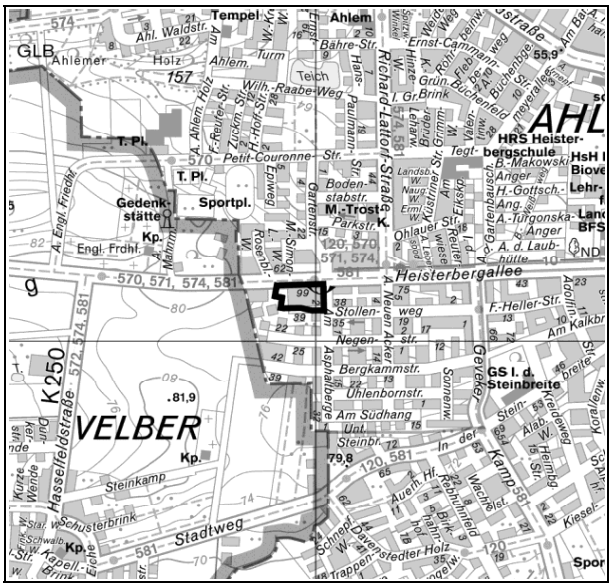
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1791
- REWE Heisterbergallee -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



© Landeshauptstadt Hannover – Geoinformation
Stadtkarte Hannover (Maßstab M 1 : 20.000)

Stadtteil: Ahlem

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines vorhandenen REWE-Marktes inkl. Getränkemarkt und Stellplätze, auf den Grundstücken Heisterbergallee 99 und Am Asphaltberge 2 (Gemarkung Ahlem, Flur 2, Flurstück 366/5, 366/7, 366/8, 367/46 und 367/71).

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Erfordernis der Planung ..... Seite 2

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation 2
2.1 Beschreibung des Plangebietes 2
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 3
2.3 Geltendes Planungsrecht 4
2.4 Denkmalrechtliche Vorgaben 4

3 Städtebauliche Ziele 5
3.1 Allgemeine Zielsetzungen 5
3.2 Auswirkungsanalyse Einzelhandel 5

4 Vorhabenplanung 7
4.1 Nutzungskonzept und Architektur 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung 8
4.3 Klimaschutz und ökologische Standards 9
4.4 Freiflächen und Begrünung 10
4.5 Werbeanlagen 10

5 Technische Infrastruktur 11
5.1 Verkehrserschließung 11
5.2 Ver- und Entsorgung 12
5.3 Oberflächenentwässerung 12

Fortsetzung Inhaltsverzeichnis

6 Immissionsschutz 13
6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung 13
6.2 Ermittllung der Geräuschemissionen 14
6.3 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung 14

7 Natur und Landschaft 15
7.1 Allgemeine Einschätzung 15
7.2 Baumschutz 15
7.3 Artenschutz 16

8 Boden 17
8.1 Bodenverhältnisse / Altlasten 17
8.2 Baugrundbeschaffenheit 18
8.3 Kampfmittelbelastung 19

9 Gutachten 19

10 Verfahren und Durchführungsvertrag 20

11 Kosten für die Stadt 20

Verfahrensvermerk 20

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die HELIOS Wirtschaftsberatungsgesellschaft und Co. Grundstücks KG als Vorhabenträgerin beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Bestandsgebäude eines vorhandenen REWE-Marktes abzureißen und durch einen neuen Lebensmittelnahversorgungsmarkt zu ersetzen sowie die vorhandenen Stellplatzanlagen im Planbereich neu zu ordnen. Da das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt, bedarf die geplante Umstrukturierung der planungsrechtlichen Steuerung. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um für den Neubau die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen festzusetzen und die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover zu sichern.

Deshalb wird auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung (siehe Kapitel 10).

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 8.100 m² große Plangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Ahlem, unmittelbar südlich der Heisterbergallee. Es umfasst die Grundstücke Heisterbergallee 99 und Am Asphaltberge 2. Die beiden genannten Straßen begrenzen den Planbereich im Norden bzw. Osten. Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich bis an die Wohnbaugrundstücke am Stollenweg. Westlich des Planbereiches sowie nördlich der Heisterbergallee befinden sich einzelne Wohngebäude sowie Einzelhandels- und Gewerbebetriebe, u.a. ein LIDL-Markt jenseits der Straße und ein Fitnessstudio unmittelbar westlich des REWE-Grundstückes.

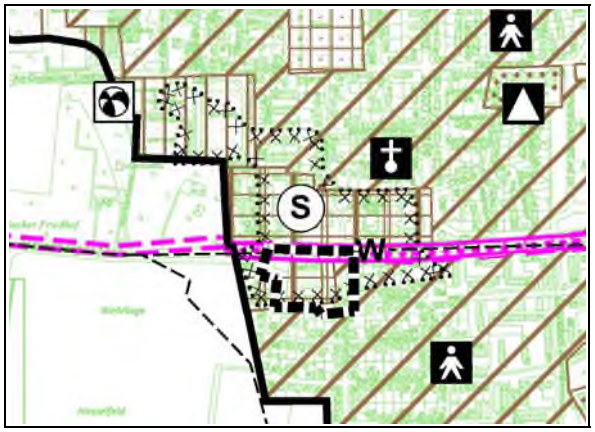
Im Plangebiet, das leicht nach Süden ansteigt und am südlichen Rand von einer Böschungskante gefasst wird, befinden sich die Bestandsgebäude eines großflächigen Verbrauchermarktes und eines Getränkemarktes sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen. Die Erschließung erfolgt über die Heisterbergallee. Das Hauptgebäude wurde 1969 als Fabrikationshalle mit Büros genehmigt. 1976 wurde die Nutzungsänderung für Lebensmitteleinzelhandel in der Fabrikationshalle genehmigt. Seit dieser Zeit betreibt die Firma REWE dort einen Lebensmittelmarkt, in dem später auch ergänzende Dienstleistungen (Versicherungsbüro, Postagentur u.a.) untergebracht wurden und der um einen separaten Getränkemarkt erweitert wurde.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover wird das Plangebiet ebenso wie Bereiche nördlich der Heisterbergallee als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich und östlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an. Der gesamte Bereich ist nachrichtlich durch die Signatur für Senkungsgebiet bzw. stillgelegten Untertagebau (ehemaliger Asphaltabbau) gekennzeichnet.

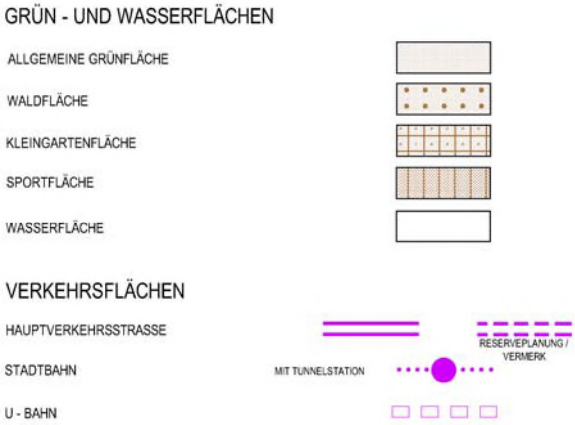
Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennnutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan künftig als Sonderbaufläche für Einzelhandel (EZH) dargestellt. Die bisherige und die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung

Planzeichenerklärung



Fortsetzung Planzeichenerklärung F-Plan

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE

KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM

SPIELPARK

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU (S)

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

LEITUNGEN: WASSER ---W---

ABWASSER ---A---

BEREICH DER ANPASSUNG

2.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Das Grundstück des Nahversorgungsmarktes liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Gebiet südlich der Heisterbergallee von der Stadtgrenze im Westen bis zur Straße Am Asphaltberge entspricht in einer Tiefe von ca. 75 m einem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auch im Umfeld des Plangebietes handelt es sich überwiegend um unbeplante Bereiche. Nur für das östlich angrenzende Areal unmittelbar südlich der Heisterbergallee setzt der Bebauungsplan Nr. 1002 Allgemeine und Reine Wohngebiete fest und mit dem Bebauungsplan Nr. 849 ist die Straßenparzelle der Heisterbergallee als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Das Grundstück Heisterbergallee 60, ca. 100 m nordöstlich des Planbereiches, ist im Bebauungsplan Nr. 845 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Übrigen handelt es sich südlich und weiter östlich angrenzend um wohnbaulich geprägte Bereiche, während sich jenseits der Heisterbergallee und am westlichen Stadtrand überwiegend Einzelhandels- und Gewerbebetriebe befinden.

2.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege wurde auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) hingewiesen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Stadtdenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen.

3 Städtebauliche Ziele

3.1 Allgemeine Zielsetzungen

Der Standort Heisterbergallee mit dem hier in Rede stehenden REWE-Markt und mit weiteren Einzelhandelseinrichtungen nördlich der Straße ist ein wichtiger Versorgungsstandort für den Stadtteil Ahlem und den nördlichen Bereich von Davenstedt. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an einer Hauptverkehrsachse des Stadtteiles und ist auch vom ÖPNV gut erschlossen (siehe Kapitel 5.1). In der Nähe befinden sich die Wohngebiete aus unterschiedlichen Epochen des 20. Jahrhunderts. Der Standort liegt in einer integrierten Lage und dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfes.

Vor diesem Hintergrund wird das Ziel verfolgt, den Versorgungsstandort zu sichern und zeitgemäß zu entwickeln. Der vorhandene REWE-Markt soll durch einen Neubau ersetzt und die Stellplatzsituation neu geordnet werden. Um diese Entwicklung umfeldverträglich zu gestalten, werden die zu erwartenden versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens unter Beachtung raumordnerischer Vorgaben sowie der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover im folgenden Kapitel näher untersucht.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird angestrebt, das Erscheinungsbild und die räumliche Qualität an der westlichen 'Stadtzufahrt' aufzuwerten. Der öffentliche Raum der Heisterbergallee wird insbesondere geprägt durch die Reihe großkroniger Laubbäume im südlichen Seitenstreifen der Straße. Auf der Nordseite der Straße wurde mit der Eingrünung des kürzlich erweiterten LIDL-Marktes Sorge dafür getragen, dass diese Raumqualität gestützt wird. Die Grundstücke beiderseits der Straße weisen eine sehr heterogene Bebauung und Freiflächengestaltung auf. Neben den großformatigen Baukörpern der ansässigen Lebensmittelmärkte finden sich Gewerbebauten und Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und Gestalt. Insbesondere das Bestandsgebäude des REWE-Marktes präsentiert sich samt vorgelagerter Stellplatzanlage in wenig ansprechendem Zustand. Hier soll mit der Neubebauung und der Neuordnung des Kundenparkplatzes ein Beitrag zur Verbesserung der stadträumlichen Situation geschaffen werden.

Insgesamt wird eine anspruchsvolle Planung verfolgt, in der städtebauliche, architektonische und energetische Aspekte ebenso berücksichtigt werden wie funktionale Erfordernisse. Zugleich muss die Planung den fachlichen Anforderungen von Natur- und Immissionsschutz genügen. Hierzu sind diverse Vorkehrungen zum Schallschutz (siehe Kapitel 6.2) ebenso erforderlich wie Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Baumfällungen (siehe Kapitel 7.2).

3.2 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Aufgrund von Lage und Größe der geplanten Standortentwicklung an der Heisterbergallee bedarf das Vorhaben einer qualifizierten Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden raumordnerischen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie der Überprüfung seiner Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover. Zu diesem Zweck wurde ein Einzelhandelsgutachten[1] erstellt, das – ausgehend von einer differenzierten Analyse der Standortbedingungen – die erforderlichen Bewertungen vornimmt.

1 Auswirkungsanalyse (Verf.: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 2015)

Ausgangssituation

Gegenstand der Begutachtung war die geplante Neuordnung des REWE-Marktes an der Heisterbergallee, die zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ca. 1.185 m² auf ca. 1.500 m² führt. Daneben wurden weitere Verkaufsflächen von Backshop, Papierwarenladen inkl. Toto-Lotto und Postagentur (in der Summe ca. 200 m²) sowie des Getränkemarktes (ca. 340 m²) berücksichtigt. Der Standort liegt im Stadtteil Ahlem, dessen Einzelhandelsstrukturen durch zwei zentrale Versorgungsbereiche (Wunstorfer Landstraße und Richard-Lattorf-Straße) geprägt sind. Daneben gibt es größere Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Am Bahndamm sowie im westlichen Abschnitt der Heisterbergallee, wo sich der hier in Rede stehende REWE-Markt befindet.

Das Einzugsgebiet des REWE-Marktes erstreckt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Ahlem, umfasst aber auch Teile von Davenstedt sowie die Seelzer Stadtteile Velber und Harenberg. Insgesamt kann mit einem Einwohnerpotenzial von ca. 18.700 Personen gerechnet werden. Die künftige Gesamtumsatzleistung des Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche wird mit rd. 5,3 Mio Euro beziffert, fast ausschließlich für den periodischen Bedarfsbereich. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass nur ca. 0,9 Mio Euro umverteilungsrelevant sind, da bereits im Bestand große Teile des Umsatzes generiert werden.

Raumordnerische Ziele

Die raumordnerischen und städtebaulichen Parameter für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben sind in den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie in den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung formuliert. Im Rahmen des Gutachtens wurden insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP Entwurf 2014) bearbeitet. Hinsichtlich der dort normierten Ver- und Gebote kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Konzentrationsgebot (LROP, Kapitel 2.3 Abs. 04): Der Standort an der Heisterbergallee befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes, hier des Oberzentrums Hannover. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.
- Integrationsgebot (LROP, Kapitel 2.3 Abs. 05): Der Planbereich grenzt unmittelbar an Wohnbebauung an und weist ein fußläufiges Einzugsgebiet auf. Zudem verfügt er über gute Anbindungen an das ÖPNV-Netz. Der Standort dient der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Ahlem. Er stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine funktionale und räumliche Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtteil dar.
- Beeinträchtigungsverbot (LROP, Kapitel 2.3 Abs. 08): Auf der Grundlage der Wettbewerbssituation im Einzugsbereich kann davon ausgegangen werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Ahlem nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen liegen mit ca. 1 – 2 % deutlich unterhalb eines kritischen Schwellenwertes.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Landeshauptstadt Hannover hat in ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 festgelegt, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich nur an bestimmten Versorgungsstandorten (A- bis C-Zentren) zulässig sein soll. Ausnahmsweise kann die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe an anderen Standorte, ggf. auch außerhalb der angrenzenden Zentren, zugelassen werden, wenn es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung dient sowie angemessen dimsioniert ist.

Die in dem Einzelhandelsgutachten dargelegte Einzelfallprüfung belegt, dass der Standort Heisterbergallee als Nahversorgungszentrum etabliert ist, das eine funktionale Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche in Hannover-Ahlem darstellt und eine potenzielle Nahversorgungslücke im Süden des Stadtteiles schließt. Vor diesem Hintergrund kann die o.g. Ausnahmeregelung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den geplanten Neubau des REWE-Marktes auch mit der Erweiterung des Verkaufsfläche angewendet werden.

Die Stadt schließt sich den Aussagen des Gutachtens an. Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielen des LROP und den kommunalen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover.

4 Vorhabenplanung

4.1 Nutzungskonzept und Architektur

Die Plangebietsfläche soll weiterhin für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden. Aufgrund seines baulichen Zustandes kann das Bestandsgebäude des REWE-Verbrauchermarktes weder in Bezug auf die zeitgemäßen Nutzungsanforderungen, noch technisch und energetisch sinnvoll und nachhaltig angepasst werden. Vor diesem Hintergrund wird das vorhandene Gebäude zurückgebaut und durch einen neuen Baukörper ersetzt. Dabei wird durch die Optimierung des Grundrisses bei Verringerung der Bruttogeschossfläche eine moderate Erhöhung der Verkaufsfläche von ca. 1.640 m² im Bestand auf ca. 1.700 m² im Neubau, jeweils bezogen auf den Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Ladennutzungen, ermöglicht. Demgegenüber bleibt der Getränkemarkt in seiner Funktion und Größe (ca. 340 m² Verkaufsfläche) als eigenständiges Gebäude erhalten.

Der geplante Neubau des Marktgebäudes beinhaltet im Einzelnen den Lebensmittelmarkt mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche, einen ca. 100 m² großen Backshop und eine ca. 100 m² große Ladenfläche für Papierwaren/Lotto/Post. Daneben ist als Dienstleister ein Versicherungsbüro mit ca. 70 m² Fläche eingeplant. Der überwiegende Teil der Lager- und Nebenräume des Lebensmittelmarktes (Personal, Haustechnik etc.) befindet sich auf der Ostseite des Marktes neben der Anlieferzone, die zwischen dem neuen Baukörper und dem vorhandenen Getränkemarkt angeordnet wird. Weitere Nebenräume (Kühlung, Warenvorbereitung) liegen auf der Westseite des Marktes.

Der Lebensmittelmarkt, REWE-Vollsortimenter als Selbstbedienungsmarkt, wird mit Öffnungszeiten montags bis samstags von 7:00 bis 21:30 Uhr betrieben.

Das Marktgebäude wird über den Haupteingang von Norden erschlossen. Shops und Dienstleister werden dem Markt beiderseits des Einganges vorgelagert. Während der Papierladen mit Lotto- und Postagentur sowie das Versicherungsbüro als autarke Einheiten jeweils mit zugehörigen Nebenräumen nur von außen zugänglich sind, ist der Backshop, der links des Einganges angeordnet wird, mit dem REWE-Markt verbunden (Zugang zum Kunden-WC). Er erhält eine mobile Trennwand zum Markt und einen separaten Eingang, sodass er auch sonntags (zwischen 8:00 und 12:00 Uhr) genutzt werden kann. Der Backshop dient zum Verkauf von Bäckereiprodukten und (nicht alkoholischen) Getränken, auch zum Verzehr vor Ort. Dafür wird ein Sitzbereich mit ca. 25 Sitzplätzen eingerichtet.

Der eingeschossige Neubau des Verbrauchermarktes mit den vorgelagerten Shopflächen sowie Neben- und Lagerräumen ist parallel zur Heisterbergallee auf der Südseite des Grundstückes angeordnet. Die Anlieferzone stellt eine bauliche Verbindung zu dem bislang separat gelegenen Getränkemarkt her. Das Dach des neuen Marktgebäudes ist flach geneigt und bildet an der Vorderseite einen Überstand von ca. 1,5 m aus, so dass Lichtkuppeln und Entrauchungsöffnungen sowie Photovoltaikanlagen auf dem Gebäude von der Parkplatzebene aus nicht einsehbar sind. Die Eingangsbereiche zum Markt bzw. zu den vorgelagerten Läden erhalten zusätzliche Vordächer.

Der Baukörper präsentiert sich zur Nordseite in einem Gestaltungsraster aus verkleideten Wandelementen und verglasten Wandöffnungen. Die massiven Außenwandflächen werden mit Werkstoffplatten verkleidet. Sie dienen zum Teil als Hintergrund für Werbeanlagen und Kundeninformationen. Besonders akzentuiert wird die Fassade durch den verglasten Haupteingang mit Werbeschriftzug (siehe unten). Insgesamt wird die Fassade durch ein waagerechtes Fensterband gestalterisch zusammengehalten, das unterhalb des Dachüberstandes angeordnet ist und das das Gliederungsraster der Außenwand aufnimmt. Vorherrschende Farben an der Vorderseite des Gebäudes sind neben den Glaselementen gedeckte Farbtöne in Teakoptik und graue Metalltöne.

Die Ansichtsflächen der Anlieferzone sind bestimmt durch zwei graue Rolltore über den Rampen. Die seitlichen Außenwände und die Rückseite des Gebäudes erhalten weiße/lichtgraue Isopaneele mit Stahlblech. Hier befinden sich – abgesehen von kleinen Fenstern und Lüftungselementen für die dort angeordneten Nebenräume – keine Wandöffnungen.

Wie eingangs erwähnt bleibt der vorhandene Getränkemarkt in seiner Funktion und Kubatur unverändert. Der Baukörper verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 340 m². Er präsentiert sich mit weitgehend geschlossener Fassade aus hellgrau gestrichenen Trapezblechen und einem verglasten Eingangsbereich. Die Nordfassade wird im Zuge der Baumaßnahme neu gestaltet und nach dem Entwurf des Hauptgebäudes mit Fassadenplatten in Teakoptik und grau verkleidet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzflächen von Neubau (Verbrauchermarkt mit Läden und Dienstleistern) und Bestandsgebäude (Getränkemarkt) betragen ca. 2.300 m² bzw. ca. 460 m². Bei einer Grundstücksgröße von ca. 8.100 m² entspricht dies einer Grundflächenzahl von etwa 0,35, was für eine gewerbliche Nutzung ein unterdurchschnittlicher Wert ist. Unter Berücksichtigung der Stellplätze und Zufahrten werden die Oberflächen im Plangebiet zu etwa 85 % bebaut oder versiegelt. Dieser Wert liegt am oberen Rand des für gewerbliche Nutzungen üblichen Ansatzes: Laut § 17 BauNVO ist für Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete (SO Einzelhandel), die hier hilfsweise zum Vergleich herangezogen werden können, in der Regel eine

Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Mit dem Vorhaben wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung für Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Dies ist hinnehmbar, da die Überschreitung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben wird (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

Der neue Verbrauchermarkt wird entsprechend des anstehenden Geländeniveaus ein wenig höher als die Heisterbergallee und der vorgelagerte Kundenparkplatz errichtet. Die Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FF) beträgt ca. 0,6 m über Straßenanschlusshöhe (= SAH), die im Bereich der Ausfahrt an der Heisterbergallee mit 71,6 m über N.N. eingemessen ist. Der Neubau weist an der höchsten Stelle, nämlich an dem Dachüberstand auf der Nordseite, eine Höhe von ca. 6,7 m auf. Die Höhe des Eingangsbereiches mit Vordach beträgt ca. 5,3 m, die des neuen Anliefertraktes zwischen Verbraucher- und Getränkemarkt ca. 4,9 m und die der vorgelagerten Ladenzeile ca. 4,5 m. Der vorhandene Getränkemarkt weist eine Höhe von ca. 6,7 m auf, wobei hier die Höhe des Fertigfußbodens ca. 1,5 m über der Straßenanschlusshöhe liegt. Mit den genannten Maßen bleibt die Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet innerhalb des gebietstypischen Rahmens.

4.3 Klimaschutz und ökologische Standards

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat als Maßnahme zur Minderung des CO_2-Ausstoßes die *Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich* beschlossen. Demnach sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Aspekte der Energieoptimierung und des Klimaschutzes mit abzuwägen. In diesem Sinne wird bei der Gebäudeplanung die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt: Durch eine Reihe von Maßnahmen wird erreicht, dass der energetische Standard des projektierten Gebäudes die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2014) um mindestens 30 % unterschreitet.

Ein Fernwärmeanschluss ist vor Ort nicht verfügbar und der Einbau einer lokalen Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (BHKW) ist aufgrund des zu erwartenden geringen Wärmebedarfs nicht sinnvoll. Der Neubau wird ohne Feuerstätte für fossile Brennstoffe betrieben. Die Raumwärme wird ausschließlich über eine Wärmerückgewinnungsanlage mit Wärmepumpen bereitgestellt. Hierzu werden die inneren Wärmelasten des Gebäudes wie Beleuchtung, Kühlaggregat, sonstige technische Geräte, aber auch der anwesenden Personen genutzt und dem Gebäude mit geringen Verlusten wieder zugeführt (effiziente Energienutzung). Die vorhandene Wärme reicht aus, um das Gebäude problemlos auch im Winter und unter Berücksichtigung mehrtägiger Schließungen zu versorgen.

Die Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen bestückt. Bei der Installation wird ein Sicherheits-Abschalt-System zum Schutz von Einsatzkräften der Feuerwehr samt entsprechenden Hinweisschildern vorgesehen.

Bauherr und Betreiber des Verbrauchermarktes wurden zum energetischen Konzept durch die Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover gemeinsam mit dem Klimaschutzfonds proKlima beraten. Mit der Realisierung der hier genannten energetischen Maßnahmen werden die von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich erfüllt.

4.4 Freiflächen und Begrünung

Die Freiflächengestaltung umfasst im Wesentlichen die Herrichtung der Stellplatzanlagen, deren Erschließungsfunktion in Kapitel 5.1 erläutert wird. Während Zufahrten und Fahrgassen des neuen Kundenparkplatzes vor dem geplanten Marktgebäude eine asphaltierte Oberfläche erhalten, werden die Stellplätze mit grauem Betonsteinpflaster angelegt. Dem Markteingang und der Ladenzeile vorgelagert befindet sich der fußläufige Zugangsbereich, der sich in Material und Farbe von den übrigen Erschließungsflächen absetzt. Der vorhandene Parkplatz vor dem Getränkemarkt ist mit grauen Betonpflastersteinen befestigt.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Süden und Westen des Plangebietes werden zum großen Teil erhalten und in die Grundstückseingrünung einbezogen. Gehölzfällungen werden erforderlich, wo Neubau oder Stellplätze zu nah an den Bestand heranrücken. Hierbei handelt es sich um eine Reihe von Großbäumen (überwiegend Bergahorn). Zum Gehölzerhalt ist die Sicherung der Böschung und zum Teil die Neuanlage von Stützmauern unmittelbar vor der West- bzw. Südfassade des neuen Marktgebäudes erforderlich. Der Parkplatz des Getränkemarktes ist durch Randbegrünungen und Pflanzflächen mit Sträuchern und Bodendeckern eingefasst und gegliedert. Der vorhandene Gehölzstreifen auf der Ostseite des Bestandsgebäudes mit Eschen und Bergahornbäumen kann nicht erhalten werden, da hier die neuen Rampen für die Anlieferung von Lebensmittel- und Getränkemarkt entstehen.

Im Bereich der neuen Stellplatzanlage werden insgesamt 18 heimische Laubbäume neu angepflanzt. Der vorhandene Parkplatz vor dem Getränkemarkt wird durch sechs Laubbäume gegliedert. Die Erschließungsanlagen sind darüber hinaus durch die vorhandenen Großbäume im Seitenstreifen der Heisterbergallee gut eingefasst. Vorhandene und neue Pflanzflächen der Bäume und die sonstigen Grünflächen werden ebenso wie die vorhandenen Randeingrünungen und Pflanzbeete vor dem Getränkemarkt durch Hochborde und ggf. Poller gegen Befahrung geschützt. Mit den genannten Baumpflanzungen werden die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover erfüllt (siehe Kapitel 7.2).

Die Beleuchtung des Kundenparkplatzes besteht aus 8,0 m hohen Mastleuchten mit 2- bzw. 4-flammigen LED-Köpfen sowie aus weiteren Beleuchtungsträgern vor dem Getränkemarkt.

4.5 Werbeanlagen

Zur Präsentation des Marktes sind folgende Werbeanlagen vorgesehen:

- ein Einzelbuchstaben-Leuchtschriftzug („REWE“) an der Nordfassade des neuen Marktgebäudes, und zwar oberhalb des Haupteinganges, wobei das Logo nicht die Oberkante der Fassade überragen darf;
- maximal vier Werbeschriftzüge für Läden und Dienstleister im Bereich der Shopzone sowie weitere zwei Schriftzüge am Getränkemarkt, jeweils in der Höhe von max. 0,5 m, angebracht oberhalb der Eingangstüren;
- eine Zufahrtsmarkierung mit einer Höhe von max. 6,0 m über Straßenniveau und mit Ansichtsflächen von max. 10 m². Diese Werbeanlage kennzeichnet die Zufahrt an der Heisterbergallee. Sie enthält einen Parkhinweis sowie Hinweise auf die Läden;
- eine Ausfahrtsstele in der Höhe von 3,5 m und mit einer Ansichtsfläche von max. 5 m²;
- drei Fahnenmasten an der nördlichen Grundstücksgrenze (Höhe max. 8 m, wie Bestand).

Weitere Werbeanlagen wie Pylone oder Werbefahnen werden ebenso wenig installiert wie Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben. Auch Werbeträger mit Sortimentsangaben sowie mit allgemeiner Wirtschafts- oder Fremdwerbung sind nicht zulässig.

5 Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrerschließung

Der Planbereich ist über die Heisterbergallee (Kreisstraße K 51) gut an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Bei der Heisterbergallee handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute Hauptverkehrsstraße mit Abbiegespuren im Mittelstreifen und Fuß-/Radwegen auf beiden Seiten. Im Süden befinden sich, dem Plangebiet unmittelbar vorgelagert, ein Grünstreifen mit einer Reihe großkroniger Platanen und ein Parkstreifen mit einigen öffentlichen Stellplätzen.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die in ca. 200 m Entfernung gelegene Endhaltestelle Ahlem der Stadtbahnlinie 10 stadteinwärts. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Am Asphaltberge“, die von der üstra-Buslinie 581 (Stöcken – Mühlenberg) sowie von den Linien 570 und 571 der RegioBus mit Anschluss in das Umland angefahren wird.

Grundlegende Änderungen der vorhandenen Erschließung werden durch das Vorhaben nicht begründet, da es sich bei dem geplanten Neubau um den Ersatz eines vorhandenen Marktes in vergleichbarer Größe handelt. Da bei nahezu flächengleicher Neuplanung davon ausgegangen werden kann, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Verkehre verursacht werden, kann auf ein Verkehrsgutachten verzichtet werden. Wie im Bestand erfolgt die Erschließung für Kraftfahrzeuge über die Heisterbergallee, und zwar mit zwei Zu- und Abfahrtsbereichen. Der im westlichen Abschnitt des Grundstückes gelegene Einmündungsbereich ist für die Befahrung durch den einmündenden und ausfahrenden Verkehr vorgesehen. Eine entsprechende Linksabbiegespur befindet sich in der Heisterbergallee. Demgegenüber wird der östlich gelegene Erschließungbereich nur für die Ausfahrt in Richtung Innenstadt genutzt. Für Fußgänger gibt es daneben einen Zugang des Marktgrundstückes von der Straße Am Asphaltberge. Am Stollenweg im Süden befindet sich ein weiterer Fußweg, der als Notausgang für die dort befindlichen Nebenräume genutzt wird.

Der neue Kundenparkplatz, der im Norden des Grundstückes zwischen der Heisterbergallee und dem geplanten Lebensmittelmarkt angeordnet wird, ist unter Nutzung des o.g. Zufahrtsbereiches so ausgebildet, dass Kunden- und Mitarbeiterstellplätze gut erreichbar sind. Die Fahrspuren weisen hier überwiegend eine Breite von 6,0 m auf und können unter Berücksichtigung der Stellplatzbreiten beim Einparken bequem genutzt werden. Da die südliche Fahrgasse auch von Lkw für die Anlieferung und Altmaterialentsorgung befahren wird, ist diese im westlichen Bereich aufgeweitet. Die Anlieferung von Lebensmittel- und Getränkemarkt erfolgt über zwei Rampen, die zwischen den beiden Gebäudeteilen angeordnet sind und die von den Lkw rückwärts befahren werden. Auch hier sind ausreichende Flächen für die erforderlichen Rangiervorgänge vorgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage von Bestands- und Neubau weisen die Rampen unterschiedliche Neigungen auf.

Der Parkplatz umfasst insgesamt 62 neue Pkw-Stellplätze, die überwiegend in der Standardgröße von 2,7 m x 5,0 m angelegt werden. Zwei der Stellplätze werden mit Energiesäulen für Elektroautos ausgestattet. Gegenüber des Markteinganges befinden sich vier Stellplätze mit behindertengerechten Abmessungen (4,0 m x 5,0 m), zwei überdachte Boxen für Einkaufswagen, jeweils in der Größe eines Stellplatzes, sowie ein offener Stellplatz für Fahrräder. Weitere Fahrradabstellbügel („Modell Hannover“) werden unter einem Vordach westlich des Haupteinganges sowie an den Eingängen zu Versicherungsbüro, Backshop und Getränkemarkt aufgestellt. Im westlichen Bereich des neuen Kundenparkplatzes befinden sich eine weitere Box für Einkaufswagen sowie eine neue Standfläche für Altmaterialbehälter (siehe Kapitel 5.2).

Die vorhandene Stellplatzanlage im östlichen Abschnitt des Grundstückes, dem Getränkemarkt vorgelagert, bleibt weitgehend unverändert erhalten. Die Fahrgassen und Stellplätze weisen abweichend von der Neuplanung des Kundenparkplatzes vor dem Lebensmittelmarkt geringere Breiten auf (im Mittel ca. 6,0 m bzw. ca. 2,5 x 4,8 m). Die Anzahl der Stellplätze wird zugunsten der neuen Anlieferrampen auf 42 reduziert, davon eine behindertengerechte Aufstellfläche vor dem Eingang. Auf dem Parkplatz des Getränkemarktes befinden sich zwei weitere Boxen für Einkaufswagen.

Die in Kapitel 4.4 beschriebene Anpflanzung von Laubbäumen sorgt für eine angemessene Gliederung der Stellplatzflächen sowohl im Bereich des neuen Kundenparkplatzes als auch auf der Bestandsfläche vor dem Getränkemarkt. Mit den Neupflanzungen wird in etwa eine Quote von einem Baum je fünf Stellplätze erreicht. Darüber hinaus ist das Grundstück großzügig in den vorhandenen Gehölzbestand am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes sowie im Seitenraum der Heisterbergallee eingebunden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Alle für die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen liegen in der Heisterbergallee. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) sowie an die Telekommunikation ist problemlos möglich und kann im Zuge der Ausbauplanung abgestimmt werden. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist jedoch nicht möglich. Zusätzliche Kosten für den Kanal- oder Leitungsbau entstehen nicht.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Sie ist wie im Bestand über das vorhandene Leitungswassernetz quantitativ ausreichend sichergestellt. Weitere Hydranten sind nicht erforderlich. Sonstige Belange des Brandschutzes (z.B. Rettungswege, Aufstellflächen zum Anleitern etc.) werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallentsorgung Region Hannover (aha). Die geordnete Abfallbeseitigung ist gesichert, da die Befahrung des Grundstückes mit den Entsorgungsfahrzeugen ermöglicht wird. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird die vorhandene Wertstoffinsel im Seitenraum der Heisterbergallee aufgegeben und durch einen neuen Stellplatz für fünf Altglascontainer sowie einen privaten Sammelbehälter für Altkleider auf dem Grundstück ersetzt. Der Standort liegt an der westlichen Zufahrt zu dem neuen Kundenparkplatz und kann von den Entsorgungsfahrzeugen problemlos angefahren, die Container können funktionsgerecht geleert werden.

5.3 Oberflächenentwässerung

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nur zum geringen Teil realisiert werden. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse mit Altlastenproblematik (siehe Kapitel 8.1) werden die Grundflächen im Planbereich weitestgehend versiegelt. Bei bestehenden und geplanten Grün- und Pflanzflächen wird der Versickerungsbereich so begrenzt, dass eine Wasserversorgung der Gehölze gewährleistet ist, die zulässige Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der Wasserhaushaltsgleichung aber nicht überschritten wird. Die Pflanz- und Grünflächen werden gegenüber den versiegelten Bereichen (Fahrstraße / Stellplätze) konstruktiv abgegrenzt.

Das auf den Fahrgassen und Zufahrten sowie auf dem Gebäude anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal abgeführt. Die Ableitung in den Kanal wird durch geeignete technische Maßnahmen auf den zulässigen Abflusswert von 20 l/sec*ha gedrosselt.

Hierfür vorgesehen sind Rückstaukanäle unter den Stellplätzen. Im Rahmen der Bauausführung sind die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz und zur Niederschlagswasserversickerung zu beachten. Die erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse werden im Bauantragsverfahren eingeholt.

6 Immissionsschutz

6.1 Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Dabei können die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen vernachlässigt werden, da die geplante Nutzung nur einen geringen Schutzanspruch entfaltet. Die hier hilfsweise heranzuziehenden Orientierungswerte für ein Sondergebiet (SO Einzelhandel) – Tagwerte – werden durch die Verkehrslärmimmissionen von der Heisterbergallee nicht erreicht (vgl. Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover). Demgegenüber waren im Zuge der Planung die möglichen schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens näher zu betrachten, da sich in der Umgebung des Plangebietes Nutzungen befinden, die einen Schutzanspruch gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG haben. Vor diesem Hintergrund wurde die zu erwartende Geräuschsituation in einer schalltechnischen Untersuchung beurteilt[2].

Grundlage für die Beurteilung von städtebaulichen Planungen bildet im Allgemeinen die DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau*. Bei den in der Norm genannten und nach den Gebietskategorien der BauNVO differenzierten Orientierungswerten handelt es sich um Anhaltswerte für die schalltechnische Beurteilung. Im vorliegenden Fall kann – den Ausführungen des Gutachters folgend – jedoch von einer gewachsenen städtebaulichen Situation mit einer seit langem bestehenden Nachbarschaft zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen ausgegangen werden (sogenannte Gemengelage). Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um den Ersatz und die moderate Erweiterung eines seit langem bestehenden Marktes. Insofern ist das Umfeld des Vorhabens von einem für Nahversorgungsmärkte typischen Geräuschszenario bereits geprägt und kann als ortsüblich eingestuft werden. In jedem Fall liegen am Rande der angrenzenden Wohngebiete bereits seit langem Geräuschimmissionen in dem Maße vor, wie sie auch durch den Betrieb des Neubaus zu erwarten sind (siehe Kapitel 6.3).

Vor diesem Hintergrund wird hier mit Bezug auf Punkt 6.7 der TA Lärm bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen anstelle der für die Gebietsart gemäß DIN 18 005 anzusetzenden Immissionsrichtwerte ein Zwischenwert angewendet. Dieser liegt höher als die Immissionsrichtwerte der hier festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete. Statt dessen wird in Anlehnung an die Richtwerte eines besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO folgender Schutzanspruch der Umgebung als Beurteilungsgrundlage zugrunde gelegt:

- tags (6:00 bis 22:00 Uhr): 60 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): 45/40 dB(A)

Dabei gilt der jeweils niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen. Neben den schalltechnischen Orientierungswerten sind bei der Beurteilung gewerblicher Vorhaben die Bestimmungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Im Gutachten sind die einschlägigen Regelungen zur Beurteilung von Anlagengeräuschen umfassend aufgeführt.

2 Schalltechnisches Gutachten (Verf.: Gesellschaft für Technische Akustik, Hannover 2015)

6.2 Ermittlung der Geräuschemissionen

Die Berechnung der Geräuschemissionen erfolgt anhand der vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Angaben zu der Planung von Gebäude und Parkplatz sowie zu den geplanten Nutzungen und Betriebsabläufen. Diese beinhalten im Einzelnen folgende Parameter:

- Netto-Verkaufsflächen: Lebensmittelmarkt: ca. 1.700 qm sowie Getränkemarkt ca. 340 qm
- Anlieferung: 2 – 3 x täglich für Lebensmittel (Sattelauflieger), alle 2 Tage für Getränke
- Anlieferzeit: Montag bis Samstag ab 6:00 bis 21:30 Uhr
- Öffnungszeiten: Montag bis Samstag ab 7:00 bis 21:30 Uhr,
  zusätzlich Backshop auch sonntags 8:00 bis 12:00 Uhr (Anlieferung mit Kleintransportern)
- Pkw-Stellplätze: in der Summe 104; Einkaufwagen mit Kunststoffrollen
- Oberfläche Parkplatz: Fahrgassen und Rampen asphaltiert, Stellplätze Betonsteine
- Technische Anlagen: Verflüssiger < 50 dB(A), Luftwärmepumpen < 70 dB(A)

Die zu erwartenden Geräuschpegel wurden anhand der sogenannten Parkplatzlärmstudie und weiterer schalltechnischer Regelwerke ermittelt. Im Rahmen der Beurteilung wurden die von den jeweils zu berücksichtigenden Geräuschquellen verursachten Immissionspegel für die festgelegten kritischen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes berechnet, wobei die Einflüsse von Entfernung, Luftabsorption, Witterungs- und Bodendämpfung sowie Reflexion und Abschirmung beachtet wurden.

6.3 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung

Nach den durchgeführten Berechnungen werden die o.g. Zwischenwerte für städtebauliche Gemengelage, nämlich der für die Tagzeit heranzuziehende Wert von 60 dB(A), an allen Immissionsorten unterschritten. Nachts wird nicht nur der Zwischenwert für die Gemengelage, sondern es werden auch die Immissionsrichtwerte für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete östlich der Straße Am Asphaltberge, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 1002 der Landeshauptstadt Hannover, sowie für vorhandene Wohngebäude in den unbeplanten Bereichen südlich, westlich und nördlich des Plangebietes überall eingehalten. Die Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse werden tags und nachts unterschritten. Bei dieser Beurteilung sind auch die – ansonsten bei Mischgebieten nicht erforderlichen – Ruhezeitenzuschläge und die jeweiligen Nachtrichtwerte berücksichtigt.

Auch die Öffnung des Backshops an Sonntagen zwischen 8:00 und 12:00 Uhr ist aus Sicht des Schallschutzes unproblematisch. Schließlich bleibt auch die Nutzung der Altglascontainer immissionsschutzrechtlich ohne Belang, da diese nicht den Anlagengeräuschen der TA Lärm zugeordnet werden können und da der mit dem Vorhaben geplante Containerstandort – legt man eine Nutzung ausschließlich zur Tagzeit zugrunde – die im Gutachten genannten Abstandsempfehlungen (12 m zur Wohnbebauung) berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es im vorliegenden Fall sachgerecht ist, die Regelungen der TA Lärm zu Gemengelagen bei der Beurteilung heranzuziehen. In diesem Fall wird die obere Grenze der zu einer Beurteilung zu bildenden Zwischenwerte am Tag an der umliegenden Wohnbebauung unterschritten. Nachts werden auch die Immissionsrichtwerte für Reine und Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Das Vorhaben entspricht nicht nur – wie in Kapitel 3.2 dargestellt – den raumordnerischen und versorgungsstrukturellen Anforderungen, sondern es ist auch immissionschutzrechtlich verträglich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Pegelminderungen des hier maßgeblichen Parkplatzläms nur durch die Schallschutzwände am Rande des Parkplatzes möglich wären. Diese müssten nach den Berechnungen des Gutachters eine Höhe von 6 m aufweisen, um eine vollständige Schutzwirkung zu entfalten. Aus städtebaulichen Gründen kommt diese Lösung nicht in Betracht.

7 Natur und Landschaft

7.1 Allgemeine Einschätzung

Der Planbereich ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet und seines Zustandes als naturferner Standort zu bezeichnen. Wegen der vorhandenen Bebauung und der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen handelt es sich weitestgehend um versiegelte Flächen, die untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Nur an der westlichen Grundstücksgrenze und am Südrand des Plangebietes befinden sich größere Bestände von Laubgehölzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet in dem beschleunigten Verfahren zur Planaufstellung gemäß § 13a BauGB keine Anwendung. Auch von einer umfassenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (siehe Kapitel 10). Die planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gehen nicht über das Maß der bereits vorhandenen Versiegelung bzw. über die bestehenden Baurechte, hinaus. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes sind nicht erforderlich.

Unabhängig von dieser Gesamteinschätzung sind bei der Durchführung des Vorhabens die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

7.2 Baumschutz

Zunächst wurde der Gehölzbestand in einem naturschutzfachlichen Gutachten[3] erfasst und bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die o.g. Gehölzbestände am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie um weitere Einzelbäume zwischen dem Bestandsgebäude des alten Marktes und dem Parkplatz vor dem Getränkemarkt. Insgesamt wurden 56 Bäume erfasst, die nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützt sind (Stammumfang > 60 cm). Dabei handelt es sich überwiegend um Bergahorne, aber auch einige Eschen und Robinien sowie eine Kiefer. Daneben gibt es kleinere Gehölze als Unterwuchs auf den Böschungen im Süden und Westen. Nicht innerhalb des Plangebietes, aber von großer raumwirksamer Bedeutung für die Einbindung des Vorhabens ist die Reihe großer Platanen im südlichen Seitenraum der Heisterbergallee.

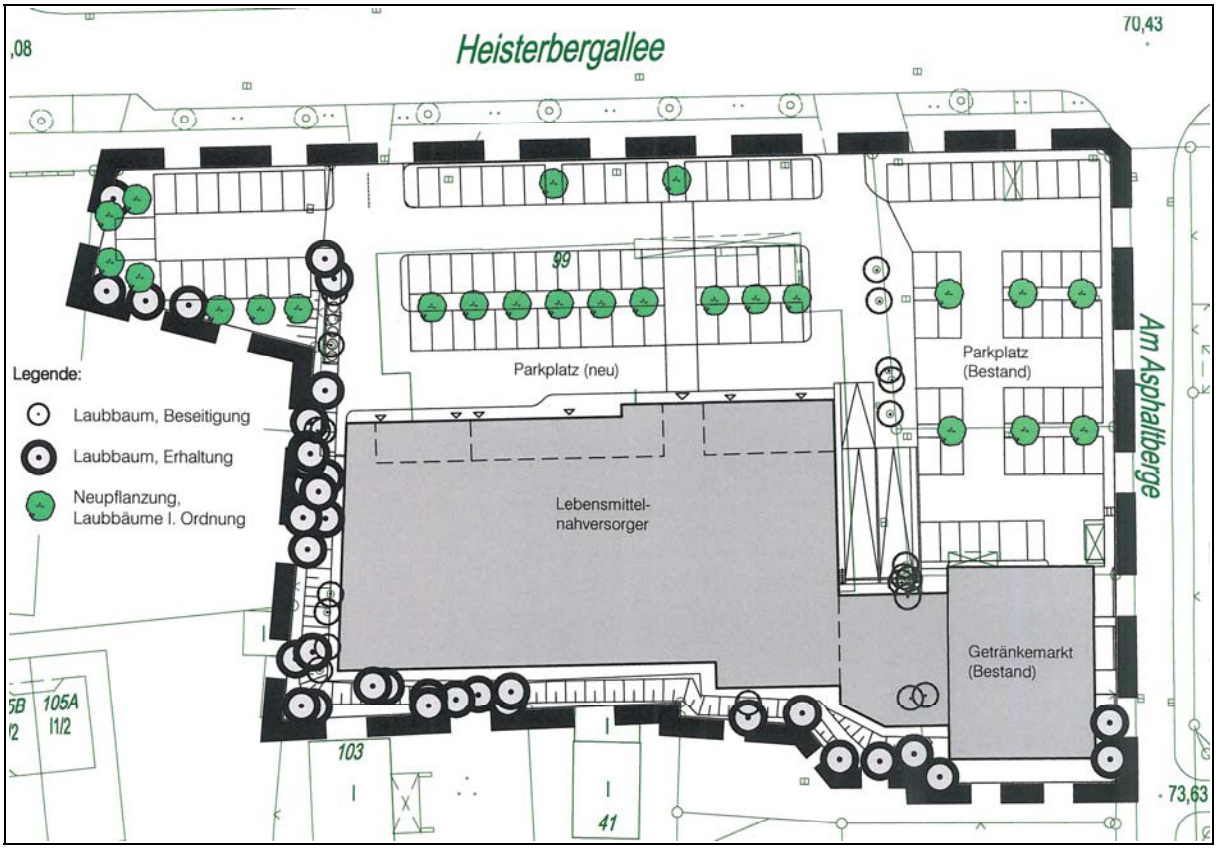
In der Freiflächenplanung wird dargestellt, welche Gehölze im Zuge der Vorhabenrealisierung beseitigt werden müssen. Dies ist ein Teil der Gehölze an der westlichen und südlichen Böschungskante, wo künftig das neue Marktgebäude bzw. die geplanten Stellplätze nahe heranrücken. Weiter sind es die Bäume am Parkplatz des Getränkemarktes, wo die neuen Rampen für die Anlieferung entstehen. Insgesamt müssen 20 Bäume gerodet werden, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Sieben weitere Bäume können nur erhalten werden, wenn ein Rückschnitt der Krone erfolgt.

Zu den Baumverlusten zählen Gehölze aller genannten Arten, neben zahlreichen jüngeren Exemplaren (Stammumfang 20 bis 30 cm) auch einige große Gehölze, z.B. eine Esche mit Stammumfang 60 cm. Demgegenüber können die übrigen Gehölze im Westen und Süden erhalten und in das Freiflächenkonzept integriert werden. Diese Gehölze werden im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen gemäß DIN 18 920 geschützt.

3 Baumfällungen gemäß Baumschutzsatzung (Verf. Planungsgruppe Landespflege, Hannover 2015)

Für die zu beseitigenden Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dazu werden insgesamt 24 heimische Laubbäume I. Ordnung angepflanzt (siehe Kapitel 4.4). Als Baumart wird der Bergahorn (Acer pseudoplatanus) gewählt, da im Zuge der Rodung überwiegend Bäume dieser Art gefällt werden. Darüber hinaus ist der Bergahorn aufgrund seiner geringen Empfindlichkeit gegen Verdichtung und Salz generell als Baum für Verkehrsflächen hervorragend geeignet. Bei der Pflanzung werden Bäume der Qualität '3 x verpflanzt' mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu verwenden.

Der nachstehende Plan stellt die Bilanz der zu beseitigenden, der zu erhaltenden und der neu anzupflanzenden Gehölze grafisch dar. Insgesamt können die zu erwartenden Baumverluste vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.



Karte: Baumbilanz (Maßstab M 1 : 1000, verkleinert)

7.3 Artenschutz

Im Hinblick auf den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (Artenschutz) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die europäisch geschützten Arten relevant (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hierzu fand im Rahmen der Baumkartierung eine entsprechende Untersuchung des zu fällenden Gehölzbestandes (einschließlich der Bäume und Sträucher, die aufgrund ihrer Größe nicht unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen) statt. Insbesondere wurden die Bestände im Hinblick auf potenzielle Fledermausquartiere und Nester von Brutvögeln untersucht, und zwar mit folgendem Ergebnis:

- Baumhöhlen wurden im zu fällenden Bestand nicht festgestellt. Auch die Untersuchung eines Baumes mit Rindenschäden (potenzieller Quartierstandort der Zwergfledermaus) ergab keine Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse.

- Auch Vogelnester wurden in dem zu fällenden Gehölzbestand nicht gefunden; das Vorhandensein von Brutvögeln kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen ist jedoch allenfalls mit dem Auftreten von allgemein häufigen Arten wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle u.a. zu rechnen. Da für diese in der Umgebung genügend vergleichbare Habitatstrukturen vorhanden sind (und verbleiben), ist die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es liegt kein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.

Daneben ist bei den unvermeidbaren Baumrodungen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu beachten. Deswegen darf die Fällung von Bäumen und die Entfernung von Strauchbewuchs nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme).

8 Boden

8.1 Bodenverhältnisse und Altlasten

Aus der vorliegenden Baugrunduntersuchung[4] geht hervor, dass die geologische Situation überwiegend durch quartäre Deckschichten aus Lockergestein der jüngeren Erdgeschichte geprägt ist. Nach Kartenlage und Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bildet weichsel-zeitlicher Löß den natürlichen Baugrund. Im Plangebiet wurde jedoch bis 1945 Asphalt im Tage- und Untertagebau abgebaut. Die durch den Abbau entstandenen Gruben wurden nach dem 2. Weltkrieg mit Trümmerschutt, Bauschutt und Bodenaushub verfüllt. Die Auffüllung bis zu einer Tiefe von ca. 10 m besteht aus Sand mit einer Vielzahl von Fremdbestandteilen (Ziegel- und Betonbruch, Asphalt, Kohle, Porzellan, zum Teil auch Schlacken aus hannoverschen Industriegebieten). Unterirdisches Wasser ist in den eiszeitlichen Deckschichten und anthropogenen Füllböden vorwiegend als Schichten- oder Stauwasser zu erwarten. Die Fließrichtung des Grundwassers, das erst in ca. 6 m anzutreffen ist, erfolgt in nordöstlicher Richtung.

Die Bauschuttdeponie ist laut LBEG und Region Hannover als Altablagerung geführt (Standortkennziffer AA.1006). In einer ergänzenden Begutachtung[5] wurde diese Auffüllung auf alle relevanten Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen nach Abfallrecht untersucht. Danach sind die Füllböden in den tieferen Schichten mit polycyklischen Aromaten (PAK) und Sulfat hoch belastet. Zudem konnte eine geringe bis mittlere Belastung durch Schwermetalle festgestellt werden. Dies gilt auch für die oberen Schichten bis 1 m Tiefe für den nördlichen Teil, während im südlichen Teil nur mäßige PAK-Belastungen und geringe Schwermetallgehalte festgestellt wurden. Nach abfallrechtlicher Einstufung entsprechen die Füllböden dem Zuordnungswert >Z2 bzw. der LAGA-Zuordnung Z2.

Somit ist festzustellen, dass für große Teile der anstehenden Füllböden eine Wiederverwertung im Sinne des Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetzes nicht in Frage kommt. Mit dieser abfallrechtlichen Einstufung ist jedoch keine Sanierungsverpflichtung verbunden. Weite Teile des Plangebietes sind bereits im Bestand bebaut oder versiegelt. Auch wenn aufgrund des Vorhabens nicht mit größeren Mengen an Bodenaushub zu rechnen ist (kein Tiefgeschoss), ist bei allen Erdbaumaßnahmen im Planbereich, auch bei Entsiegelungen und Bodenaustauschmaßnahmen für die Pflanzstreifen, eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.

4 Baugrunduntersuchung (Verf.: Böker + Partner, Hannover 2013)

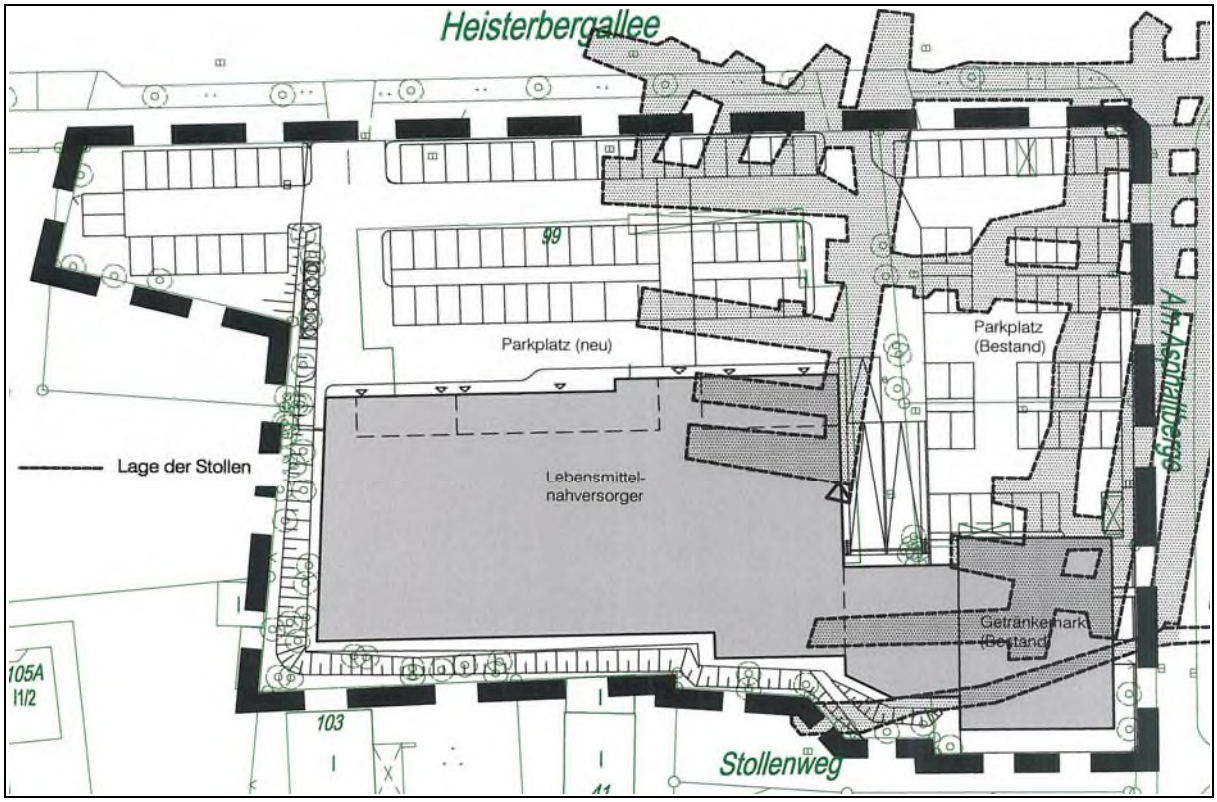
5 Abfallrechtliche Einstufung (Verf.: Böker + Partner, Hannover 2013)

Bei einem etwaigen Bodenaustausch hat das einzubringende Material den abfallrechtlichen Anforderungen zu entsprechen und muss frei von Fremdbestandteilen sein. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde – Region Hannover, Team Wasser- und Bodenschutz – sowie der Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün zu überwachen. Auf die Vorkehrungen zur Begrenzung der Oberflächenversickerung wurde bereits in Kapitel 5.3 hingewiesen.

Schließlich ist das Grundstück auch im Verdachtsflächenkataster der Region Hannover als Altstandort bzw. Verdachtsfläche eingetragen. Es ist Teilfläche einer ehemaligen Maschinenfabrik aus den 1930er Jahren (Standortkennziffer AS. 417). Weiter sind hier ein Textilienbetrieb und eine chemische Reinigung verzeichnet (AS. 333 bzw. 43024). Auch wenn die gewerbliche Nutzung dieser Branchen als altlastenrelevant einzustufen ist, liegen keine Hinweise zu schädlichen Auswirkungen vor. Auch im Rahmen der vorgenannten Untersuchungen gab es keine diesbezüglichen Befunde.

8.2 Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Asphaltabbaus bestehen besondere Anforderungen an die Gründung des geplanten Neubaus. Dieser befindet sich vollständig über der verfüllten Abbaugrube und teilweise über alten Stollen. Diese verlaufen in einer Tiefe von ca. 11,8 m bis 16 m unter der Geländeoberfläche. Ihre Lage ist in der nachstehenden Karte dargestellt. Nach Aussage des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist nicht mit einer besonderen Erdfallgefahr zu rechnen. Die o.g. Baugrunduntersuchung und ein weiteres Gutachten[6] belegen jedoch das Erfordernis besonderer statisch-konstruktiver Maßnahmen, da nach den Erkundungen eine latente Tagebruchgefahr durch den Einsturz von Hohlräumen und Stollen nicht ausgeschlossen werden kann.



Karte: Lage der alten Asphaltstollen (Maßstab M 1 : 1000, verkleinert)

6 Beurteilung der Gründung (Verf.: Schnack & Partner), Hannover 2014

Auf der Grundlage einer statischen Konstruktionsplanung[7] werden neben der konventionellen Gründung durch Einzel- und Streifenfundamente für den neu geplanten Baukörper Pfahlgründungen in den Bereichen vorgesehen, die aufgrund der unterirdischen Stollen besonders zu sichern sind. Die Pfähle werden aus Stahlbeton erstellt und bis in das feste Gestein unterhalb der Stollen eingebracht. Der eigentliche Baukörper wird mittels einer freitragenden Konstruktion (Trägerrost und freitragende Sohlplatte) auf den Pfählen abgesetzt. Anzahl, Lage und Dimensionierung der Pfähle und des Rostes werden nach statischen Erfordernissen festgelegt. Auf diese Weise lässt sich die Standsicherheit über der verfüllten Grube und dem vorhandenen Asphaltstollen sicherstellen.

8.3 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion-Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat das Plangebiet hinsichtlich Bombardierungen ausgewertet. Auf den vorhandenen Luftbildern sind keine Bombardierungen / Kriegseinwirkungen im Plangebiet erkennbar.

9 Gutachten

Im Rahmen der Planung wurden die in der vorliegenden Begründung zitierten Gutachten berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen, die hier mit vollständigen Verfasserangaben aufgeführt werden:

1) Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des REWE-Lebensmittelmarktes
   Verf.: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Hamburg 01.10.2015
2) Schalltechnisches Gutachten; Verf.: Gesellschaft für Technische Akustik mbH;
   Hannover 05.10.2015
3) Baumfällungen gemäß Baumschutzsatzung; Verf.: Planungsgruppe Landespflege;
   Hannover 06.11.2015
4) Baugrunduntersuchung – Geotechnischer Untersuchungsbericht
   Verf.: Böker & Partner; Hannover 15.05.2013
5) Abfallrechtliche Einstufung – Geotechnischer Untersuchungsbericht
   Verf.: Böker & Partner; Hannover 16.05.2013
6) Beurteilung der Gründung – Geotechnischer Bericht
   Verf.: Schnack & Partner; Hannover 21.02.2014
7) Statische Konstruktionsbeschreibung
   Verf.: fhm Ingenieurgesellschaft bR; Garbsen 06.06.2014

Die Landeshauptstadt Hannover hat diese Gutachten bzw. Fachplanungen geprüft und schließt sich ihren Ergebnissen an.

7 Statische Konstruktionsbeschreibung (Verf.: fhm Ingenieurgesellschaft), Garbsen 2014

10 Verfahren und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan dient der Wiedererrichtung eines Marktes und der Sicherstellung der wohnungsnahen Lebensmittelvollversorgung im Stadtteil. Es handelt sich damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da die im Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Bei einer Grundstücksgröße von ca. 8.100 m² wird der nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grenzwert für die Grundfläche von 20.000 qm deutlich unterschritten.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird lediglich durch einen den heutigen Nutzungsanforderungen entsprechenden Markt ersetzt.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Während im vorliegenden Fall die im beschleunigten Verfahren zulässige Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte nicht zum Tragen kommt, wird nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB 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.

Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben der Vorlage des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a., das Vorhaben in angemessener Frist umzusetzen. Der Durchführungsvertrag wird vor der Beschlussfassung über die Satzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger geschlossen.

11 Kosten

Im Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten durch die Vorhabenträgerin geregelt. Die HELIOS Wirtschaftsberatungsgesellschaft und Co. Grundstücks KG als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu Tragen. Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

von dem Planungsbüro plan:b
Körnerstr. 10 A, 30159 Hannover
Hannover, am 16.11.2015

(Georg Böttner)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, November 2015

i. V. Malkus-Wittenberg
(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am 21.04.2016 zugestimmt.

Lüdke, Stadtoberamtsrat, 22.04.2016

61.12/ .....

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juli 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 18.7.2016