenden Wohnerschließungsstraßen und weist eine werktägliche Belastung von derzeit ca. 2.500 bis 2.800 Kfz/24 h auf.

Die Reinhold-Schleese-Straße erschließt zusammen mit der Walter-Bruch-Straße den Business-Park Nord mit gewerblichen Ansiedlungen. Die Walter-Bruch-Straße, die das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz (Industrieweg) anbindet, hat derzeit eine Belastung von ca. 1.200 bis 1.800 Kfz/24 h.

Unter Berücksichtigung der Neuverkehre durch den geplanten Nahversorgungsmarkt werden sich die Belastungen im angrenzenden Straßennetz etwas erhöhen. Bezogen auf die nachmittägliche Spitzenstunde erhöht sich die Belastung auf der Heinrich-Heine-Straße von derzeit 280 Kfz/h auf 314 bis 330 Kfz/h um 12% bis 18%, auf der Walter-Bruch-Straße ist von einem Anstieg von ca. 150 Kfz/h auf ca. 200 Kfz/h um 33% auszugehen.

Für die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre über die Walter-Bruch-Straße sind am signalisierten Knotenpunkt Industrieweg / Walter-Bruch-Straße ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden. An der nicht signalisierten Anbindung des Kundenparkplatzes an die Heinrich-Heine-Straße ergeben die Leistungsfähigkeitsberechnungen die Qualitätsstufe A. Die Schaffung eines Aufstellbereiches für Linksausbieger auf der Heinrich-Heine-Straße ist bei einer Verkehrsstärke von 123 Kfz/h, aus der Richtung aus der abgebogen wird, nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird in dem Gutachten festgestellt,

*dass infolge des geplanten Nahversorgungsmarktes die Verkehrszunahme im angrenzenden Straßennetz relativ gering sein wird und sich dadurch die Verkehrsqualität gegenüber dem Analysezustand kaum verändern wird.*

Es wird jedoch empfohlen,

*die versetzte Anbindung des Kundenparkplatzes an die Heinrich-Heine-Straße im Norden und an die Reinhold-Schleese-Straße im Süden zu realisieren, um die Überfahrt über den Kundenparkplatz für evtl. abkürzende Schleichverkehre zumindest zu erschweren. Außerhalb der Öffnungszeiten sollte ein Befahren des Kundenparkplatzes durch eine Schrankenanlage an der Heinrich-Heine-Straße unterbunden werden.*

Den Empfehlungen wird mit der vorliegenden Planung gefolgt und darüber hinaus auch an der südlichen Zufahrt von der Reinhold-Schleese-Straße aus eine Schrankenanlage vorgesehen, um außerhalb der Betriebs- und Öffnungszeiten des Marktes eine Nutzung des Kundenparkplatzes grundsätzlich zu unterbinden.

## **7.5 Lärmemissionen**

Aufbauend auf der Verkehrsprognose wurde ein Lärmgutachten erstellt ((Teil 2, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover), in dem die durch das Vorhaben verursachten Schallemissionen untersucht und bewertet wurden, die auf Immissionsorte (IO-1 bis IO-8) in der Umgebung einwirken. Als Immissionsorte wurden folgende Punkte festgelegt:

<b>ID-Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Gebietsausweisung</b>	<b>IRW Tag</b>	<b>IRW Nacht</b>
IO-1	Heinrich-Heine-Straße 18	WA	55	40
IO-2	Heinrich-Heine-Straße 16	WA	55	40
IO-3	Heinrich-Heine-Straße 10/10a	WA	55	40
IO-4	Sonnenweg 41	wie WA	55	40
IO-5	Heinrich-Heine-Straße 8	wie WA	55	40
IO-6	W.-Bruch-Str. 5 (Werkstatt)	GE	65	50
IO-7	Nachbar westlich	GE	65	50
IO-8	Nachbar westlich	GE	55	40

(WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO / GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO)

Die Gebietseinstufung als WA und GE basiert auf den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Städte Hannover und Langenhagen (siehe Kapitel „4.4 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne“) bzw. bei den Immissionsorten IO-4 und IO-5 aufgrund der örtlichen Vorprägung gem. § 34 BauGB (wie WA - Allgemeines Wohngebiet). Damit kommt für die Immissionsorte IO-1 bis IO-5 ein Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zur Anwendung. Die in der Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte (IRW) dürfen durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden (Spitzenpegelkriterien).

An Sonn- und Feiertagen ist der Markt geschlossen, Anlieferungen finden nicht statt. An den Werktagen wurden Lieferzeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr zugrunde gelegt. Für diese Zeiträume wurden die maßgeblichen Lärmemissionen

- durch die Fahr- und Ladegeräusche der Lkw,
- an der überdachten und dreiseitig umschlossenen Laderampe,
- durch die technische Gebäudeausrüstung des Marktes (wie Lüftung, Heizung, Kamin, Kälteanlage) und
- vom Kundenparkplatz (wie Anzahl der Fahrten, Türeenschlagen, Bodenbelag, Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen)

ermittelt.

Dabei wurde als lärmindernde Maßnahme eine dreiseitige Glaseinhausung der Einkaufswagenparkanlage mit Überdachung zur Abschirmung der Einstapelgeräusche berücksichtigt. Die offene Seite dieser Einhausung ist nach Süden zum Kundeneingang des Marktes ausgerichtet.

In dieser Glaseinhausung sind auch die Fahrradstellplätze mit untergebracht (siehe Texteintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan).

Nach den Berechnungen werden damit die Immissionsrichtwerte an allen untersuchten maßgeblichen Immissionsorten unterschritten und somit eingehalten. Zusätzlich werden auch die Spitzenpegelkriterien nicht verletzt. Eine relevante Vorbelastung ist am Standort nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Zunahme der Verkehrsmengen, die bei Realisierung des Bauvorhabens auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten sind, ist mit einem Pegelanstieg um maximal 1,6 dB(A) am Tag und 0,4 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit liegt der Anstieg des Beurteilungspegels deutlich unter 3 dB(A), so dass weitergehende organisatorische Maßnahmen des Investors bzw. des Betreibers des Lebensmittelmarktes nicht erforderlich werden.

## 7.6 Artenschutz

Zum Artenschutz ist anzumerken, dass

- die Habitatausstattung auf dem Baugrundstück und den direkt angrenzenden Flächen wegen der vor einigen Jahren durchgeführten umfangreichen Bodensanierung nicht auf das Vorkommen besonders oder sogar streng geschützter Arten hindeutet und
- aufgrund der Vorbelastungen durch die aktuellen Grundstücksnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft, die z.T. durch umfangreiche Neubaumaßnahmen dominiert werden, nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind.

Um aber Störungen für Arten und Lebensgemeinschaften mit ihren örtlichen Populationen zu vermeiden, ist der Gehölzbestand während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen (wie einem ortsfesten und dauerhaft bestehenden Zaun) zu schützen und eine Fällung von Gehölzen möglichst nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Tiere (März bis September) vorzunehmen. Dies ist insbesondere bei Vögeln und Fledermäusen für die Bäume (3 Eichen auf dem Gebiet der Stadt Langenhagen) zu beachten, die aufgrund der Zufahrt von der Heinrich-Heine-Straße aus gefällt werden müssen. Ansonsten darf das Gehölz erst gefällt oder gerodet werden, wenn Jungvögel flügge geworden sind.

Diese Vorkehrungen gehen nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht hinaus, die angesichts der Vorschriften nach § 44 BNatSchG allgemein beachtlich sind.

## 7.7 Schutz von Natur- und Landschaft

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, d.h. ohne förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als militärische Fläche wurde der Boden im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen vor einigen Jahren vollständig saniert. Dem entsprechend fehlen im Plangebiet eine gewachsene Vegetationsdecke und ein alter Gehölzbestand. Lediglich der vorrangig durch junge Gehölze geprägte Geländestreifen entlang der Heinrich-Heine-Straße, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1619 zum Erhalt festgesetzt ist, bietet potentiellen Lebensraum für die Vogelwelt. Er wird durch eine ortsbildprägende Baumreihe bestehend aus Eichen, Birken und Ahorn, die sich nördlich auf dem Gebiet der Stadt Langenhagen anschließt, ergänzt.

Für das Plangebiet bestehen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1619 alte Baurechte, die durch die Bestimmungen des aktuellen Planentwurfs ersetzt werden sollen. Dabei werden mit dem geplanten Baukörper des Lebensmittelmarkts und dem dazugehörigen Kundenparkplatz die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten.

In Verbindung mit dem Bauvorhaben sowie der Anlage der Stellplätze und der beiden Zufahrten werden auch Grün- und Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück vorgenommen. Dazu gehört insbesondere der neue Grünstreifen im Nordwesten des Grundstücks im direkten Anschluss an den vorhandenen Pflanzstreifen sowie die Hecke entlang der Ostgrenze des Grundstückes (siehe auch Kapitel 6.6 Freiflächengestaltung).

Die Details zu der vorgesehenen Begrünung (wie Baumarten, Ausbildung der Baumscheiben auf dem Parkplatz etc.) werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün festgelegt und in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Erhebliche negative Auswirkungen für Natur und Landschaft, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, sind deshalb nicht zu erwarten.

### **7.8 Baumschutzsatzung**

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover werden bei der Planung berücksichtigt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden jedoch auf hannoverschem Gebiet keine Gehölzfällungen erforderlich, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu kompensieren sind oder für die ein Fällantrag erforderlich wird.

### **7.9 Bewertung der Fachgutachten**

Die Landeshauptstadt Hannover hat die vorliegenden und in den vorangegangenen Kapiteln angeführten Gutachten zum

- Verkehr: Neubau Lebensmittelmarkt an der Reinhold-Schleese-Straße in der Stadt Hannover - Teil 1: Verkehrsuntersuchung (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover) – siehe Kapitel 7.4
- Lärm: Neubau Lebensmittelmarkt an der Reinhold-Schleese-Straße in der Stadt Hannover - Teil 2: Schallimmissionsprognose (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover) – siehe Kapitel 7.5
- Einzelhandel: Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Landeshauptstadt Hannover (BBE Handelsberatung GmbH, München) – siehe Kapitel 4.3

überprüft und stimmt den Ergebnissen bzw. den sich dadurch für die Planung ergebenden Konsequenzen inhaltlich zu.

### **8.0 Ver- und Entsorgung**

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Ableitung des Abwassers kann grundsätzlich über den Anschluss an das vorhandene öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen. Im Einzelnen ist hierzu folgendes anzumerken:

#### **8.1 Gas- und Wasserversorgung**

Ein Gasanschluss ist bei dem geplanten Vorhaben nicht vorgesehen.

Für den noch zu realisierenden Trinkwasseranschluss werden im Laufe des weiteren Verfahrens die noch erforderlichen Detailabstimmungen mit dem Versorgungsträger (enercity Netzgesellschaft mbH) durchgeführt.

#### **8.2 Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz**

Die Löschwasserversorgung ist über die Straßen Heinrich-Heine-Straße und Reinhold-Schleese-Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des Objektes für die Feuerwehren aus Langenhagen und Hannover ist gegeben.

Bezüglich der beabsichtigten Installation einer PV-Anlage wird von Seiten des vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes (OE 37.10) auf folgendes hingewiesen:

*Um Gefahren für Einsatzkräfte der Feuerwehr und die Gefahr der Brandentstehung durch die geplante Photovoltaikanlage zu minimieren, ist die Anlage entsprechend dem technischen Leitfaden VdS 3145 -Photovoltaikanlagen - des Gesamtverbandes der deutschen Versicherungswirtschaft e.V. auszuführen und zu betreiben.*

*Herbei müssen wirksame Maßnahmen getroffen werden, um eine Gefährdung für Einsatzkräfte durch Gleichspannung führende Anlagenteile (Leitungen, Verteiler, Wechselrichter usw.) innerhalb des Gebäudes zu vermeiden.*

*Werden Feuerwehrschnalter gemäß Punkt 4.4.4 2 des technischen Leitfadens 3145 eingesetzt, müssen diese durch manuelle Bedienstellen abgeschaltet werden können. Die Bedienstellen sind in der Nähe des Hausanschlusses/ des Feuerwehrranlaufpunktes der BMA anzubringen und durch Hinweisschilder nach DIN 4066 mit der Aufschrift „Not Aus Photovoltaik“ zu kennzeichnen. Alternativ können die Feuerwehrschnalter so ausgeführt werden, dass sie bei Abschaltung des Hausanschlusses (Netzeinspeisung) selbsttätig in Stellung AUS schalten.*

### **8.3 Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser kann an die Schmutzwasserkanalisation in der Reinhold-Schleese-Str. angeschlossen werden. Für alle Hausanschlüsse ist ein Entwässerungsantrag bei der Stadtentwässerung Hannover einzureichen. Gemäß Erschließungsvertrag werden sie von der HRG hergestellt.

### **8.4 Oberflächenentwässerung**

Sofern Regenwasser nicht versickert werden kann, ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Reinhold-Schleese-Str. möglich. Die Abflussbeschränkung beträgt hier 70l/(s\*ha) für Grundstücke über 2000 m<sup>2</sup>. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zurück zu halten.

Damit kann das gesammelte Regenwasser zwar indirekt über die öffentliche Kanalisation in das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1619 festgesetzte Rückhaltebecken Hackethalstraße westlich des Plangebietes eingeleitet werden. In der Bemessung dieses Rückhaltebeckens ist aber bei den angeschlossenen Flächen eine private Rückhaltung und Abflussbeschränkung von 70l/(s\*ha) einzuhalten, die im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung durch geeignete Maßnahmen (Gründach, Sickermulde auf dem Baugrundstück) nachzuweisen ist.

Da die Untergrundbeschaffenheit des Grundstückes eine oberflächliche Versickerung zulässt, soll das Oberflächenwasser möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Ergänzend dazu wird die Rückhaltung und Verdunstung über das Gründach auf dem Hauptbaukörper angestrebt.

### **8.5 Grundwassernutzung**

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>). Entsprechende Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

### **8.6 Stromversorgung**

Ein Anschluss des Plangebietes an die Stromversorgung ist grundsätzlich möglich. Sie wird über die enercity Netzgesellschaft mbH sichergestellt. Ein zusätzlicher Stationsstandort auf dem Grundstück ist nicht erforderlich.

## 8.7 Müllentsorgung

### Wertstoffcontainer

An der Reinhold-Schleese-Straße ist ein Standplatz für Wertstoffcontainer vorgesehen. Er ist so platziert, dass das Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von rund 18m bei der Entsorgung die südliche Ein- und Ausfahrt nicht blockiert. Die Reinhold-Schleese-Straße wird im Endausbau einen Wendepunkt erhalten, so dass ein Zurücksetzen des Entsorgungsfahrzeugs nicht erforderlich werden wird.

Über der Behälter-Stellfläche wird eine lichte Höhe von mind. 7,60 m gewährleistet (wegen Kranausleger des Leerungsfahrzeugs).

### Müllcontainer

Der Standplatz für die Müllcontainer befindet sich auf dem Grundstück im Bereich der Anlieferung. Er wird über den Parkplatz des Nahversorgers angefahren. Die Zufahrtsschranken zum Parkplatz sind während der üblichen Betriebs- und Öffnungszeiten des Marktes geöffnet, so dass für Entsorgungsfahrzeuge eine ungehinderte Zufahrt gewährleistet ist.

Die Standplätze der Abfallbehälter sind so angelegt, so dass der fußläufige Transport von Behältern nicht über Stufen, Steigungen bzw. Gefälle > 5% erfolgen muss.

## 8.8 Fernmeldenetz

Am Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Da das Gebiet von der Telekom grundsätzlich als erschlossen angesehen wird, besteht zurzeit kein Handlungsbedarf.

## 9.0 Durchführungsvertrag

Die Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens wurde 2012 von Ratisbona Gradl & Co. KG, Maxhütte-Haidhof nach § 12 BauGB beantragt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Vorhabenträger Verpflichtungen bzw. Regelungen u.a. zu folgenden Themenbereichen ein:

- Errichtung und Ausgestaltung der Zufahrten zum Kundenparkplatz, Einbau einer Schrankenanlage,
- Beschränkung der Zufahrt des Anlieferverkehrs von Süden über die Reinhold-Schleese-Straße,
- Begrenzung der Anliefer-, Betriebs-, und Öffnungszeiten,
- Anordnung und Gestaltung der Pkw- u. Fahrradstellplätze,
- Einhausung der Einkaufswagenabstellfläche als Lärminderungsmaßnahme,
- Anbindung des Kundenparkplatzes an den öffentlichen Fußweg an der Ostseite des Plangebietes,
- Durchführung von Baum-, Hecken- und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Erhalt des Pflanzstreifens und des dortigen Gehölzbestandes entlang der Heinrich-Heine-Straße mit Ausnahme der nördlichen Grundstückszufahrt,
- Standplatz für Wertstoffcontainer,
- Energetische Festlegungen (Photovoltaik in Kombination mit Gründach, Passivhausstandard)
- Entwässerung/ Regenwasserversickerung,
- Option für eine eventuelle spätere vollständige Sperrung der Pkw-Kundenzufahrt von der Heinrich-Heine-Straße bzw. Maßnahmen zur Unterbindung von Durchfahrtsverkehren, falls sich entgegen den vorliegenden Gutachten die verkehrliche

Situation soweit ändert, dass sie nachweislich zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung führt.

### **10.0 Umsetzung der Planung / Kosten**

---

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen.

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwegverbindungen) auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Hannover ist die HRG (Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG) laut Erschließungsvertrag mit der Stadt Hannover verantwortlich. Kosten entstehen der Stadt Hannover dadurch nicht.

Begründung aufgestellt vom:  
Planungsbüro Petersen (Architekten  
und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3,  
30519 Hannover im Oktober 2013

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

für den Fachbereich Planen und  
Stadtentwicklung,  
Oktober 2013

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/ 23.10.2013

11.0 Anhang: Grundriss

