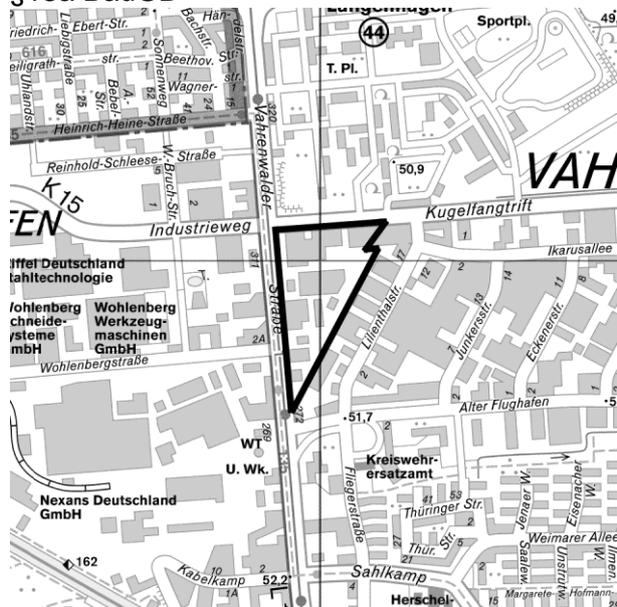


## Begründung

**Bebauungsplan Nr. 666, 1.Änderung  
- Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift -  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß  
§13a BauGB**

**Stadtteil:** Vahrenheide



**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst das gesamte Bauland des Bebauungsplans Nr. 666, welches begrenzt wird von der Westseite der Vahrenwalder Straße, der Nordseite der Kugelfangtrift, dem westlichen Teil des Grundstücks Kugelfangtrift 6 / 8 / 10, der westlichen Grenze der Grundstücke Lilienthalstraße 3 bis 17 (ungerade) und deren Verlängerung bis zur Vahrenwalder Straße.

### Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
2.1 Örtlichkeit	2
2.2 Planungsrecht	3
<b>3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	<b>5</b>
<b>4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>5. Verkehr und Versorgung</b>	<b>9</b>
<b>6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit</b>	<b>9</b>
6.1 Naturschutz, Eingriffsregelung	10
6.2 Boden, Grundwasser, Bodenverunreinigungen	11
<b>7. Kosten für die Stadt</b>	<b>12</b>

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Gewerbegebietes Alter Flughafen, der an die Vahrenwalder Straße grenzt. Hier befinden sich leerstehende, großflächige Gewerbehallen, 2 Tankstellen sowie einige Bürogebäude. Teilweise waren auch Kfz-Handelsnutzungen hier ansässig. Mit der Aufgabe des Baumarktes an der Ecke Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift sind die Gewerbehallen im Plangebiet weitestgehend ungenutzt. In der Vergangenheit wurden für diese Flächen Anfragen im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen gestellt, die durch das gegenwärtige Planungsrecht unzureichend geregelt sind.

Im Zuge der Nachnutzung von Gewerbeflächen wird oft die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen nachgefragt. In den letzten Monaten kamen vermehrt auch Nachfragen zu Vergnügungsstätten zum Standortbereich Vahrenwalder Straße.

Die Grundstücke an der Vahrenwalder Straße besitzen aufgrund der Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und den ÖPNV eine besonders gute Lage und Standortqualität und damit auch ein Entwicklungspotenzial als Fachmarktstandort. Für diesen Standortbereich sollen daher neben gewerblichen Nutzungen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment im Einzelfall zugelassen werden. Dies entspricht dem regionalen Einzelhandelskonzept, das diesen Bereich als herausgehobenen Fachmarktstandort hervorhebt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für eine standortgerechtere Nutzung geschaffen werden. Zum einen sollen Fehlentwicklungen, wie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen, entgegengewirkt werden, zum anderen soll großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der regionalplanerischen und städtischen Zielsetzung ermöglicht werden. Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet und als Industriegebiet für gewerbliche Nutzungen sowie für Büronutzungen vorgesehen werden. Ausnahmsweise sollen auch großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment zulässig sein.

Damit wird der Bebauungsplan an das im Jahr 2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover angepasst. Kfz-Handelsnutzungen, wie sie früher dort anzutreffen waren, zählen zu den sogenannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten und werden deshalb durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Für das gesamte Plangebiet ist ferner der Ausschluss von Spielhallen vorgesehen. Dies dient der Sicherung des Gewerbebestandes sowie der Sicherung des Entwicklungspotenziales für einen hochwertigen Fachmarktstandort, da mit der Etablierung von Spielhallen sowie ihrer Finanzstärke eine unerwünschte Bodenpreissteigerung zum Nachteil der Gewerbebetriebe einhergeht. Die Ansiedlung von Spielhallen würde zu einer unerwünschten Qualitätsminderung im Umfeld (sog. „trading down“-Effekt) führen und der städtebaulichen Entwicklungsabsicht entgegenstehen.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

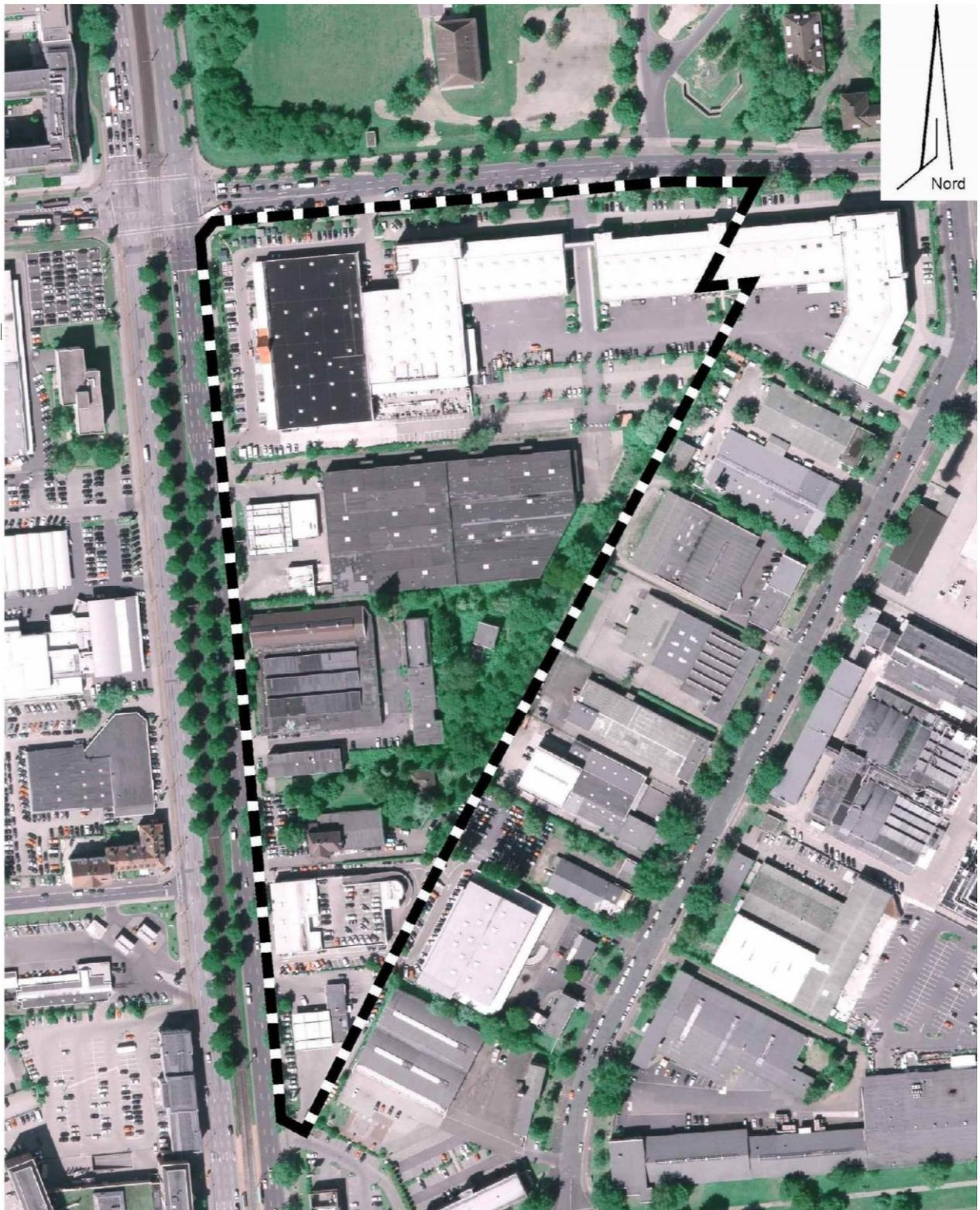
### **2.1 Örtlichkeit**

Im Norden wird das Plangebiet durch die Kugelfangtrift begrenzt, nördlich davon liegt die Emmich-Cambrai-Kaserne. Im Westen verläuft die Vahrenwalder Straße, westlich davon schließen sich Bürogebäude und vor allem verschiedene Kfz-Handelsnutzungen an.

Östlich, entlang der Lilienthalstraße grenzen verschiedene Gewerbebetriebe an das Plangebiet.

An der Vahrenwalder Straße sind im Plangebiet zwei Tankstellen in Betrieb. Weiter befindet sich an der Kugelfangtrift das sogenannte Lilienthal-Center, in dem verschiedene Betriebe wie Elektrogroßhandel und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind. Auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet herrscht Leerstand. Sowohl das IVG-Gelände (Vahrenwalder Str, 294-302) mit großflächigen Gewerbehallen und Bürogebäuden als auch ein ehemaliges Autohaus (Vahrenwalder Str. 286-288) stehen leer. Die ehemalige Wäscherei auf dem Grundstück Vahrenwalder Str. 290/290a wurde inzwischen abgebrochen, das Grundstück liegt brach. Im Norden an der Ecke Kugelfangtrift war über Jahrzehnte ein Baumarkt ansässig, dieser wurde geschlossen, das Objekt ist zurzeit auch ohne Nutzung.

Der Standort besitzt aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr die Voraussetzung für eine weitere bauliche Verdichtung in Verbindung mit einer höheren Arbeitsplatzkonzentration und höheren Kundenverkehren.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes

## 2.2 bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der **Bebauungsplan** Nr. 666, der für die Grundstücke entlang der Vahrenwalder Straße Gewerbegebiet festsetzt und auf einer kleinen Teilfläche an der Kugelfangtrift Industriegebiet. Für die gesamte Fläche sind durch textliche Festsetzung Einkaufszentren und Verbrauchermärkte von den zulässigen Nutzungen ausgenommen. Diese Festsetzungen gelten im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977, die bereits Restriktionen für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthielt. Dementsprechend sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in für sie vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, also mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, waren im Plangebiet hingegen bisher zulässig.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sieht der bisherige Bebauungsplan Nr. 666 eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,8 vor. Diese Festsetzung soll durch das vorliegende Planverfahren nicht geändert werden.

Für das östlich benachbarte Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 350, der dort als Art der Nutzung „Industriegebiet“ vorsieht - für den Bereich westlich der Vahrenwalder Straße gelten die Bebauungspläne Nrn. 878 und 1117, 2. Änderung, die dort Industriegebiete und ein Sondergebiet „Gewerbe und Fachmärkte“ ausweisen.

Der **Flächennutzungsplan** stellt den Bereich entlang der Vahrenwalder Straße als gemischte Baufläche dar. Östlich angrenzend ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Vahrenwalder Straße sowie die Kugelfangtrift sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel der Regionalplanung ist es, die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in allen Teilen der Region zu sichern und einem Funktionsverlust der Zentren und einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken. Wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche.

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2005** (RROP) für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" befindet sich das Plangebiet im Bereich eines sog. herausgehobenen Fachmarktstandortes mit regionaler Bedeutung (Standortbereich nördliche Vahrenwalder Straße). Derartige Standorte bedürfen aufgrund der überörtlichen Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes einer Einzelfallregelung. Für die Entwicklung des vorliegenden Standortes gilt folgendes:

Der Bereich nördliche Vahrenwalder Straße ist Bestandteil des oberzentralen Standortbereiches der Landeshauptstadt Hannover. Als Fachmarktstandort nimmt er Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt von Hannover wahr. Zum Schutz der Innenstädte, insbesondere der benachbarten Kommunen, ist jedoch eine unkontrollierte Entwicklung dieser Bereiche zu verhindern, weswegen im RROP folgende konkretisierte Ziele für diesen Bereich festgelegt wurden:

*„Im Bereich nördliche Vahrenwalder Straße sind Erweiterungen und Neuansiedlungen von flächenextensiven Fachmärkten zulässig. Die Ausweitung des Verkaufsflächenanteils innenstadtrelevanter Sortimentsbereiche (auch als Randsortimente) ist unzulässig. Die Ansiedlung kleinteiligen Einzelhandels darf nicht dazu führen, dass sich zentrenbildende Strukturen entlang der nördlichen Vahrenwalder Straße entwickeln. Die Funktion des benachbarten Mittelzentrums Langenhagen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bei Vorhaben mit wesentlicher Ausstrahlung über die Standortgemeinde hinaus ist eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.

Im RROP sind ferner die Standorte der bisherigen Baumärkte am Industrieweg und an der Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift mit entsprechenden Standortsymbolen gesichert. Darüber hinaus ist das Industriegebiet nördliche Vahrenwalder Straße als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen raumordnerisch festgelegt. Des Weiteren legt das RROP die Vahrenwalder Straße als "Hauptverkehrsstraße von überregionaler

Bedeutung" fest und übernimmt die bestehende Stadtbahnlinie in das regionalplanerisch bedeutsame Stadtbahnnetz.

### 3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Einzelhandel hat eine "stadtbildende Funktion" – städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Um diese Funktion des Einzelhandels aufrechtzuerhalten und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern, bedarf es der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

Um die mit einer Einzelhandelsansiedlung u. U. verbundenen negativen Auswirkungen, wie die Schwächung der gewachsenen Zentren mit weitgehend intakten Versorgungsstrukturen, extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen in dafür nicht geeigneten Gebieten, zu verhindern, gibt es bereits seit 1985 konzeptionelle Ansätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verdichtungsraum Hannover.

Die bisherigen Konzepte der Landeshauptstadt Hannover zum Thema Einzelhandel umfassen das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte (1985), das Fachmarktkonzept (1992), das Konzept zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (1996) und das Nahversorgungskonzept (2002). Im Jahr 2003 beschloss der Rat der Landeshauptstadt Hannover zudem Leitlinien zur Nahversorgung (Drucksache Nr. 0810/2003). Diese (Teil-) Konzepte zum Einzelhandel bildeten in der Vergangenheit die verwaltungsinternen Grundlagen für die Steuerung der weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Hannover.

Vor dem Hintergrund weiterer Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel, der Novellierung des Baugesetzbuches, höchstrichterlicher Rechtsprechung zum Einzelhandel sowie der Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm und dem Einzelhandelskonzept für die Region Hannover wurde im Februar 2011 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, das nun Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover ist.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover wurden die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammengefasst und aktualisiert. Mit Hilfe dieses Konzepts sollen zukünftige Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten der City und den Stadtteilen gesteuert werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept analysiert den Ist-Zustand und formuliert Grundsätze.



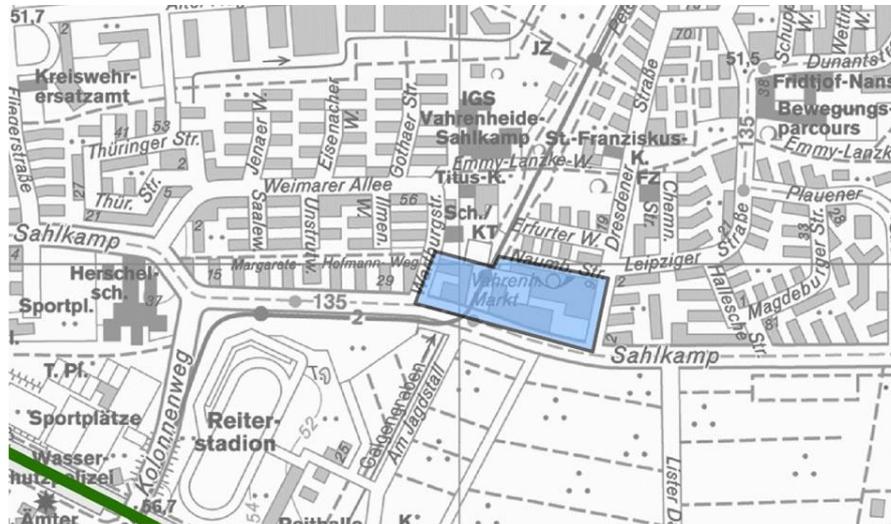
Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2011)

Demnach ist der Planbereich an der Vahrenwalder Straße Bestandteil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover beschriebenen Sonderstandortes Vahrenwalder Straße Nord. Dieser Sonderstandort umfasst auch Flächen westlich der Vahren-

walder Straße. Als Entwicklungsziel wird für diesen Standort eine Eignung zur Weiterentwicklung als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgestellt. Dies entspricht auch den eingangs beschriebenen Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, mit einer Überplanung eine Struktur zu schaffen, die der Gesamtsituation gerecht wird, ohne in dem nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Vahrenheider Markt“ am Sahlkamp zu Beeinträchtigungen zu führen.



Zentraler Versorgungsbereich Vahrenheider Markt

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2011)

Der Vahrenheider Markt übernimmt für den Stadtteil Vahrenheide vorrangig eine Grundversorgungsfunktion, wobei diesbezüglich insbesondere ein Lebensmitteldiscounter, ein kleinerer Lebensmittel SB-Markt sowie ein Drogeriemarkt herauszuheben sind. Die Handelslage ist dicht besetzt und weist insgesamt eine kleinteilige Betriebsstruktur auf; großflächige Betriebe fehlen.

Das Einzelhandelsgutachten sieht als eines der wesentlichsten Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich den Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für den Nahbereich und der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel bei stadtteilgerechter Dimensionierung) vor. Hierfür sollen die vorhandenen Leerstände genutzt werden bzw. ein Neubau nach einem Rückbau der westlichen, untergenutzten Gebäudezeile (ehem. Postfiliale) erfolgen sowie die Sanierung bzw. Neugestaltung diverser Gebäude und Ladenzeilen durchgeführt werden.

#### 4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist – wie oben beschrieben – der Vahrenheider Markt in ca. 1,5 km Entfernung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Neuansiedlung von Einzelhandel so zu steuern, dass einerseits die zentralen Versorgungsbereiche von Hannover und Langenhagen geschützt werden und andererseits die günstige Lage des Plangebietes für die dieser Fläche nach dem RROP zugedachten Funktionen genutzt werden kann. Deshalb wird in dem nach wie vor als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesenem Plangebiet zukünftig der Einzelhandel durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, wobei jedoch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sein soll sofern er keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche hat.

Da das ausgewiesene Gewerbegebiet neben der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment auch weiterhin der Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen soll, werden – ebenfalls durch textliche Festsetzung – Lagerplätze ausgeschlossen. Städtebauliches Leitbild für die nördliche Vahrenwalder Straße ist zwar nach wie vor das Bild einer von mehrgeschossigen Gebäude gesäumten Hauptverkehrsstraße, es wird jedoch darauf verzichtet, dieses Ziel durch zwingende Festsetzungen – z. B. durch Festsetzung einer

zwingenden Mindestgebäudehöhe und einer Baulinie – erreichen zu wollen. Zum einen ist es angesichts der heute zwischen den Einmündungen der Straßen „Alter Flughafen“ und „Kugelfangtrift“ vorhandenen Bebauungsstruktur unwahrscheinlich, dass dieses Ziel in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten erreicht werden kann, zum anderen soll vermieden werden, durch zu enge Bebauungsplanvorgaben die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort zu behindern.

Die – ausnahmsweise – Zulassung von nicht zentrenrelevantem großflächigen Einzelhandel entspricht dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover, wonach der Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment als geeignet angesehen wird.

Teilflächen des Plangebietes wurden bzw. werden durch Kfz-Handel geprägt wie auch die gegenüberliegende Seite der Vahrenwalder Straße, so dass sich der Standort für derartige Nutzungen etabliert hat. Eine Erweiterung, Nachnutzung aufgegebener Betriebe bzw. gebietsinterne Verlagerung von Betrieben ist bei den geplanten Festsetzungen zulässig. Für eine industrielle Nutzung ist die Fläche nicht nachgefragt worden und erscheint dafür aus städtebaulicher Sicht auch nicht geeignet.

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben spielt die Bewertung der Verträglichkeit der geplanten Sortimente mit den bestehenden und schützenswerten Versorgungsstrukturen eine wichtige Rolle. Unterschieden wird in zentrenrelevante Sortimente und nichtzentrenrelevante Sortimente.

Dabei ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Zentren grundsätzlich negative Auswirkungen hervorrufen kann. Da nicht jeder Einzelhandel zwingend in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt, insbesondere in den Zentren von Hannover, geschaffen worden. Entsprechend ist im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover abgeleitet worden, welche Sortimente zentrenrelevant sind, wobei auf die real vorhandenen gemeindlichen Verhältnisse abgestellt wurde. Auf der Grundlage der Analyse der Einzelhandelsstruktur ist entsprechend eine eigene "Hannoversche Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente" entwickelt worden.

Die „Hannoversche Liste“ der nicht zentrenrelevanten Warensortimente, umfasst folgende Sortimente:

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Lampen und Leuchten, Beschläge, Eisenwaren, Bodenbeläge (inkl. Teppichboden), Büromaschinen (ohne Computer), Campingartikel, Erde, Torf, motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Fahrräder und Zubehör, Farben, Lacke, Fliesen, Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf, Herde/ Öfen, Holz, Installationsmaterial, Kinderwagen, -sitze, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Möbel (inkl. Büromöbel), Pflanzen und -gefäße, Rollläden und Markisen, Tapeten, Teppiche, Tiernahrung und Zoobedarf sowie Werkzeuge.

Einzelhandel mit diesen Sortimenten soll im Rahmen der textlichen Festsetzungen im Plangebiet zukünftig ausnahmsweise zulässig sein.

Für die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel entlang der Vahrenwalder Straße wird im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2005 die Gefahr der Entwicklung von zentrenbildenden Strukturen gesehen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit soll daher im Plangebiet unmittelbar an der Vahrenwalder Straße nicht ermöglicht werden.

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen

schädlichen Auswirkungen auf die Zentren entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover wird eine Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente festgelegt, die analog zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Regelung wurde entsprechend in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Aufgrund seiner Lagequalitäten bietet der Standort die Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung und Arbeitsplatzverdichtung. Dieses Entwicklungspotenzial ist auch mit einer gewerblichen Ausweisung gesichert. Daher sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 3 (1) der textlichen Festsetzungen zulässig. Ferner sind z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Parkhäuser zulässig. Diese Nutzungen stellen eine sinnvolle Angebotsergänzung an diesem gut erschlossenen Standort dar und ermöglichen eine vielseitige Nutzungsmischung. Gewerbebetriebe sowie die zulässigen Einzelhandelsbetriebe weisen oft einen großen motorisierten Beschäftigten- und Kundenkreis auf. Mit Parkhäusern kann ausreichend Parkraum sowohl für Beschäftigte als auch für Kunden auch zu Spitzenzeiten angeboten und die Erreichbarkeit mit dem Pkw optimiert werden.

Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzungen führen zu einer sinnvollen Ergänzung des Angebotspektrums entlang der Vahrenwalder Straße.

Zum Schutz des Nahversorgungszentrums Vahrenheider Markt sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln oder Drogerieartikeln nicht zulässig. Dieses sind Produkte des täglichen Bedarfs, die entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover in den festgelegten Nahversorgungszentren angeboten werden sollen. Weiterhin sind aus den geschilderten Gründen zur Sicherung des gewerblichen Standortes Spielhallen im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig.

Für das Plangebiet galt bisher die BauNVO von 1977. Mit diesem Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet neu geregelt. Dadurch gilt im Hinblick auf die Änderungen die aktuelle BauNVO von 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Für die übrigen Festsetzungen gilt weiterhin die bisherige Grundlage.

Es ist zu beobachten, dass Einzelhandelsbetriebe aber auch Betriebsstätten von Schnellrestaurantketten durch besonders hohe Werbeträger (z.B. Werbeflyer) auf sich aufmerksam machen. Dieses Bestreben mag darin begründet sein, sich bei der Teilnahme an dem sich verschärfenden Wettbewerb gewisse Vorteile vor der Konkurrenz zu verschaffen und die Kundenströme auf sich zu lenken. Diese Vorgehensweise macht aus der Sicht des Einzelhandels besonders in der Nähe und damit Sichtbarkeit von Hauptverkehrsstraßen und überörtlichen Verkehrswegen Sinn. Über diese Funktion hinaus sind diese Anlagen jedoch dazu geeignet, wegen ihrer äußerst prägenden und weithin sichtbaren Wirkung das Ortsbild zu beeinträchtigen. Dies insbesondere dann, wenn durch die große Höhe dieser Anlagen eine kilometerweit über das Baugebiet hinaus merkliche Wahrnehmbarkeit erzeugt wird. Dies kann zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen.

Die Höhe dieser baulichen Anlagen soll im Bereich des Bebauungsplanes auf 10 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche beschränkt werden, soweit es sich um Nebenanlagen handelt. Als selbstständige bauliche Anlagen sollen sie generell nicht zulässig sein. Werbeträger als Nebenanlage (Eigenwerbung) unterliegen keiner Höhenbeschränkung, wenn sie an der Gebäudefassade montiert sind und das Gebäude nicht überragen. So ist an höheren Gebäuden Eigenwerbung auch oberhalb von 10 m möglich.

Mit der Begrenzung von Werbeträgern als Nebenanlagen auf eine Gesamthöhe von 10 m – sei es als Pylone oder als Aufbauten auf Gebäuden – wird einerseits ermöglicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung getragen wird. Zudem werden bei dieser Begrenzung die beschriebenen übergreifenden negativen Auswirkungen vermieden und gleichzeitig verhindert, dass das Erscheinungsbild des Baugebiets durch Werbemasten eine unerwünschte Prägung erhält.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 666 bleiben von der vorliegenden Änderung im Wesentlichen unberührt.

## **5. Verkehr und Versorgung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen. Für die Grundstücke im Plangebiet besteht die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Vahrenwalder Straße, über die ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht.

An der Ecke Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift war bis vor kurzem ein großflächiger Bau- markt vorhanden. Der Ziel- und Quellverkehr floss über die Kugelfangtrift und die Vahrenwalder Straße. Für die Erschließung ergibt sich somit keine neue Situation, da das Planungsrecht der bisherigen Situation angepasst wird. Für die weiter südlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist die Erschließung wie bisher über die stadtauswärtsführende Fahrbahn der Vahrenwalder Straße (Regelung rechts-rein / rechts raus) gegeben.

Nach bisherigem Planungsrecht ist das Plangebiet fast vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig wäre. Insofern erzeugt die Fläche auf der Basis des vorhandenen Planungsrechts bereits heute einen potenziellen Quell- und Zielverkehr – sowohl aus Einzelhandels-, als auch aus Gewerbe- und Büronutzungen. Die Planung sorgt durch den Ausschluss bzw. durch die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente dafür, dass erhebliche Zunahmen des Ziel- und Quellverkehrs durch die Ansiedlung von zentrenähnlichen Strukturen verhindert werden.

Eine genauere Quantifizierung zukünftiger Verkehre ist allerdings aufgrund des heute schon bestehenden Entwicklungspotenzials auf der Basis der gegenwärtigen Bau- und Nutzungsrechte nicht möglich. Von daher muss an dieser Stelle auf eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung verzichtet werden, da die Parameter einer solchen Untersuchung nicht hinreichend genau bestimmt werden können. Im Übrigen werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten erschlossen, die eine weitere Zunahme der Verkehrsmengen mit sich bringen könnten. Die als Ausnahme mögliche Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten steht ohnehin unter dem Vorbehalt der Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, die als Einzelfallbetrachtung eine Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen einschließen.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die Stadtbahn (Linie 1), die in der Vahrenwalder Straße verkehrt, sowie über eine Busverbindung (Linie 135) ebenfalls in der Vahrenwalder Straße sowie in der Kugelfangtrift angeschlossen.

## **6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Regeneration einer bereits beplanten aber z. Z. mindergenutzten Fläche. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren darf angewandt werden, wenn:

- Die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder, falls die Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 61.700 m<sup>2</sup>.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Somit kann der Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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.

### **Vorliegende Fachplanungen:**

Im **Landschaftsrahmenplan** der Region Hannover (Stand 2013), der als unabgestimmtes Fachgutachten im Übrigen nicht bindend ist, ist das Plangebiet in der Karte Zielkonzept keiner Zielkategorie zugeordnet und ist als Siedlungsfläche und sonstiger Bereich dargestellt. Dem vorliegenden Biotoptyp wird eine geringe Bedeutung beigemessen. In der Karte Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft sind keine Maßnahmen genannt.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

### **6.1 Naturschutz, Eingriffsregelung**

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden. Hierüber hinausgehende Baurechte werden durch die Planänderung nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte ist daher davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht somit nicht. Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich, konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes (auf der Rückseite der Grundstücke) befinden sich neben Sträuchern und Brombeergebüschen zahlreiche zum Teil alte Bäume auf der Fläche. Hierzu zählen unter anderem Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*), Birne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauer-Weide (*Salix alba* 'Tristis') und Winter-Linde (*Tilia cordata*). Für das Gebiet gilt die Baumschutzsatzung, nach der Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt werden. Da zurzeit noch kein konkretes Vorhaben für die Fläche geplant ist, ist noch nicht bekannt ob der Bereich, auf dem die Bäume stehen, für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden soll.

Eine Entscheidung über den Erhalt von Bäumen erfolgt in einem gesonderten Verfahren auf der Grundlage der Baumschutzsatzung.

In dem dicht bebauten Gebiet bilden solche Gehölzbestände neben ihrer Bedeutung für das Stadtbild und das Kleinklima wertvolle Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten. Neben den Arten der Gehölzbestände ist aufgrund der leerstehenden Gebäude auch das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Vögel und Fledermäuse) zu prüfen.

Unabhängig von Planungsrecht sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG i.V.m. Art. 12, 13 FFH-RL und Art. 5 VSchRL) durch die im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte möglichst auszuschließen, ist in Vorbereitung von Baumaßnahmen eine Untersuchung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Arten vorzunehmen.

## **6.2 Boden, Grundwasser, Bodenverunreinigungen**

Die Baugrundkarte Hannover, Ausgabe A – Baugrund- stellt im Plangebiet Fein- bis Mittelsand bis 10 m mächtig, z.T. mit Fein- bis Mittelkieslagen dar.

In der Umgebung des Plangebietes wurden archäologische Bodenfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten ur- frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hannover sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In der Baugrundkarte Hannover, Ausgabe C –Grundwasser- wird für das Plangebiet ein maximal zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 50,0 m ü.N.N. angegeben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 51,8 m ü.N.N.

Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordosten.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (bis weniger als 5000 m<sup>3</sup>).

Das Grundwasser im Bereich des B-Plans ist durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) belastet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geförderte Grundwasser vor einer Ableitung behandelt und / oder gereinigt werden muss. Darüber hinaus kann das Erfordernis weiterer Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen für Regenwasser ist darauf zu achten, dass durch die Versickerung keine Mobilisierung von Schadstoffen, die sich in der künstlichen Auffüllung in Bodenbelastungen bzw. Altablagerungen befinden können, erfolgt. Für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser muss schadlos für das Grundwasser erfolgen und ist nur über eine saubere ungesättigte Bodenzone, einschließlich der Bodenluft möglich. Sofern eine Niederschlagswasserversickerung geplant ist, muss der Antragsteller zuvor durch Untersuchungen den Nachweis erbringen, dass der Untergrund /Boden im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen. Es handelt sich um Altstandorte, die den Branchen Erzeugung von Roheisen, Stahl und Ferrolegierungen, Herstellung von Holzstoff, Zellstoff, Papier, Pappe, Heizungsbau /Maschinenbau, Metallerzeugung, Metallbearbeitung, Oberflächenbearbeitung, Metallhärtung, Baustoffhandel, Wäscherei, Plätterei, chem. Reinigung, Transport-, Lager- und Umschlagsbetrieb, Spedition, Tankwagenspedition, Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Waschstraße zuzuordnen sind. Durch die industriellen und gewerblichen Nutzungen ist es in der Vergangenheit zu Boden- und Grundwasserunreinigungen gekommen. Eine detaillierte Aufstellung der im Bereich des Plangebietes bekannten Schadensfälle erfolgt durch die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover (Quelle :Auszug aus dem Umweltinformationssystem der Region Hannover).

Für das Grundstück Vahrenwalder Straße 302 liegen eine historische Recherche, orientierende Untersuchungen sowie ein Sanierungskonzept vor. Es ist eine Verunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe [CKW] festgestellt, die sich bis auf das Grundwasser auswirkt. Vor einer Neubebauung dieses Grundstücks ist eine ausreichende Sanierung durchzuführen.

Auf dem Grundstück Vahrenwalder Straße 290 / 290A war eine chemische Reinigung ansässig. Es wurden orientierende Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Bei einer Neubebauung werden Sicherungsmaßnahmen für erforderlich gehalten und es sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Auch auf den übrigen Grundstücken sind vor jeder Umnutzung oder Baumaßnahme nutzungsbezogene Untersuchungen erforderlich, um den Nachweis zu erbringen, dass die geplante Nutzungsform grundsätzlich möglich ist. Maßgebend sind die Sanierungsziel/Auslösewerte für die Bauleitplanung in der Landeshauptstadt Hannover, die für die jeweilige Nutzungsform einzuhalten sind. Der Umfang der Untersuchungen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen. Bei zukünftigen Bautätigkeiten sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen, um eine fachgerechte Verwertung / Beseitigung des Aushubmaterials zu gewährleisten.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaige im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

Nach vorliegenden Informationen weisen die Luftbilddaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen.

## 7. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten

Begründung des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
September 2014

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

( Heesch )  
Fachbereichsleiter .

61.13 / 30.09.2014

61.13 Ull	61.13 Hol	61.13	61.1