

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit :

Ausweisung eines Garten- und Zoofachmarktes, sowie öffentlicher Verkehrsflächen (Teilbereich A)

Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen nach naturschutzrechtlichen Vorschriften (Teilbereich B)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1712
– Lahe / Garten- und Zoofachmarkt „Im Ure“ –**

Stadtteil : Lahe

Geltungsbereich (Teilbereich A)

Der Geltungsbereich umfasst eine zur Zeit als Baumschule genutzte Fläche südlich der Kirchhorster Straße / Alten Peiner Heerstraße (neue Trasse), die umgrenzt wird von:

der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Kirchhorster Straße, dem nördlichen Straßenrandbereich der Alten Peiner Heerstraße (neue Trasse), einer Parallele im Abstand von ca. 170 m zur Kirchhorster Straße im Südosten, sowie der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung entlang des Stadtfriedhofs Lahe.

Geltungsbereich (Teilbereich B)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Grenzen des Flurstückes Nr. 17/2, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd.

Darstellungen im Flächennutzungsplan (Teilbereich A)

In der Umgebung:

Allgemeine Grünfläche, Hauptverkehrsstraße (Kirchhorster Straße), Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche, Stadtbahntrasse, Friedhof.

Im Planbereich des Bebauungsplanes:

Gewerbliche Baufläche.

Hauptverkehrsstraßen:

Kirchhorster Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Stadtbahnlinie 3.

Darstellungen im Flächennutzungsplan (Teilbereich B)

In der Umgebung:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Wasserleitung, Gewässer, Allgemeine Grünfläche, Sondergebiet „BUND“, Landschaftsschutzgebiet.

Im Planbereich des Bebauungsplanes:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Landschaftsschutzgebiet.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 1712 soll im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines bisher im Stadtteil Bothfeld ansässigen Gartenfachmarktes herstellen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur bisherigen Zentrale des HDI hat der Vorstand des Talanx-Konzerns entschieden, das in Bothfeld an der Ecke Kirchhorster Straße / Riethorst gelegene Grundstück des Gartencenters Meisert zu erwerben und dort die im Zuge der Integration des Kölner Gerlingkonzerns entstandene HDI-Gerling Sachversicherungsgruppe in einem zentralen Neubau unterzubringen. Hierzu werden die Teilgesellschaften von Köln nach Hannover verlegt, außerdem sollen die im Stadtgebiet von Hannover verteilten Gesellschaften integriert werden.

Aufgrund der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, der Stärkung des Büro- und Verwaltungsstandorts nördliche Podbielskistraße / Kirchhorster Straße und der Entscheidung für den Standort Hannover liegt die Ansiedlung in besonderem städtischem Interesse.

Der Eigentümer des Grundstücks des bisher dort ansässigen Gartencenters Meisert, die Firma Meisert Grundstücksgesellschaft b. R. hat sich mit dem Wunsch an die Stadt gewandt, eine in städtischem Eigentum befindliche Fläche neben der Südrampe der BAB-Anschlussstelle Lahe an der früheren Alten Peiner Heerstraße als Standort für einen neuen Garten- und Zoofachmarkt zu entwickeln. Für diesen Standort wurde bereits das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1706 eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu diesem Bebauungsplan und zum parallel dazu stattfindenden Verfahren zur 208. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover auf der Basis einer vorliegenden Biotopkartierung aus dem Jahre 2005 artenschutzrechtliche Bedenken gegen das Vorhaben angemeldet. In der genannten Untersuchung hat der Gutachter im Plangebiet und seiner Umgebung 31 Brutvogelarten festgestellt. Darunter befindet sich auch der Wendehals, einer in Niedersachsen vom Aussterben bedrohten Vogelart. Solange der Verdacht besteht, dass die v. g. Fläche dem bedrohten Wendehals als Lebensraum dient, kann das Bebauungsplanverfahren Nr. 1706 nicht weitergeführt werden. Die Region Hannover empfiehlt deshalb in ihrer Stellungnahme, den geplanten Garten- und Zoofachmarkt auf einer ca. 200 m südlich gelegenen, z. Z. als Baumschule genutzten städtischen Fläche anzusiedeln. Diese Fläche sei von wesentlich geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Da die Klärung dieser artenschutzrechtlichen Problematik für den bisher vorgesehenen Standort zeitaufwändige Nachuntersuchungen erfordert – was eine Zeitverzögerung von bis zu einem Jahr verursacht und im ungünstigsten Fall die Nichteignung der Fläche bestätigt – hat sich die Firma Meisert Grundstücksgesellschaft b. R. entschlossen, auf den von der Region Hannover empfohlenen Alternativstandort auszuweichen.

Der neue Fachmarkt wird in seiner Größenordnung mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche der des alten Standorts entsprechen. Das Vorhaben erfordert eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes und eine Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2005). Diese Verfahren werden zeitparallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Hannover für den Bereich Kirchhorster Straße soll sich dieser als Standort für Büro-, Verwaltungs- und Gewerbenutzungen entwickeln. Wegen der räumlichen Nähe zum Fachmarktzentrum Altwarmbüchen soll dort kein zusätzlicher Fachmarktstandort entstehen. Die geplante Neuansiedlung des Garten- und Zoofachmarktes ist jedoch als Verlagerung des bisherigen Standortes um rd. 1.000 m zu betrachten. Um das Vorhaben weitestgehend beschreiben und eingrenzen zu können, soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Firma Meisert Grundstücksgesellschaft b. R. hat als Vorhabenträgerin einen entsprechenden Antrag gestellt.

2. Städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Kirchhorster Straße im Stadtteil Lahe zwischen der neuen Trasse der Alten Peiner Heerstraße und der öffentlichen Grünverbindung nordöstlich des Stadtfriedhofs Lahe. Dieser Bereich, südlich der Kirchhorster Straße zwischen Stadtfriedhof Lahe und BAB A 2 gelegen, ist bislang unbebaut. Der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung weist die Fläche als gewerbliche Baufläche aus.

Bedingt durch die Verlängerung der Stadtbahnstrecke A-Nord nach Altwarmbüchen, wurde die Kirchhorster Straße 2006 grundlegend umgestaltet. Der Regelquerschnitt der Straße weist jetzt zwei jeweils zweispurige Richtungsfahrbahnen auf, die durch den separaten Gleiskörper der Stadtbahn getrennt sind. Zwischen Fahrbahnen, Gleiskörper und Seitenanlagen mit Fuß- und Radweg gibt es jeweils durchgehende Baumstreifen. Nach entsprechendem Aufwuchs der Bäume wird die Straße in einigen Jahren das Erscheinungsbild einer vierreihigen Allee bieten.

Auf der Nordseite der Kirchhorster Straße befinden sich in Höhe des Plangebietes bisher unbebaute Bereiche, für die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1184 Bauflächen für Kerngebietsnutzungen bei bis zu neugeschossiger Bauweise festsetzt. Die unmittelbare Lage an der Stadtbahnstation „Oldenburger Allee“ spräche dafür, diese städtebauliche Zielsetzung auch auf die Südseite dieses Bereiches zu übertragen. Die Lage des Plangebietes, östlich an den Stadtfriedhof Lahe und die öffentliche Grünverbindung angrenzend, legt jedoch nahe, hier die bauliche Höhenentwicklung eher moderat zu halten. Hinzu kommt, dass vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Zunahme des Anteils mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen auch ein Garten- und Zoofachmarkt möglichst gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sein sollte.

Südöstlich und vor allem nordöstlich des Plangebietes grenzen zurzeit ausgedehnte Ruderalflächen an, für die jedoch mittelfristig ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der dort als Nutzung voraussichtlich „Gewerbegebiet“ festsetzen wird. Im Südosten geht die öffentliche Grünverbindung in den naturräumlichen Bereich rund um den Laher Teich über, der wiederum die Überleitung zu den Landschaftsschutzgebieten „Altwarmbüchener Moor“ und „Misburger Wald“ bildet.

3. Planerische Zielvorstellung

Das Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept für den Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide stellt das Plangebiet als Gewerbe-Entwicklungsfläche und die Grünverbindung als Teil des übergeordneten Rad- und Fußwegsystems dar.

Die Hochbauten des geplanten Garten- und Zoofachmarktes werden im Wesentlichen eingeschossig sein und bei einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 8.000 m² rund 10.000 m² Grundfläche überdecken. Dem Gebäude vorgelagert und zur Kirchhorster Straße hin orientiert, sollen ca. 230 Stellplätze errichtet werden. Die – insbesondere bei großflächigem Einzelhandel unvermeidbare – Errichtung von Werbeanlagen soll mittels entsprechender Formulierungen im Durchführungsvertrag geregelt werden. Wie auch in vergleichbaren Fällen, sollen die Höhe von Werbepylonen auf 10 m begrenzt werden und Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Dachtraufe zulässig sein.

4. Erschließung und Verkehr

Insgesamt ist das Plangebiet sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erschlossen. Die Haltestelle „Oldenburger Allee“ der Stadtbahnlinie 3 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kirchhorster Straße stellt als Hauptverkehrsstraße zusammen mit der Podbielskistraße eine wichtige Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Umland dar. Durch die benachbarte BAB-Anschlussstelle Hannover-Lahe besteht ein direkter Anschluss an die Bundesautobahnen A 2 und A 37.

Die Erschließung des geplanten Garten- und Zoofachmarktes wird sowohl von der Kirchhorster Straße als auch von der Alten Peiner Heerstraße (neue Trasse) aus erfolgen, wobei das Grundstück direkt von der Kirchhorster Straße aus wegen des in Straßenmitte gelegenen separaten Gleiskörpers nur in jeweils einer Fahrtrichtung angefahren und wieder verlassen werden kann (so genannte „rechts rein / rechts raus“-Erschließung). Fahrzeuge, die aus Fahrtrichtung stadteinwärts kommend den geplanten Garten- und Zoofachmarkt anfahren wollen, müssen an der Lichtsignal geregelten Kreuzung Kirchhorster Straße / Alte Peiner Heerstraße (neue Trasse) links abbiegen und können dann nach ca. 100 m rechts auf das Grundstück abbiegen. Der abfließende Verkehr, der das Grundstück in Fahrtrichtung stadteinwärts verlassen möchte, muss das Grundstück über diese Ein- und Ausfahrt auch wieder verlassen, um an der Kreuzung Kirchhorster Straße / Alte Peiner Heerstraße (neue Trasse) sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung stadtauswärts zu gelangen. Grundsätzlich ist dies eine Erschließungssituation, wie sie an nahezu allen großen Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet anzutreffen ist (z.B. Vahrenwalder Straße, Podbielskistraße, Schulenburger Landstraße, etc.).

Die benachbarten Brachflächen an der Alten Peiner Heerstraße sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mittelfristig soll hier ein Gewerbegebiet entwickelt werden, was einen entsprechenden Ausbau der Alten Peiner Heerstraße, insbesondere mit den heute fehlenden Seitenanlagen, erfordert. Für den späteren Ausbau im Bereich des geplanten Garten- und Zoofachmarktes soll der Bebauungsplan Nr. 1712 die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung wurde im November 2001 von einem externen Gutachter die „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Lahe/Altwarmbüchen“ vorgestellt. In dem Gutachten wurde die Leistungsfähigkeit des geplanten Ausbaus der Kirchhorster Straße vor dem Hintergrund des geplanten Stadtbahnbaus und der zukünftigen baulichen Entwicklung untersucht und nachgewiesen. Dabei wurden auch Verkehre, die durch die zukünftige Nutzung des Bereiches südlich der Kirchhorster Straße ausgelöst werden, in Ansatz gebracht. Auftraggeber des Gutachtens waren die Landeshauptstadt Hannover, die Gemeinde Isernhagen und der damalige Kommunalverband Großraum Hannover.

5. Eingriffsregelung

Die Umsetzung der Planung verursacht voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG. Für Ausgleichsmaßnahmen steht eine Fläche im Bereich des Landschaftsraumes Fuhrbleek im Stadtteil Isernhagen-Süd zur Verfügung.

6. Auswirkungen der Planung / Ersteinschätzung der Belange des Umweltschutzes

a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt

Im Rahmen der Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1388 wurde im Jahr 2005 im Auftrag der Stadt eine Erfassung der Biotoptypen, der Flora und der Fauna (hier Vögel, Amphibien und Heuschrecken) durch das Landschaftsarchitekturbüro Georg v. Luckwald durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt von der Kirchhorster Straße, der Alten Peiner Heerstraße (in alter Trassenlage) sowie dem Laher Friedhof und nimmt im Südosten die Nordhälfte des Laher Teiches ein.

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes gelegen. Für nahezu die gesamte Plangebietsfläche wurden Acker- und Gartenbau-Biotope festgestellt, da das

Grundstück zurzeit noch als Baumschule genutzt wird. Lediglich ein schmaler Grundstücksstreifen entlang der Kirchhorster Straße weist einen standortgerechten Gehölzbestand auf.

Der Teilbereich ist zwar weitestgehend unversiegelt - eine bauliche Nutzung führt zu Versiegelung des Bodens und Verlust seiner natürlichen Funktionen -, er ist jedoch bereits im Flächennutzungsplan für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Um durch die Bebauung Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der näheren Umgebung möglichst zu vermeiden, werden im weiteren Verfahren die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und -versickerung geprüft.

b. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

sind nicht betroffen.

c. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Nach dem Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 ist hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (Verursacher v. a. Kirchhorster Straße und BAB A 2) ein Mittelungspegel von 50 bis 60 dB(A) tags und 45 bis 55 dB(A) nachts festzustellen. Im unmittelbaren Randbereich der Straßen sind erhöhte Werte zu verzeichnen. Lärmauswirkungen, die diese Vorbelastung verstärken, sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten.

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst-case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Danach liegt das Plangebiet in einem vor allem auf die Bundesautobahnen A 2 und A 37 zurückzuführenden Bereich mit potenziell überdurchschnittlicher NO₂ Belastung. Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse.

Die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) baut auf dem o. g. Konzept auf und führt es fort. Danach kommt der bisher weitgehend unbebaute Fläche "Im Ure" bioklimatisch ein Anteil an der Kaltluftlieferung zu, wenn auch mit geringer Bedeutung.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse, der Lage zu größeren Freiflächen (Laher Wiesen, Friedhof Lahe, Bereich des Laher Teiches) und der sich bioklimatisch großräumig nachteilig auswirkenden Bundesautobahnen ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation durch die Verwirklichung der Planungsziele entscheidend nachteilig verändert.

d. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kulturgüter bzw. im beschriebenen Sinne relevante Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

e. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Garten- und Zoofachmarkt wird voraussichtlich keine Emissionen, Abfälle oder Abwässer verursachen, die wesentliche Umweltauswirkungen haben werden.

f. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es ist im Rahmen der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit der Bau eines energieeffizienten Gebäudes geplant.

g. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

1. Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält weder Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften noch Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen. Der Planbereich liegt in einem Gebiet mit einer potenziellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0 - 75 mm/a (Einstufung: "gering"). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittelmäßig bewertet.

2. Im "Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide" ist das Plangebiet als Gewerbe-Entwicklungsfläche dargestellt.

h. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Gebiet ist von der Verordnung nicht betroffen.

i. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Welchen Umfang die Auswirkungen der Planungsinhalte auf Umweltbelange haben, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Für das Vorhaben wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und das Ergebnis in einem Umweltbericht dargestellt. Dabei werden die Wechselwirkungen geprüft.

j. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

Im Plangebiet sind Flächen zur Erschließung bereits heute als Verkehrsflächen vorhanden. Weitere Inanspruchnahme von unversiegeltem Grund und Boden im äußeren Stadtgebiet wird somit minimiert.

k. Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt werden. Verkehrsflächen sollen, wenn möglich, wasserdurchlässig sein. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser soll zur Versickerung gebracht werden.

l. Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Vermeidung und Ausgleich)

Die Fläche ist heute nur zu einem geringen Teil versiegelt, so dass die Umsetzung der Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsbewertung festgelegt.

Eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in der Gemarkung Isernhagen-Süd in Aussicht genommen.

7. Kosten

Der Stadt werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Kosten für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen entstehen. Gemäß den Regelungen im Erschließungsbeitragsrecht werden diese Kosten teilweise auf die Anlieger umgelegt.

aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Dezember 2007

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 13.12.2007