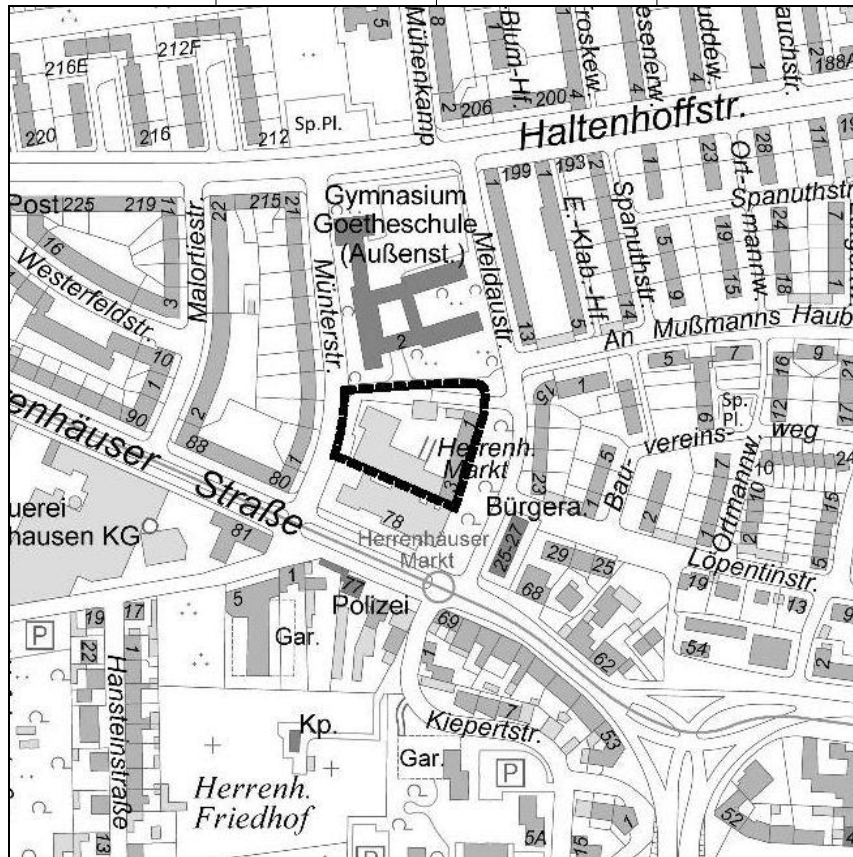


LANDESHAUPTSTADT HANNOVER



Übersicht Stadtkarte 1:5.000, Copyright Landeshauptstadt Hannover - Geoinformation

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1740

„Herrenhäuser Markt“ Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Begründung

20.12.2011 § 9 (8) BauGB Begründung zur Satzung



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	3
1.0 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.0 Lage des Plangebietes	4
3.0 Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
3.3 Stadtplatzprogramm „Hannover schafft Platz“	6
3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
4.0 Städtebauliche Zielvorstellungen	11
5.0 Vorhaben- und Erschließungsplan	11
5.1 Bebauung.....	11
5.2 Energetisches Konzept.....	16
5.3 Werbeanlagen.....	16
5.4 Verkehr und Erschließung	16
5.5 Freiflächengestaltung	18
6.0 Ver- und Entsorgung	19
6.1 Stromversorgung	19
6.2 Löschwasser	19
6.3 Niederschlagswasser.....	19
6.4 Wertstoffsammelbehälter	20
6.5 Abfallentsorgung	20
7.0 Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	20
7.1 Emissionen / Lärm	20
7.2 Naturschutz / Artenschutz.....	23
7.3 Altlasten / Verdachtsflächen	28
7.4 Kampfmittel / Verdachtsflächen	29
7.5 Grundwassernutzung.....	29
8.0 Durchführungsvertrag.....	29
9.0 Umsetzung der Planung / Kosten	30
Anhang: Liste der Gutachten	31

BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptverkehrsachse Herrenhäuser Straße am Herrenhäuser Markt. Die Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen plant hier als Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin zunächst den Abriss des vorhandenen, aber veralteten Gebäudekomplexes aus der Nachkriegszeit und anschließend die Errichtung eines Neubaukomplexes mit einer vielfältigen Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Branchen, verteilt auf bis zu 4 Geschossen.

Der Bereich ist zusammen mit seiner unmittelbaren Umgebung aufgrund der über Jahrzehnte gewachsenen Bebauung als im Zusammenhang bebauter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen, ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet selber jedoch nicht.

Im Norden grenzt die Außenstelle des Gymnasiums Goetheschule an. Im Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben, in die auch das Bürgeramt Herrenhausen an der Meldaustraße integriert ist. In direkter Nähe befindet sich an der Herrenhäuser Straße zwischen den Einmündungsbereichen Münterstraße und Meldaustraße auch die Stadtbahnhaltestelle „Herrenhäuser Markt“, die mit den Stadtbahnlinien 4 und 5 angefahren wird, sodass eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist.

Der Vorhabenstandort ist bereits heute als Nahversorgungsbereich etabliert. Dazu gehörten bisher ein Lebensmittelvollsortimenter, zwei Bäcker, ein Fleischer, eine Apotheke und ein Kiosk, die noch durch einige Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote in der Nachbarschaft ergänzt werden. Der Standort erfüllt somit schon jetzt alle Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich voll integrierter Lage. Allerdings muss der Bereich zur langfristigen Sicherung und Stärkung dieser Versorgungsfunktion neu geordnet werden.

In dem geplanten Neubau sind für die Erdgeschosszone eine Erweiterung der Verkaufsflächen (VK) für einen Lebensmittelvollsortimenter auf eine zeitgemäße und leistungsfähige Größe mit Konzessionären für Fleischerei- und Backwaren, Zeitung- und Tabakwaren und eine gastronomische Einheit sowie zusätzliche Verkaufsflächen für einen Drogerie-Fachmarkt vorgesehen. Ergänzend dazu sollen in den darüber liegenden 3 Gebäuderiegeln mit jeweils 3 Vollgeschossen Praxen und Büroräume sowie neue Wohnungen entstehen, von denen 10 Wohnungen als „Betreutes Wohnen“ konzipiert sind und durch einen professionellen Träger versorgt werden. In den Büro- und Praxisräumen werden verschiedene medizinische und pflegerische Leistungen angeboten (z.B. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapie, Gesundheitspflege). Hinzu kommen Büroeinheiten für z.B. steuerliche oder juristische Beratung sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Insgesamt entsteht damit ein Branchen- und Nutzungsmix, der gegenüber der heute bestehenden Situation verbessert wird und zur weiteren Belebung und Nutzungsvielfalt innerhalb des Stadtteiles beiträgt. Die Stellplätze werden im Tiefgeschoss des Gebäudekomplexes nachgewiesen.

Eine Umsetzung dieser Planung ist derzeit im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB nicht möglich. Deshalb wird die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

2.0 Lage des Plangebietes

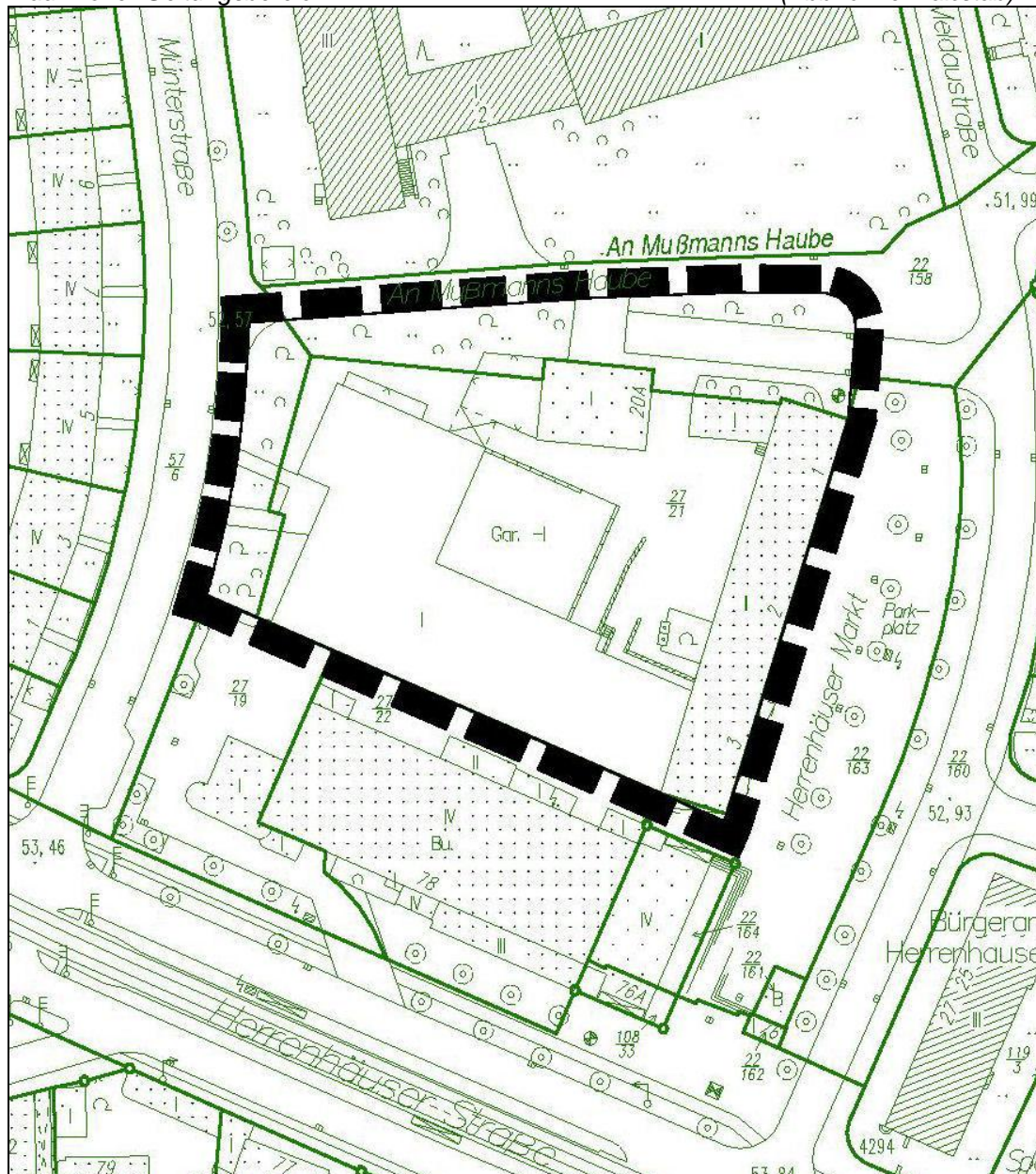
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1740 ist ca. 5.012 m² groß und liegt am Herrenhäuser Markt zwischen Münterstraße, An Mußmanns Haube, Meldaustraße und dem Bunker an der Herrenhäuser Straße.

Das Plangebiet umfasst innerhalb der Gemarkung Herrenhausen, Flur 12 die folgenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

- Herrenhäuser Markt 1-3 und Meldaustraße 20 A (Flurstück 27/21 – vollständig mit 3.812 m²) sowie
- westlich daran angrenzend ein Teilstück der Münterstraße (Flurstück 57/6 mit ca. 300 m²)
- nördlich daran angrenzend ein Teilstück von der Verkehrsfläche „An Mußmanns Haube“ (Flurstück 22/158 mit ca. 894 m²) und
- südlich daran angrenzend ein Teilstück des Herrenhäuser Marktes (Flurstück 22/163 mit ca. 6 m²).

Räumlicher Geltungsbereich

(Abb. ohne Maßstab)



3.0 Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche Wohnbaufläche (rote Farbe) dar. Überlagert wird der Planungsbereich durch die Symbole

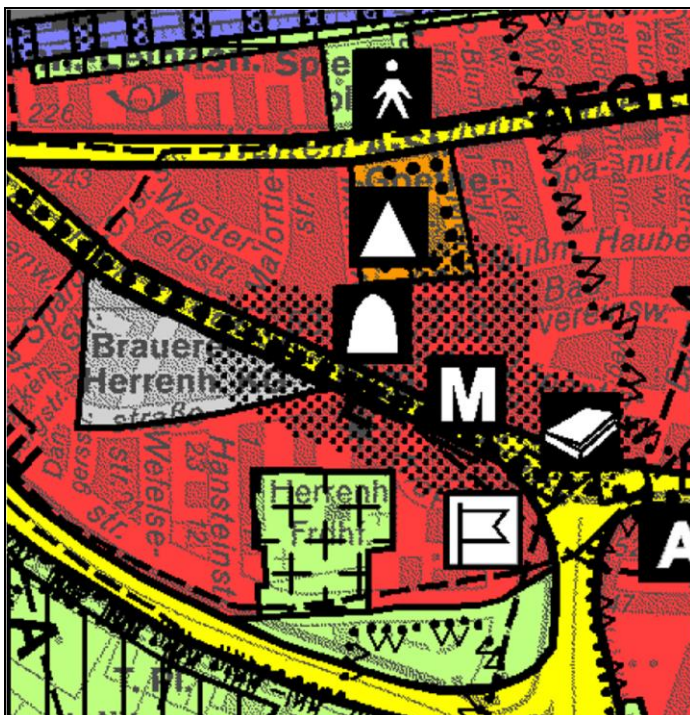
- „Wochenmarkt“ (M) für den Herrenhäuser Markt und
- „Zivilschutz“ für den vorhandenen Hochbunker aus dem 2. Weltkrieg sowie
- „Bereich mit Marktfunktion“ am Herrenhäuser Markt und entlang der Herrenhäuser Straße, mit dem das bestehende Angebot an Läden sowie privaten und öffentlichen Dienstleistungen flächig markiert sowie die besondere Bedeutung und Funktion als zentraler Versorgungsbe- reich für den Stadtteil Herrenhausen hervorgehoben wird.

Das im Norden angrenzende Schulgelände der Außenstelle des Gymnasiums Goetheschule ist als Gemeinbedarfsfläche Schule-Allgemeinbildend dargestellt, im Osten befindet sich die Zweigstelle der Stadtbücherei.

Die Herrenhäuser Straße im Süden und die Haltenhoffstraße im Norden sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht mit der angestrebten Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Dienstleistungen sowie zusätzlichen Wohnungen der städtebaulichen Zielsetzung, nach der entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover⁽³⁾ an zentralen Standorten in voll integrierten Lagen die Nahversorgung von Wohnbereichen langfris- tig gesichert und damit die urbane Qualität erhalten werden soll. Dementsprechend ist der ge- plante großflächige Einzelhandel mit seinem Lebensmittelangebot so dimensioniert, dass er in seiner Versorgungsfunktion auf den Stadtteil ausgerichtet ist. Der Nachweis wurde mit dem Ver- träglichkeitsgutachten der CIMA⁽¹⁾ erbracht.

Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO aus dem Flächennutzungsplan der Landes- hauptstadt Hannover entwickelt. Eine Änderung der F-Plan-Darstellungen wird deshalb zur Um- setzung der Planung nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächen- nutzungsplan der Landeshaupt- stadt Hannover

(Abb. ohne Maßstab)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht noch kein Bebauungsplan. Deshalb müssen Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage eingestuft werden. Danach wäre das jetzt geplante Vorhaben jedoch nicht zulässig, so dass die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich wird.

Verfahren

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf dieses Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Größe des Plangebietes von ca. 5.012 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden.
Es sollen ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Verkaufsfläche 1.650 m²) mit Konzessionären für Fleischereiwaren, Backwaren, Zeitung- und Tabakwaren sowie eine gastronomische Einheit entstehen. Zusätzlich ist ein Drogerie-Fachmarkt mit 680 m² vorgesehen. Mit diesem Vorhaben wird dem Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ gefolgt und das bereits vorhandene Einzelhandelsangebot mit vorrangiger Nahversorgungsfunktion in dem bestehenden Stadtteilzentrum weiter konzentriert. Das Lebensmittelangebot wird durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf eine zeitgemäße und leistungsfähige Größe ergänzt. Durch die Synergie- und Kopplungseffekte, die durch die Kombination zentrentypischer Dienstleister und gastronomischer Angebote in attraktiver Umgebung entstehen, wird der Bereich dauerhaft gestärkt und zu einem kompakten Zentrum ausgestaltet. Insofern ist die Realisierung des Vorhabens an diesem Standort städtebaulich und funktional sinnvoll.
Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben trotz der Großflächigkeit des Lebensmittelvollsortimenters die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil nicht überschreitet und damit keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Weitere Umweltauswirkungen sind darüber hinaus ebenfalls nicht zu erwarten. Eine UVP-Pflicht besteht deshalb nicht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3.3 Stadtplatzprogramm „Hannover schafft Platz“

Auf der Grundlage des Stadtplatzprogrammes „Hannover schafft Platz“ wurde der Herrenhäuser Markt umgebaut und umgestaltet. Diese Arbeiten wurden erst kürzlich abgeschlossen. Die zeitnahe Verknüpfung dieses städtischen Programms mit dem angestrebten privaten Bauvorhaben der Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen e.V. wird zu einer weiteren Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes und einer Förderung der lokalen Ökonomie beitragen.

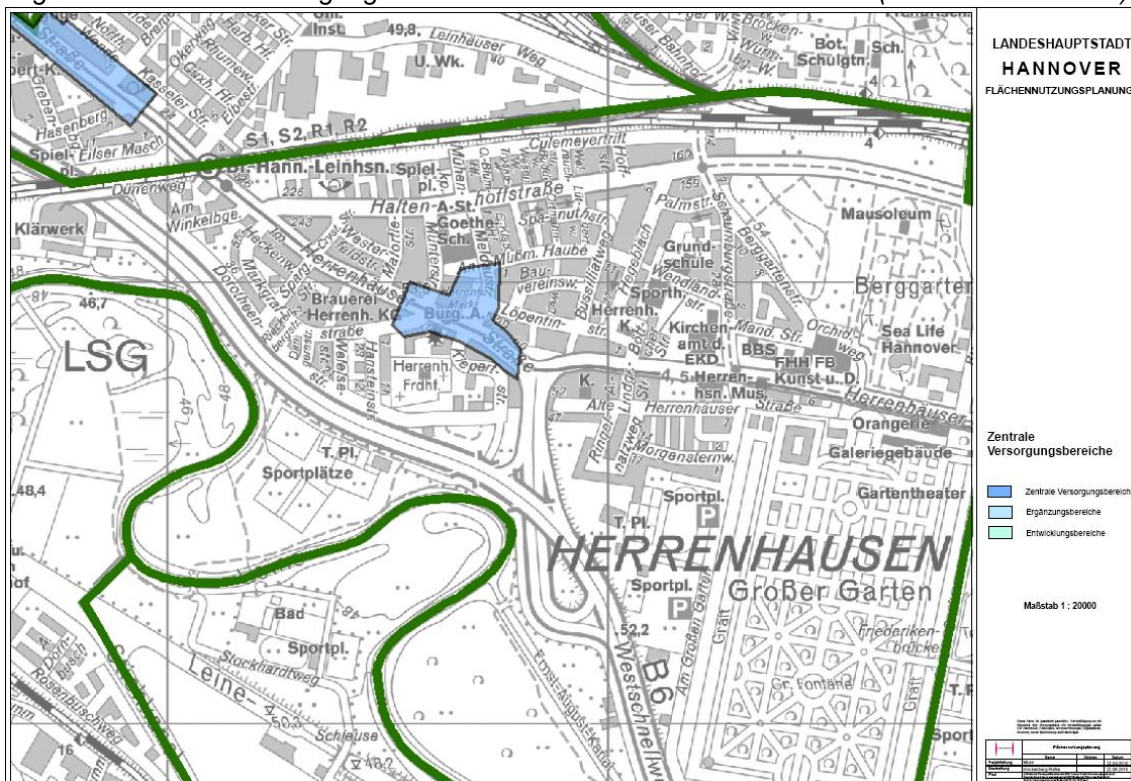
3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover⁽³⁾ wurde im Februar 2011 vom Rat der Stadt Hannover beschlossen. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung in den Zentralen Versorgungsbereichen auch mit Wohnen und ergänzt durch ein vielfältiges Angebot aus Gastronomie, Kultur, Freizeit und Dienstleistungen. Dieser Branchenmix verschafft dem Einzelhandel ein beständiges Kundenpotenzial in direkter Nachbarschaft und sorgt für eine verlängerte Aufenthaltsdauer sowie eine Belebung der Zentren auch außerhalb von Geschäftszeiten. Gleichzeitig wird dadurch die Grundlage für eine lebenswerte Stadt gelegt.

Es wird ein fünfstufiges Zentrensystem (A- Zentrum bis E- Zentrum) eingeführt, wobei sich die einzelnen Zentrenstufen in ihrem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot hinsichtlich Größe, Vielfalt etc. und somit auch in ihrer räumlichen Versorgungsfunktion voneinander unterscheiden und dementsprechend differenzierte Entwicklungspotenziale aufweisen. Der Bereich um den Herrenhäuser Markt/ Herrenhäuser Straße wird aufgrund seiner räumlichen Bedeutung und seines Besatzes als zentraler Versorgungsbereich dem Zentrentyp D mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung zugeordnet.

Für die Bewohner im Stadtteil Herrenhausen besteht somit bereits eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Das Einzelhandelsangebot hat sich räumlich im Bereich des Herrenhäuser Marktes/ Meldaustraße konzentriert, in Richtung Osten ist dagegen eine abnehmende Einzelhandelsdichte festzustellen.

Lage des Zentralen Versorgungsbereiches Herrenhäuser Markt (Abb. ohne Maßstab)



(3) Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Bauen – Sachgebiet Flächennutzungsplanung, 2010/ vom Rat beschlossen im Februar 2011, Ausschnitt aus Karte 2 – Teil Nordwest

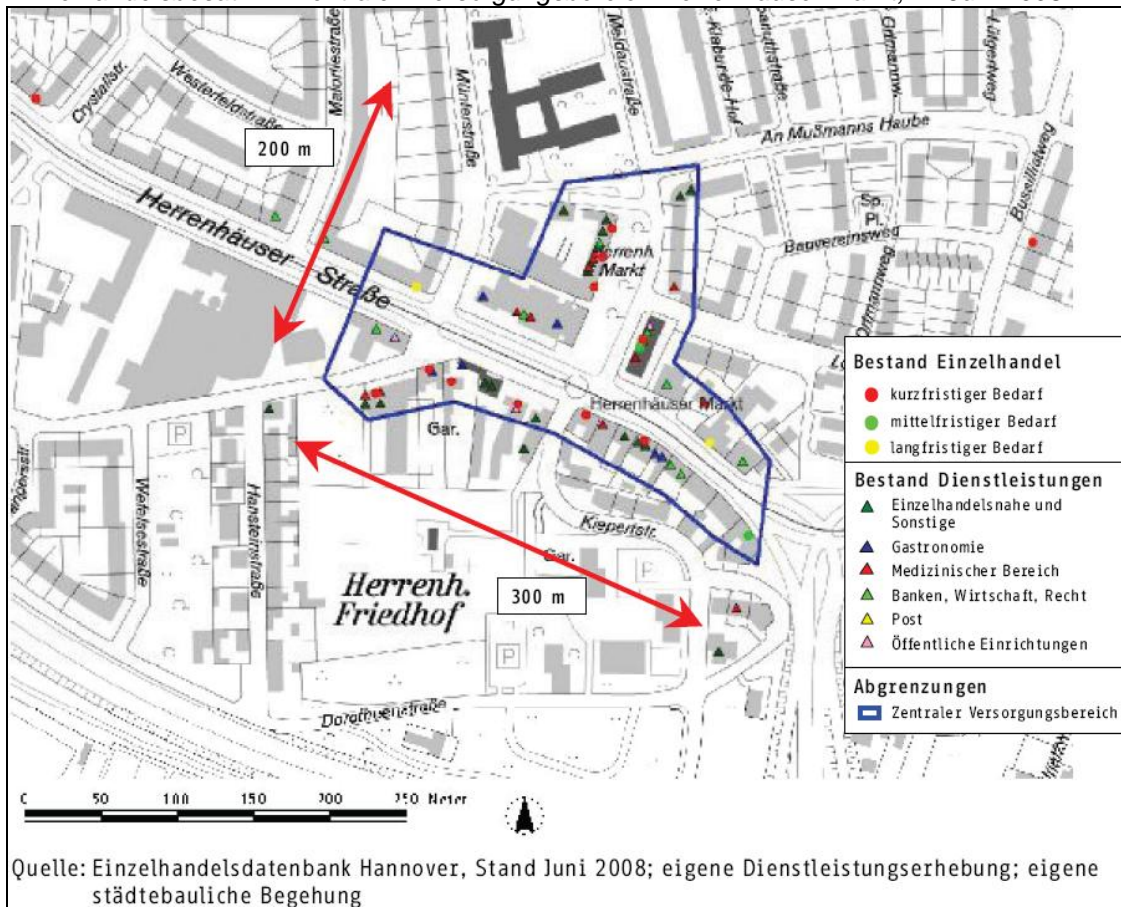
Der Besatz wurde im Rahmen wurde im Vorfeld der Neuaufstellung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes durch das Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung⁽²⁾ erhoben. Danach wurden insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe verzeichnet (Stand Juni 2008), die vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil übernehmen.

Erhebungsdaten D-Zentrum Herrenhausen⁽²⁾

D-Zentrum Herrenhausen		Sortimente	Verkaufsfläche in qm ¹⁾
Betriebe insgesamt	17	nahversorgungsrelevant	1.625
Großflächige Betriebe	1	zentrenrelevant	625
Gesamtverkaufsfläche in qm ¹⁾	2.450	nicht zentrenrelevant	200

¹⁾ Verkaufsfläche gerundet auf 25 qm (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)
Quelle: Einzelhandelsdatenbank Hannover, Stand Juni 2008; eigene Berechnungen

Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Herrenhäuser Markt, im Juni 2008⁽²⁾



(2) Neuaufstellung eines Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Endbericht, Berichtsteil II, Bezirksbeschreibungen – S. 250ff Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung, Lörrach, Endbericht 03.08.2010

Als Entwicklungsziel für das D-Zentrum Herrenhausen wurden u.a. der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen sowie der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt formuliert. Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen, hiervon ausgenommen sind jedoch Lebensmittel, wenn sie stadtteilgerecht dimensioniert sind und der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Hier ist die Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen.

Weiterhin wird angeregt, die räumlichen Entwicklungsoptionen im Bestand zu nutzen und u.a. auch das Nachverdichtungspotenzial im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auszuschöpfen, was mit dem geplanten Vorhaben umgesetzt wird.

Außerdem wird die Anbindung an den ÖPNV (Stadtbahn – Haltestelle Herrenhäuser Markt) hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger derzeit durch den Umbau des Haltepunktes (Hochbahnsteig, ampelgesteuerte Kreuzungen) deutlich verbessert.

Da die angestrebte Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.650 m² Verkaufsfläche (einschließlich Konzessionären) die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (§ 34 Abs. 3 BauGB) in der Regel bei einer Geschossfläche von 1.200 m² angenommen wird, sind mögliche Umsatzverteilungen nicht auszuschließen. Deshalb wurde die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover in einem gesonderten Fachgutachten durch die CIMA Beratung + Management GmbH 2010(1) überprüft.

Als Untersuchungsgebiet wurde ein 3 Kilometer - Radius um den Standort Herrenhäuser Markt definiert. Innerhalb dieses Radius wurden zusätzlich zum Herrenhäuser Markt insgesamt acht relevante Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) registriert:

1. ZV Alte Stöckener Straße (Stadtteil Stöcken)
2. ZV Eichsfelder Straße (Stadtteil Stöcken)
3. ZV Am Fuhrenkampe (Stadtteil Burg)
4. ZV Harenberger Straße (Stadtteil Limmer)
5. ZV Limmerstraße (Stadtteil Linden- Nord)
6. ZV Engelbosteler Damm (Stadtteil Nordstadt)
7. ZV Kasseler Straße (Stadtteil Leinhausen)
8. ZV Schulenburg Landstraße (Stadtteil Hainholz)

Zu der Verdrängungswirkung der geplanten Verkaufsflächen und Nutzungsangeboten wird im CIMA-Gutachten angeführt, dass

- sich die ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten nicht auf die vorhandene Nachfrage beziehen, sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz.
- durch das Planvorhaben zwar Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, da jedoch alle Werte unterhalb von 6% liegen und somit den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz in Höhe von 10% nicht erreichen, sind in keinem der o.g. zentralen Versorgungsbereiche negative Auswirkungen städtebaulicher Art zu erwarten. Hierzu gehören insbesondere die Bereiche Lebensmittel und Reformwaren / Gesundheits- und Körperpflege / sonstiger periodischer Bedarf sowie der vorhabenrelevante aperiodische Bedarf.
- die geplante Stärkung des Nahversorgungszentrums Herrenhäuser Markt einen wichtigen Beitrag zum Erhalt einer qualitativ guten Nahversorgung des Stadtteils Herrenhausen leistet.
- durch das Planvorhaben eine Verbesserung der Kennzahlen erreicht werden kann und
- auch nach Realisierung noch weitere moderate Flächenpotenziale für zukünftige Vorhaben offen bleiben.

Darüber hinaus wurden sowohl qualitative als auch quantitative Faktoren betrachtet, um beurteilen zu können, wie sich das geplante Vorhaben auf die Nahversorgungssituation des Stadtteils auswirkt:

a) qualitative Faktoren

Ein Standort muss innerhalb eines 500 m Radius bedeutende Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen können. Da das geplante Vorhaben zentral am Herrenhäuser Markt liegt, wird nahezu der gesamte Siedlungsbereich von Herrenhausen durch den 500 m Nahversorgungsradius um das Bauvorhaben abgedeckt.

Bei dem Vorhaben ist zwischen einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmittel-discounter zu unterscheiden. Während Lebensmitteldiscounter im Schnitt nur rd. 2.000 Artikel führen, sind es in Lebensmittelvollsortimentern mehr als 10.000 Artikel. Für eine qualitativ hochwertige Nahversorgung sind deshalb Lebensmittelvollsortimenter für die Kunden höher zu bewerten.

b) quantitative Faktoren

Hierbei spielen vor allem die Einzelhandelszentralität und die Verkaufsflächenausstattung eine wichtige Rolle.

Nach dem CIMA-Gutachten liegt die Einzelhandelszentralität des Stadtteilzentrums Herrenhausen im periodischen Bedarf derzeit bei 92,4 %. Somit fließt mehr Kaufkraft aus dem Stadtteil ab, als von außen zufließt, was auf Versorgungsdefizite hindeutet. Es besteht somit

noch Spielraum für die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelanbietern. Durch die neu hinzukommenden Verkaufsflächen ist perspektivisch mit einem Anstieg der Zentralität im periodischen Bedarf auf 100,7 % zu rechnen. Dabei wird aber bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkung von einem „Worst-Case-Ansatz“ ausgegangen, der die maximal zu erwartende Umverteilungswirkung darstellt.

Weiterhin wird die Verkaufsfläche je Einwohner (EW) bewertet. Diese liegt für den Stadtteil Herrenhausen im periodischen Bedarf zurzeit bei 0,39 m²/EW und damit unter dem stadtweiten Durchschnittswert von ca. 0,45 m²/EW. Mit der Umsetzung der Planvorhabens steigt die Verkaufsflächenausstattung im Stadtteil Herrenhausen jetzt auf 0,47 m²/EW. Allerdings hat sich hier in der Praxis ein Schwellenwert von 0,5 m²/EW etabliert, bis zu dem wesentliche Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden können.

Weiterhin wird in dem CIMA-Gutachten für die zusätzlichen Verkaufsflächen vorrangig die Ansiedlung eines Drogeriemarktes empfohlen, da bislang im Stadtteil Herrenhausen bzw. im Nahbereich des Planvorhabenstandortes kein solcher Fachmarkt vorhanden ist und deshalb eine Ansiedlung perspektivisch die Versorgungsfunktion des Standortes Herrenhäuser Markt im periodischen Bedarfsbereich sinnvoll ergänzt. Dabei werden die Flächenanforderungen je nach Betreiber zwischen 200 bis 800 m² angegeben (CIMA-Gutachten). Eine für den Standort zu berücksichtigende, verträgliche Höchstgrenze wurde dabei nicht festgelegt. Für den Betreiber Rossmann wird in dem Gutachten eine VK-Mindestfläche von 500 m² zuzüglich Nebenflächen von min. 100 m² angesetzt, so dass die zur Verfügung stehende Fläche mit ca. 680 m² diesen Anforderungen entspricht. Sie liegt hinsichtlich der oben angegebenen Bandbreite der Größenordnungen im vorgegebenen Bereich. Vor diesem Hintergrund wird der Drogerie-Fachmarkt als standortverträglich eingestuft. Der Investor ist mit der vorliegenden Planung dieser Empfehlung gefolgt.

Abschließend kommt das CIMA-Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine uneingeschränkte Umsetzung des Planvorhabens empfohlen wird und eine Reduzierung der Verkaufsflächen einzelner Sortimentsbereiche nicht erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung dieser Bewertung ist davon auszugehen, dass sich das geplante Bauvorhaben mit dem Lebensmittelvollsortimenter mit Konzessionären in die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einfügt, auch wenn er mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.650 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Es handelt sich um einen voll integrierten Nahversorgungsstandort, der von Wohnnutzung umgeben und sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Dieser Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) nimmt für die Versorgung der im Umkreis wohnenden Bevölkerung eine wichtige Funktion ein und sichert für den Stadtteil Herrenhausen eine qualitativ und quantitativ gute Nahversorgung innerhalb eines 500m-Radius. Das Konzept des Marktes ist nahversorgungsbezogen und berücksichtigt die städtischen Zentrenstrukturen. Durch die begrenzte Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage wird diese Gebietsbezogenheit zusätzlich betont.

Die Planung entspricht somit den Zielsetzungen der Landeshauptstadt Hannover.

4.0 Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der geplanten Baumaßnahme werden besondere städtebauliche Absichten für den Stadtteil Herrenhausen verfolgt:

- Angestrebt wird innerhalb eines etablierten kompakten Wohngebietes mit überwiegend 3- bis 4- geschossigen Gebäuden die Stärkung und Weiterentwicklung des bestehenden Stadtteilzentrums.
- Gleichzeitig soll mit der angestrebten Bebauung die Schaffung von Straßenräumen entlang der Münter- und Meldaustraße sowie eines Stadtplatzes am Herrenhäuser Markt mit eindeutiger räumlicher Begrenzung durch mehrgeschossige Gebäude in Anlehnung an den Gebäudebestand erzielt werden.
- Der Mittelpunkt des Stadtteils erhält mit der angestrebten Nutzungsmischung in Kombination mit der städtebaulich voll integrierten Lage eine besondere urbane Qualität. Während das Erdgeschoss ausschließlich für Einzelhandelsflächen freigehalten werden soll, dient der umbaute Raum in den 3 Obergeschossen einem Mix aus Wohnungen, Büros sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben u.a. mit Dienstleistungsangeboten. Zur Sicherung der urbanen Qualität ist es dabei von besonderer städtebaulicher Bedeutung, dass auch langfristig diese Durchmischung in den Obergeschossen erhalten bleibt und eine einseitige Nutzungsausrichtung (z.B. nur Büros und Praxen oder nur Wohnungen) innerhalb des Plangebietes vermieden wird.
- Durch die kurzen Wege innerhalb eines 500 m – Radius zwischen Wohnen, Schule (5.+ 6. Jahrgang der Goetheschule), Einkaufen, Bürgeramt, Stadtteilbücherei, Arztpraxen und Büros, Sozial- und Betreuungsangebote der WGH sollen die sozialen Kontakte, die Wohnzufriedenheit und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit „ihrem“ Stadtteil weiter gestärkt werden.
- Die schnelle Erreichbarkeit des gut ausgestatteten Nahversorgungszentrums soll dazu beitragen, dass die Einkäufe und Besorgungen im Stadtteil zunehmend zu Fuß oder per Fahrrad erledigt werden.

Planerische Zielsetzung ist somit die gestalterische Aufwertung und angemessene Nachverdichtung an einem zentralen stadtbahnerschlossenen Standort im Stadtteil Herrenhausen.

Weitere Festsetzungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen. Darüber hinaus gehende, detailliertere Vorgaben für das Bauvorhaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Freiflächenplan (Anlagen A1 und A2) sowie der Vorhabenbeschreibung (Anlage B).

5.0 Vorhaben- und Erschließungsplan

5.1 Bebauung

Nutzung

Am Herrenhäuser Markt wird insgesamt ein viergeschossiger Neubau entstehen, in dem verteilt auf die verschiedenen Ebenen und Gebäudeteile Flächen für unterschiedliche Nutzungen angeboten werden. Insgesamt wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen neben den Verkaufsflächen für Einzelhandel auch Büros und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen umfassen. Im Einzelnen ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

In der Erdgeschosszone wird ein leistungsfähiger und zeitgemäßer Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit ca. 1.650 m² Verkaufsfläche mit Konzessionären u.a. für Fleischerei- und Backwaren, Zeitung- und Tabakwaren und eine gastronomische Einheit, sowie ein Drogerie-Fachmarkt (Rossmann) mit ca. 680 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Die Kundenzugänge dieser Einzelhandelsflächen sind ausschließlich zum Herrenhäuser Markt hin ausgerichtet.

Da eine flächige und nur eingeschossige Bebauung innerhalb dieses etablierten mehrgeschossigen Wohngebietes städtebaulich unzureichend wäre sowie der besonderen Bedeutung und Lagegunst dieses Standortes nicht gerecht werden würde, soll oberhalb des ebenerdigen Verkaufsgeschosses zusätzliches Bauvolumen in Form von drei gestalterisch hochwertigen Gebäuderiegeln (A - Ost, B - Mitte und C - West) mit jeweils 3 Geschossen geschaffen werden, in denen Flächen für Wohnungen mit Loggien bzw. Terrassen und Flächen für Büros und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Praxen vorgesehen sind.

Es sollen ca. 10 gewerbliche Einheiten entstehen, u.a. ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen medizinischen und pflegerischen Leistungen, wie z.B. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapie oder auch Gesundheitspflege. Hinzu kommen Büroeinheiten für z.B. steuerliche oder juristische Beratung. Im ersten OG sind gegenwärtig noch kleinere gewerbliche Einheiten frei, die auch für weitere Dienstleister geeignet sind.

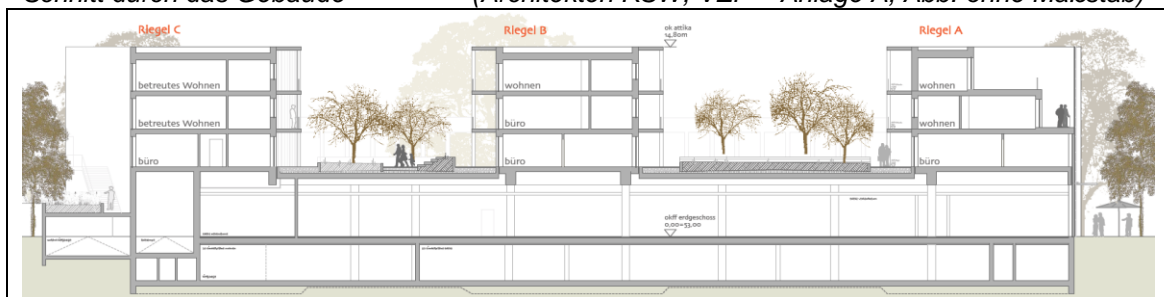
Weiterhin sind ca. 24 Wohneinheiten geplant. Davon sollen in dem Riegel C 10 Wohnungen als barrierefreie Zweiraum-Wohneinheiten durch einen professionellen Träger betreut werden. Diese Wohnungen sind für das 2. und 3. Obergeschoss vorgesehen und beziehen auch die Versorgungsstation im Riegel C mit ein. Die verbleibenden Wohneinheiten setzen sich aus Zweibis großzügigen Vierraumwohnungen mit Balkonen und Terrassen in dem Riegeln A (2. und 3. OG) und in dem Riegeln B (nur 3. OG) zusammen. Insgesamt wird damit das Wohnungsangebot im Stadtteil ergänzt.

Zwischen diesen Gebäuderiegeln sind begrünte Innenhöfe angeordnet, die die Riegel nicht nur optisch miteinander verbinden, sondern auch als geschützte und vom Verkehr abgesetzte Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden sollen. Darüber hinaus stellen diese Innenhöfe zugleich auch die Verteilerebene innerhalb des Gebäudekomplexes dar, die zusätzlich zu den innenliegenden Treppenträumen der Gebäuderiegel auch über zwei Außentreppen im Osten und eine im Westen direkt von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen aus erreicht werden können. Bei allen innenliegenden Treppenhäusern ist eine barrierefreie Zuwegung inklusive Aufzüge garantiert.

Die notwendigen Stellplätze werden alle unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Nach Realisierung des Bauvorhabens wird auch der jetzige Service-Laden des Vorhabenträgers in den Neubau verlagert, so dass die Räume in der Meldaustraße für andere Nutzungen wie z.B. Schuster oder Friseur frei werden.

Schnitt durch das Gebäude (Architekten KSW, VEP – Anlage A, Abb. ohne Maßstab)



Maß der baulichen Nutzung

Durch das Bauvorhaben werden ca. 3.888 m² überbaut. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.021 m² einer GRZ von 0,78.

Mit der insgesamt 4-geschossigen Bebauung, bestehend aus dem flächigen Erdgeschoss und den drei darüber liegenden Gebäuderiegeln, wird bei einer Geschossfläche von insgesamt ca. 9.937 m² eine GFZ von 1,98 erzielt.

Das Plangebiet ordnet sich damit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO zwischen einem Mischgebiet und einem Kerngebiet ein.

Maß der baulichen Nutzung – Obergrenze nach § 17 BauNVO	Mischgebiet - MI	Plangebiet	Kerngebiet - MK
Grundflächenzahl - GRZ	0,6	0,78	1,0
Geschossflächenzahl - GFZ	1,2	1,98	3,0

Diese Dichte ist städtebaulich vertretbar und sinnvoll, da es sich um einen zentralen Versorgungsbereich in integrierter Lage handelt, der als Zentrenstyp D stadtteil- bzw. teilbereichsbezogene Bedeutung hat. Im Sinne von § 17 Abs. 3 BauNVO

- ergeben sich aufgrund der Funktionszuweisung und der städtebaulichen Zielsetzung, die Urbanität dieses Bereiches durch eine vielfältige verträgliche Nutzungsmischung auch weiterhin zu stärken und zu unterstreichen, spezielle bauliche Anforderungen.
- wird die hohe bauliche Dichte dadurch ausgeglichen, dass sich der Gesamtkomplex oberhalb der Verkaufsflächen im Erdgeschoss durch die Gliederung in drei Gebäuderiegel trotzdem als aufgelockerte Bebauung mit geschützten Freibereichen und einer hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität darstellt und sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs nachweislich berücksichtigt.
- stehen sonstige öffentliche Belange nicht entgegen.

Gestaltung

Das Bauvorhaben besteht einem eingeschossigen Gebäudekomplex für Verkaufsflächen mit einer trapezförmigen Außenkontur und 3 aufgesetzten zeilenförmigen Riegeln (A Ost, B Mitte, C West) mit jeweils 3 Obergeschossen. Die beiden äußeren Riegel orientieren sich dabei hinsichtlich ihrer Form und Ausrichtung jeweils an den angrenzenden Verkehrsflächen.

Das Gebäude zeigt keine Rückseiten und wird in Anlehnung an das Bunkerkopfgebäude am Herrenhäuser Markt als weißer Gebäudekörper gestaltet, der vorwiegend durch Lochfassaden sowie kontrastierend abgesetzte Fenster und Füllstabgeländer gegliedert wird.

Zur Erschließung der 3 Gebäuderiegel werden offene Laubengänge aus Betonfertigteileplatten und -stützen vorgesehen mit anthrazitfarbenen Füllstabgeländern als Absturzsicherung.

Die Dachflächen auf den 3 Gebäuderiegeln werden extensiv begrünt. Dagegen werden die Erdgeschossdachflächen zwischen den Gebäuderiegeln im Bereich der Innenhöfe durch eine hochwertige, intensive Bepflanzung aus Solitäräbäumen (Wildformen von z.B. Kirsche, Apfel, Birne) und Bodendeckern begrünt. Weiterhin sind hier Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner und Nutzer vorgesehen.

Die brandschutztechnischen Belange sind durch ein entsprechendes Gutachten abgesichert.

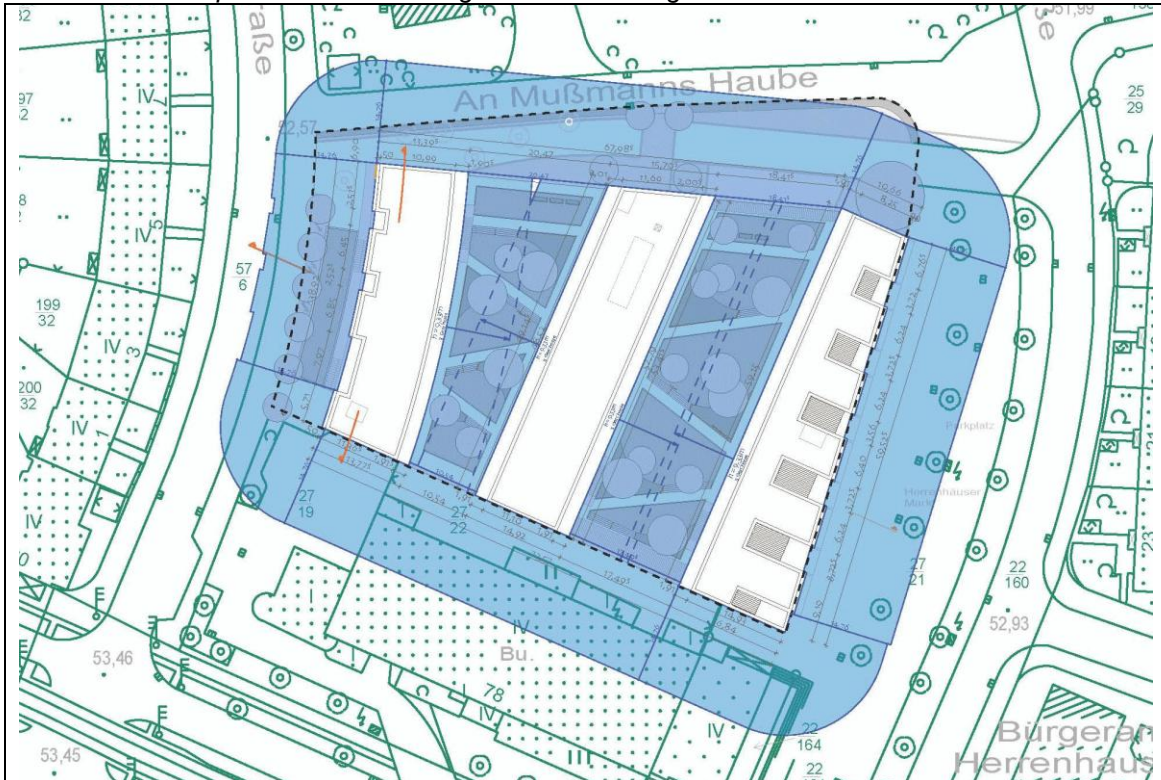
Abstände

Für die Beurteilung der Grenzabstände sind bei diesem Vorhaben zum einen die Abstände zur vorhandenen Nachbarbebauung bzw. zu den Nachbargrundstücken und zum anderen die Abstände der drei Gebäuderiegel oberhalb des Erdgeschosses untereinander zu betrachten. Dabei werden die Abstandsvorschriften der NBauO in der derzeit gültigen Fassung z.T. unterschritten. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 NBauO können Abweichungen von diesen Vorschriften allerdings ausnahmsweise zugelassen werden, um besondere baugestalterische oder städtebauliche Absichten zu verwirklichen.

Dieser Ausnahmetatbestand trifft für das Bauvorhaben zu (siehe auch Pkt. 4.0 Städtebauliche Zielvorstellungen). Dabei wird auch den Erfordernissen des Brandschutzes genügt, der Nachweis wird im Rahmen des Bauantrages erbracht.

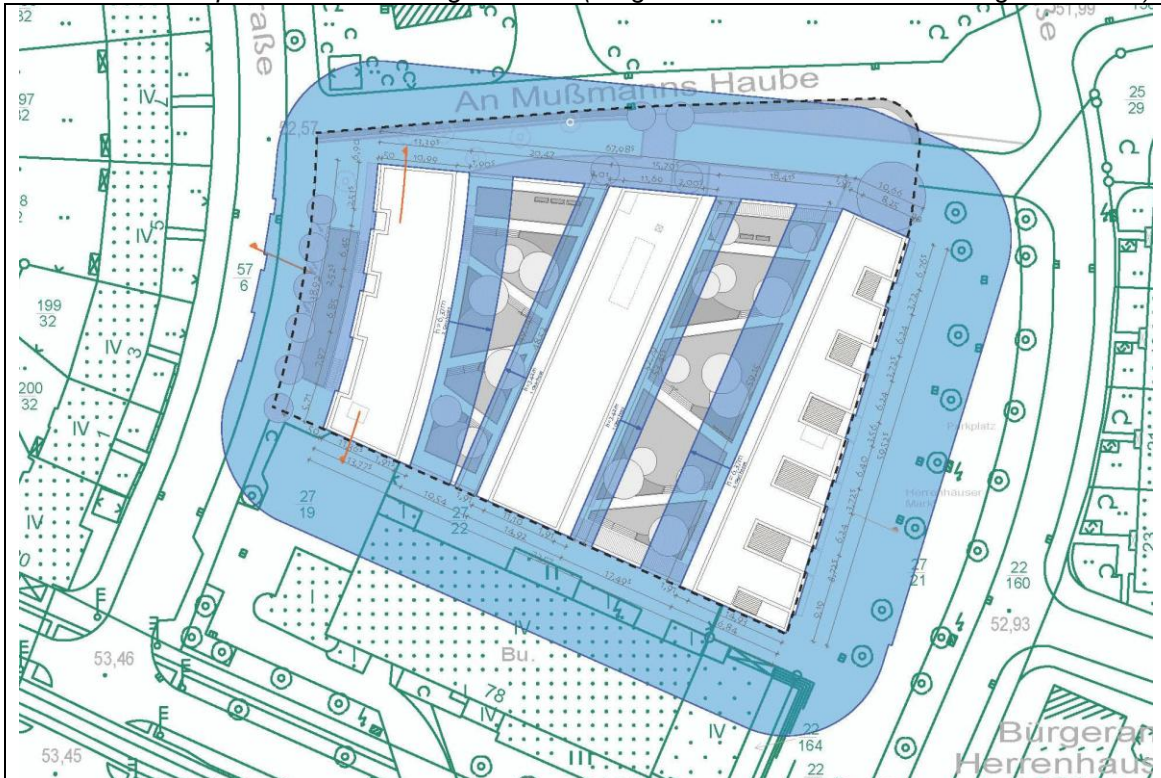
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass mit der neuen NBauO, die im Entwurf vorliegt, die Abstandsfordernungen auf ein $\frac{1}{2}$ H festgelegt werden und damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit den geringeren Abständen als gesichert gelten.

Abstandsflächenplan 1 für die 3 Obergeschossen bezogen auf das 1. bis 3. OG einschließlich



(Abb. ohne Maßstab / Zeichnung: ksw – architekten + stadtplaner, Hannover)

Abstandsflächenplan 2 für die Wohngeschosse (Riegel A und C - 2. und 3. OG/ Riegel B - 3.OG)



(Abb. ohne Maßstab / Zeichnung: ksw – architekten + stadtplaner, Hannover)

Im Einzelnen ist zu den reduzierten Abständen zusätzlich Folgendes anzumerken:

Die Mittellinien der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen im Westen (Münterstr.) und im Osten (Herrenhäuser Markt mit Meldastr.) werden nicht überschritten. Die Abstandsvorschriften werden somit eingehalten. Dagegen ergeben sich, wie aus den Abstandsplänen hervorgeht, bei den Grenzabständen zur Nachbarbebauung bzw. zu den Nachbargrundstücken im Norden und Süden Überlagerungen:

- Im Norden sind ein Teilstück der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „An Mußmanns Hau-be“ und ein kleines Teilstück des Schul-Vorbereiches der Außenstelle der Goetheschule betroffen, in dem jedoch als wesentliche Nutzung nur der Standplatz für die Müllcontainer mit einer dichten Umpflanzung angeordnet ist. Nachteilige Veränderungen oder Einschränkungen für die Nutzung des öffentlichen Fuß- und Radweges und für die übrigen Flächen des Schul-Außengeländes ergeben sich dadurch nicht. Die allgemeinen Arbeitsverhältnisse auf dem Schulgrundstück und die Benutzung der Aufenthalts- und Unterrichtsräume in den Gebäuden werden hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung nicht nachteilig verändert.
- Im Süden befindet sich der viergeschossige Bunker, in dem jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen und auch keine notwendigen Öffnungen mit Ausrichtung zum Bauvorhaben untergebracht sind. Auch das geplante Bauvorhaben selbst weist in Richtung Bunker keine notwendigen Öffnungen auf, da die Ausrichtung der Wohnungen und der gewerblichen Einheiten in Ost-West-Richtung erfolgt. Die Sicherung des Fluchtweges und der Feuerwehruzufahrt bleiben unverändert gewährleistet, da der neue Baukörper wie der Gebäudebestand als Grenzbebauung errichtet wird und sich somit der Abstand zum Bunker nicht reduziert. Für die Benutzung des Bunkers ergeben sich somit durch das Vorhaben keine nachteiligen Veränderungen oder Einschränkungen.

Die nach NBauO einzuhaltenden Abstände zwischen den dreigeschossigen Gebäuderiegeln mit einer Höhe von jeweils ca. 9,30 m werden wie aus dem Abstandsflächenplan 1 ersichtlich z.T. deutlich unterschritten. Insbesondere zwischen dem mittleren Riegel (Riegel B) und dem westlichen Riegel (Riegel C) an der Münterstraße reduziert sich der Abstand an der engsten Stelle bis auf ca. 10,60 m. Diese Unterschreitungen sind aus folgenden städtebaulichen Aspekten vertretbar:

- Bei den Abständen zwischen den Gebäuderiegeln werden Mindestanforderungen von $\frac{1}{2} H$ in allen Fällen eingehalten. Da diese Abstände auch von der neuen NBauO vorgesehen werden, ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt sind.
- Die Wohnungen in den Riegeln A und C sind erst im 2. und 3. Obergeschoss und im Riegel B nur im 4. Obergeschoss vorgesehen. Die darunterliegenden Geschosse in den Gebäuderiegeln sind gewerblichen Nutzungen (Büros, Praxen) vorbehalten. Damit können die Bezugsebenen für die Bemessung der Abstandsflächen der besonders schutzwürdigen Wohnung entsprechend verschoben werden (siehe Abstandsflächenplan 2)
- Die Wohnungen in den Riegeln A und C orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen und den vorgelagerten Balkonen und Terrassen nicht zu den Innenhöfen, sondern vorrangig zur Münterstraße im Westen (Riegel C) bzw. zum Herrenhäuser Markt im Osten (Riegel A) mit den hier vorhandenen ausreichenden Abständen zur nächstgelegenen Bebauung.
- In dem mittleren Riegel (Riegel B) sind die Wohnungen im obersten Geschoss mit den Wohnräumen und der integrierten offenen Küche sowie den Schlafräumen nach Westen zum Riegel C hin ausgerichtet, während sich das Kinder-/ Arbeitszimmer sowie das Bad nach Osten zum Riegel A hin orientiert. Der Innenhof zwischen den Riegeln A und B weist einen Abstand von ca. 17,50 m bis ca. 18,40 m auf und auch der Abstand zwischen den Riegeln B und C weitet sich in nördlicher Richtung von ca. 10,60 m bis auf ca. 20,30 m auf, so dass bezogen auf die Wohnebenen die Abstandsflächen ausreichend und z.T. sogar größer bemessen sind als rechnerisch erforderlich.
- Durch die besonders gestalteten und intensiv begrünten Innenhöfe werden zwischen den Riegeln Flächen angeboten, die sowohl für die Wohnungen als auch für die gewerblichen Einheiten hochwertige Außenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität bieten und damit einen Ausgleich für die reduzierten Abstände schaffen.
- Durch die großflächigen Fensterformate in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind außerdem ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten garantiert.

5.2 Energetisches Konzept

Zu dem Vorhaben wurde ein Beratungsgespräch bei proKlima am 10.02.2011 durchgeführt. Das Protokoll dieses Gespräches wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

Die gesamte Liegenschaft wird über Fernwärme mittels Heizkörper beheizt; ebenso wird die Warmwasserbereitung über Einzelstationen dezentral in den Wohnungen und Büros sichergestellt. In den Wohn- und Büroeinheiten sind Abluftventilatoren zur Begrenzung der Luftfeuchte installiert, eine Belüftung ist zusätzlich über die Fenster möglich. Die Einzelhandelsflächen werden über Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung versorgt. Die Kälte wird für die Einzelhandelsflächen über Kompressionskältemaschinen bereitgestellt.

Insgesamt werden durch den Einsatz hochwertiger Dämmmaterialien, hoher Dämmstärken, dem Fernwärmeanschluss und dem Einsatz effizienter Beleuchtung die Anforderungen der EnEV 2009 um 15% unterschritten.

Derzeit ist eine Nutzung von Photovoltaik-Anlagen nicht vorgesehen. Die Statik des Bauvorhabens ist jedoch so ausgelegt, dass auf den Dachflächen das nachträgliche Aufstellen von Photovoltaik-Anlagen möglich ist.

5.3 Werbeanlagen

Werbemaßnahmen sollen am Gebäude nur in optisch reduzierter, aber prägnanter Weise zum Einsatz kommen. Die Anordnung ist vorwiegend auf der Gebäudeseite zum Herrenhäuser Markt und zum Teil an der Münterstraße vorgesehen.

Am Herrenhäuser Markt finden die Werbeanlagen / Firmenlogos ihren Platz ausschließlich unterhalb der Gebäudevordächer. An der Münterstraße trifft dies auch für das Vordach am Eingangsbereich zu.

Beim Lebensmittelvollsortimenter Edeka und dem Drogeriemarkt Rossmann werden Werbeanlagen als Einzelbuchstaben-Leuchtschriften an der Marktfassade vorgesehen. Den verbleibenden gewerblichen Mietern stehen Flächen für Werbeanlagen und Firmenlogos ausschließlich in den Zugangsbereichen an der Briefkasten- bzw. Klingelanlage zur Verfügung.

5.4 Verkehr und Erschließung

Für das Vorhaben waren bei der Planung besondere verkehrliche Aspekte zu berücksichtigen:

- Es handelt sich um einen städtebaulich voll integrierten Standort, für den deshalb in stadtgestalterischer und organisatorischer Hinsicht besondere Anforderungen an die Flächen für den ruhenden Verkehr gestellt werden müssen.
- Eine ebenerdige großflächige Stellplatzanlage würde einerseits zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen, andererseits wären aber auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine ausreichenden Flächen für eine solche Anlage vorhanden, so dass deshalb der Nachweis der notwendigen Stellplätze nur im Tiefgeschoss des geplanten Neubaus erfolgen kann.
- „Direkt vor der Tür“ in sehr geringer fußläufiger Entfernung (zwischen 50 m bis 120 m) liegt der Stadtbahnhaltepunkt „Herrenhäuser Markt“ für die Linien 4 und 5. Dies bedeutet, dass sowohl die geplanten Geschäfts-, sowie die Büro- und Praxisnutzungen als auch die Wohnungen über den öffentlichen Personennahverkehr mit dem gesamten Stadtgebiet verbunden und somit sehr gut erreichbar sind. Damit werden Anreize zur verstärkten Nutzung des ÖPNV geschaffen.
- Die Haltestelle Herrenhäuser Markt wird umgestaltet und mit einem Hochbahnsteig versehen. Um eine problemlose Abwicklung des ÖPNV zu ermöglichen, wird der heute vorfahrts-regelte Knotenpunkt Herrenhäuser Markt / Meldaustraße zukünftig signalisiert.

- Das Nahversorgungszentrum ist aufgrund der geringen Entfernungen für die Bewohnerinnen und Bewohner Herrenhausens auch zu Fuß oder per Fahrrad gut erreichbar ist. Damit soll eine Zunahme des Anliegerverkehrs innerhalb des Stadtteiles möglichst eingeschränkt werden.

Die Erschließung des Herrenhäuser Marktes wird im Wesentlichen durch die gewachsenen städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen bestimmt. Der Bereich ist einerseits über die Herrenhäuser Straße, andererseits über die Haltenhoffstraße erreichbar. Die notwendigen Stellplätze für die zukünftigen Bewohner bzw. Mieter und Kunden des Bauvorhabens werden in einer Tiefgarage mit 110 Plätzen (davon 4 Behindertengerechte Stellplätze) nachgewiesen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sowohl die bisherige Parkieranlage in der Meldaustraße, als auch die Stellplätze in der Tiefgarage von den Kunden in Anspruch genommen werden.

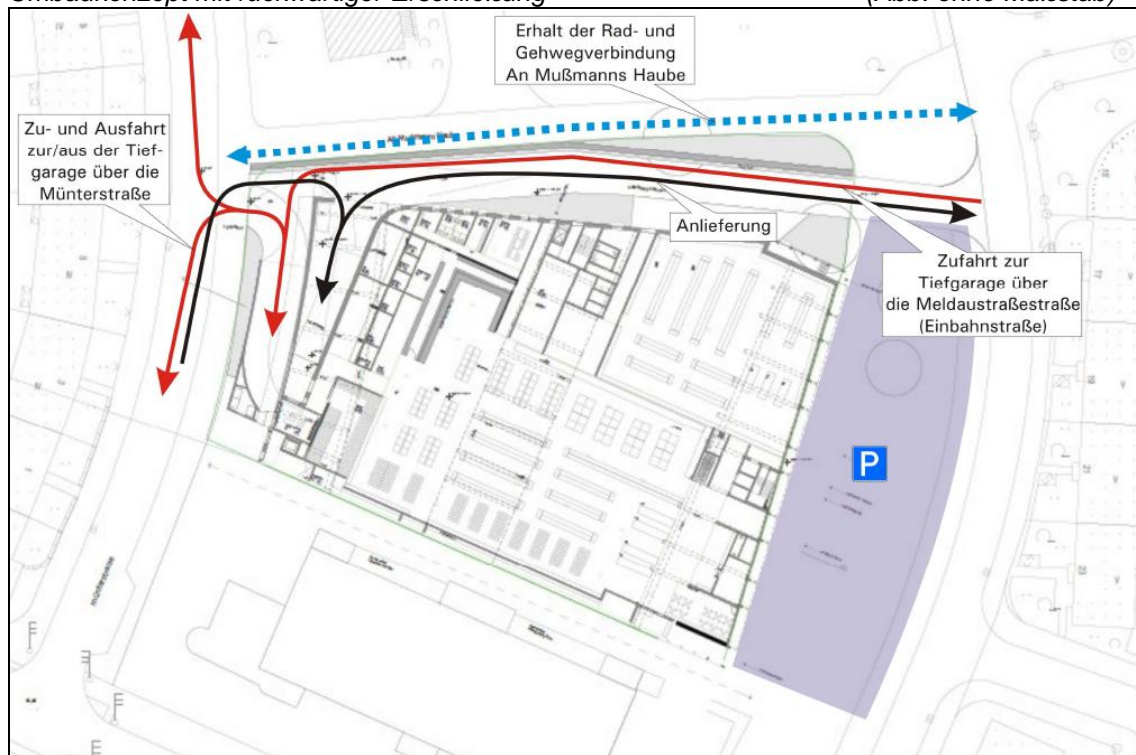
In einem gesonderten Verkehrsgutachten (SHP Ingenieure – Verkehrlicher Erschließung Herrenhäuser Markt – Bericht zum Projekt Nr. 0940 – 07/ 2011) wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Münterstraße / Herrenhäuser Straße und Meldaustraße/ Herrenhäuser Straße nachgewiesen. Danach ist für beide Knotenpunkte in dem Zeitraum der Spitzenstunde unter Berücksichtigung der Einflüsse durch den ÖPNV von einer ausreichenden Verkehrsqualität auszugehen.

Tiefgarage

Die Einfahrt zur Tiefgarage ist sowohl von der Münter-, als auch von der Meldaustraße aus möglich. Allerdings ist von der Meldaustraße aus nur die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen (Einbahnstraße), während der abfließende Verkehr aus der Tiefgarage ausschließlich über die Münterstraße erfolgen muss. Dadurch ist gewährleistet, dass Kunden, die zunächst eine Parkmöglichkeit auf dem bestehenden Parkplatz auf dem Herrenhäuser Markt suchen, bei dessen vollständiger Belegung auch auf die Tiefgarage ausweichen können. Dagegen ist ein Abfluss des Kundenverkehrs in Richtung Meldaustraße nicht vorgesehen, um die Marktfläche nicht zusätzlich zu belasten.

Umbaukonzept mit rückwärtiger Erschließung

(Abb. ohne Maßstab)



(6) SHP Ingenieure – Verkehrlicher Erschließung Herrenhäuser Markt – Bericht zum Projekt Nr. 0940 – Juli 2011)

Mit dieser Zu- und Abfahrtsregelung zur Tiefgarage entstehen kreuzende Verkehrsströme auf dem Privatgrundstück, zwischen den Pkw-Fahrzeugen die aus der Tiefgarage ausfahren und den Pkw-Fahrzeugen die in die Tiefgarage von der Meldaustr. einfahren wollen. Dem ausfahrenden Pkw-Verkehr wird hier der Vorrang eingeräumt. Dies wird zunächst durch geeignete Maßnahmen (Verkehrszeichen, Regelung der Vorfahrt) sichergestellt. Sollte sich dies als nicht ausreichend erweisen, wird eine signaltechnische Lösung geprüft, die ggf. auch mit einer Dunkelanlage in Zusammenhang mit dem Anlieferverkehr verknüpft werden kann (siehe nachfolgenden Text).

Anlieferzone

Die Zufahrt der Lkw's für die Waren-Lieferung erfolgt ausschließlich von Westen über die Münsterstraße und fließt dann in östlicher Richtung über die Meldaustraße wieder ab. Die Zone für das Be- und Entladen der Fahrzeuge liegt auf der Nordseite des geplanten Bauvorhabens und ist so ausgelegt, dass vorwärts in die Anlieferstraße eingefahren und anschließend rückwärts an eine Verloaderampe in der Gebäudetasche bei Edeka bzw. auf eine Fahrzeugabstellfläche im Außenraum bei Rossmann eingeparkt wird.

Der Andienverkehr erfolgt somit gegenläufig zum Pkw-Verkehr. Deshalb ist im Zeitraum der Anlieferung die Zufahrt zur Tiefgarage für den Pkw-Verkehr über die Meldaustraße ggf. kurzfristig nicht möglich. Wegen der guten Sichtverhältnisse kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Autofahrer die Situation erkennen und sich eine Selbstregulierung einstellen wird, zumal sich die Anzahl der Anliefervorgänge durch Lkws auf ca. 10 Fahrten verteilt auf die Tagzeit (6 bis 20 Uhr, max. bis 22 Uhr) beschränkt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird nachträglich eine Dunkelanlage installiert, die sich bei einem Anliefervorgang automatisch auf rot schaltet und damit für den Pkw-Verkehr kurzzeitig die Zufahrt zur Tiefgarage stoppt. Die dadurch verursachten Umwegfahrten führen zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen an den lichtsignalgeregelten Knotenpunkten an der Herrenhäuser Straße.

Die Stadt schließt sich diesen Einschätzungen des Gutachters zu den verkehrlichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben an.

Fuß- und Radweg

Funktional und gestalterisch wird diese Anlieferzone gegenüber der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche An Mußmanns Haube durch einen dichten Grünstreifen eindeutig abgegrenzt. Dies ist sinnvoll und notwendig, da diese Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg insbesondere auch als Schulweg zu der Außenstelle des Gymnasiums Goetheschule genutzt wird und eine Gefährdung der Schülerinnen und Schüler durch den Lkw- und Kundenverkehr auszuschließen ist.

Fahrradstände

Die notwendigen Fahrradabstellplätze nach § 47 b NBauO werden auf dem Grundstück errichtet. Weitere Fahrradabstellplätze werden in Abstimmung mit der Stadt Hannover in der Nähe des Grundstücks im öffentlichen Raum errichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich (im Durchführungsvertrag) die Kosten für die Errichtung der Fahrradabstellbügel im öffentlichen Raum zu tragen.

5.5 Freiflächengestaltung

Die Außenanlagen wurden auf der Grundlage des Gutachtens zum Baumbestand (Baumbüro - Dipl.-Ing. Klaus Schöpe⁽⁴⁾) und den Aussagen des faunistischen Gutachtens (vom Büro ALAND⁽⁵⁾) geplant. Bei den Außenanlagen handelt es sich zum einen um die Erdgeschosszone nördlich und westlich des geplanten Baukörpers und zum anderen um die Innenhöfe zwischen den Riegeln A, B und C.

Die räumliche und funktionale Trennung zwischen Anlieferstraße sowie Fuß- und Radweg An Mußmanns Haube (Schulweg) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird durch Anpflanzung einer 2m hohen, immergrünen Ligusterhecke und Bodendecker markiert. Im Bereich des Übergangs zum nördlichen Eingang des Riegels B wird die Hecke von einem Tor unterbrochen,

sodass einerseits die Verbindung zum Gebäude ermöglicht wird, andererseits aber die eindeutige Trennung zwischen den benachbarten Grundstücken und hier insbesondere zu dem Fuß- und Radweg (Schulweg) gewährleistet bleibt.

Im Einfahrtsbereich der Anlieferzone vom Herrenhäuser Markt ist die Pflanzung eines Feldahorns als Ergänzung zu den Bestandsbäumen vorgesehen. Weiterhin wird der nördliche Zugang zu dem Riegel B durch 4 neue Einzelbäume (Wildobst) betont. Parallel zur Münterstraße entlang der Tiefgaragenaußenwand werden 6 weitere Wildobstbaumpflanzungen vorgenommen.

Die Gestaltung der intensiv begrünten Innenhöfe werden durch trapezförmige Vegetationsflächen geprägt, dessen Höhenentwicklungen einer Wellenstruktur folgt. Die überwiegend als Rasenflächen ausgebildeten Vegetationsflächen sind über Freitreppen begehbar und werden in dreiecksförmigen Teilbereichen mit ca. 60 cm hohen, flächig gepflanzten Bodendeckern / Hecken ergänzt. Desweiteren werden innerhalb der Vegetationsflächen 18 weitere Solitärbäume (Wildformen von Obstbäumen) vorgesehen. Insgesamt werden somit 29 Bäume neu gepflanzt.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Kanäle und Leitungsnetze in der Münterstraße und der Meldaustraße (Schmutz- und Regenwasserkanäle, usw.) Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Kanalbaukosten entstehen daher nicht.

6.1 Stromversorgung

Für die Haustechnik sind in der südöstlichen Ecke innerhalb des Gebäudes die entsprechenden Räumlichkeiten vorgesehen. Ein Traforaum/ Standort außerhalb des Gebäudes wird nicht erforderlich.

6.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung mit Trennstation gesichert, es erfolgt keine Bevorratung.

6.3 Niederschlagswasser

Der Anschluss der Regenwassersammelleitungen erfolgt an die Kanalisation der Stadtentwässerung Hannover. Dabei gilt für Grundstücke über 2000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen werden auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz abgegeben. Der entsprechende Nachweis erfolgt im Entwässerungsantrag.

Zur Minimierung der Oberflächenwasserabflüsse wird neben der geplanten intensiven Dachflächenbegrünung der eingeschossigen Gebäudeteile auch eine extensive Begrünung der Dachflächen der drei Gebäuderiegel vorgenommen, um eine Regenwasserrückhaltung zu begünstigen. Weiterhin wird ein Teil des Niederschlagswassers über eine Regenwasserrückhaltung mit einem Volumen von ca. 60 m³ unterhalb der Anlieferstraße im Norden des Grundstücks vorgesehen.

6.4 Wertstoffsammelbehälter

Ein Standplatz für Wertstoffsammelbehälter (Altpapier, Altglas), ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der beengten räumlichen Situation nicht umsetzbar. Ein geeigneter Standort wird im direkten Umfeld des Bauvorhabens in Abstimmung mit AHA und Amt 66 noch festgelegt.

6.5 Abfallentsorgung

Für die Entsorgung der Betriebsabfälle sind im Anlieferungsbereich von Edeka innerhalb der Gebäudetasche Abfallcontainer vorgesehen. Gleiches gilt für Rossmann. Innerhalb des Lagers werden hier Verpackungsabfälle gelagert. Lediglich ein Restmüllcontainer wird im gebäudeseitigen Vegetationsstreifen am Lagereingang angeordnet. Er tritt durch eine Ligusterheckeneinfassung optisch nicht in Erscheinung.

Die restlichen Müllcontainereinhausungen erfolgen innerhalb des Gebäudes. Unterhalb der Außentreppe im Norden und Süden am Herrenhäuser Markt werden die Müllcontainer der Riegel A und B vorgesehen. Für Riegel C wird ein Raum unterhalb des extensiv begrünten Tiefgaragendaches neben der dritten Außentreppe vorgehalten.

Alle Container-Standorte können von dem Entsorger angefahren werden bzw. sind in einem geringen Abstand zur Verkehrsfläche (unter 15 m) angeordnet.

7.0 Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

7.1 Emissionen / Lärm

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die durch die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden. Dabei ist die in der Nachbarschaft liegende Wohnbebauung ebenso zu berücksichtigen wie die im Plangebiet selbst vorgesehenen Büros, Praxisräume und Wohnungen in den dreigeschossigen Gebäuderiegeln. Die zulässigen Geräuschpegel orientieren sich an den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau. Als Emissionsquellen sind die Zufahrt der Tiefgarage, die Zonen für die Warenanlieferung und technische Aggregate im Freien von Bedeutung.

Zur Abschätzung notwendiger Maßnahmen wurde hierzu von der GTA (Gesellschaft für Technische Akustik mbH⁽⁷⁾) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sich auf die Tages- und Nachtzeiten bezieht.

Gewerbliche Verkehre

In dem Lärmgutachten wird ausgeführt, dass sich die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen ergibt. Danach ist für die Wohngebäude auf der Westseite der Münterstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Bebauungspläne sind im Umfeld des Planungsbereiches nicht vorhanden. Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung von Einzelhandel, Büros/ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungen wird für das Plangebiet selbst insgesamt von Werten ausgegangen, die mit einem Mischgebiet vergleichbar sind. Nach Nr. 6.1 der TA Lärm dürfen dabei durch Geräusche an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

Gebietsart	tags (6 bis 22 Uhr)	nachts (22 bis 6 Uhr)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete (MK, MD, MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionswerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Bei den weiteren Ermittlungen zur schalltechnischen Untersuchung wurden für die Einzelhandelsflächen zunächst Anlieferzeiten und Öffnungszeiten zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr zugrunde gelegt. Optional wurde aber auch eine Ausdehnung für den Lebensmittel-Vollsortimenter bis 24:00 Uhr und für den Drogerie-Fachmarkt bis 24:00 Uhr (ggf. 22:00 Uhr) mit untersucht.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kommt das Lärmgutachten zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete und für MI-Gebiete entsprechend der TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten nur dann eingehalten bzw. unterschritten werden, wenn die gewerbliche Nutzung der Tiefgarage (TGa) und die Anlieferung von Waren mittels LKW auf die Tageszeiten (6.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt bleibt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der heute oft üblichen längeren Öffnungszeiten ist somit eine Öffnung des Lebensmittel-Vollsortimenters und des Drogerie-Fachmarktes bis 22:00 Uhr grundsätzlich möglich.

Auf dieser Basis werden für die Einzelhandelsflächen werktags Anlieferzeiten zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr vorgesehen und die Öffnungszeiten werktags auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt.

Die Öffnungszeiten der Tiefgarage werden auf die Zeitspanne von 8:00 Uhr bis 21:30 Uhr begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass eine Zufahrt in die Tiefgarage für Kunden nach 21:30 nicht mehr möglich ist. Außerdem müssen die Kunden die TGa bis spätestens 22:00 Uhr verlassen haben, da nach den Berechnungen für die nächtliche Nutzung der TGa (22.00 bis 6.00 Uhr) durch gewerbliche Einheiten nur max. 4 Pkw-Fahrten/Stunde zulässig sind. Die Kunden werden durch gesonderten Aushang auf die eingeschränkten Öffnungszeiten der Tiefgarage hingewiesen. Nur noch die Beschäftigten des Einzelhandels/ der Gewerbeeinheiten können dann die TGa mit einer speziellen Zugangsberechtigung (Chip, Karte, o.ä.) außerhalb der Kundenöffnungszeiten nutzen. Mit diesen Maßnahmen wird die Anzahl der gewerblichen Fahrten in der Nachtzeit auf das zulässige Maß reduziert. Deshalb wird von Seiten der Stadt die vorgesehene Begrenzung für sinnvoll und realistisch erachtet.

Diese Nutzungsbeschränkungen für die TGa gelten jedoch nicht für private Nutzer des Bauvorhabens (Mieter der Wohnungen).

Darüber hinaus werden Lärmbelästigungen durch Lieferverkehr u.a. durch die vollständige Einhausung der Andienzone des Hauptmieters reduziert. Die Entladung dieser Fahrzeuge findet nur innerhalb des Gebäudes statt. Zusätzlich werden mögliche Beeinträchtigungen von der Tiefgaragenzufahrt durch eine Abdeckung der Rampe minimiert.

Durch den mit dem Bauvorhaben verbundenen anlagenbezogenen KFZ-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Geräuschkonflikte zu erwarten.

Stationäre technische Anlagen

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sind mehrere stationäre technische Anlagen erforderlich:

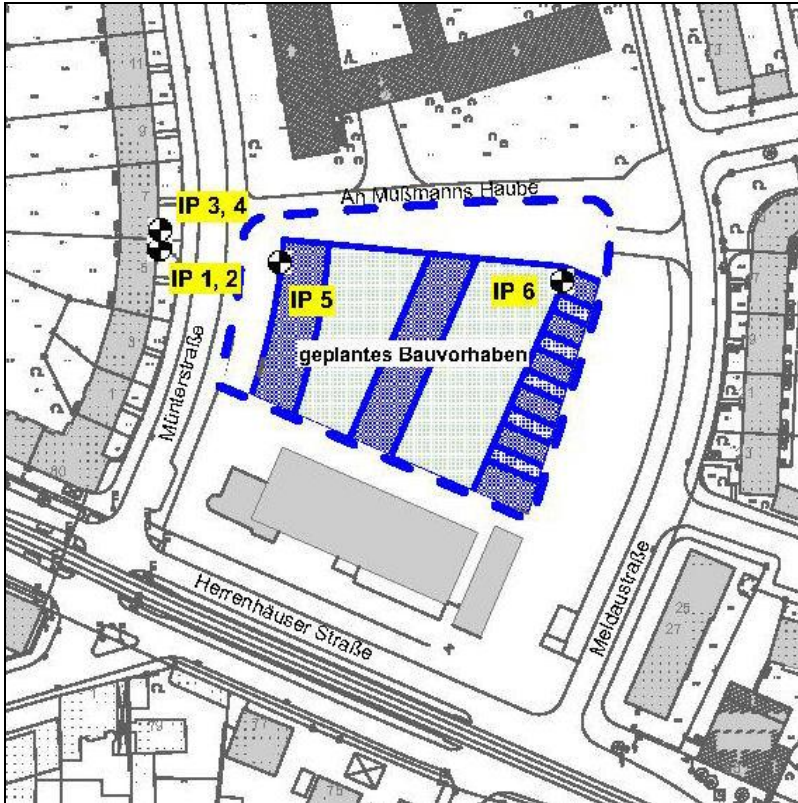
- zwei Außenluftansaugungen an der Nordseite des Gebäudes im Bereich der Ladezone in Höhe des Erdgeschosses
- ein Fortluftauslass über Dach des mittleren Gebäuderiegels
- eine Rückkühlanlage über Dach des mittleren Gebäuderiegels

Die Geräuschimmissionen für die Rückkühlanlage sind zur sicheren Einhaltung der Richtwerte während der Nachtzeit auf einen (Beurteilungs-) Schallleistungspegel von LWA = 89 dB(A) zu begrenzen. Außerdem ist darauf zu achten, dass auch die Gesamtleistung der Aggregate von der Rückkühlanlage und dem Fortluftauslass während der Nachtzeit den vorgenannten Lärmpegel nicht übersteigt.

Als weitere technische Einrichtungen mit nennenswerter Geräuscherzeugung sind die drei maschinellen Entrauchungsanlagen über Dach im Riegel A und B zu nennen. Sie sind jedoch für die schalltechnische Bewertung nicht relevant, da sie nur selten (alle 8 bis 12 Wochen) durch einen kurzen Probelauf betrieben werden.

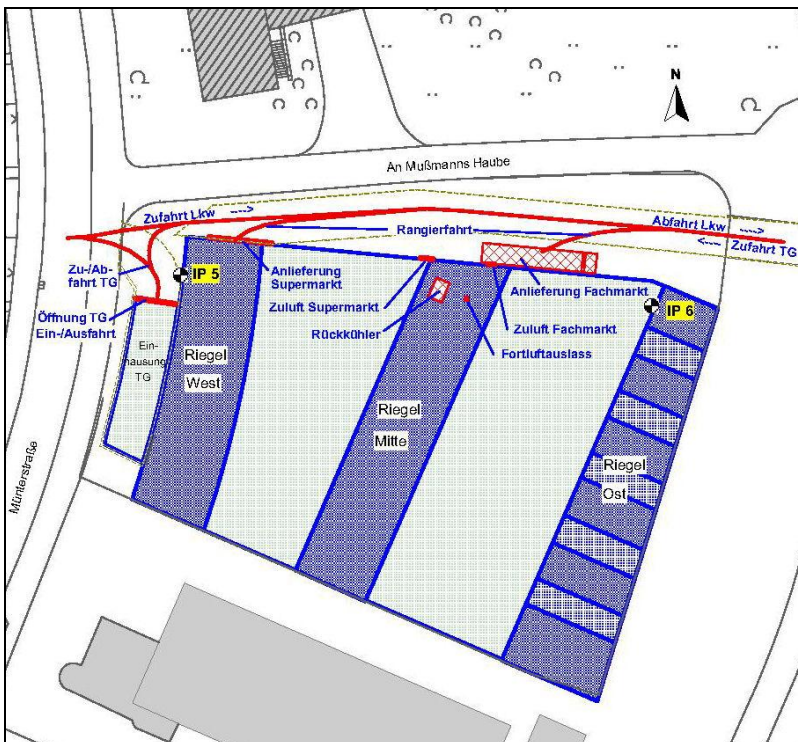
Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen ist aus schalltechnischer Sicht die Umsetzung der Planung möglich. Die Stadt schließt sich dieser gutachterlichen Einschätzung an.



Übersichtsplan mit Lage des geplanten Bauvorhabens und der Immissionspunkte 1 bis 6

(7) GTA – Schalltechnische Untersuchung vom 24.06.2011, Anlage 1 (Abb. ohne Maßstab)



Schalltechnisches Modell des geplanten Bauvorhabens mit Lage der Geräuschquellen

(7) GTA – Schalltechnische Untersuchung vom 24.06.2011, Anlage 2 (Abb. ohne Maßstab)

7.2 Naturschutz / Artenschutz

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensationspflicht im Sinne der Eingriffsregelung besteht damit nicht, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen ist der Bestand zu ermitteln. Weiterhin ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover in vollem Umfang anzuwenden. Danach ist ein Erhalt geschützter Gehölze anzustreben und soweit dieses nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund wurden die durch das beabsichtigte Bauvorhaben initiierten Veränderungen im Grün- und Gehölzbestand sowie die Auswirkungen im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung hinsichtlich ihrer freiraumplanerischen Bedeutung in den nachfolgenden Ausführungen betrachtet und bewertet.

Arten und Lebensgemeinschaften / Orts- und Landschaftsbild

Am Herrenhäuser Markt ist der Neubau eines mehrgeschossigen Geschäfts- und Wohnhauses geplant, welcher die bisher vorhandene niedriggeschossige und veraltete Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen ersetzen soll. Das Plangebiet ist somit bereits weitgehend versiegelt und es bestehen aufgrund seiner integrierten Lage Baurechte nach § 34 BauGB.

In den Randbereichen des Plangebietes befindet sich vor allem im Norden entlang der Straße "Mußmanns Haube" ein prägender Gehölzbestand in unterschiedlicher Artenzusammensetzung (Spitzahorn, Silberahorn, Eiche, etc.) und entlang der Meldaustraße bildet eine Doppelreihe Linden den randlichen Abschluss des Plangebietes. Straßenbegleitende Gehölze sind auch entlang der Münterstraße im Westen anzutreffen. Die Gehölze bieten Lebensräume für Vögel und Kleinsäuger. Art und Zustand der Gehölze sowie deren Verteilung innerhalb des Plangebietes sind der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der Baumarten und der zeichnerischen Darstellung der aufgenommenen Bäume zu entnehmen.

Ziel ist es zwar die Veränderungen im Gehölzbestand zu minimieren, trotzdem können nicht alle Baumstandorte erhalten werden. Dies gilt insbesondere auch für die in dem Baumgutachten⁽⁴⁾ mit den Nr. 23 (Eiche) und 24 (Esche) bezeichneten, den Straßenraum prägenden Bäume an der Münterstraße, weil

- durch die begrenzte, für das Bauvorhaben zur Verfügung stehende Fläche und die städtebaulichen Anforderungen aus der Umgebung keine alternativen Grundrisslösungen für die verkehrliche Anbindung der Lieferzone und der notwendigen Einstellplätze in der Tiefgarage bestehen,
- wegen der angrenzenden Wohnbebauung im Westen bestimmte, z.T. flächenbeanspruchende Schutzvorkehrungen notwendig sind (z.B. eingehaute Anlieferung, gedeckelte Zufahrt zur Tiefgarage) und
- zur Erhaltung eines gesicherten Schulweges im Norden die eindeutige optische und funktionale Trennung zwischen dem Fuß- und Radweg und der Lieferzone durch eine begrünte Abstandsfläche gewährleistet bleiben muss,

so dass insgesamt zur Realisierung des Vorhabens das gesamte Grundstück und z.T. auch noch angrenzende städtische Grundstücksabschnitte benötigt und bisher noch begrünte Bereiche mit überplant werden müssen.

Trotzdem wird die Planung in dem bisher vorgesehenen Umfang weiter verfolgt, weil die Realisierung des Bauvorhabens

- mit einem leistungsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter und integrierten Konzessionären sowie einem Drogerie-Fachmarkt im Erdgeschoss
- mit ca. 10 Büros und Praxen

- mit ca. 24 Wohnungen in den Obergeschossen, von denen 10 Wohnungen als barrierefreie, betreute Zweiraum- Wohneinheiten vorgesehen sind,

zu einer wesentlichen Aufwertung und Belebung des Nahversorgungszentrums im Stadtteil Herrenhausen beiträgt und in Kombination mit der städtebaulich voll integrierten Lage zu einer besonderen urbanen Qualität führt, die mehr Wohnzufriedenheit und Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrem“ Stadtteil bewirkt.

Vor diesem Hintergrund wird die Umsetzung des Vorhabens vorrangig vor der Erhaltung einzelner Wuchsbereiche und Baumstandorte eingestuft.

Insgesamt werden 14 Bäume entlang der Münterstraße und An Mußmanns Haube gefällt (Ifd. Nr. 17 bis 29, ggf. auch Nr. 30). Von diesen Bäumen haben 13 Stück einen Stammumfang von mehr als 60 cm und fallen somit unter die Baumschutzsatzung. Die Bäume weisen jedoch z.T. bereits Schäden an Stamm und / oder Rinden sowie verstärkte Anteile von Totholz im Kronenbereich auf.

Als Ersatzpflanzungen werden im Plangebiet ca. 29 neue Bäume vorgesehen, davon 18 Bäume auf den Grünflächen oberhalb des Erdgeschosses und 11 Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Westen (siehe Freiflächenplan). Weiterhin bleiben 3 ortsbildprägende Bäume An Mußmanns Haube erhalten und auch die Baumstandorte auf dem Herrenhäuser Markt sind von den Fällmaßnahmen nicht betroffen. Zusätzlich wird durch die Dachbegrünung oberhalb des Erdgeschosses und auf den Gebäuderiegeln Lebensraum neu geschaffen.

In gestalterischer Hinsicht wird das Vorhaben in Anlehnung an das Bunkerkopfgebäude am Herrenhäuser Markt als weißer Gebäudekörper errichtet und vorwiegend durch Lochfassaden sowie kontrastierend abgesetzte Fenster und Füllstabgeländer gegliedert. Durch die viergeschossige Bebauung werden die städtischen Räume eindeutig begrenzt und die Quartiersmitte damit deutlich aufgewertet. Diese Verbesserung des Stadtbildes wird in Verbindung mit der bereits kürzlich erfolgten Umgestaltung des Herrenhäuser Marktes noch potenziert.

Insofern sind voraussichtlich keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Tabellarische Auflistung der Baumarten⁽⁴⁾

Nr	Baumart	Höhe (m)	Ø Stamm (cm)	Stammumfang (cm)	Ø Krone (m)	Vitalitätsstufe	Schäden/Auffälligkeiten	Bemerkung
1	Tilia cordata	8	8,5	27	2	0		stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
2	Tilia cordata	10	24	75	6	1	große Astungswunden	stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
3	Tilia cordata	10	26	81	6	1		stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
4	Tilia cordata	11	30	94	6	1		stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
5	Tilia cordata	7	15	47	3	2	große Astungswunden	stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
6	Tilia cordata	12	30	96	4	1		stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
7	Tilia cordata	12	33	104	6	1		stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
8	Tilia cordata	11	28	88	6	1		stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
9	Tilia cordata	11	27	85	6	1		stehen in erhöhten Pflanzbeeten (2x2x0,3 m)
10	Tilia cordata	12,5	31	98	7	1		
11	Tilia cordata	12	31	98	6	1		
12	Acer platanoides (rotlaubig)	12	47	148	10	2-3		
13	Acer platanoides	12	47	148	12	2		
14	Acer saccharinum	19	44	138	14	2		
15	Acer platanoides	21	48	151	15	2-3	eingerrissene Äste, Rindenschäden, Adventivwurzeln	
Nr	Baumart	Höhe (m)	Ø Stamm (cm)	Stammumfang (cm)	Ø Krone (m)	Vitalitätsstufe	Schäden/Auffälligkeiten	Bemerkung
16	Acer platanoides	20	55	174		2-3	Adventivwurzeln, Misteln	wird voraussichtlich gefällt
17	Fraxinus ornus	8	15	47	5	2-3		wird voraussichtlich gefällt
18	Acer platanoides	17	60	189	12	2	Astungswunden, Adventivwurzeln	wird voraussichtlich gefällt
19	Acer platanoides	14	44	139	14	2-3	Wundleisten und Risse am Stamm, Adventivwurzeln, massiv Totholz	wird voraussichtlich gefällt
20	Acer pseudoplatanus	17	41	129	8	2		wird voraussichtlich gefällt
21	Acer campestre	15	34/28	108/88	8	1-2	Astungswunden, Adventivwurzeln	wird voraussichtlich gefällt
22	Betula pendula	14	33	102	4	3	abgängig	wird voraussichtlich gefällt
23	Quercus robur	22	64	201	12	2-3	verstärkt Totholz im unteren Kronenbereich	wird voraussichtlich gefällt
24	Sorbus aria	10	36	104	6	1		wird voraussichtlich gefällt
25	Laburnum anagyroides	8	17/15/18	53/47/57	4	2-3	diverse Rindenschäden	wird voraussichtlich gefällt
26	Laburnum anagyroides	7	23/26	73/82	5	2-3	Stammschäden	wird voraussichtlich gefällt
27	Prunus serotina	9,5	27	85	6	2		wird voraussichtlich gefällt
28	Prunus serotina	13	30/25	95/78	8	2	Stammschaden mit Pilzresten	wird voraussichtlich gefällt
29	Acer pseudoplatanus	13	28	88	4	2		wird voraussichtlich gefällt
30	Acer pseudoplatanus	14	27	85	5	2		wird voraussichtlich gefällt, steht direkt hinter dem Zaun zum Nachbargrundstück

(4) Gutachten zum Baumbestand, Baumbüro Klaus Schöpe, April 2011, Seiten 4+5)

Darstellung der aufgenommenen Bäume⁽⁴⁾

(Abb. ohne Maßstab)



(4) Gutachten zum Baumbestand, Baumbüro Klaus Schöpe, April 2011, Seite 6)

Artenschutz

Von der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie liegt ein faunistisches Fachgutachten⁽⁵⁾ vor. In dem Kapitel 4 „Naturschutzfachliche Bewertung“ (S. 10 ff) werden die Untersuchungsergebnisse wie folgt zusammengefasst:

- Brutvögel:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im unmittelbar nördlich angrenzenden Randbereich wurden insgesamt 12 Vogelarten als Brutvogelart und/oder als Nahrungsgast nachgewiesen. Es handelt sich dabei insgesamt um anpassungsfähige, landesweit oder auch regional nicht im Bestand gefährdete Arten. Lediglich der als Nahrungsgast auftretende Haussperling wird aufgrund anhaltender Bestandsrückgänge in der Vorwarnliste (Gefährdungsgrad V) aufgeführt.

Das Artenspektrum und die geringe Brutdichte entsprechen der Lebensraumstruktur bzw. dem Habitatangebot des Untersuchungsgebietes. Für die Besiedlung als relevant sind dabei in erster Linie die Grünflächen mit ihren Gehölzstrukturen (Brut- und Nahrungshabitate) anzusehen. Speziell für die Kulturfolger Haustaube und Haussperling ist auch das zusätzliche Nahrungsangebot von Abfällen etc. im Bereich von Parkplatz sowie Anlieferung und Entsorgungseinrichtungen des Lebensmittelgeschäfts von Bedeutung.

Aufgrund dieser Ergebnisse besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 4) als Brutvogellebensraum (gefährdete Brutvogelarten oder solche mit ausgeprägter Habitatspezialisierung kommen nicht vor). Artenschutzrechtlich relevante Brutvorkommen von streng geschützten Arten wurden nicht festgestellt. Gleiches gilt für den Mauersegler, der im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Hannover bei Baumaßnahmen mit Abriss- und Sanierungshintergrund besondere Berücksichtigung findet.

Liste der erfassten Vogelarten⁽⁵⁾

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	GF	GF Reg.	GF	EU- VR	Schutz	Status	Anzahl
		Nds.	T-O	D				
Aaskrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	-		x	NG	s
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-			B	1
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	-			NG	r
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-			B	1
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	-			(B)	1
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V			NG	r
Hauttaube	<i>Columba livia domest.</i>						NG	r
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-			NG	s
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	-	V			NG	s
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-			B	(1)
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-			B	1 + (1)
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-			B	1

Status: Das Artenspektrum lässt sich verschiedenen Kategorien zuordnen:

- B - Brutvogel (Brutnachweis od. Brutverdacht)
- (B) - potenzieller Brutvogel (Brutzeitfeststellung)
- NG - Nahrungsgast zur Brutzeit

Gefährdung

GF Nds.: Gefährdungsgrad nach "Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Vogelarten" (7. Fassung, Stand 2007) (KRÜGER & OLTMANN 2007)

GF Reg.: Gefährdungsgrad in den Naturräumlichen Regionen Niedersachsens nach „Rote der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Vogelarten (7. Fassung, Stand 2007) (KRÜGER & OLTMANN 2007)
T-O Tiefland-Ost

GF D: Gefährdungsgrad nach "Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (3., überarbeitete Fassung, 8.5.2002) (BAUER et al. 2002)

- 0 : Erlöschen oder verschollen
- 1 : Vom Erlöschen bedroht
- 2 : Stark gefährdet
- 3 : gefährdet
- V : Arten der Vorwarnliste
- R : Arten mit geografischer Restriktion
- + : keine Gefährdung

EU-VschRL Anh. I: Schutzbedürftigkeit in der EU:

- x : Vogelarten aus Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, auf die besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden sind, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen (Richtlinie 79/409/EWG vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten).

Schutz: x : streng geschützte Art, da in Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 Satz 2 Bundesartenschutzverordnung aufgeführt

- xx : streng geschützte Art, da im Anhang A der EG-Artenschutzverordnung (VO(EG) Nr. 338/97) aufgeführt

Anzahl: s : selten beobachteter Nahrungsgast

- r : regelmäßig beobachteter
- 2 : Anzahl der Brutpaare/Reviere im Untersuchungsgebiet
- (1) : Anzahl der Brutpaare/Reviere knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets

(5) Faunistisches Fachgutachten zur Überprüfung auf mögliche artenschutzrelevante Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen, ALAND - Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover, August 2011, S.8+9)

- Fledermäuse:

Im Bereich des Plangebietes konnten nur zwei Fledermausarten festgestellt werden, die Zwergfledermaus und der Große Abendsegler. Dabei findet eine regelmäßige (Jagd-) Nutzung des Geländes lediglich durch Einzeltiere der Zwergfledermausart statt. Damit besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 4) als Fledermauslebensraum. Diese Bewertung liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, so dass eine Kompensation des geplanten Eingriffes aus Sicht der Fledermäuse nicht erforderlich ist.

Weiterhin waren im Untersuchungsgebiet und -zeitraum keine Quartiere (Sommerquartiere) von Fledermäusen existent. Dies schließt zwar mögliche Winterquartiere der Zwergfledermaus in dem bestehenden Gebäudekomplex (Flachdachbereiche des NP-Marktes, Tiefgarage) nicht aus, doch erscheint diese Option aufgrund der sehr geringen sommerlichen Aktivität der Zwergfledermaus als unwahrscheinlich.

Bei einem Abriss des Gebäudekomplexes und der Fällung der Bäume im Untersuchungsgebiet ist daher aus Sicht der Fledermäuse ein Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i.S. des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Insgesamt ist deshalb festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse und als Brutgebiet für Vögel besitzt. Dies gilt nicht nur für den Gebäudebestand, sondern auch für die von der Maßnahme betroffenen Gehölze. Die dort nachgewiesenen Arten sind aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit in der Lage auszuweichen, so dass ihr Bestand durch das geplante Bauvorhaben nicht gefährdet ist.

Somit ergeben sich, bezogen auf die Fledermäuse und den Brutvogelbestand weder artenschutzrechtliche Probleme noch besondere Anforderungen im Sinne der Eingriffsregelung. Unabhängig davon werden aber bei Realisierung des Bauvorhabens bestimmte Schutzvorkehrungen, wie z.B. Fällen von Bäumen außerhalb der Brutzeiten, beachtet werden.

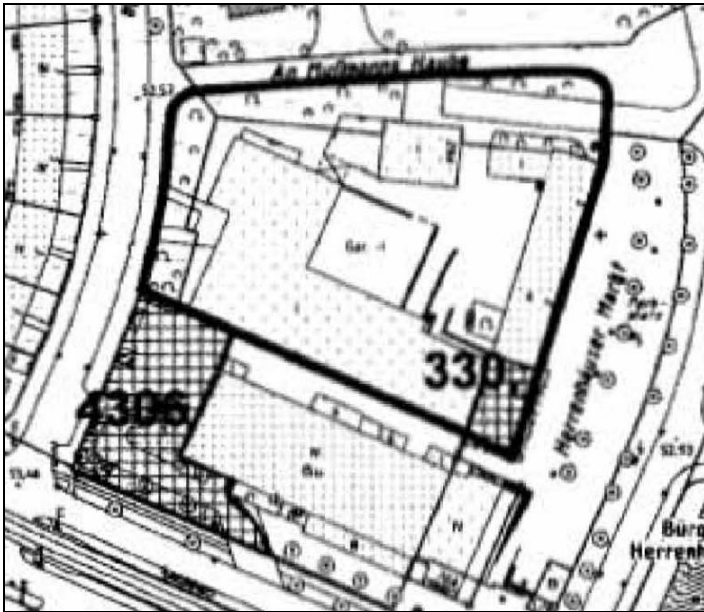
Die Stadt schließt sich dieser gutachterlichen Einschätzung zur Bestanderhebung der Baumarten, zur Bewertung der Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung und zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Aspekte an.

7.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Da es sich bei der vorhandenen Textilreinigung um einen laufenden Betrieb handelt, ist davon auszugehen, dass die Gewerbeaufsicht die umweltrelevanten Betriebsabläufe bereits ausreichend kontrolliert bzw. in der Vergangenheit kontrolliert hat. Eine historische Recherche zu möglichen Schadstoffvorkommen ist nicht erforderlich. Nach dem Abriss der bestehenden Gebäude wird das Gelände wieder überbaut und eine Tiefgarage angelegt, so dass eventuell vorhandene Schadstoffbelastungen beseitigt bzw. gesichert werden.

Im Plangebiet sind künstliche Auffüllungen mit Bauschutt-, Ziegelbruch- und Schlackeanteilen vorhanden. Die Verdachtsflächen beschränken sich auf die südöstliche Ecke, die mit der Nr. 330 im Altlastenverzeichnis gekennzeichnet ist. Der Vorsorgewert der LHH für Benzo(a)pyren wird überschritten, nicht jedoch der Prüfwert nach BBodSchV. Da das Plangebiet weitgehend versiegelt bleibt und die Spielflächen auf begrünten Dächern vorgesehen sind, bestehen gegen die geplante Nutzung trotz der Bodenbelastungen keine Bedenken. Bei der Entsorgung von Bodenaushub ist jedoch mit erhöhten Kosten zu rechnen. Die andere Verdachtsfläche (Nr. 4306), die nicht mehr als Tankstelle genutzt wird und auf der auch bereits die baulichen Anlagen hierfür beseitigt wurden, ist von der Planung nicht betroffen.

Weitere Altlasten oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.



Auszug aus: Umweltinformationssystem der LHH

7.4 Kampfmittel / Verdachtsflächen

Vorkommen von Kampfmitteln oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

7.5 Grundwassernutzung

Der Abstand zum Grundwasserkörper beträgt mindestens 4 m im Norden des Grundstückes und mindestens 5 m im Süden des Grundstückes. Nach Angaben des Bodengutachters wird voraussichtlich keine Grundwasserhaltung erforderlich, da sich die Tiefbaumaßnahmen auf nur ein Tiefgaragen-Geschoss beschränken.

Sollte aber trotzdem im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich werden und damit eine Grundwasserbenutzung stattfinden, 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 m³).

8.0 Durchführungsvertrag

Die Wohnungsgenossenschaft Hannover-Herrenhausen e.V. hat mit Schreiben vom 23.02.2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht der Vorhabenträger folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben
- Schäden an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen der Baumaßnahmen beheben
- Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben
- Effektive Energienutzung, Energieeinsparung
- Regenwasserrückhaltung
- Fahrradabstellplätze
- Altlastenbeseitigung
- Sicherung des Fluchtwegs aus dem Lebensmittelvollsortimenter über das Nachbargrundstück

9.0 Umsetzung der Planung / Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten. Für die Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb von städtischen Flächen durch den Vorhabenträger notwendig, so dass mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen ist.

Durch die neuen Wohnungen wird kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) ausgelöst. Diese Einrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden.

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

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am 06.10.2011 zugestimmt.

gez. Silvia Petersen

gez. Seinige

(Silvia Petersen)

Städtischer Direktor

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, September 2011

61.11/ 09.09.2011

gez. Heesch

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in den Abschnitten 1.0 Ziele und Zwecke der Planung, 3.2 Verbindliche Bauleitplanung (unter: Verfahren), 4.0 Städtebauliche Zielvorstellung, 5.1 Bebauung (unter: Nutzung / Maß der baulichen Nutzung / Abstände), 5.4 Verkehr und Erschließung (unter: Tiefgarage), 7.1 Emissionen / Lärm (unter: Gewerbliche Verkehre, Stationäre technische Anlagen), 7.2 Naturschutz / Artenschutz (Absätze 1-3 und unter: Zusammenfassung), 7.3 Altlasten / Verdachtsflächen, 8.0 Durchführungsvertrag ergänzt und aktualisiert. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB hat nicht zu Änderungen in der Begründung des Entwurfes geführt.

Überarbeitung der Begründung vom Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner)
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung zugestimmt am:

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2012

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/_____

Anhang: Liste der Gutachten

- (1) Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums am Herrenhäuser Markt in Hannover, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 22.01.2010
- (2) Neuaufstellung eines Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Endbericht, Berichtsteil II, Bezirksbeschreibungen – S. 250ff
Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung, Lössach, Endbericht 03.08.2010
- (3) Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Bauen – Sachgebiet Flächennutzungsplanung, Mai 2010/ vom Rat beschlossen im Februar 2011
- (4) Gutachten zum Baumbestand
Baumbüro –Sachverständigenbüro für Baumsicherheit, Baumpflege und Wertermittlung, Dipl.-Ing. Klaus Schöpe, Edeweicht-Wittenberge, April 2011
- (5) Umbau Herrenhäuser Markt - Faunistisches Fachgutachten zur Überprüfung auf mögliche artenschutzrelevante Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen,
ALAND - Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover, August 2011
- (6) Hannover – Verkehrliche Erschließung Herrenhäuser Markt, (Bericht zum Projekt Nr. 0940),
SHP Ingenieure, Hannover, Juli 2011
- (7) Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1740 „Herrenhäuser Markt“ in Hannover – Geräuschimmissionen –
GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, 24.06.2011