

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

Neuerrichtung eines bestehenden Lebensmittelmarktes
---

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1826 „Lidl Wülfeler Straße“**

#### **Stadtteil: Mittelfeld**

#### **Geltungsbereich:**

Der ca. 6.240 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich umfasst das Grundstück Wülfeler Straße 78.

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit dem Symbol für Krankenhaus dar. Südlich der Wülfeler Straße grenzt eine Wohnbaufläche an. Da sich die Planungen unterhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans bewegen, wird dieser nicht geändert.

#### **Äußere Erschließung:**

Das Plangebiet ist über die Wülfeler Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr:**

Auf der Wülfeler Straße verkehren die Buslinien 123 und 124, die in Richtung Norden eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 6 bzw. 16 (Stadtbahnstation Brabeckstraße) und in Richtung Westen eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 8 bzw. 18 (Stadtbahnstation Am Mittelfelde) herstellen. Die Bushaltestelle Lerchenfeldstraße liegt unmittelbar an der Zufahrt zum Annastiftgelände.

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Der im Dezember 2003 errichtete Lidl Discountermarkt ist Bestandteil der Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete und die Einrichtungen der Annastift LL gGmbH.

Durch die Firma Lidl erfolgt gegenwärtig in vielen Filialen eine Anpassung des Präsentations- und Marktkonzeptes (u.a. Anbau einer Backvorbereitung, Änderung des Pfandraumes sowie energetische Optimierung). Hierdurch sollen die Verkaufseinrichtungen den geänderten Kundenanforderungen angepasst werden, dies soll auch mit einem Neubau am Standort Wülfeler Straße geschehen.

Durch die Neuerrichtung soll den besonderen gestalterischen Anforderungen an den Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers entsprochen werden. Zur Ermittlung eines geeigneten Entwurfskonzeptes wurde durch den Vorhabenträger mit Beteiligung der Landeshauptstadt Hannover ein Gutachterverfahren durchgeführt. Das Entscheidungsgremium hat im Februar 2017 das Konzept des Architekturbüros Joachim Schmidt zur Umsetzung ausgewählt. Der Entwurf wurde entsprechend der Empfehlungen des Entscheidungsgremiums überarbeitet und die Planung am 23.05.2017 den Anwohnerinnen und Anwohnern vorgestellt.

Das bestehende Planungsrecht der Bebauungspläne Nr. 320 „Am Mittelfelde“ sowie Nr. 928 „Bezirkssportanlage Mittelfeld / Wülfeler Straße / Nixdorf“ und der 2. Änderung Nr. 928 „Annastift / Bezirkssportanlage Mittelfeld / Tankstelle Wülfeler Straße“ lässt die geplanten Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu und erfordert daher eine Änderung des Planungsrechtes. Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG hat entsprechend die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

### **Vorhaben**

Das neue Gebäude des Lebensmitteldiscounters wird am nord-westlichen Grundstücksrand angeordnet, der transparent gestaltete Eingangsbereich richtet sich zum neuen Entree des Wohnquartiers und des Geländes des Annastiftes aus. Die Wege- und Freiraumbeziehungen zum nördlich gelegenen geplanten Quartiersplatz werden aufgegriffen. Im Zuge der Neuerrichtung erfolgt eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.490 m<sup>2</sup> und 870 m<sup>2</sup> Nebenfläche. Die Gebäudehöhe wird zur Wülfeler Straße ca. 7,5 m betragen und Richtung Norden auf ca. 5,5 m verringert. Das Dach wird als flach geneigtes Dach ausgebildet und extensiv begrünt. Die Fassaden werden als Klinker-, Glas- bzw. begrünte Fassade den besonderen gestalterischen Anforderungen gerecht.

Die Zufahrtsituation von der Wülfeler Straße wird verkehrstechnisch klarer gelöst. Im Zuge des vollsignalisierten Ausbaus des Knotenpunktes der Wülfeler Straße wird der geplante Verschwenk des Fuß- und Radweges aufgenommen. Der Markt erhält ca. 70 Stellplätze.

Am westlichen Grundstücksrand werden Wertstoffcontainer angeordnet.

Die Einzelhandelsverträglichkeit der Erweiterung des Lidl-Marktes wurde in einer gutachterlichen Untersuchung bestätigt, das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover.<sup>1</sup>

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen soll der energetische Standard eines Passivhauses (oder gleichwertiger Standard) erreicht und damit gegenüber der jetzigen Situation deutlich verbessert werden.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Lebensmitteldiscounters wird gegenüber der bestehenden Situation um ca. 30 m in südliche Richtung verschoben. Dadurch wird die zum Quartiersplatz ausgerichtete Platzfläche von Verkehren freigehalten. Die Abfahrt des Anlieferverkehrs erfolgt über die vorhandene Ausfahrt der Tankstelle.

Im Zuge der Planung des Wohnquartiers Annastift wurden in einer Verkehrsuntersuchung (BPR Hannover, Januar 2015) die zu erwartenden Änderungen der Verkehrsströme untersucht. Im Ergebnis wurden Maßnahmen für den Ausbau des Knotenpunktes Wülfeler Straße / Zufahrtstraße zum Annastift vorgeschlagen. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit wird eine Signalisierung des Knotenpunktes vorgenommen und in Erschließungsverträgen gesichert werden.

Um an allen Knotenpunktzufahrten eine Fußgängerfurt vorzusehen, muss der Fuß- und Radweg Richtung Annastift / SB-Markt ausgeweitet werden, um eine Aufstellfläche der Lichtsignalanlage sicherzustellen. Diese Maßnahme erfordert eine partielle Neuordnung der privaten Fläche. Zur

---

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Hannover-Mittelfeld, GMA Hamburg, Mai 2017

fußläufigen Verbindung wird vom Kreuzungspunkt Wülfeler Straße ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer ergänzt.

### **Umweltbelange - Ersteinschätzung**

Die Flächen des bestehenden Discountermarktes sind bereits heute überwiegend versiegelt. Die Erweiterungsplanungen sehen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 500 m<sup>2</sup> vor. Durch eine geplante extensive Dachbegrünung mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> erfolgt im Vorhabengebiet eine mikroklimatische Verbesserung sowie Schaffung von Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich mit den einzelnen Schutzgütern im Detail auseinandersetzen wird und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst werden.

### **Lärmschutz / Emissionen**

Generell bietet die Gebäudeanordnung eine schallabschirmende Wirkung gegenüber der im nord-westen des Gebietes geplanten Wohnnutzung. In einer schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen überprüft.

### **Altlasten / Altablagerungen**

Für das Planungsgebiet liegen keine Verdachtsflächen vor.

### **Kosten**

Mit dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1826 wird bei einer Fortführung des Verfahrens ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt im Juli 2017 vom

Planungsbüro Stadt Land Fluss, Städtebau und Stadtplanung BDA SRL, Mahlower Straße 24, 12049 Berlin



Börsch-Supan

Für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Juli 2017

Heesch

(Fachbereichsleiter)

61.12/ 04.07.2017