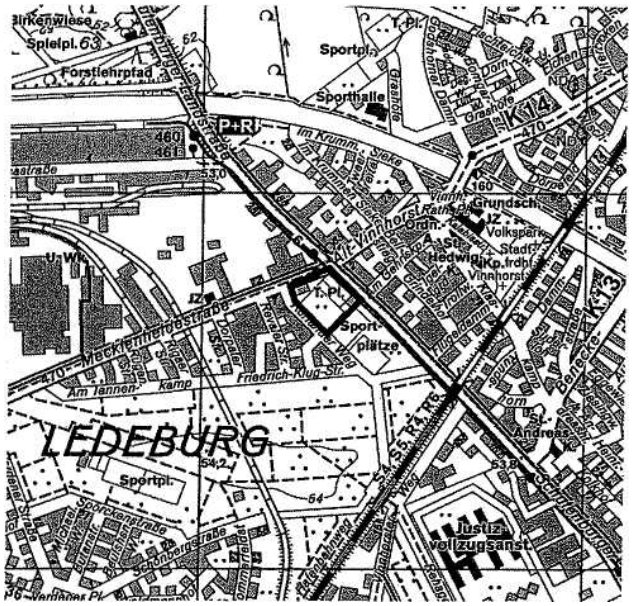
Begründung
mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1732
- Nahversorgung Vinnhorst/BV Werder -

Stadtteil: Ledeburg



Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 8/9 mit einer Größe von 10.619 m² und Teilflächen des Flurstücks 8/10 mit einer Größe von ca. 2.400 m², beide Flur 1 der Gemarkung Herrenhausen.
Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Mecklenheidestraße, im Westen durch den Kurländer Weg und im Osten durch die Schulenburger Landstraße; die südliche Grenze verläuft entlang einer gedachten Linie, die die Grundstücke Kurländer Weg 12 und Schulenburger Landstraße Straße 254 verbindet.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation 4
3. Verfahren 8
4. Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 8
5. Gutachten 10
6 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Grünflächen 13
6.4 Festsetzungen für die einbezogene Fläche 13
6.5 Erschließung und Verkehr 13
6.6 Ver- und Entsorgung 15
7. Einzelhandelskonzept 15
8. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit 22
8.1 Lärmschutz 22
8.2 Naturschutz 27
8.3 Altlasten / Verdachtsflächen 28
8.4 Energie und Klimaschutz 30
9. Durchführungsvertrag 30
10. Kosten für die Stadt 31

Umweltbericht gemäss § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 32
1 Einleitung 32
2 Ziele des Naturschutzes 32
2.1 Natura 2000 32
2.2 Artenschutz 32
2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen 34
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 36
3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 36
3.2 Schutzgüter Boden und Wasser 38
3.3 Schutzgüter Luft und Klima 39
3.4 Schutzgut Mensch 39
3.5 Orts- und Landschaftsbild 40
3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 40
3.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 40
3.8 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen 40
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 41
5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / Eingriffsregelung 41
5.1 Vermeidung 41
5.2 Ausgleichsmaßnahmen 42
6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 42
7 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung 43
8 Zusammenfassung 43

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Landeshauptstadt Hannover plant im Stadtteil Ledeburg, im Bereich Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Das geplante Nahversorgungszentrum soll dazu beitragen, die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Vinnhorst und Ledeburg zu verbessern. Im Stadtteil Vinnhorst ist die Nahversorgung stark reduziert und nur noch in geringem Umfang vorhanden. Die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bestand ist aufgrund kleiner Flächenzuschnitte nicht möglich. Die Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufig schlecht erreichbaren Randlagen. Auch in der Siedlung Mecklenheide, im unmittelbar benachbarten Stadtteil Ledeburg, ist die Nahversorgung nicht sicher gestellt.

Städtebauliches Ziel ist es, die Nahversorgung zu sichern und in der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst an der Grundstücksecke Mecklenheidestraße/ Schulenburger Landstraße ein neues Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Das Nahversorgungszentrum soll gemeinsam mit den Geschäftslagen im Bestand entlang der Straße Alt Vinnhorst einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Das geplante Vorhaben entspricht damit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover. Dort ist der genannte Bereich bis zum Vinnhorster Markt als Entwicklungsbereich dargestellt.

Derzeit wird das Plangebiet noch vom Sportverein BV Werder genutzt. Auf der Fläche befinden sich ein Vereinsheim, ein Sportplatz mit Zuschauertribüne sowie bereits aufgegebene Tennisplätze. Die Sportflächen werden in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Für eine Realisierung der Nahversorgung an diesem Standort sind der Umbau der Sportanlagen und der Neubau des Vereinsheims erforderlich.

Verschiedene Versuche, die Fläche städtebaulich zu entwickeln, scheiterten bisher insbesondere an den Kosten für den erforderlichen Umbau der Sportanlage und des Vereinsheims. Mittlerweile besteht die Möglichkeit für die notwendigen Maßnahmen Städtebaufördermittel in Anspruch zu nehmen. Der Bereich „Vinnhorst Mitte", in dem sich auch das Plangebiet befindet, wurde 2009 in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Die Realisierung des Nahversorgungszentrums ist wesentliches Sanierungsziel.

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Durch einen repräsentativen neuen Gebäudekomplex für die Nahversorgung, für Dienstleistungen und weitere Einrichtungen und der Gestaltung eines neuen flexibel und multifunktional nutzbaren öffentlichen Platzes sollen die Stadtteile städtebaulich und funktional zusammengeführt und der Trennwirkung der Schulenburger Landstraße entgegenwirkt werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung. Um die Leistungsfähigkeit der Mecklenheidestraße mit der Einmündung Kurländer Weg und die Zufahrt zu dem geplanten Nahversorgungszentrum nicht zu beeinträchtigen, werden diese Verkehrsbeziehungen zusammengefasst. Dazu soll die Einmündung des Kurländer Wegs bis zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum aufgeweitet und umgebaut werden.

Zudem ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vom geplanten Stadtplatz zum Kurländer Weg, zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Sportfläche, geplant. Hierdurch sollen die Rad- und Fußwegebeziehungen zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst verbessert werden.

Die Baurechte für den geplanten Stadtplatz, den Umbau der Einmündung Kurländer Weg sowie die Fuß- und Radwegeverbindung werden ebenfalls durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans für das Nahversorgungszentrum in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Örtlichkeit

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage am östlichen Rand des Stadtteils Ledeburg an der Kreuzung Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße. Es grenzt an die Wohnbebauung des Stadtteils Vinnhorst und an die im Stadtteil Ledeburg gelegene Siedlung Mecklenheide.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Schulenburger Landstraße und im Norden durch die Mecklenheidestraße begrenzt. Beide Straßen besitzen im Verkehrsnetz der Landeshauptstadt Hannover eine besondere Bedeutung.

Die Schulenburger Landstraße ist eine der wichtigen radialen Ausfallstraßen Hannovers. Sie erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Stadtteilen bzw. dem nordwestlichen Umland mit direktem Anschluss an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (Anschlussstelle Engelbostel / BAB A 352 / BAB A 7). Ferner verläuft im Bereich der Schulenburger Landstraße auf eigenem Gleiskörper die Stadtbahnlinie 6.

Die Mecklenheidestraße erfüllt in Ost-West-Richtung eine bedeutende stadtteilverbindende, aber auch überörtliche Verkehrsfunktion. Sie verbindet die Straße "Am Leineufer" / B 6 mit der Schulenburger Landstraße. Die starke Frequentierung ist nicht zuletzt durch den von ihr erschlossenen Industriestandort Volkswagen AG / Volkswagen Nutzfahrzeuge (VWN) bedingt. Untergeordnet dient sie in Weiterführung durch die Straße "Alt Vinnhorst" alternativ zur Autobahn A 2 als Verbindung zwischen dem Nordwesten Hannovers und Langenhagen.

Durch die genannten Straßenzüge ist das Plangebiet sehr gut verkehrlich angebunden, die Breite der Verkehrsanlagen führt jedoch zu einer deutlichen Barriere an der Nahtstelle der Stadtteile Ledeburg und Vinnhorst.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet der Kurländer Weg, der die Funktion einer Wohnsammelstraße hat.

Die städtebauliche Situation im engeren Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt und weist eine Gemengelage auf. Die Flächen auf der Nordseite der Mecklenheidestraße sind gewerblich genutzt, im Bereich auf der Nordostseite der Schulenburger Landstraße besteht eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Hotel/Gastronomie, südwestlich schließt sich die verbleibende Sportfläche des Sportvereins BV Werder an, unmittelbar westlich benachbart ist das Wohngebiet Mecklenheide gelegen.

Derzeit wird das Plangebiet noch vom Sportverein BV Werder genutzt. Auf der Fläche befinden sich ein Vereinsheim, ein Sportplatz mit Zuschauertribüne sowie bereits aufgegebene Tennisplätze. Die Sportflächen werden in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Für eine Realisierung des Nahversorgungszentrums an diesem Standort sind der Rückbau der Gebäude und Sportanlagen und der Neubau des Vereinsheims erforderlich.

Entlang der Schulenburger Landstraße wird das Gelände von einem dichten Gehölzriegel eingerahmt, durch den es von dieser Straße aus nicht einsehbar ist. Ferner ist an der Ecke Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße die vorhandene Einfriedung mit großflächigen Werbeanlagen versehen. Gegenüber dem Kurländer Weg wird die Sportanlage durch einen mit einigen Bäumen bestandenen Grünstreifen abgetrennt.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Gelände bisher durch Lage und randlicher Gestaltung der Integration in die Stadtteile entzogen, was die trennende Wirkung der Verkehrsanlagen in der Schulenburger Landstraße noch verstärkt.

Abgesehen von der Erreichbarkeit des Planbereichs mit dem Kfz besteht über die direkt benachbarte Haltestelle "Mecklenheidestraße" der Stadtbahnlinie 6 eine sehr gute Anbindung an das Netz des schienengebundenen ÖPNV. Zusätzlich besteht ein ÖPNV-Anschluss mit der Buslinie 470, Haltestelle "Mecklenheidestraße", unmittelbar am Plangebiet.

Planungsrechtliche Situation

Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) enthält für den Änderungsbereich keine Festlegungen. Nach dem im RROP 2005 integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept wird er bisher auch nicht von einer Kategorie der Festlegungen für Versorgungsfunktionen erfasst. Das Planungsziel, die Nahversorgung für Ledeburg und Vinnhorst mit einem Standort zu verbessern, an dem bis zu 2.400 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden sollen, steht daher den Zielen der Raumordnung entgegen.

Um die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überwindung der entgegenstehenden Zielsetzungen des RROP 2005 zu schaffen, hat die Landeshauptstadt Hannover ein Zielabweichungsverfahren im Jahr 2012 durchgeführt. Das Verfahren wurde positiv beschieden.

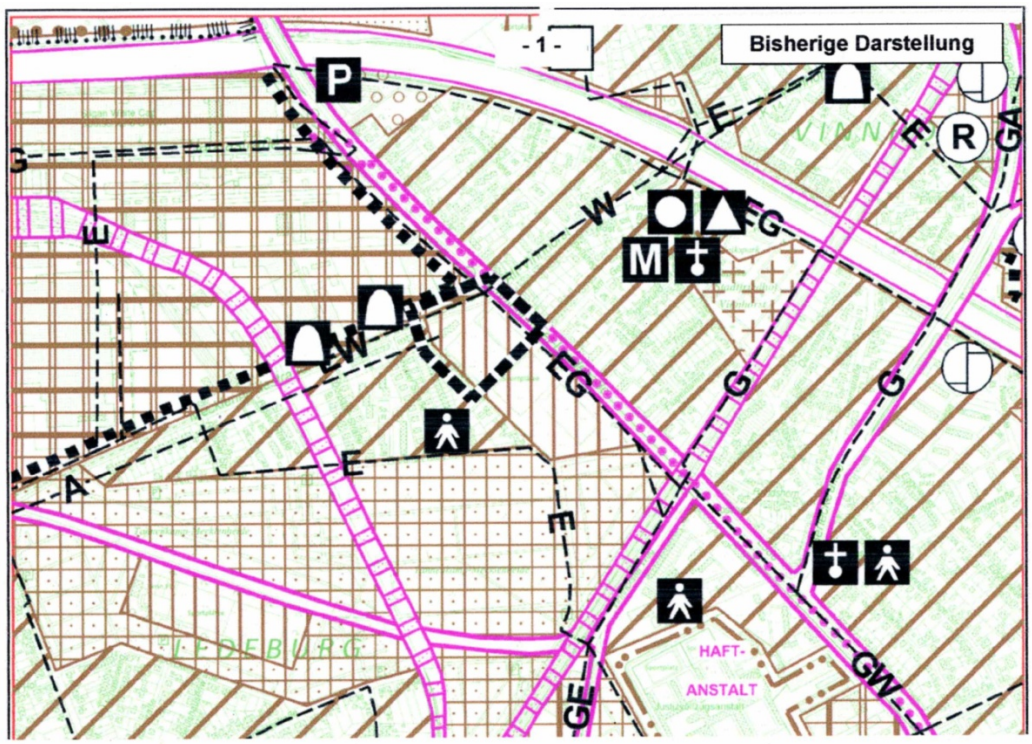
Flächennutzungsplan

Die Landeshauptstadt Hannover führt parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1732 die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

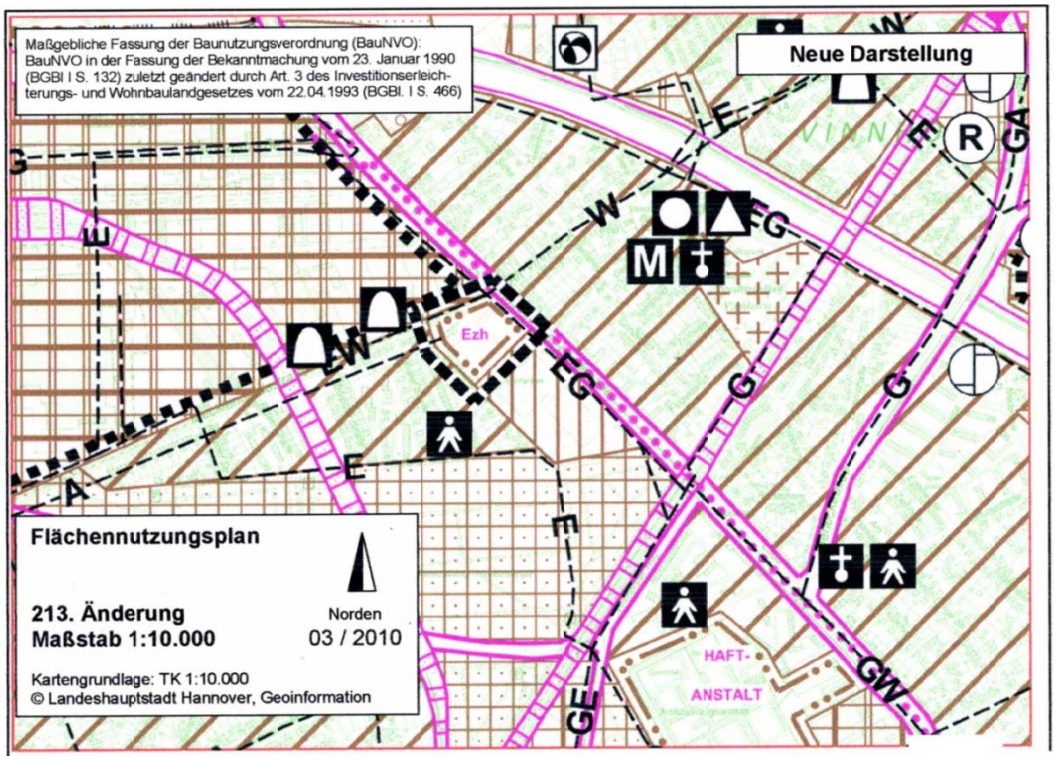
Der zum Aufstellungszeitpunkt wirksame Flächennutzungsplan stellte für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung “Sportfläche" dar. Das geplante Nahversorgungszentrum entsprach somit nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Deshalb wurde ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans in "Sonderbaufläche - Einzelhandel" durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich derzeit im Beratungsverfahren zum Feststellungsbeschluss.

Die Darstellung ist auf die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes bezogen und dient damit nicht für darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzungen, wie großflächige Fachmärkte. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover (bisherige Darstellung)

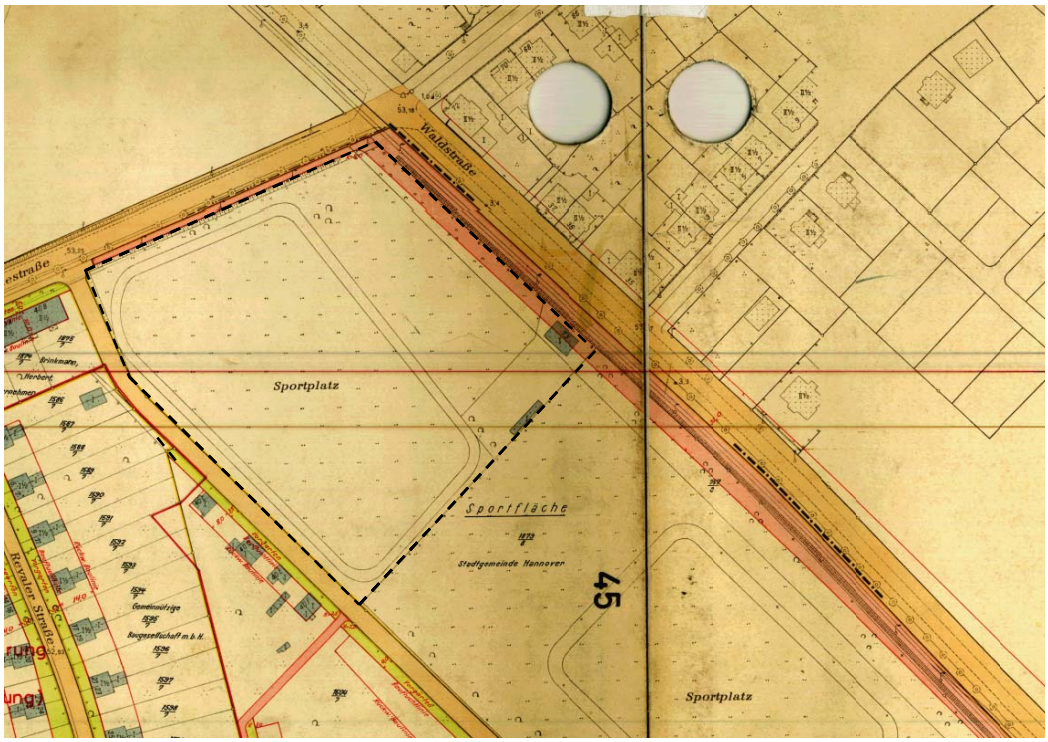


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover (neue Darstellung)



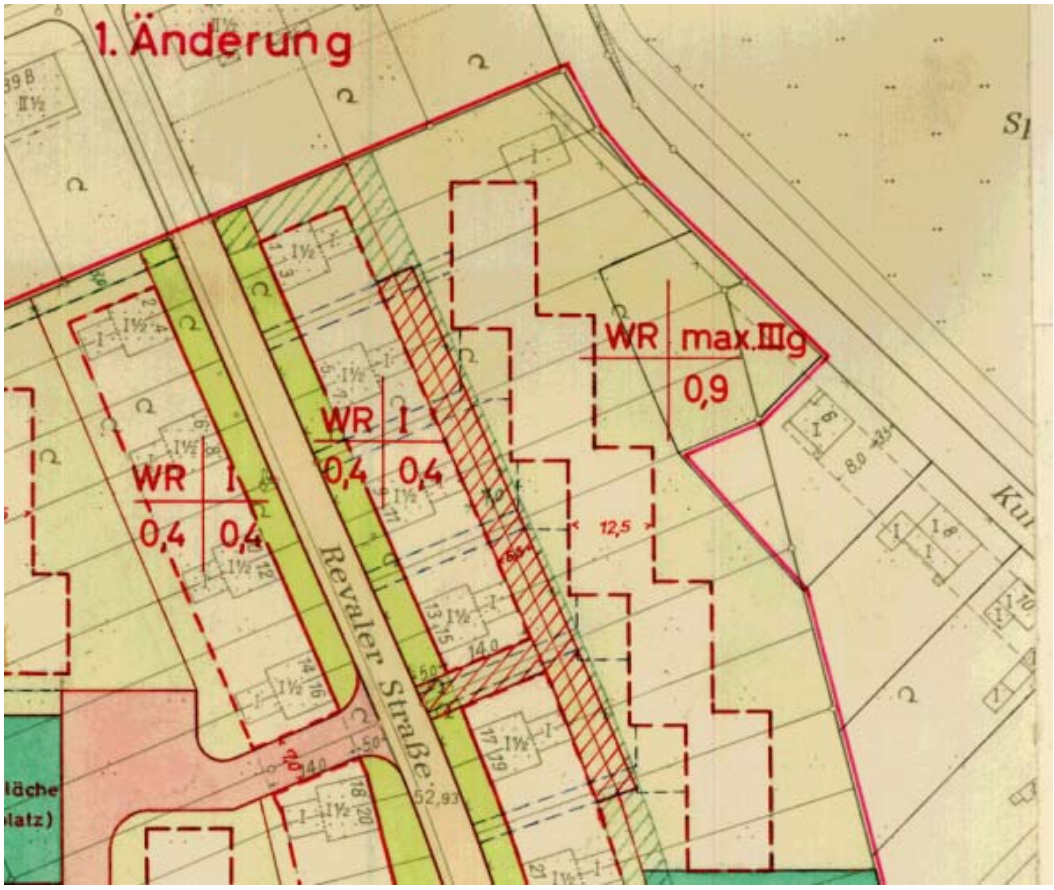
Verbindliche Bauleitplanung

Ausschnitt aus dem Durchführungsplan Nr. 45



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1732

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 45



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Durchführungsplanes) Nr. 45 (in Kraft getreten am 10.09.1952). Dieser setzt für das Plangebiet "Sportfläche" und für das angrenzende Ledeburger Wohnquartier "Wohngebiet a" bzw. in der 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 45 "Reines Wohngebiet" fest.

Für die auf der Vinnhorster Seite der Schulenburger Landstraße gelegenen Bereiche setzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 865 und 867 als Baugebietsart "Allgemeines Wohngebiet" fest. Im Bereich des Eckgrundstücks auf der Nordseite der Kreuzung Schulenburger Landstraße / "Alt Vinnhorst" setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 860 "Mischgebiet" fest.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, für das die Festlegung als Stadtumbaugebiet im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West" durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover gemäß § 171 b BauGB vorgesehen ist. Das vorgesehene Stadtumbaugebiet umfasst die gesamte Sportfläche des BV Werder sowie Flächen in Vinnhorst entlang der Schulenburger Landstraße und der Straße "Alt Vinnhorst". Ausdrückliches Ziel der Städtebauförderungsmaßnahme ist es, südwestlich des Kreuzungsbereichs Mecklenheidestraße / Schulenburger Landstraße ein Quartierszentrum mit Nahversorgungseinrichtungen einschließlich eines stadtteilverbindenden gemeinsamen öffentlichen Platzes zu entwickeln, um die strukturellen Defizite, die beide Stadtteile kennzeichnet, beheben zu können.

Die Beseitigung der strukturellen Defizite wird u.a. auch in einer Repräsentativerhebung “Leben und Wohnen im Alter“ deutlich. Die in dieser Befragung ermittelten Ergebnisse im Stadtteil Vinnhorst zeigen u.a. eine niedrige Zufriedenheit in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten und die kulturellen Bildungsangebote sowie einen überdurchschnittlich hohen Verbesserungswunsch im Hinblick auf die Einkaufssituation (LHH =16 %, Vinnhorst = 46 %). Zudem haben im Stadtteil Vinnhorst die schlechten Einkaufsbedingungen einen

überdurchschnittlich hohen Anteil bei der negativen Bewertung der eigenen Wohnsituation (LHH = 8%, Vinnhorst = 32 %).

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren Nr. 1732 wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Verwaltungsausschuss vom 16.12.2010 eingeleitet.

Da zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Ausschreibung und Veräußerung des städtischen Grundstücks noch nicht abgeschlossen war und damit kein konkretes Bauvorhaben vorlag, wurde zunächst der Beschluss für einen regulären Angebotsbebauungsplan gefasst.

Nach Vergabe des Grundstückes an die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH soll das Verfahren nunmehr als vorhabenbezogenes Verfahren gemäß §12 BauGB fortgeführt werden.

4. Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau eines Lebensmittelmarktes inkl. Getränkemarkt vor. In einem zweiten Gebäude ist ergänzend die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs und weiteren einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten, Büros, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften – mit Ausnahme von Fast Food Restaurants - sowie sozialen und kulturellen Nutzungen vorgesehen.

Das Nahversorgungszentrum besteht aus einem zweiteiligen Baukörper, der zur Schulenburger Landstraße ausgerichtet ist und nach Nord-Osten hin einen Stadtplatz (ist nicht Bestandteil des Vorhabens) ausbildet. Die Höhe bis zur Attika beträgt 8,0 m, zu- bzw. abzüglich einer Toleranz von bis zu 0,5 m.

Mit der Ausrichtung des Lebensmittel- / Getränkemarktes zum Stadtteil Vinnhorst und der Schaffung einer eindeutigen Eingangssituation in das Nahversorgungszentrum an der Kreuzung Mecklenheidestraße / Schulenburger Landstraße soll der Vorhabenstandort und die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Straße Alt Vinnhorst perspektivisch gemeinsam einen zentralen Versorgungsbereich bilden.

Der Parkplatz für das Nahversorgungszentrum befindet sich im südlichen Bereich des Grundstücks. Der Parkplatz und der Stadtplatz werden über einen Durchgang räumlich miteinander verbunden.

Durch eine entsprechende Fassadengestaltung wird die Ausrichtung der Hauptseite des Gebäudes zum Stadtplatz betont. Ziel der Fassadengestaltung ist es, das Gebäude in einer gestalterischen Einheit darzustellen. Glasfassaden im Erdgeschoss öffnen den Gebäudekomplex zur Passage und zum Stadtplatz hin.

Im Obergeschoss der Nord-Ost Fassade ist eine Lochfassade mit bodentiefen, gleichformatigen Fenstern (1,10 m Breite mit einer Toleranz von bis zu +/- 0,5 m) geplant. Das Material der geschlossenen Bereiche sind helle naturfarbene Klinker, die zum Stadtplatz hin durch ihre Materialität die Eingangssituation betonen.

Die Struktur der Glasfassade, der Shops im Erdgeschoss und die schmalen bodentiefen Fenster im Obergeschoss bewirken eine Linearität, die sich auch in der Gestaltung des Stadtplatzes wiederfindet. Die Klinkerfassade, Glasflächen und der Stadtplatz bilden somit eine Einheit und machen das Gebäude zu einem anspruchsvoll gestalteten Blickbezugspunkt im Stadtbild.

Des Weiteren wird die Fassade durch ein abgehängtes Vordach auf 4,50 m (mit einer Toleranz von bis zu +/- 0,5 m) Höhe akzentuiert. Das Vordach betont die Eingangssituation am Stadtplatz. Außerdem profitieren die Geschäfte, da das Vordach als Unterstellmöglichkeit und als konstruktive Befestigungsmöglichkeit für Schriftzüge und Werbebanner dient.

Die Nord-West Fassade gleicht im Aufbau und Gestaltung der Nord-Ost Fassade. Lediglich die geschlossenen Bereiche im Erdgeschoss, die sich aus der Nutzung ergeben, werden in vertikal strukturiertem, dunkelgrauem Putz (Wärmedämmverbundsystem) ausgeführt.

Die Süd-Ost-Fassade und die Süd-West Fassade des Lebensmittel- / Getränkemarktes werden in Wärmedämmverbundsystem mit hellem naturfarbenem Putz, im gleichen Farbton der Klinkerfassade, ausgeführt.

Im Obergeschoss der Süd-West Fassade taucht wiederum die Lochfassade mit den gleichen Gestaltungsmerkmalen (Breite der Fenster, Klinker) der Vorderseite auf. Auch das Erdgeschoss wird, wie bereits auf der Nord-Ost Fassade, durch eine Glasfassade betont.

Die geschlossenen Fassadenbereiche im Erdgeschoss werden in vertikal strukturiertem Putz (Wärmedämmverbundsystem) ausgeführt.

Die Dachflächen (exklusive der Vordächer) werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Dachflächen einschließlich eventueller Aufbauten werden so ausrichtet und statisch auslegt, dass zusätzlich zur vollflächigen, extensiven Dachbegrünung die vollflächige Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen möglich ist.

Durch die Begrünung der Dächer werden eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen sowie eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. Zu den Vorteilen zählen:

- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- Rückhaltung und verzögertes Abfließen von Regenwasser

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich südlich des Nahversorgungszentrums. Die Gestaltung der Stellplatzanlage greift die Materialien der umgebenden Flächen auf. Die Fahrspuren, die Stellplätze und die Laufspuren zwischen den Stellplätzen werden in fasenlosem Betonsteinpflaster ausgeführt, so dass ein ungehindertes Schieben der Einkaufswagen gewährleistet ist. Hellere bzw. dunklere oder auch anders farbige Steine kennzeichnen die Abgrenzungen der einzelnen Stellplätze und die Streifen der Laufspur. Die Gliederung der Stellplatzanlage erfolgt durch immergrüne Ligusterhecken und Baumreihen aus Hainbuchen.

Der Eingang in den Lebensmittel- / Getränkemarkt erfolgt über die Passage zwischen den beiden Baukörpern. Der Zugang zu den Geschäften im Erdgeschoss des zweigeschossigen Baukörpers an der Mecklenheidestraße erfolgt über den geplanten angrenzenden Stadtplatz, nördlich des Gebäudes sowie in Teilflächen auch von den Süd- und Süd-Westseiten des 2-geschossigen Baukörpers.

Die Flächen im Obergeschoss werden über ein innenliegendes Treppenhaus im 2-geschossigen Baukörper erschlossen. Alternativ kann das Obergeschoss auch über die außenliegende Treppe im Westen des 2-geschossigen Gebäudeteils erfolgen.

Die Anlieferung des Lebensmittel- / Getränkemarktes erfolgt auf der zur Sportfläche zugewandten Südostseite des Hauptgebäudes.

Im Bereich Mecklenheidestraße / Kurländer Weg wird eine Werbestele, mit einer maximalen Höhe von 8,0 m, errichtet. Weiterhin werden Werbeanlagen im Bereich des Vordaches geplant.

Wertstoffbehälter werden im südlichen Bereich des Parkplatzes, am Rand einer Stellplatzreihe, vorgehalten. Es ist dafür eine Fläche von 3 m x 5 m vorgesehen. Zur Entsorgung der Betriebsabfälle des Lebensmittel- / Getränkemarktes werden außerhalb des Gebäudes südlich der Anlieferungszone Abfallbehälter vorgehalten. Die Abfallbehälter für die übrigen Nutzungen werden im Außenbereich und im Inneren des zweigeschossigen Gebäudes geplant.

Der Stadtplatz, außerhalb des Vorhabenbereiches, soll die Eingangssituation formulieren und die Anbindung an den Stadtteil Vinnhorst sicherstellen. Er soll eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität bieten und darüber hinaus als neuer Marktstandort für bis zu 10 Marktstände fungieren.

5 Gutachten

[1] Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Stadtteil Vinnhorst in der Stadt Hannover, Büro Dr. Acocella, Lörrach, September 2009

[2] Aktualisierung und Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme vom September 2009 zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes im Stadtteil Vinnhorst, Büro Dr. Acocella, Lörrach, Juli 2013

[3] Endbericht zum Schalltechnischen Bericht Nr. 212449-01.01 über die Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Nahversorgungszentrum Vinnhorst in Hannover-Ledeburg, Kötter Consulting Engineers GmbH & Co KG, Rheine, August 2013

[4] Orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich des Sportplatzes des BV Werder in Hannover-Vinnhorst, Geonova GmbH, Springe 2004

[5] Kieselrotsanierung Maßnahme I-2004, Schlussbericht (Böse, 2005)

[6] Untersuchungen nach Abfallrecht: Erdwall am Spielfeld Nord-West, Erdwall am Tennisplatz (inkl. Tribünenstufen), Asphaltbefestigungen (IVP, 2009)

[7] Untersuchung der Fauna und der Biotoptypen auf dem Gelände von BV Werder in Hannover, Abia, Neustadt 2009

[8] Neubau Nahversorgungszentrum, Hannover-Vinnhorst, Schulenburger Landstraße Baugrunderkundung und Gründungsberatung; Gründungstechnischer Bericht, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig 2013

Die Landeshauptstadt Hannover hat die Gutachten geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind die Gutachten einzusehen.

6 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt. Es sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen, Geschäfte und Dienstleistungen vorgesehen. Der Gebietscharakter entspricht in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung“ Einzelhandel“.

Geplant sind der Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes inkl. Getränkemarkt sowie ein daran anschließendes, zweistöckiges Gebäude für weitere Einzelhandelsläden, Geschäfte und Dienstleistungen.

Die Verkaufsfläche (VKF) des gesamten Nahversorgungszentrums beträgt max. 2.400 m², davon entfallen max. 1.400 m² VKF auf den Lebensmittel- / Getränkemarkt (max. 1.000 m² Nahrungs- und Genussmittel und max. 400 m² Getränke) im Hauptgebäude. Im Nebengebäude sind weitere max. 1.000 m² VKF - entsprechend den Empfehlungen des o. g. Einzelhandelsgutachtens [2] - in unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig.

In der verbleibenden Verkaufsfläche von max. 1.000 m² sind nachfolgende Fachmärkte bzw. Sortimente mit der jeweils angegebenen maximalen Verkaufsfläche zulässig, wobei in der Summe max. 1.000 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden darf:

Drogeriemarkt	max. 600 m²,
Bekleidungsfachmarkt	max. 600 m²,

Schuhfachmarkt	max. 300 m²,
Bettwarenfachmarkt	max. 350 m²,
davon im Sortiment Haus-/ Heimtextilien	max. 175 m²,
Küchenfachmarkt	max. 400 m²,
Optiker	max. 50 m²,
Fachmarkt mit den Hauptsortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	max. 50 m²,
Blumen	max. 50 m²,
Bücher	max. 50 m².

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungsnutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften die Attraktivität eines Nahversorgungszentrums. Die Stadt Hannover möchte daher die Ansiedlung von öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen fördern. Daher sind Nutzungen, die die Nahversorgung sinnvoll ergänzen, wie einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen, Büros, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften - mit Ausnahme von Fast-Food-Restaurants - sowie kulturelle und soziale Nutzungen zulässig.

Bei der Ansiedlung dieser Nutzungen kommt der Erdgeschosszone dabei eine besondere Bedeutung zu. Es wird angestrebt, in der Erdgeschoßzone in erster Linie einzelhandelsnahe Dienstleistungen (wie z.B. Banken, Reisebüros, Reinigungen und Schneidereien) sowie Schank- und Speisewirtschaften - mit Ausnahme von Fast-Food-Restaurants - anzusiedeln. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigung eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungsangebote bzw. der Schank- und Speisewirtschaften.

Büros, Praxen, soziale und kulturelle Einrichtungen besitzen nicht die gleiche Magnetfunktion wie die oben beschriebenen Nutzungen, so dass diese nicht zwingend im Erdgeschoss anzusiedeln sind.

Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist durch die o.g. Einzelhandelsgutachten [1] [2] nachgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Gebäudekörper bestimmt. Die zulässige Grundfläche oder Geschossfläche ist nicht über eine Grundflächen- oder Geschossflächenzahl geregelt, sondern ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine **Geschossfläche** von 4.380 m². Die **überbaute Fläche** beträgt 3.221 m². Unter Hinzunahme befestigter Flächen und Nebenanlagen (5.647 m²) auf dem Grundstück ergeben sich 8.868 m² **versiegelte Flächen**. Der **unversiegelte Anteil** am Grundstück (Grünflächen) umfasst 1.751 m².

Bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind die Städte und Gemeinden gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Die Belange der allgemeinen Anforderungen u.a. an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Anforderungen an Kosten sparendes Bauen sind jedoch bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Forderung des Baugesetzbuches nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind dabei zu berücksichtigen.

In diesem Sinne werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete von 0,8 bei der Grundflächenzahl (GRZ) sowie 2,4 für die Geschossflächenzahl (GFZ) zur Beurteilung des Vorhabens vergleichend herangezogen.

Die Grundflächenzahl der geplanten Gebäude beträgt 0,3 und bleibt weit unter der für Sondergebiete herangezogenen Vergleichszahl zurück. Durch die Anlage der notwendigen Stellplatzflächen und der gestalteten Aufenthaltsflächen zwischen Parkplatz und Stadtplatz erhöht sich die Grundstücksversiegelung jedoch auf 0,83. Die als Anhalt herangezogene Obergrenze gemäß BauNVO wird dadurch überschritten.

Entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Voraussetzungen für eine Überschreitung liegen vor. Als städtebaulicher Grund bei der vorliegenden Planung ist der Umstand zu werten, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Stadtumbaugebiet handelt, mit dem städtebaulichen Ziel, südwestlich des Kreuzungsbereichs Mecklenheidestraße/ Schulenburger Landstraße ein Quartierszentrum mit Nahversorgungseinrichtung zu entwickeln, um die Stadtteile Ledeburg und Vinnhorst funktional und städtebaulich zusammen zu führen und die Trennwirkung der Schulenburger Landstraße zu mildern.

Die Realisierung der städtebaulichen Sanierung ist nur gesichert, wenn die Flächen im Vorhabenbereich weitgehend in ihrer Gesamtheit ausgenutzt werden können und in die Neugestaltung der öffentlichen Flächen integriert werden.

Neben dem städtebaulichen Ziel begründet auch die vorgesehene Grundstücksnutzung die Zulassung einer höheren Grundflächenzahl. Grundstücksnutzungen, bei denen ein weitgehend versiegelter Boden eine Grundvoraussetzung für die zweckentsprechende Nutzung ist oder wenn sich die notwendige Versiegelung auf Grund der beabsichtigten Nutzung aus der Einhaltung von Vorschriften ergibt, z. B. bei Betrieben mit notwendigen Kundenparkplätzen, kann die Obergrenze § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Ferner stehen durch die angrenzenden bebauten Bestandsbereiche weitere Flächen zur Vergrößerung des "Baulandes" i. S. d. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht zur Verfügung. Auch eine weitere Reduzierung der verbleibenden Sportfläche kommt nicht Betracht.

Die Versiegelung des Grund und Bodens wird durch die Begrünung der verbleibenden Freiflächen, den Baumpflanzungen und der extensiven Begrünung der Dachflächen ausgeglichen.

Sonstige öffentliche Belange, die einer höheren GRZ entgegenstehen, wie z. B. die Verursachung städtebaulicher Missstände liegen nicht vor. Das Gesamtprojekt beseitigt vielmehr diese Missstände.

Die Geschossflächenzahl für das Vorhaben liegt bei ca. 0,4 und bleibt damit deutlich unter dem herangezogenen Wert von 2,4 zurück.

Im Ganzen dient das geplante Vorhaben dem städtebaulichen Sanierungsziel, ein Quartierszentrum mit Nahversorgungseinrichtung zu entwickeln, und damit die Wohnqualität und die Entwicklungsfähigkeit des Bereiches zu fördern. In Verbindung mit dem neu geplanten repräsentativen Stadtplatz, der neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch als multifunktional nutzbarer Markt- und Eventplatz für regelmäßig stattfindende Veranstaltungen dienen wird, ist eine hohe Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen des herangezogenen Vergleichswertes der BauNVO gerechtfertigt.

Der Lebensmittel- / Getränkemarkt wird in eingeschossiger Bauweise errichtet, der daran anschließende Baukörper als zweigeschossiges Gebäude.

Da der Spielraum, den die Legaldefinition des Begriffes „Vollgeschoss" eröffnet, selbst bei zwingend festgesetzten Geschosszahlen zu erheblichen Unterschieden zwischen verschiedenen realisierten Gebäudehöhen führen kann, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festlegung der Gebäudehöhe auf 8 m (zu- bzw. abzüglich einer Toleranz von bis zu 0,5 m) zusätzlich festgelegt. Um das Gebäude in einer gestalterischen Einheit darzustellen, wird eine einheitliche Gebäudehöhe für beide Gebäudeteile festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Parkplatzoberfläche (in fertig ausgebautem Zustand), als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Attika.

6.3 Grünflächen

Im Bereich des Vorhabens werden die Stellplatzreihen durch Ligusterhecken (Ligustrum vulgare ‚Atrovirens', Pflanzqualität 60-100 cm) gegliedert. Zudem wird entlang der neuen öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Nahversorgungszentrum und den zukünftigen Sportflächen zur Eingrünung des Vorhabenbereiches eine Hainbuchenhecke (Carpinus betulus; Pflanzqualität 100-125 cm) angepflanzt.

Zwischen den Gebäudeteilen (Vorplatz) werden 3 Hopfenbuchen (Ostrya carpinifolia, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) angepflanzt, an den Mitarbeiterstellplätzen südlich der Mecklenheidestraße 5 Einblatt-Eschen (Fraxinus excelsior ‚Diversifolia', Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm). Im Bereich der Stellplatzanlage werden 32 neue Bäume angepflanzt, 3 weitere Bäume werden auf der südöstlichen Grünfläche gepflanzt. Hierbei handelt es sich um Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata', Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm).

Die Dächer der Gebäude werden extensiv begrünt. Durch die Begrünung der Dächer werden eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen sowie eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. Zu den Vorteilen zählen:

- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- Rückhaltung und verzögertes Abfließen von Regenwasser

Die Lärmschutzanlage entlang des Kurländer Weges wird auf der dem Kurländer Weg zugewandten Seite dauerhaft begrünt.

Außerhalb des Vorhabenbereiches, auf dem Stadtplatz, werden 3 Blaseneschen (Koelreuteria paniculata, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) angepflanzt. Der Fuß- und Radweg erhält an der Südseite eine Baumreihe aus Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata', Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm).

Die aufgeführten Neuanpflanzungen bilden den Ausgleich für die Versiegelung und die zu entfernenden Gehölze entsprechend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Festsetzungen für die einbezogene Fläche

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Flächen werden für den Ausbau der Straßen Kurländer Weg und Mecklenheidestraße, für den Bau eines Stadtplatzes im Bereich Mecklenheidestraße/ Schulenburger Landstraße sowie der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem neuen Stadtplatz und dem Kurländer Weg planungsrechtlich gesichert. (s. auch Abschnitt 6.5 der Begründung)

6.5 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt von Nordwesten, über den Kurländer Weg. Dazu wird die Einmündung des Kurländer Wegs bis zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum mit Städtebaufördermitteln umgebaut.

Um die Leistungsfähigkeit der Mecklenheidestraße mit der Einmündung Kurländer Weg und die Zufahrt zu dem geplanten Nahversorgungszentrum nicht zu beeinträchtigen, werden diese Verkehrsbeziehungen zusammengefasst. Dazu soll die Einmündung des Kurländer Wegs bis zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum so aufgeweitet und umgebaut werden, dass ausreichend breite Fahrspuren (3m) und eine eigenständige Linksabbiegespur eingerichtet werden können. Die Hauptfahrbeziehung in den Kurländer Weg wird zukünftig durch entsprechende Gestaltung und Ausbildung der Einmündung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums führen.

Ferner ist der Kreuzungsumbau Mecklenheidestraße / Schulenburger Landstraße eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums. Beim Umbau dieses Knotens ist vorgesehen die Kurvenradien abzuflachen, so dass rechts und links abbiegende LKWs gleichzeitig fahren können.

Der Kreuzungsumbau selbst wird nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1732 geregelt, allerdings wird im Zusammenhang mit dem Umbau der Kreuzung der Fuß- und Radweg an der Mecklenheidestraße zwischen Kurländer Weg und Schulenburger Landstraße neu geordnet. Hierfür wird ein schmaler Streifen des Sportplatzgeländes in Anspruch genommen, der im vorhabenbezogenen Plan als Verkehrsfläche (einbezogene Fläche) festgesetzt wird.

Außerdem ist zwischen dem Nahversorgungszentrum und den zukünftigen Sportflächen eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen, die die Sportanlage an die Stadtbahnhaltestelle anbindet und mit den angrenzenden Wohngebieten mit seinen Gemeinbedarfseinrichtungen vernetzt.

Die ebenerdige Parkplatzanlage befindet sich südlich des Nahversorgungszentrums. Im Vorhabenbereich werden für den ruhenden Verkehr 135 Stellplätze hergestellt. Diese Anzahl schließt drei Behindertenparkplätze und vier Mutter-Kind Parkplätze, in unmittelbarer Nähe zur Passage bzw. zu den Eingängen des Nahversorgungszentrums, sowie die Mitarbeiterstellplätze im Bereich der Mecklenheidestraße mit ein.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze resultiert aus den geplanten Nutzungen und orientiert sich an der Niedersächsischen Bauordnung. Gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind für Verkaufsstätten i.S. des § 11 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) 1 Estpl. je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Ansonsten ist für Läden und Geschäftshäuser 1 Estpl. je 30 bis 40 m² Verkaufsfläche herzustellen.

Entsprechend diesen Angaben werden für den Lebensmittel- / Getränkemarkt auf Grund seiner Großflächigkeit 70 Stellplätze und für die verbleibenden 1.000 m² Verkaufsfläche im übrigen Nahversorgungszentrum 25 Stellplätze eingeplant. Bei dieser Berechnung wird auf Grund der vorhandenen ÖPNV-Anbindung von dem unteren Wert des Stellplatzschlüssels ausgegangen.

Für die weiteren Nutzungen auf den verbleibenden 1.160 m² Geschossfläche im Nahversorgungszentrum (einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen, Büros, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturelle und soziale Nutzungen) stehen weitere 40 Stellplätze zur Verfügung. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 1 Estpl. je 23 m² Hauptnutzfläche.

Mit 135 Stellplätzen wird damit den Anforderungen an den ruhenden Verkehr ausreichend entsprochen.

Ferner sind 8 Fahrradstellplätze im Bereich der kleinteiligen Einzelhandelsflächen in Richtung Parkplatz (zweigeschossiges Gebäude) und 14 überdachte Fahrradstellplätze „Modell Hannover“ – oder gleichwertig - vor der Nord-Ost Fassade des Gebäudes, unmittelbar am Fuß- und Radweg, angeordnet.

Die Fahrstraßen sind 7,0 m breit, so dass eine reibungslose Abwicklung des Parkplatzverkehrs gewährleistet ist.

Die Erschließung der Stellplätze des Sportvereins BV Werder wird über das Grundstück des Nahversorgungszentrums erfolgen. Die Sicherung der Überwegung wird durch eine

Grunddienstbarkeit gesichert. Hierzu sind entsprechende Regelungen im Kaufvertrag für das Grundstück getroffen worden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen und Kanäle sind in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen vorhanden.

Oberflächenwasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der hohen Grundwasserstände nicht möglich [8], daher werden die Flächen im Vorhabenbereich an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen. Dies gilt gleichermaßen für die öffentlichen Verkehrsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet gilt eine Abflussbeschränkung von 10l/(s*ha). Diese verschärfte Anforderung ist in diesem Fall erforderlich, da die Regenwasserkanäle nur begrenzt leistungsfähig sind. Darüber hinausgehende Wassermengen werden auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz eingeleitet. Die Ableitmengen werden durch eine Regenwasserbewirtschaftung so gering wie möglich gehalten.

Weitere Details zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen der Beantragung der Grundstücksentwässerung mit dem zuständigen Fachbereich der Landeshauptstadt Hannover im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung der Landeshauptstadt Hannover.

Zur Entsorgung der Betriebsabfälle des Lebensmittel- / Getränkemarktes werden außerhalb des Gebäudes südlich der Anlieferungszone Abfallbehälter vorgehalten. Die Abfallbehälter für die übrigen Nutzungen werden im Außenbereich und im Inneren des zweigeschossigen Gebäudes geplant.

7. Einzelhandelskonzept

Mit zwei Gutachten [1] [2] zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Einzelhandels-ansiedlung wurde untersucht, ob erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Funktion benachbarter Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Zugrunde gelegt wurde die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit 1.400 m² Verkaufsfläche (inkl. Getränkeabteilung und Bäcker). Darüber hinaus ist seitens des Projektentwicklers die Ansiedlung eines Fachmarkts beabsichtigt, wobei diesbezüglich folgende Optionen geprüft wurden:

- Ein Drogeriemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche,
- ein Bekleidungsfachmarkt oder Schuhfachmarkt oder Haushaltswarenfachmarkt mit 600 m² Verkaufsfläche,
- ein Küchenfachmarkt mit 400 m² Verkaufsfläche oder
- ein Bettwarenfachmarkt (gemischtes Sortiment, v.a. mit Haus-/ Heimtextilien und Möbeln).

Weiterhin waren fünf weitere kleinteilige Ladengeschäfte für Dienstleistungsbetriebe - z.B. Reisebüro, Friseur, Eiscafé, Bank - oder für Einzelhandelsbetriebe - Apotheke, Blumenladen, Buchladen, Optik – zu prüfen. Ziel der Stadt Hannover ist es, an diesem Standort - unter Einbeziehung der östlich der Schulenburger Landstraße bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote - eine hinreichende Nahversorgung mittels eines zusätzlichen Zentrums/ zentralen Versorgungsbereiches für die Bevölkerung der umliegenden Wohnbereiche zu schaffen.

In der vorliegenden Stellungnahme wird untersucht, ob die o.g. Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Angebotsstrukturen (z.B. Hainhölzer Markt) standortgerecht dimensioniert sind bzw. welche Größenordnungen bezogen auf einzelne Sortimente und/ oder Betriebsgrößen standortgerecht dimensioniert wären.

Dabei wurde auch berücksichtigt, dass in den Bezirken Herrenhausen-Stöcken und Nord der Stadt Hannover mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Drogerie/ Parfümerie in letzter Zeit geschlossen wurden und in den Stadtteilen Ledeburg/ Nordhafen und Vinnhorst/ Brink-Hafen nur ein sehr geringes Einzelhandelsangebot besteht.

Aus diesem Grund werden diese beiden Stadtteile in der vorliegenden Stellungnahme als Einzugsgebiet/ Untersuchungsraum für einen perspektivischen zentralen Versorgungsbereich Alt Vinnhorst bzw. für die o.g. Vorhabenalternativen herangezogen.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme wurden folgende Arbeitsschritte vorgenommen:

Zunächst wurde das aktuelle Einzelhandelsangebot in den Stadtteilen Ledeburg/ Nordhafen und Vinnhorst/ Brink-Hafen in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ausgenommen Nahrungs-/ Genussmittel und Lebensmittelhandwerk und in den untersuchungsrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs erhoben.

Anschließend wurde das Kaufkraftpotenzial im Untersuchungsraum in den o.g. Sortimenten ermittelt und eine Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation im Bestand vorgenommen.

Als nächster Arbeitsschritt erfolgte eine Ableitung der Planumsätze der o.g. beabsichtigten Einzelhandelsbetriebe auf Sortimentsebene sowie eine Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vorhabenalternativen inkl. Darstellung und Bewertung ggf. zu erwartender Auswirkungen auf bestehende Angebote.

Abschließend wurde eine Bewertung der o.g. Vorhabenalternativen vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover durchgeführt, wobei ggf. eine Empfehlungen zu maximalen Verkaufsflächen für einzelne Betriebe bzw. Sortimente erfolgte.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens [2] hinsichtlich der Bewertung des Vorhabens in Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover und der landesplanerischen Zielsetzung werden im Folgenden wiedergegeben:

(....)

“**BEWERTUNG DER VORHABENALTERNATIVEN VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE UND GRUNDSÄTZE DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTS DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER**

Einen wesentlichen Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover stellen die darin enthaltenen übergeordneten Ziele dar. Für das Planvorhaben bzw. die einzelnen Vorhabenalternativen sind folgende Ziele von besonderer Bedeutung:

- Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt (A-Zentrum ZVB Mitte) sowie in den sonstigen Zentren
- Erhalt und Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur durch die Zentren

Das Planvorhaben darf vor diesem Hintergrund nicht die bestehenden Zentren der Landeshauptstadt Hannover in ihrem Bestand bzw. in ihrer Entwicklung gefährden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Zentren Ledeburg und Hainholz, letzteres inklusive der beabsichtigten Entwicklung. Wesentlich ist, dass das Planvorhaben auf die Versorgung der Bevölkerung im näheren Umfeld ausgerichtet ist. Bezugsgröße stellt bei den zentrenrelevanten Sortimenten der Untersuchungsraum, d.h. die beiden Stadtteile Ledeburg/ Nordhafen und Vinnhorst/ Brink-Hafen, die kein Zentrum verzeichnen, dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Innenstadt in zahlreichen zentrenrelevanten Sortimenten eine besondere Versorgungsfunktion zukommt und dass auch die Einzugs-/ Versorgungsbereiche der beiden Zentren Ledeburg und Hainholz in die Stadtteile Ledeburg/ Nordhafen und Vinnhorst/ Brink-Hafen hineinreichen (werden).

Sofern es sich um Sortimente handelt, die in hohem Maße auch der Nahversorgung dienen (v.a. Drogerie/ Parfümerie und Apotheke), sind zudem die Versorgungsstrukturen im erweiterten unmittelbaren Umfeld mit zu berücksichtigen.

Von wesentlicher Bedeutung bei der Bewertung des Planvorhabens bzw. der Vorhabenalternativen ist die Lage des Vorhabenstandortes innerhalb eines Entwicklungsbereiches (Entwicklungsbereich Alt Vinnhorst), der perspektivisch - durch Realisierung des Planvorhabens - zu einem Zentrum mit entsprechendem Angebot und (Nah -)Versorgungsfunktion ausgebaut werden soll. Nach dem entsprechenden **Grundsatz zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortiment nur in den Zentren angesiedelt werden, wobei bei Zentren niedriger Kategorie (D- und E-Zentren) mit Ausnahme von Lebensmittelbetrieben nur Betriebe mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit realisiert werden sollen.

Vor diesem Hintergrund werden zur Bewertung des Planvorhabens bzw. seiner Vorhabenalternativen die aufgezeigten Bindungsquoten herangezogen:

- Hinsichtlich der Fachmarkt-Vorhabenalternativen binden der **Bekleidungsfachmarkt** mit 600 m² Verkaufsfläche und der **Küchenfachmarkt** mit 400 m² im jeweiligen (Haupt-) Sortiment nur einen geringen Teil des im Untersuchungsraum bestehenden Kaufkraftpotenzials. Selbst bei Berücksichtigung des Bestands in den beiden Stadtteilen Ledeburg/ Nordhafen und Vinnhorst/ Brink-Hafen wird per Saldo nur je rd. ein Viertel der Kaufkraft gebunden. Demzufolge ist nicht zu erwarten, dass sich diese beiden Vorhabenalternativen wesentlich auf den Bestand oder die Entwicklung in den im Umfeld gelegenen Zentren auswirken, wobei hinsichtlich des Küchenfachmarktes zudem zu berücksichtigen ist, dass das Sortiment Möbel, Antiquitäten (inkl. Küchen) nicht zentrenrelevant ist. Weiterhin würde die Verkaufsfläche des Bekleidungsfachmarktes in etwa derjenigen des im Zentrum Ledeburg ansässigen Fachmarkts mit demselben Hauptsortiment entsprechen. Auch kann die entstehende Versorgungsfunktion/ Bindungsquote für ein Zentrum niedriger Kategorie (D- oder E-Zentrum) und dessen Einzugs-/ Versorgungsgebiet als angemessen bezeichnet werden.

- Sofern der **Drogeriemarkt** in seiner beabsichtigten Größe von 700 m² Verkaufsfläche realisiert würde, wäre unter Berücksichtigung des Bestands sowie des Randsortiments des weiterhin am Planstandort beabsichtigten Lebensmittelbetriebs im Sortiment Drogerie/ Parfümerie eine Bindungsquote von mehr als 100% zu verzeichnen. Bei einer Verkaufsfläche von 600 m² für den beabsichtigten Drogeriemarkt wäre - wiederum unter Berücksichtigung des Bestands sowie des Randsortiments des weiterhin am Planstandort beabsichtigten Lebensmittelbetriebs - bei einer Bindungsquote von rd. 93% annähernd eine rechnerische Vollversorgung zu verzeichnen. Auf Grund der angestrebten Einzelhandelsentwicklung am Hainhölzer Markt, dessen Einzugsgebiet sich perspektivisch auch auf den Stadtteil Vinnhorst erstecken wird, sollte die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf maximal 500 m² reduziert werden. Damit würde das Vorhaben inklusive Bestand und dem Randsortiment des weiterhin am Planstandort beabsichtigten Lebensmittelbetriebs per Saldo zwar den überwiegenden Teil (rd. 80%) des Kaufkraftpotenzials im Sortiment

Drogerie Parfümerie binden, jedoch verbliebe noch Potenzial für eine entsprechende Entwicklung am Hainhölzer Markt. Zudem würde diese Größenordnung den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Drogeriemärkten entsprechen.

Bezüglich der (untersuchungsrelevanten) Randsortimente des Drogeriemarktes (Blumen/ Zoo und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke) ist zu konstatieren, dass - auch bei Berücksichtigung des Bestands sowie bei Realisierung des am Planstandort u.a. geplanten Blumengeschäfts - per Saldo noch immer ein deutlicher Teil der Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum abfließt, zumal die durch die beiden Randsortimente des Drogeriemarktes erzielten Bindungsquoten bei einer Gesamtverkaufsfläche von 500 m² jeweils nur rd. 10% betragen.

- Für die Vorhabenalternativen **Schuhfachmarkt** und **Bettenfachmarkt** wäre bei Realisierung der beabsichtigten Größenordnung - und Berücksichtigung des Bestands, sofern vorhanden - jeweils annähernd eine rechnerische Vollversorgung zu verzeichnen. Da es sich um Sortimente handelt, die in Innenstädten und höherrangigen Zentren prägend sind (Schuhe, Lederwaren) bzw. das Angebot abrunden und auf Frequenzbringer angewiesen sind (Haus-/ Heimtextilien), erscheint die beabsichtigte Verkaufsfläche von 600 m² (Schuhfachmarkt) bzw. 750 m² (Bettenfachmarkt) jeweils nicht standortgerecht dimensioniert. Sofern - unter Berücksichtigung des Bestands, soweit vorhanden - eine Bindungsquote von 50% im Untersuchungsraum durch die jeweilige Vorhabenalternative als maximaler Wert angesetzt wird, ergibt sich für den Schuhfachmarkt eine maximale Verkaufsfläche von rd. 300 m² und für den Bettenfachmarkt von rd. 350 m² (davon rd. 175 m² im Sortiment Haus-/ Heimtextilien).

- Der mit 600 m² im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke geplante **Haushaltswarenfachmarkt** wäre - selbst ohne Berücksichtigung des Bestands im Untersuchungsraum - in deutlichem Maße auf einen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Untersuchungsraumes angewiesen. Da

  - durch den Bestand, das entsprechende Randsortiment des weiterhin am Planstandort beabsichtigten Lebensmittelbetriebs sowie u.U. auch des geplanten Drogeriemarktes bereits mehr als die Hälfte des im Untersuchungsraum vorhandenen Kaufkraftpotenzials gebunden wird und
  - es sich um ein prägendes Sortiment von Innenstädten und teilweise auch höherrangigen Zentren handelt,

  sollte kein größerer Betrieb mit entsprechendem Angebot am Planstandort angesiedelt werden. Ein Fachgeschäft in einer Größenordnung des am Planstandort beabsichtigten kleinteiligen Einzelhandels, d.h. mit rd. 50 m² Verkaufsfläche, würde hingegen einer standortgerechten Dimensionierung unter Berücksichtigung des bestehenden und geplanten Angebots entsprechen.

- Hinsichtlich des beabsichtigten kleinteiligen Einzelhandels würden das **Blumengeschäft** und der **Buchladen** nur in einem geringen Umfang Kaufkraft binden; selbst bei Berücksichtigung des Bestands würde per Saldo der überwiegende Teil der Kaufkraft aus dem Untersuchungsraum abfließen. Auswirkungen auf den Bestand in den im Umfeld des Planstandortes gelegenen Zentren sind nicht zu erwarten, sofern die veranschlagte Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.

- Ein **Optiker** mit einer Verkaufsfläche von rd. 50 m² würde zwar annähernd die Hälfte des im Untersuchungsraum bestehenden Kaufkraftpotenzials binden. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Untersuchungsraumes derzeit kein Angebot in diesem Sortiment besteht und dem Sortiment Optik eine gewisse Nahversorgungsfunktion zukommt, weshalb es häufig auch in Zentren niederer Kategorie angesiedelt ist. Sofern die veranschlagte Verkaufsfläche nicht wesentlich

überschritten wird, kann auch für diesen kleinteiligen Betrieb eine standortgerechte Dimensionierung konstatiert werden.

- Hinsichtlich der geplanten **Apotheke** ist festzustellen, dass innerhalb des Untersuchungsraumes bereits zwei derartige Betriebe bestehen, einer davon innerhalb des Entwicklungsbereiches unmittelbar nordöstlich des Kreuzungsbereiches Schulenburger Landstraße/ Alt Vinnhorst. Diesem Betrieb, der in hohem Maße Kaufkraft über das erweiterte unmittelbare Umfeld hinaus anzieht, kommt für den östlichen Teil des Entwicklungsbereiches entlang der Straße Alt Vinnhorst eine Frequenzbringerfunktion zu. Um eine Verdrängung dieses Betriebs zu vermeiden, sollte am Planstandort keine weitere Apotheke angesiedelt werden.

Zusammenfassend lässt sich Folgendes feststellen:

- Von den beabsichtigten Betrieben sind der Bekleidungsfachmarkt und der Küchenfachmarkt sowie das Blumengeschäft, der Buchladen und der Optiker in der geplanten bzw. veranschlagten Größe standortgerecht dimensioniert, d.h. es sind keine Auswirkungen gegen den Bestand oder die Entwicklung anderer Zentren zu erwarten.
- Hinsichtlich des Drogeriemarktes wird diesbezüglich eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 500 m² empfohlen.
- Bei einer Realisierung des Schuhfachmarktes bzw. des Bettenfachmarktes sollte eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche auf 300 m² bzw. auf 350 m² erfolgen.
- Das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke sollte - außer als Randsortiment des weiterhin beabsichtigten Lebensmittelbetriebs und ggf. des geplanten Drogeriemarktes - als Hauptsortiment lediglich durch ein kleinteiliges Geschäft mit einer Verkaufsfläche von bis zu etwa 50 m² angeboten werden.
- Eine Apotheke sollte am Planstandort nicht realisiert werden, um eine Verdrängung des östlich der Schulenburger Landstraße bereits bestehenden Betriebs zu vermeiden.

BEWERTUNG DES PLANVORHABENS BZW. DER VORHABENALTERNATIVEN VOR DEM HINTERGRUND DER LANDESPLANERISCHEN ZIELSETZUNGEN

Auch wenn die einzelnen Teile des dargestellten Planvorhabens nicht großflächig sind, erreichen diese in der Summe jedoch eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m², zumindest unter Hinzuziehung des nach wie vor in Planung befindlichen Lebensmittelbetriebs. Sofern das Areal für das Planvorhaben weiterhin als Sonderstandort ausgewiesen werden soll, ist in jedem Fall eine Prüfung des Vorhabens nach § 11 (3) BauNVO erforderlich. Diese erfolgt nachstehend anhand der diesbezüglichen Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsens, an gegebener Stelle ergänzt durch entsprechende Regelungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für die Region Hannover.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen sagt aus, dass *"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten (...) der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (müssen)."*

Hinsichtlich der zentralörtlichen Versorgungsfunktion ist festzustellen, dass die Stadt Hannover die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums besitzt. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen sind in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Zugleich haben Oberzentren für die dortige Bevölkerung mittel- und grundzentrale Versorgungsaufgaben, d.h. die Sicherung und Entwicklung von Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf, zu

gewährleisten. Das Planvorhaben dient auf Grund seiner Sortimentsstruktur grundsätzlich der Sicherung des täglichen Grundbedarfs.

Hinsichtlich der Dimensionierung eines Planvorhabens besteht ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot, wenn der Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Dies ist der Fall, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt wird. Demnach ist zu prüfen, ob ein Vorhaben existenznotwendig auf den Zufluss von mehr als 30% des Umsatzes von außerhalb der Stadt Hannover angewiesen ist.

Bezüglich des Planvorhabens wurde festgestellt, dass der Planumsatz in den vorhabenrelevanten Sortimenten - selbst bei Summierung der Planumsätze einzelner Vorhabenbestandteile mit gleichem Sortiment - i.d.R. unter dem Kaufkraftpotenzial des Untersuchungsraumes, d.h. der beiden Stadtteile Ledeburg/ Nordhafen und Vinnhorst/ Brink-Hafen, liegt. Lediglich für den geplanten Haushaltswarenfachmarkt wurde im Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke eine Bindungsquote von mehr als 100% (151%) festgestellt. Sofern die beabsichtigte Verkaufsfläche von 600 m² dieses Betriebs geringfügig (um etwa 75 m²) reduziert würde, wäre diese Vorhabenalternative - selbst unter Berücksichtigung des entsprechenden Randsortiments im weiterhin geplanten Lebensmittelbetriebs -nicht mehr existenznotwendig auf den Zufluss von mehr als 30% des Umsatzes von außerhalb der Stadtteile Ledeburg/ Nordhafen und Vinnhorst/ Brink-Hafen angewiesen. Sofern der Empfehlung zur - sehr deutlichen - Reduzierung der Verkaufsfläche dieses Vorhabenbestandteils gefolgt wird, würde der Planumsatz im Sortiment Glas/Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke nur noch einen Bruchteil des für den Haushaltswarenfachmarkt ermittelten Planumsatzes ausmachen. Schließlich ließe sich ein existenznotwendiger Kaufkraftzufluss von außerhalb der Stadt Hannover selbst bei Beibehaltung der Verkaufsfläche von 600 m² auf Grund des ungleich höheren gesamtstädtischen Kaufkraftpotenzials auch ohne Reduzierung der Verkaufsfläche nicht ableiten.

Das Planvorhaben erfüllt damit das Kongruenzgebot des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen.

Konzentrationsgebot/ Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Der Vorhabenstandort selbst ist zwar derzeit eine Grün-/ Sportfläche, wird jedoch westlich und östlich durch Wohnbauflächen begrenzt (vgl. Kap. 3.1).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind nach dem Integrationsgebot des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Kernsortimente der Vorhabenalternativen nach der im Landes-Raumordnungsprogramm dargestellten Liste mit Ausnahme von Möbeln und Küchen zu den i.d.R. innenstadtrelevanten Sortimenten zählen. Diese Einordnung wird auch durch das Büro Dr. Acocella vertreten.

Städtebaulich integriert sind nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Flächen,

- die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen stehen,
- über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungen verfügen,
- einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen und
- in das ÖPVN-Netz eingebunden sind.

Der Entwicklungsbereich Alt Vinnhorst, dem der Vorhabenstandort angehört, erfüllt diesbezüglich die drei letztgenannten Aspekte, insbesondere sofern das unmittelbar östlich der Schulenburger Landstraße, entlang der Straße Alt Vinnhorst sich fortsetzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit hinzugezogen wird. Hingegen weist der Vorhabenstandort keinen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich auf. Auch befindet er sich nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für die Region Hannover nicht in einem Standortbereich oder zentralörtlichen Ergänzungsbereich des Oberzentrums Hannover für großflächigen Einzelhandel.

Jedoch handelt es sich beim Planstandort um einen sogenannten Entwicklungsbereich, der nach dem Willen der Stadt Hannover gemeinsam mit bereits bestehenden Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangeboten entlang der Straße Alt Vinnhorst perspektivisch die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches übernehmen kann bzw. soll.

Das Planvorhaben erfüllt Kongruenz- und Integrationsgebot, da bei Realisierung des weiterhin beabsichtigten Lebensmittelbetriebs und weiterer Einzelhandels- Dienstleistungsangebote am Planstandort- bei entsprechender Ausgestaltung z.B. der Eingangssituation - der Vorhabenstandort und die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Straße Alt Vinnhorst perspektivisch gemeinsam einen zentralen Versorgungsbereich bilden (können).

Beeinträchtigungsverbot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

- ausgeglichene bestehende bzw. geplante Versorgungsstrukturen,
- die Funktion zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Diesen Zielsetzungen wird durch die dargestellten Empfehlungen zu Verkaufsflächenreduzierungen in einzelnen Bestandteilen des Planvorhaben bzw. einiger Vorhabenalternativen Rechnung getragen. In besonderem Maße wurden dabei die Entwicklung des Hainhölzer Marktes und der untersuchungsrelevante Bestand des Zentrums Ledeburg berücksichtigt.

EMPFEHLUNG

Der Planstandort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover als Teil des Entwicklungsbereiches Alt Vinnhorst, d.h. als Teil eines zukünftig möglichen zentralen Versorgungsbereiches, dargestellt, sodass die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich/ perspektivisch den Zielen und Grundsätzen des Konzeptes sowie dem Konzentrationsgebot/ Integrationsgebot des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen entspricht. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang die städtebaulich-architektonische Ausgestaltung der Vorhabenbestandteile, z.B. der Eingangssituationen zu den angrenzenden Wohnbereichen östlich und westlich der Schulenburger Landstraße.

Vor dem Hintergrund des Ziels Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt (A-Zentrum ZVB Mitte) sowie in den sonstigen Zentren sowie des Beeinträchtigungsverbots sind jedoch einzelne Vorhabenalternativen bzw. Bestandteile des Planvorhabens in ihrem Verkaufsflächenumfang zu reduzieren:

- Für den beabsichtigten Drogeriemarkt wird unter Berücksichtigung der Entwicklung des Hainhölzer Marktes eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² empfohlen. Diese Größenordnung würde noch immer den Verkaufsflächenanforderungen der Betreiber von Drogeriemärkten entsprechen.
- Für den Schuhfachmarkt und den Bettwarenfachmarkt werden deutliche reduzierte Verkaufsflächen von maximal rd. 300 m² für den Schuhfachmarkt und von maximal rd. 350 m² (davon maximal rd. 175 m² im Sortiment Haus-/ Heimtextilien) empfohlen, da es sich um Sortimente handelt, die in Innenstädten und höherrangigen Zentren

prägend sind (Schuhe, Lederwaren) bzw. das Angebot abrunden und auf Frequenzbringer angewiesen sind (Haus-/ Heimtextilien).

- Ein Betrieb mit Hauptsortiment Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke sollte auf Grund des Bestands und des entsprechenden Randsortiments des weiterhin beabsichtigten Lebensmittelbetrieb sowie u.U. auch des geplanten Drogeriemarktes allenfalls in einer Größenordnung eines am Planstandort beabsichtigten kleinteiligen Einzelhandelsbetriebs, d.h. mit rd. 50 m² Verkaufsfläche, realisiert werden, zumal es sich um ein prägendes Sortiment von Innenstädten und teilweise auch höherrangigen Zentren handelt.
- Eine Apotheke sollte am Planstandort nicht realisiert werden, um nicht die innerhalb des Entwicklungsbereiches unmittelbar östlich der Schulenburger Landstraße bereits ansässige Apotheke in ihrem Fortbestand zu gefährden bzw. zu verdrängen, zumal diese für den östlichen Teil des Entwicklungsbereiches Alt Vinnhorst eine wichtige Frequenzbringerfunktion wahrnimmt.

Hinsichtlich der weiteren Vorhabenalternativen bzw. Bestandteile des Planvorhabens - Bekleidungsfachmarkt, Küchenfachmarkt, kleinteiliger Einzelhandel mit Blumen oder Büchern bzw. Optiker - können hingegen die beabsichtigten Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum und in dessen Umfeld als standortgerecht dimensioniert bezeichnet werden. Eine Reduzierung der angegebenen bzw. veranschlagten Verkaufsflächen wird nicht als erforderlich erachtet.“

(.....)

Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich den Inhalten des Gutachtens und den Empfehlungen bis auf eine Ausnahme an. Der empfohlenen Reduzierung der Verkaufsfläche auf max. 500 m² für den geplanten Drogeriemarkt wird die LHH nicht folgen. Die Stadt möchte in der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst ein neues Nahversorgungszentrum entwickeln. Das Nahversorgungszentrum soll gemeinsam mit den Geschäftslagen im Bestand entlang der Straße Alt Vinnhorst einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Die Stadt ist der Auffassung, dass in dem neu geplanten zentralen Versorgungsbereich ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m² vertretbar ist, zumal bei dieser Verkaufsflächengröße kein Kaufkraftzufluss von außerhalb des Untersuchungsraumes erforderlich ist, sondern bei einer Bindungsquote von rd. 93% annähernd eine rechnerische Vollversorgung vorliegt. Die Stadt sieht hierin kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach landesplanerischer Zielsetzung.

8. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

8.1 Lärmschutz

Immissionsschutzrechtliche Einordnung der Wohnnutzung an der Mecklenheidestraße und am Kurländer Weg

Das Industriegebiet nördlich der Mecklenheidestraße, in dem die großen Industriebetriebe Hannovers wie VW, Conti, Hüttenes Albertus etc. angesiedelt sind und das in den 30er und 50er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist, erstreckt sich nach Norden bis zum Mittellandkanal und 5 km bandartig in Ost-West-Richtung von der Schulenburger Landstraße bis zum westlichen Stadtrand Hannovers im Stadtteil Marienwerder. Für dieses Industriegebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich, der planungsrechtlich nach § 34 (2) BauGB einzustufen ist. Der Gebietscharakter entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung einem Industriegebiet (GI).

Dem Industriegebiet direkt gegenüber befinden sich entlang der Mecklenheidestraße planungsrechtlich festgesetzte Wohngebiete. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Durchführungsplanes) Nr. 45 (Rechtskraft 1952) setzt für das angrenzende Ledeburger

Wohnquartier ein "Wohngebiet a" bzw. im Bereich der 1. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 45 ein "Reines Wohngebiet" fest.

Da hier industriell genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete direkt aneinander grenzen, handelt es sich um eine Gemengelage gemäß § 6.7 TA Lärm.

Hinsichtlich der Emissionen gilt hier soweit erforderlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet, dass die Industriebetriebe sich hinsichtlich ihrer Emissionen einschränken müssen und die gegenüberliegenden Wohngebiete höhere Immissionen hinnehmen müssen.

Nach TA Lärm „können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist“. Dabei sollen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.

Für die Wohnbebauung direkt an der Mecklenheidestraße ist hier aufgrund des direkten Gegenübers der Industriebetriebe - unabhängig von der Gebietsausweisung im jeweiligen Bebauungsplan - ein Immissionsrichtwert analog eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags anzusetzen.

Diese Gemengelage hat auch für die südlich an die Mecklenheidestraße angrenzende Wohnbebauung Auswirkungen. Für die direkt hinter der Wohnbebauung der Mecklenheidestraße liegende Reihenhausbebauung Kurländer Weg 2A bis 4B, für die B-Plan Nr. 45, 1. Änderung (1965) reines Wohngebiet festsetzt, kann ein Immissionsrichtwert analog eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tagsüber angesetzt werden.

Schalltechnisches Gutachten

Von dem geplanten Nahversorgungszentrum gehen betriebsbedingte Lärmeinflüsse aus (Kundenverkehr, Lieferverkehr, sonstige betriebsbedingte Geräusche), die im Rahmen einer schalltechnischen Prognose [3] untersucht und bewertet wurden. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben:

Folgende Schallminderungsmaßnahmen wurden bei den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde gelegt:

1. Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen im Nachtzeitraum findet die Anlieferung des Lebensmittel- / Getränkemarktes im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr, die der sonstigen Geschäfte im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr statt.
2. Die Öffnungszeiten des Lebensmittel- / Getränkemarktes werden auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr, die der sonstigen Geschäfte, Praxen und Büros auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr begrenzt.
3. Zudem wird die Stellplatzanlage mit fasenlosem Betonsteinpflaster hergestellt.
4. Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes ist eine Schallschutzanlage in einer Höhe von 5,20 m, bezogen auf die Parkplatzoberfläche, entlang der Grundstücksgrenze am Kurländer Weg vorgesehen. Es ist eine Wall-Wand-Kombination vorgesehen. Für die Lärmschutzwand wird eine Konstruktionen gewählt, die ein Schalldämm-Maß von $R_{w,R}$ > 25 dB aufweist.
5. Die sechzehn Stellplätze im Bereich der Mecklenheidestraße, die nicht durch die Wall-Wand-Kombination abgeschirmt werden, werden als Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen.
6. Darüber hinaus wird der Anlieferungsbereich an der Ostseite des Lebensmittel- / Getränkemarktes, zur angrenzenden Sportfläche orientiert, angeordnet.
7. Für den Lebensmittel- / Getränkemarkt werden Aggregate mit Schallleistungspegeln vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:
   - Zu- und Abluftöffnung im Dach des Marktes: je Lw = 75 dB(A)

- Kühlaggregat des Marktes: Lw = 78 dB(A)
- Abluftkamin Backshop: Lw = 75 dB(A)

Die Betriebszeit für die Aggregate wird mit 24 h am Tag angenommen. Die Geräusche der Aggregate sind nicht tonhaltig. Das Kühlaggregat des Lebensmittel- / Getränkemarktes ist in 3 m Höhe an der Außenwand im Bereich der Verladerampe des Lebensmittel- / Getränkemarktes verortet.

Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

Die Maßnahmen 4 – 6 werden durch entsprechende Festsetzungen im Vorhaben und Erschließungsplan gesichert. Die übrigen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag und der Vorhabenbeschreibung geregelt.

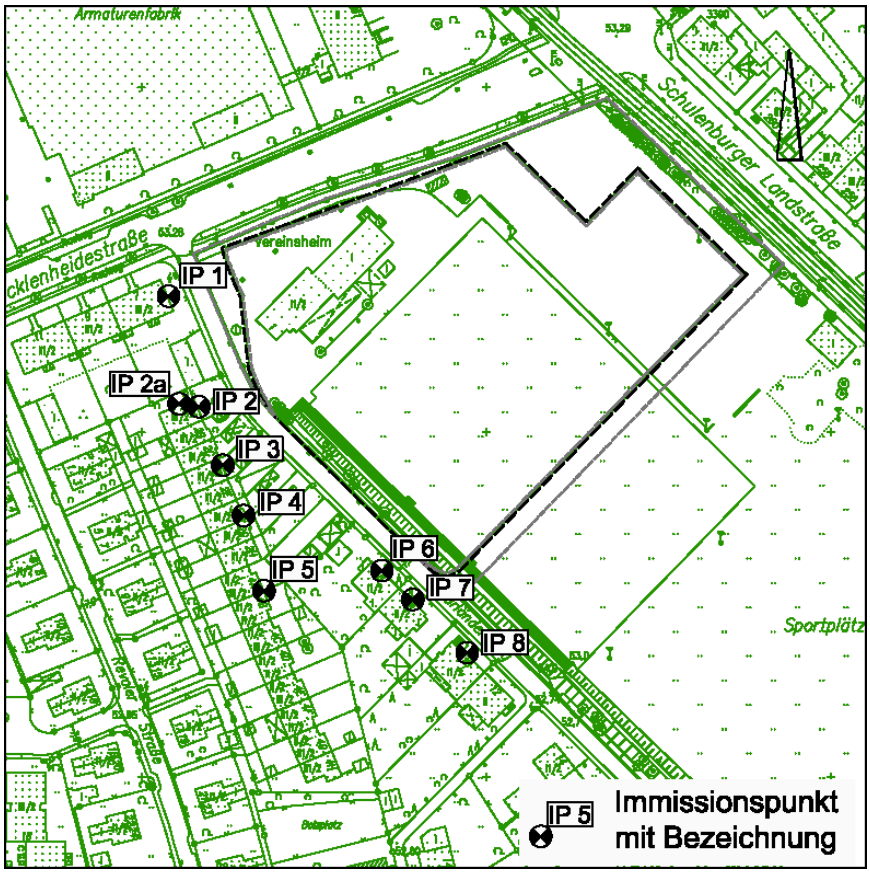
Beurteilung der städtebaulichen Planung

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Bauleitplanung findet in der Regel die DIN 18005 Anwendung. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind Orientierungswerte als Zielwerte für die städtebauliche Planung angegeben. Die Werte sind mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm nahezu identisch. Da das Bauvorhaben im späteren Genehmigungsverfahren dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegt, erfolgt im Gutachten eine Beurteilung nach TA Lärm.

Als maßgebliche Immissionsorte werden die benachbarten Wohngebäude südwestlich des geplanten Nahversorgungszentrums betrachtet. Die Immissionspunkte liegen jeweils 0,5 m vor den geöffneten Fenstern der Aufenthaltsräume der Wohnungen.

Die Wohnbebauung entlang der Mecklenheidestraße (IP 1) und die Wohnbebauung weiter südlich, direkt am Kurländer Weg (IP 6 - IP 8), befinden sich gemäß Bebauungsplan in einem Wohngebiet a, das hinsichtlich der Lärmimmissionen als Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen ist. Die Reihenhausbebauung am Kurländer Weg (IP 2 - IP 5) liegt in einem Reinen Wohngebiet (WR).

Lage der betrachteten Immissionspunkte



Aus der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Immissionsorte und die im Gutachten angesetzten Immissionsrichtwerte, unter Berücksichtigung der o.g. Gemengelage, zu entnehmen.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte für die betrachteten Immissionsorte unter Berücksichtigung der Gemengelage

Immissionspunkt	Adresse	festgelegter Immissionsrichtwert IRW in dB (A)	
		tags	nachts
IP1	Mecklenheidestraße 7	60	45
IP2-IP4	Kurländer Weg 2	55	40
IP5	Kurländer Weg 4	55	40
IP6	Kurländer Weg 6	55	40
IP7	Kurländer Weg 8	55	40
IP8	Kurländer Weg 10	55	40

Zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation ist nach TA Lärm der Gesamtgewerbelärm aus Zusatz- und Vorbelastung zu ermitteln.

- Gewerbelärmzusatzbelastung

Die Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass bei Umsetzung der oben beschriebenen Schallminderungsmaßnahmen, die Gewerbelärmzusatzbelastung, die unter Berücksichtigung der Gemengelage festgelegten Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum nicht überschreiten. Bis auf den IP 2 werden an allen Immissionspunkten auch die Richtwerte eingehalten, die für die jeweilige Gebietsausweisung der Wohnbebauung gelten würden (vgl. Tabelle 2).

Im Nachtzeitraum werden zudem an allen Immissionspunkten die Richtwerte um mindestens 6 dB unterschritten, so dass nach TA Lärm auf eine Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung für den Nachtzeitraum verzichtet werden kann.

Tabelle 2 Ermittelte Beurteilungspegel der Gewerbelärm-Zusatzbelastung

Immissionspunkt	Beurteilungspegel Zusatzbelastung in dB(A)		festgelegter Immissionsrichtwert in dB(A)		Unterschreitung in dB	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IP1	53	26	60	45	7	19
IP2	51	27	55	40	4	13
IP2a	49	23	55	40	6	17
IP3	50	27	55	40	5	13
IP4	49	27	55	40	6	13
IP5	47	27	55	40	8	13
IP6	51	28	55	40	4	12
IP7	52	33	55	40	3	7
IP8	55	34	55	40	0	6

- Gewerbelärmvorbelastung

Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen ist eine zuverlässige messtechnische Bestimmung der Lärmvorbelastung durch die Industriebetriebe im Tageszeitraum nicht möglich.

Aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen die Betriebe die Emissionen so weit einschränken, dass an der direkt angrenzenden Wohnbebauung an der Mecklenheidestraße tagsüber mindestens die Werte eines Mischgebietes (60 dB(A)) eingehalten werden.

Entsprechend wurde auf der gesamten Fläche des Industriegebietes ein flächenbezogener Schallleistungspegel von tags: Lw" = 62,5 dB(A)/m2 festgelegt. Die daraus berechneten Gewerbelärmvorbelastungen an den Immissionspunkten sind in der nachfolgenden Tabelle für das jeweils ungünstigste Geschoss aufgeführt.

Tabelle 3: Berechnete Gewerbelärmvorbelastung für den Tageszeitraum

Immissionspunkt	berechnete Gewerbelärmvorbelastung "VB" in dB(A)
IP1	57,9
IP2	52,5
IP2a	52,8
IP3	51,0
IP4	49,8
IP5	47,2
IP6	49,3
IP7	48,7
IP8	47.8

- Gewerbelärmgesamtbelastung

Im Tageszeitraum werden durch die Gewerbelärmgesamtbelastung die festgelegten Immissionsrichtwerte (Zwischenwerte) bis auf einen Immissionspunkt nicht überschritten. Gegen die Überschreitung des Richtwertes an einem Immissionspunkt um 1 dB bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, da dies im Sinne der TA Lärm Abschnitt 3.2.1 zulässig ist. Die Gewerbelärmzusatzbelastung überschreitet hier den zulässigen Richtwert nicht, die Gewerbelärmvorbelastung unterschreitet den Richtwert um mehr als 6 dB.

Tabelle 4: Gewerbelärmvorbelastung, Gewerbelärmzusatzbelastung und Gesamtbelastung

Immissionspunkt	Gewerbelärmimmissionen in dB(A)		Beurteilungspegel der Gewerbelärm-Gesamtbelastung in dB(A)	festgelegter Immissionsrichtwert in dB(A)	Überschreitung in dB
	"VB"	"ZB"	"GB"		
IP1	57,9	53,4	59	60	-
IP2	52,5	51,2	55	55	-
IP2a	52,8	48,5	54	55	-
IP3	51,0	49,8	54	55	-
IP4	49,8	48,7	52	55	-
IP5	47,2	47,2	50	55	-
IP6	49,3	50,5	53	55	--
IP7	48,7	52,4	54	55	-
IP8	47,8	54,9	56	55	1

Auch hinsichtlich der Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Kfz-Verkehrs ergeben sich keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung.

Gemäß TA Lärm sollen Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Kfz-Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten [3] liegen die Geräuschimmissionen, die durch die Pkw und Lkw auf der öffentlichen Zufahrt verursacht werden, mehr als 3 dB unterhalb der Grenzwerte nach der 16. BlmSchV. Damit kann das Gleichzeitigkeitskriterium (3 dB-Erhöhung und Überschreitung des Grenzwertes) nicht erfüllt werden. Außerdem erfolgt kurz nach der Ausfahrt vom Betriebsgrundstück eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr auf der stark befahrenen Mecklenheidestraße.

Aus diesem Grund sind bei der vorliegenden Planung entsprechend den Regelungen der TA Lärm, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergänzend berücksichtigt werden, keine weiteren über die genannten Maßnahmen hinaus für eine Minderung der Verkehrslärmbelastung abzuleiten.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Planung trägt im Gegenteil für die Anwohner der Kurländer Weges zu einer Verbesserung der Situation bei.

Zum einen bewirkt die gemeinsame Erschließung von Nahversorgungszentrum und Sportanlage eine weitere Lärmminderung für die vorhandene Wohnbebauung. Zum anderen wird durch das geplante Bauvorhaben des Nahversorgungszentrums bzw. seine Positionierung an der Kreuzung Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße und durch die geplante Lärmschutzanlage auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums entlang des Kurländer Weges der Verkehrslärm, der von Schulenburger Landstraße, der Mecklenheidestraße und der Stadtbahnlinie ausgeht, durch das Vorhaben reduziert.

8.2 Naturschutz

Der Bereich stellt sich aktuell als überwiegend aufgelassene Sportfläche dar. Hier befinden sich ein Vereinsheim und Grünflächen, die noch genutzt werden, eine rückgebaute Weitsprunganlage und brachliegende Tennisplätze. Das Plangebiet ist von Bäumen an der Schulenburger Landstraße und am Kurländer Weg umgeben.

Eine Untersuchung [7] zur Tier- und Pflanzenwelt auf der gesamten Sportplatzfläche ergab verschiedene Lebensräume des Siedlungsbereichs, von denen die Gehölze und die Brachflächen eine mittlere Bedeutung aufweisen und die stärker gepflegten sowie die bebauten/ versiegelten Flächen eine geringe Bedeutung. Es wurden 20 Brutvogelarten festgestellt, davon keine selten oder gefährdet. Weiterhin kamen 8 Heuschreckenarten vor, auch von diesen ist keine selten oder gefährdet. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet gehört jedoch zum Jagdraum von Abendsegler (stark gefährdet) und Zwergfledermaus (gefährdet).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung bestehen im Entfall der Lebensräume mit mittlerer Bedeutung und dem damit verbundenen Verlust des Lebensraumes von Brutvögeln und Heuschrecken. Es wird Boden neu versiegelt. Niederschläge können nicht mehr versickern. Durch den Kunden- und Lieferverkehr können Anwohner belästigt werden.

Eine vorteilhafte Auswirkung auf das Ortsbild wird durch die Neugestaltung dieses Bereichs erzielt.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist der Erhalt der Bäume an der Schulenburger Landstraße (bis auf drei) vorgesehen.

Als Ausgleich für die entfallenden Bäume und die Neuversiegelung von Grundflächen sind die Anpflanzung von Bäumen und Hecken, die Dachbegrünung sowie die Anlage von Grünflächen vorgesehen.

Artenschutz

Zur Erhebung [7] der Fledermausbestände (alle Arten gemäß FFH-Richtlinie streng geschützt) fanden fünf Begehungen im Zeitraum von Juni bis September 2009 statt. Die Bestandsaufnahme der Vögel (alle heimischen Arten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) im Untersuchungsgebiet wurde mittels zwei Begehungen im Zeitraum Ende Mai / Anfang Juni erfasst. Das Gebiet wurde weiterhin mittels vier Begehungen im Zeitraum Mitte Juli bis Ende August auf das Vorkommen von Heuschrecken hin abgesucht. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte am 28. August 2009 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Das Untersuchungsgebiet für die Erhebungen umfasste das Gebiet der 213. Flächennutzungsplanänderung, das die Sportflächen mit den randlichen Gehölzen südlich des Geltungsbereichs auch noch enthält.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Fledermausarten [7] nachgewiesen, die auch allesamt auf der Roten Liste Niedersachsen verzeichnet sind. Die Nutzung stellte sich dabei im Jahresverlauf als unterschiedlich heraus, vor allem im Frühsommer und Frühherbst wurden größere Zahlen jagender Tiere beobachtet.

Regelmäßig wurden die beiden Arten Zwergfledermaus und Großer Abendsegler festgestellt. Die Zwergfledermaus war bei jeder Begehung zu beobachten. Sie jagte vor allem entlang der Gehölze im Osten, Südwesten und Süden des Geländes. Einzelne Tiere waren auch im Norden im Umfeld des Vereinsheims zu beobachten. Der Große Abendsegler nutzt vorwiegend den freien Luftraum als Nahrungshabitat. Von der Breitflügelfledermaus stammt nur ein Einzelnachweis.

Neben der Nutzung als Jagdhabitat konnten keine weiteren Funktionen (Flugroute, Quartierplatz) für die Fledermausfauna nachgewiesen werden. Potenzielle Quartiermöglichkeiten sind aber vorhanden (Bäume, Gebäude).

Im Untersuchungsgebiet wurden 20 Brutvogelarten [7] nachgewiesen. Dabei wurden auch Randreviere – d.h. Brutpaare, deren Revier nicht vollständig im Gebiet liegt – einbezogen, wenn ihr Revier zu einem wichtigen Teil dem Untersuchungsgebiet zuzurechnen ist. Da die intensiv genutzten Scherrasenflächen von Vögeln nicht zur Brut genutzt werden können, bleiben für die Avifauna günstige Bruthabitate im Wesentlichen auf die den Sportplatz randlich umgebenden Gehölze beschränkt. Hier treten vor allem frei in Bäumen und Büschen brütende Arten wie z.B. Drosseln, Mönchsgrasmücke, Grün- und Buchfink auf. Eine für mit Grünzonen durchsetzte Siedlungsbereiche charakteristische, ebenfalls frei brütende Art ist der Girlitz.

Das Vorkommen von Höhlenbrütern (Kohl- und Blaumeise, Star) weist auf entsprechende Brutmöglichkeiten in den randlichen Bäumen hin. Auch Vogelarten, die bodennah brüten wie Zilpzalp, Heckenbraunelle und Zaunkönig, nutzen das Gebiet als Brutplatz.

Mit acht Heuschreckenarten wurde eine für ein Gebiet dieser Größe innerhalb der Stadt Hannover durchschnittliche Artenzahl festgestellt. Das Artenspektrum setzt sich aus allgemein verbreiteten Arten zusammen; gefährdete Arten kommen nicht vor.

Geschützte Pflanzenarten [7] wurden nicht festgestellt.

Bezüglich der Heuschrecken [7] und der Pflanzen bestehen keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten. Bezüglich der Fledermäuse und der Brutvögel könnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten bestehen, sie können jedoch durch ein geeignetes Zeitmanagement bei der Baufeldvorbereitung vermieden werden.

8.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Die Stadt hat mehrere Untersuchungen [4] [5] [6] zu Altlasten durchführen lassen. Die Untersuchungen ergaben flächendeckend stadttypische, gering mit Blei und PAK (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) belastete künstliche Auffüllungen mit Anteilen von Ziegelresten und Schlacken. Diese sind meist 40-90 cm mächtig und

abfallrechtlich den LAGA-Klassen Z 0 bis Z 1 zuzuordnen. Insbesondere im Bereich der Erdwälle und verfüllten Bombentrichter sind lokale höhere Schadstoffbelastungen nicht auszuschließen.

2004 wurde eine 750 m² große Tennisfläche aus dioxinbelastetem Kieselrot östlich des alten Vereinsheims saniert. Des Weiteren wurde 2013 ein Erdwall nördlich des ehemaligen Tennisplatzes, der hohe Kieselrotgehalte aufwies, vollständig entfernt. Beim Ausbau wurden angrenzend im Grundstücksdreieck zwischen Erdwall, Schulenburger Landstraße und Mecklenheidestraße weitere Kieselrotreste vorgefunden, die vollständig entsorgt wurden.

Bei diesen Arbeiten wurden zusätzlich im Bereich einer vorhandenen Hainbuchenhecke und einem angrenzenden Plattenweg (Bereich zwischen Rasenspielfeld und Tennisplätze) Kieselrotlinsen angetroffen. Diese Linsen wurden noch nicht entfernt. Des Weiteren werden noch Kieselrotreste unterhalb einer Asphaltdecksicht vor dem alten Vereinsheim vermutet. Im Bereich der Tennisplätze wurde kein Kieselrot angetroffen. Die Sanierung aller bekannten Kieselrotbelastungen wird voraussichtlich bis Anfang 2014 abgeschlossen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich weitere, unentdeckte Kieselrot-Linsen im Untergrund befinden. Vorsorglich ist daher in den künftig unversiegelten Teilbereichen des Plangebiets mindestens 35 cm unbelasteter Boden auf die vorhandene Oberfläche aufzubringen.

Alle Erdbauarbeiten auf dem Grundstück, d. h. das Aufbringen sauberen Bodenmaterials und alle sonstigen Eingriffe in Boden und Grundwasser, sind durch einen qualifizierten Fachgutachter zu begleiten. Der Gutachter ist während der Erdbauarbeiten ständig vor Ort und für die ordnungsgemäße Separierung, Analytik und Entsorgung (Beseitigung oder Verwertung) des Bodenaushubs verantwortlich. Er fertigt eine Dokumentation der Erdbauarbeiten an, die anschließend beiden Vertragsparteien sowie der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt wird.

Externer Boden, der im Plangebiet eingebaut wird, muss frei von Fremdbestandteilen sein und nachweislich die Z-0-Werte nach LAGA einhalten. Hierzu legt der Bauherr dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt im Vorfeld einen analytischen Nachweis eines qualifizierten Fachgutachters vor. Ein eventueller Wiedereinbau vor Ort angefallenen Z-1-Materials ist nur oberhalb von 100 cm über dem maximalen Grundwasserstand und unterhalb von 35 cm unter der künftigen Geländeoberkante und nur in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt zulässig. Ein Einbau von Material, das den Zuordnungswert Z 1 überschreitet, ist nicht zulässig.

Des Weiteren wurden bereits die aus Asbestplatten bestehende Einfassung der Tribüne auf dem Erdwall an den Tennisplätzen, die aus Bahnschwellen bestehende Pflanzbeeteinfassung und die Palisaden aus Telegraphenmasten ordnungsgemäß ausgebaut und entsorgt.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch versickerndes Niederschlagswasser ist nicht zu befürchten, da der Vorhabenbereich an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen wird.

Für die geplante Nutzung als Nahversorgungszentrum ergeben sich, unter Beachtung der genannten Maßnahmen, keine Einschränkungen.

Kampfmittel

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Vorfeld der Arbeiten zur orientierenden Bodenuntersuchung im Jahr 2004 wurde bei der Bezirksregierung Hannover (Abteilung Kampfmittelbeseitigung) eine Luftbildauswertung beantragt. Die Aufnahmen zeigen, neben dem ehem. Vorhandensein von drei Flakstellungen, Bombardierungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger im Untergrund vorhanden sein können. Aus diesem Grund sind Oberflächensondierungen im Plangebiet durch eine Kampfmittelbergungsfirma erforderlich.

8.4 Energie und Klimaschutz

Die Landeshauptstadt Hannover strebt an, die CO2-Emissionen im Stadtgebiet bis 2020 gegenüber 1990 um 40% zu verringern. Daher werden Investoren vor Durchführung des Bauvorhabens von der städtischen Klimaschutzleitstelle in energetischen Fragen beraten. Themen sind die Verbesserung der Gebäudehülle über den gesetzlichen Standard hinaus, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen.

Der Vorhabenträger wurde in dieser Hinsicht beraten und plant das Vorhaben in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) (NEH-Plus (2009)) zu errichten, d.h. die Gebäudehülle wird so hergestellt, dass die zulässigen Transmissionswärmeverluste der EnEV 2009 um min. 15% unterschritten werden. Der entsprechende Nachweis gemäß EnEV 2009 wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Die Energieeffizienz des Lebensmittel- / Getränkemarktes wird durch Optimierung der Anlagentechnik (hocheffiziente Kältemaschine im Kühlverbundsystem) sowie der Kühlgeräteausstattung unterstützt. Die Abwärme aus der Kälteerzeugung wird entsprechend der technischen Möglichkeiten zur Beheizung des Marktes und zur Unterstützung der Beheizung und der Warmwasserbereitung des zweiten Gebäudetraktes genutzt.

Fernwärme ist vor Ort nicht verfügbar. Ausreichender Wärmebedarf für eine dezentrale Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (BHKW) liegt nicht vor.

Die Dachflächen einschließlich eventueller Aufbauten werden so ausrichtet und statisch auslegt, dass zusätzlich zur vollflächigen, extensiven Dachbegrünung die vollflächige Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen möglich ist. Dadurch ist gewährleistet, dass zukünftig bei Bedarf Strom zur eigenen Nutzung regenerativ vor Ort erzeugt werden kann.

Die entsprechenden Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

9. Durchführungsvertrag

Die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

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

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Umsetzung der Schallschutz- bzw. Schallminderungsmaßnahmen
- Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung
- Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Stellplätze
- Herstellung der für das Vorhaben notwendigen Erschließungsanlagen
- Herstellung der erforderlichen Fahrradstellplätze
- Realisierung der Grünordnungsmaßnahmen nach dem Grünflächenplan
- Realisierung der vereinbarten energetischen und ökologischen Ausgestaltung des Vorhabens
- Einwilligung zum Aufstellen von Wertstoffbehälter

Der Vorhabenträger übernimmt die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Vorhabenbeschreibung das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

10. Kosten für die Stadt

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Die LIST + WILBERS Projektentwicklung GmbH als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen.

Für die erforderlichen flankierenden Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabläufe, die außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen sind und für die Umsetzung des Stadtplatzes und der Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebiets sind die Kosten von der Stadt zu tragen.

Die Kosten werden durch Städtebaufördermittel finanziert und über separate Drucksachen beschlossen. Die Kosten für den Fuß-/Radweg und für die Einmündung Kurländer Weg wurden bereits beschlossen. Die Finanzierung für den Stadtplatz wird zu gegebener Zeit beantragt.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hannover. Östlich grenzt die Schulenburger Landstraße, im Norden die Mecklenheidestraße und im Westen der Kurländer Weg an. Westlich und östlich bis nordöstlich befinden sich Wohngebiete, im Nordwesten liegt das Industriegebiet am Nordhafen. Südlich befinden sich Sportflächen.

Die Landeshauptstadt Hannover plant im Stadtteil Ledeburg, im Bereich Schulenburger Landstraße/ Mecklenheidestraße ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Städtebauliches Ziel ist es, die Nahversorgung zu sichern und in der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst an der Grundstücksecke Mecklenheidestraße/ Schulenburger Landstraße ein neues Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Das Nahversorgungszentrum soll gemeinsam mit den Geschäftslagen im Bestand entlang der Straße Alt Vinnhorst einen zentralen Versorgungsbereich bilden. Diese Zielsetzung wird durch den Vorhabenplan umgesetzt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung. Um die Leistungsfähigkeit der Mecklenheidestraße mit der Einmündung Kurländer Weg und die Zufahrt zu dem geplanten Nahversorgungszentrum nicht zu beeinträchtigen, werden diese Verkehrsbeziehungen zusammengefasst. Dazu soll die Einmündung des Kurländer Wegs bis zur Zufahrt zum Nahversorgungszentrum aufgeweitet und umgebaut werden. Zudem ist eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Stadtplatz zum Kurländer Weg, zwischen dem Nahversorgungszentrum und der Sportfläche, geplant. Hierdurch soll die Rad- und Fußwegebeziehungen zwischen den Stadtteilen Ledeburg und Vinnhorst verbessert werden. Diese Zielsetzung wird durch die einbezogenen Flächen umgesetzt.

2 Ziele des Naturschutzes

2.1 Natura 2000

Im Plangebiet oder angrenzend sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden oder zur Ausweisung angemeldet. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 1732 nicht betroffen.

2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Situation im Plangebiet [7]

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).1

Zur Erhebung der Fledermausbestände (alle Arten gemäß FFH-Richtlinie streng geschützt) fanden fünf Begehungen im Zeitraum von Juni bis September 2009 statt. Die Bestandsaufnahme der Vögel (alle heimischen Arten besonders geschützt gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) im Untersuchungsgebiet konnte aufgrund des Zeitpunkts der Auftragsvergabe nur noch mittels zwei Begehungen im Zeitraum Ende Mai / Anfang Juni erfolgen. Das Gebiet wurde weiterhin mittels vier Begehungen im Zeitraum Mitte Juli bis Ende August auf das Vorkommen von Heuschrecken hin abgesucht. Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte am 28. August 2009 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Das Untersuchungsgebiet für die Erhebungen umfasste das Gebiet der 213. Flächennutzungsplanänderung, das die Sportflächen mit den randlichen Gehölzen südlich des Geltungsbereichs auch noch enthält.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Fledermausarten nachgewiesen, die auch allesamt auf der Roten Liste Niedersachsen verzeichnet sind. Die Nutzung stellte sich dabei im Jahresverlauf als unterschiedlich heraus, vor allem im Frühsommer und Frühherbst wurden größere Zahlen jagender Tiere beobachtet.

Regelmäßig wurden die beiden Arten Zwergfledermaus und Großer Abendsegler festgestellt. Die Zwergfledermaus war bei jeder Begehung zu beobachten. Sie jagte vor allem entlang der Gehölze im Osten, Südwesten und Süden des Geländes. Einzelne Tiere waren auch im Norden im Umfeld des Vereinsheims zu beobachten. Der Große Abendsegler nutzt vorwiegend den freien Luftraum als Nahrungshabitat. Von der Breitflügelfledermaus stammt nur ein Einzelnachweis.

Neben der Nutzung als Jagdhabitat konnten keine weiteren Funktionen (Flugroute, Quartierplatz) für die Fledermausfauna nachgewiesen werden. Potenzielle Quartiermöglichkeiten sind aber vorhanden (Bäume, Gebäude).

Im Untersuchungsgebiet wurden 20 Brutvogelarten nachgewiesen. Dabei wurden auch Randreviere – d.h. Brutpaare, deren Revier nicht vollständig im Gebiet liegt – einbezogen, wenn ihr Revier zu einem wichtigen Teil dem Untersuchungsgebiet zuzurechnen ist. Da die intensiv genutzten Scherrasenflächen von Vögeln nicht zur Brut genutzt werden können, bleiben für die Avifauna günstige Bruthabitate im Wesentlichen auf die den Sportplatz randlich umgebenden Gehölze beschränkt. Hier treten vor allem frei in Bäumen und Büschen brütende Arten wie z.B. Drosseln, Mönchsgrasmücke, Grün- und Buchfink auf. Eine für mit Grünzonen durchsetzte Siedlungsbereiche charakteristische Art, ebenfalls frei brütende Art ist der Girlitz.

---

1 Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Das Vorkommen von Höhlenbrütern (Kohl- und Blaumeise, Star) weist auf entsprechende Brutmöglichkeiten in den randlichen Bäumen hin. Auch Vogelarten, die bodennah brüten wie Zilpzalp, Heckenbraunelle und Zaunkönig, nutzen das Gebiet als Brutplatz.

Mit acht Heuschreckenarten wurde eine für ein Gebiet dieser Größe innerhalb der Stadt Hannover durchschnittliche Artenzahl festgestellt. Das Artenspektrum setzt sich aus allgemein verbreiteten Arten zusammen; gefährdete Arten kommen nicht vor.

Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung

Vorhaben: Scherrasen-, Ruderalflur- und Offenbodenbiotope entfallen. Die Birken auf dem Wall am Kurländer Weg entfallen. Das Vereinsheim wird abgerissen.

Einbezogene Flächen (Verkehrsfläche): Die Gehölze an der Schulenburger Landstraße werden soweit wie möglich erhalten.

Von diesen Auswirkungen ist v. a. die Brutvogelfauna betroffen. Das Vereinsheim kann ein potentielles Quartierhabitat für die Zwergfledermaus sein. Mit dem Entfall von Gehölzen gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzgebundenen Brutvogelarten verloren. Während der Bauphase kann die Tierwelt gestört werden.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Baumfällungen werden außerhalb der Vogel-Brutzeit durchgeführt. Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen von Individuen werden somit vermieden.

Vor dem Abriss des Vereinsheims ist zu prüfen, ob eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse vorliegt.

Fazit

Bezüglich der Heuschrecken und der Pflanzen bestehen keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten. Bezüglich der Fledermäuse und der Brutvögel könnten artenschutzrechtliche Betroffenheiten bestehen, sie können jedoch durch ein geeignetes Zeitmanagement bei der Baufeldvorbereitung vermieden werden. Dieses wird mit dem zuständigen Fachbereich der Landeshauptstadt Hannover im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Sowohl die Vorhabenplanung als auch die einbezogenen Flächen sind bereits teilweise versiegelt/ bebaut. Die in Anspruch genommenen Sportplatzbereiche sind in einem schlechten Zustand, so dass durch die Verbesserung der städtebaulichen Situation zu einer Innenentwicklung kommt. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Das Vorhaben beinhaltet ein Energiekonzept zur technischen Anpassung an den Klimawandel. Begrünte Flächen wirken dem Klimawandel entgegen. Das Dach wird begrünt. Die Ausgleichspflanzungen und Grünflächen sowohl für das Vorhaben als auch für die einbezogenen Flächen liegen im Plangebiet.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Das Gelände wird in der faunistisch-floristischen Untersuchung als Stadtlebensraum mit durchschnittlicher Bedeutung bewertet. Die biologische Vielfalt beruht auf den brachgefallenen Flächen. Diese werden überplant, die diesbezügliche biologische Vielfalt eingeschränkt. Insgesamt wird jedoch dadurch, dass die Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Hecken, Anlage von Grünflächen) auf dem Gelände durchgeführt werden, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht beeinträchtigt. Das Ortsbild wird aufgewertet, indem brachgefallene Strukturen beseitigt werden und dem gesamten Standort ein einheitliches und repräsentatives Erscheinungsbild für die Verkehrs- und Aufenthaltsflächen verliehen wird.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	<u>Naturboden</u>: Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen, die jedoch durch die Anlage von Grünflächen innergebietlich ausgeglichen wird. <u>Altlasten</u>: Das Bodengutachten geht von einer unbedenklichen Auffüllung ohne Gefährdung des Grundwassers aus, empfiehlt jedoch eine fachgutachterliche Begleitung, falls bei Erdbauarbeiten Auffälligkeiten zutage treten. Der Belag des Tennisplatzes (wahrscheinlich Kieselrot) ist mit fachgutachterlicher Begleitung möglichst vollständig zu entfernen. <u>Kampfmittel</u>: Das Vorhandensein von

	Kampfmitteln ist nicht auszuschließen, die Bauvorbereitung wird vom Kampfmittelräumdienst begleitet.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Eine Versickerung ist auf Grund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Die Grundwasserneubildung wird im Plangebiet eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen über das Gebiet hinaus sind nicht zu erwarten.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Von dem geplanten Nahversorgungszentrum gehen betriebsbedingte Lärmeinflüsse aus (Kundenverkehr, Lieferverkehr, sonstige betriebsbedingte Geräusche), die im Rahmen einer schalltechnischen Prognose untersucht und bewertet wurden. Im Tageszeitraum werden durch die Gewerbelärm-Gesamtbelastung die festgelegten Immissionsrichtwerte (Zwischenwerte) eingehalten (bzw. an einem Immissionspunkt in zulässiger Weise überschritten). Auch hinsichtlich der Geräuschimmissionen des anlagenbezogenen Kfz-Verkehrs ergeben sich keine unzulässigen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung.
Landschaftsrahmenplan	
Keine Zielvorgaben für das Plangebiet	

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Für den gesamten Sportplatzbereich wurde 2009 ein ökologisches Gutachten [7] hinsichtlich der Biotoptypen, der Fledermäuse, der Brutvögel und der Heuschreckenfauna erstellt, dessen Ergebnisse für das Plangebiet hier wieder gegeben werden.

Biotoptypen

- Bestand und Bewertung

Neben befestigten Flächen (TF) und Gebäuden (ON, z.B. das Vereinsheim) sind Scherrasen (GR) prägend. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind sie artenarm ausgeprägt, im Norden liegt eine kleine artenreiche Scherrasenfläche. Die Tennisplätze sind abgängig, hier hat sich eine Ruderalflur trockener Standorte (UR) neben dem Offenboden (DO) eingestellt. Randlich sind noch Ziergebüsche und –hecken (BZ) sowie Baumbestände des Siedlungsbereichs – vorwiegend Birke, am Vereinsheim auch Vogelkirsche – (HE) vorhanden. Auf dem Wall am Kurländer Weg haben sich aus artenreichem Scherrasen teilweise Halbruderalfluren (UH) trockener Standorte entwickelt. An der Schulenburger Landstraße ist ein

dichterer Baumbestand des Siedlungsbereichs mit Hainbuche, Birke, Ahorn und Esche vorhanden.

Den Ruderal- und Halbruderalfluren sowie den Baumbeständen kommt eine mittlere Bedeutung zu (Wertstufe III)[2], den Ziergehölzen, den Rasenflächen – auch in ihrer artenreichen Ausprägung - , den befestigten Flächen und den Gebäuden eine geringe Bedeutung.

- Auswirkungen der Planung

Für die Errichtung des Gebäudes sowie für den Zugang von der Schulenburger Landstraße werden jeweils drei Bestandsbäume gefällt. Auf der zukünftigen Parkplatzfläche werden zwei Bestandsbäume gefällt, am Kurländer Weg sind es zehn Bestandsbäume, die für die Errichtung der Lärmschutzanlage gefällt werden.

Lebensraum der Gehölze, Ruderal- und Halbruderalfluren (mittlere Bedeutung) sowie der Rasen und Ziergehölze (geringe Bedeutung) entfällt.

Fledermäuse

- Bestand und Bewertung

Das Plangebiet umfasst nur den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes des ökologischen Gutachtens. Jagdaktivitäten von Fledermäusen (Abendsegler – stark gefährdet, Zwergfledermaus - gefährdet) wurden entlang der dichten Gehölze im südlichen Untersuchungsgebiet festgestellt, im Plangebiet hingegen nicht. Quartiersfunktionen wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Ein Potential besteht jedoch; im Plangebiet kommt hierfür das Vereinsheim in Frage (Zwergfledermaus als Gebäudebewohner).

- Auswirkungen der Planung

Das Vereinsheim wird abgerissen. Das Quartierpotential entfällt.

Brutvögel

- Bestand und Bewertung

Insgesamt wurden 20 Brutvogelarten festgestellt, die alle die verschiedenen Möglichkeiten der gehölzgebundenen Brut nutzen: frei im Geäst und im niedrigen Gebüsch sowie in Höhlen. In den Gehölzen des Plangebietes wurden Amsel, Buchfink, Blaumeise, Eichelhäher, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rabenkrähe und Ringeltaube festgestellt. Die offenen Bereiche werden lediglich als Nahrungsflächen genutzt.

Diese Arten sind in der Roten Liste nicht als gefährdete Arten geführt; der Haussperling steht auf der Vorwarnliste. Die Gehölze haben eine allgemeine Bedeutung für Brutvögel.

- Auswirkungen der Planung

Der Lebensraum für gehölzgebundene Brutvögel mit allgemeiner Bedeutung entfällt. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen wird Lebensraumpotential für frei im Geäst brütende Arten entwickelt.

Heuschrecken

- Bestand und Bewertung

Im Untersuchungsgebiet wurden 8 Heuschreckenarten festgestellt. Im Plangebiet liegen drei Heuschrecken-Probefelder: am Wall am Kurländer Weg (3 Arten) sowie im Bereich der Tennisplätze (jeweils 4 Arten). Die Probefelder bei den Tennisplätzen wurden mit allgemeiner Bedeutung bewertet.

- Auswirkungen der Planung

---

2 Bewertung nach Bierhals, E., Drachenfels, O. v. & Rasper, M. (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. – Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 24 (4): 231 – 240, Hildesheim

Mit der Überbauung der Tennisplätze geht Lebensraum mit allgemeiner Bedeutung für Heuschrecken verloren.

3.2 Schutzgüter Boden und Wasser

3.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

- Bestand und Bewertung

Der Bereich um das Vereinsheim ist bebaut und befestigt/versiegelt (Zufahrt, Stellplätze, Wege). Versiegelte Flächen sind kein Boden i. S. des Bodenschutzgesetzes, Bodenfunktionen sind nicht vorhanden.

Für die Herrichtung von Spielflächen und Tennisplätzen sind i. d. R. umfangreiche Bodenarbeiten (Auskoffern, Einbau von Unterbau und Deckschichten, Drainage) durchzuführen, so dass die natürlichen Bodenfunktionen als sehr eingeschränkt beurteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der Versickerung und Filterung noch besteht, während die Funktion als Lebensraum und im Stoffkreislauf überwiegend nicht mehr wahrgenommen werden. Den mit Gehölzen bestandenen Bereichen (Wall am Kurländer Weg, Bestand an der Schulenburger Landstraße) wird auch eine Lebensraumfunktion in gewissem Umfang unterstellt.

Die natürliche Bodenart ist ein Übergangsboden mit Braunerde als Haupt- und Podsol als Nebenbodenart.[3] Zur Beurteilung des Baugrundes wurden 11 Kleinrammbohrungen niedergebracht. Hieraus lassen sich Detailinformationen für das Plangebiet ableiten. Als Horizonte wurden Aufschüttungen (Mutterboden, Brechkorngemische, Reste des Tennenbelages des Tennisplatzes, Bauschutt), Sande (vorherrschend Mittelsande in großer Schichtstärke) und Schluffe (meist geringmächtige Einlagerungen in den Sänden) festgestellt. Den Sänden wird eine gute Tragfähigkeit zugemessen, die je nach Mächtigkeit der Schluffeinlagerungen vermindert wird. Die Bedeutung des Bodens und seine Schutzwürdigkeit werden anhand der im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion bewertet. Für das Plangebiet gelten folgende Feststellungen und Bewertungen:[4]

Lebensraumbedeutung: Die Naturnähe der Böden im Plangebiet wird in der Bodenfunktionskarte auf Grund der jahrzehntelangen Nutzung als Sportanlage als sehr gering ausgewiesen.

Regelungsfunktion: Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart als mittel einzustufen. Daher besteht in Bezug auf diese Bodenfunktion eine mittlere Schutzwürdigkeit.

Filter- und Pufferfunktion: Diese Funktion ist eng mit dem Grundwasserschutz verknüpft. Die Bodenfunktionskarte beschreibt die Filterfunktion von Böden als relatives Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen. Das Filterpotential des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps wird als „mittel“ bewertet.

Archivfunktion: Im Plangebiet wird die Schutzwürdigkeit des Bodens als „gering“ angegeben.

- Auswirkungen der Planung

Die zukünftig zulässige Nutzung der Grundflächen wird zu weitgehender Verdichtung und Versiegelung des Bodens und Einschränkung/ Verlust seiner natürlichen Funktionen führen.

3.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten/ Altablagerungen und Kampfmitteln

Hinsichtlich der Altlasten – Befunde, bisherige Sanierung und weiteres Vorgehen – wird auf Abschnitt 7.3 der Begründung verwiesen.

---

3 NIBIS-Datenbank

4 aus dem vorläufigen Umweltbericht zur 213. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

3.2.3 Grundwasser

- Bestand und Bewertung

Die reale Grundwasserneubildungsrate liegt bei 75 - 180 mm/a und ist damit als „mittel“ zu bewerten. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist entsprechend der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten gering.

Die Sande führen Grundwasser. Es handelt sich hierbei um einen ausgedehnten Porengrundwasserleiter mit überwiegend freiem Spiegel. Unter den örtlich in die Sande eingeschalteten Schlufflagen ist der Grundwasserspiegel gespannt. Die schluffigen Partien der Aufschüttungszone sowie die in den oberen Horizonten der natürlich anstehenden Sande eingeschalteten Schlufflagen weisen verminderte Durchlässigkeiten auf. Es ist daher lokal - insbesondere in niederschlagsreichen Perioden - mit Stauwasserbildungen auch oberhalb des eigentlichen Grundwasserspiegels zu rechnen. Die höchsten Stauwasserstände sind im Bereich der Geländeoberfläche zu erwarten. Eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend Arbeitsblatt DWA -A138 ist hier aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich.[5]

- Auswirkungen der Planung

Auf Grund der zukünftig zulässigen hohen Versiegelungsrate und der nicht möglichen Versickerung vor Ort wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen über das Gebiet hinaus sind nicht zu erwarten.

3.2.4 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

3.3 Schutzgüter Luft und Klima

- Bestand und Bewertung

Gemäß dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit potentiell überdurchschnittlicher NO2-Belastung.

Gemäß der Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover weist der Bereich eine „sehr geringe“ Bedeutung für die Kaltluftentstehung und –lieferung auf.

- Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen der Planung sind auf Grund der geringen klimaökologischen Funktion nicht zu erwarten.

3.4 Schutzgut Mensch

3.4.1 Lärm

Hinsichtlich der Einschätzung der Wohngebietstypen wird auf den Abschnitt 7.1 der Begründung verwiesen.

3.4.2 Lufthygiene

Auf den Abschnitt 3.3. im Umweltbericht wird verwiesen.

---

5 Gründungstechnischer Bericht 2013

3.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Eine landschaftsbezogene Bedeutung für die Erholung ist nicht gegeben. Die südlich des Plangebietes gelegenen Sportflächen haben eine Bedeutung für die freizeitorientierte Erholung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Plangebiet.

3.5 Orts- und Landschaftsbild

- Bestand und Bewertung

Eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild haben die randlichen hochwachsenden Bäume. Die Freiflächen des Sportgeländes sind gegenüber der Wohnbebauung am Kurländer Weg von ortsbildbezogenem Wert.

- Auswirkungen der Planung

Die Gehölze am Kurländer Weg werden überplant, da hier die Lärmschutzanlage errichtet wird. Im Vorhabenbereich werden randlich und auf den Stellplätzen neue Bäume angepflanzt. Weiterhin wird die neu zu errichtende Lärmschutzanlage auf der dem Kurländer Weg zugewandten Seite dauerhaft begrünt. Insgesamt wird das Ortsbild aufgewertet.

3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter wie Bodendenkmale liegen nicht vor. Als Sachgut sind die baulichen Anlagen des Sportgeländes einzustellen. Diese werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ersetzt.

3.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

- Bestand

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die die Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

- Auswirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt ziehen Veränderungen eines Faktors Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen) und zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus. Das gesamte Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die Überbauung positiv verändert.

3.8 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung von Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung (Ruderal- und Halbruderalfluren sowie Baumbestände) und den damit verbundenen Verlust des Potentials für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und gehölzgebundene Vogelarten sowie die Neuversiegelung von Grundflächen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht vorbereitet.

Die Lärmauswirkungen des Vorhabens (Gewerbelärm) und der einbezogenen Flächen (Verkehrslärm) bewegen sich im zulässigen Rahmen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Vorhaben

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Sportnutzung fortgesetzt werden. Das Vereinsheim und die vorhandenen randlichen Gehölzbestände mit ihrem Potential als Tierlebensräume blieben vollständig erhalten. Im Bereich aufgegebener Sportnutzung (Tennisplätze) würde sich - sofern die Fläche sich selbst überlassen bliebe - die Ruderalvegetation verfestigen und möglicherweise durch Sukzession in eine höherwertige Biotopsituation hineinwachsen. Bei Wiederherrichtung der Tennisplätze würde die Ruderalvegetation entfallen.

Einbezogene Fläche

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen der aktuellen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung werden die in Kap. 3 des Umweltberichtes beschriebenen Auswirkungen prognostiziert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / Eingriffsregelung

5.1 Vermeidung

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bäume an der Schulenburger Straße werden fast vollständig erhalten.

- Schutzgut Boden

Oberflächensondierungen durch eine Kampfmittelbergungsfirma werden durchgeführt. Bei Auffälligkeiten wird eine fachgutachterlicher Begleitung der Erdbauarbeiten durchgeführt.

- Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung von Verkehrsgeräuschen im Nachtzeitraum findet die Anlieferung des Lebensmittel- / Getränkemarktes im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr, die der sonstigen Geschäfte im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr statt.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittel- / Getränkemarktes werden auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr, die der sonstigen Geschäfte, Praxen und Büros auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr begrenzt.

Zudem wird die Stellplatzanlage mit fasenlosem Betonsteinpflaster hergestellt. Für den Lebensmittel- / Getränkemarkt werden lärmarme Einkaufswagen vorgeschrieben.

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes ist eine Schallschutzanlage in einer Höhe von 5,20 m, bezogen auf die Parkplatzoberfläche, entlang der Grundstücksgrenze am Kurländer Weg vorgesehen. Es ist eine Wall-Wand-Kombination vorgesehen. Für die Lärmschutzwand wird eine Konstruktionen gewählt, die ein Schalldämm-Maß von $R_{w,R}$ > 25 dB aufweist.

Die sechzehn Stellplätze im Bereich der Mecklenheidestraße, die nicht durch die Wall-Wand-Kombination abgeschirmt werden, werden als Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen. Darüber hinaus wird der Anlieferungsbereich an der Südostseite des Lebensmittel- / Getränkemarktes, zur angrenzenden Sportfläche orientiert, angeordnet.

Für den Lebensmittel- / Getränkemarktes werden Aggregate mit Schallleistungspegeln vorgesehen, die wie folgt begrenzt sind:

- Zu- und Abluftöffnung im Dach des Marktes: je Lw = 75 dB(A)
- Kühlaggregat des Marktes: Lw = 78 dB(A)
- Abluftkamin Backshop: Lw = 75 dB(A)

Die Betriebszeit für die Aggregate wird mit 24 h am Tag angenommen. Die Geräusche der Aggregate sind nicht tonhaltig. Das Kühlaggregat des Lebensmittel- / Getränkemarktes ist in 3 m Höhe an der Außenwand im Bereich der Verladerampe verortet.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Vorhaben

Zwischen den Gebäudeteilen (Vorplatz) werden 3 Hopfenbuchen (Ostrya carpinifolia, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) angepflanzt, an den Mitarbeiterstellplätzen südlich der Mecklenheidestraße 5 Einblatt-Eschen (Fraxinus excelsior ‚Diversifolia‘, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm). Im Bereich der Stellplatzanlage werden 32 neue Bäume angepflanzt, 3 weitere Bäume werden auf der südöstlichen Grünfläche gepflanzt. Hierbei handelt es sich um Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata‘, Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm).

Die Stellplatzreihen werden durch Ligusterhecken (Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Pflanzqualität 60-100 cm) gegliedert. Am Grünstreifen entlang des geplanten Fuß- und Radweges im südlichen Vorhabenbereich wird eine Hainbuchenhecke (Carpinus betulus; Pflanzqualität 100-125 cm) angepflanzt.

Die Lärmschutzanlage wird auf der dem Kurländer Weg zugewandten Seite dauerhaft begrünt. Die Dachflächen (exklusive der Vordächer) werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Einbezogene Flächen

Auf dem Stadtplatz werden 3 Blaseneschen (Koelreuteria paniculata, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) angepflanzt. Der Fuß- und Radweg erhält an der Südseite eine Baumreihe aus 8 Hainbuchen (Carpinus betulus ‚Fastigiata‘, Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm).

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das geplante Vorhaben dient dem städtebaulichen Sanierungsziel, ein Quartierszentrum mit Nahversorgungseinrichtung zu entwickeln, und damit die Wohnqualität und die Entwicklungsfähigkeit des Bereiches zu fördern. In Verbindung mit dem neu geplanten repräsentativen Stadtplatz, der neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch als multifunktional nutzbarer Markt- und Eventplatz für regelmäßig stattfindende Veranstaltungen dienen wird, ist daher eine hohe Ausnutzung des Grundstücks vorgesehen. In Anbetracht der besonderen städtebaulichen Situation und der geplanten Stadtplatzentwicklung wurde ein Wettbewerb zur Gestaltung des Stadtplatzes und der Fassaden durchgeführt. Die gewählte Alternative erfüllt die Anforderungen hinsichtlich einer Unterstützung der Stadtplatzfunktion am besten.

7 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Grundlagendaten wurden dem Vorentwurf der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes und der NIBIS-Datenbank entnommen. Weiterhin wurden die faunistischen und floristischen Erhebungen aus 2009 ausgewertet [7].

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten. Zur Erfassung der Vogelarten im Jahr 2009 konnten zwar wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit nur zwei anstatt der sonst üblichen sechs Begehungen durchgeführt werden, was ein gewisses Erfassungsdefizit nicht völlig ausschließt. Aufgrund der insgesamt eingeschränkten Eignung der Planfläche als Brutgebiet ist jedoch davon auszugehen, dass im Sinne des Artenschutzes relevante Vogelarten keinen geeigneten Lebensraum vorfinden.

Die Beurteilung der Altlasten-/Kampfmittelsituation wurde einem orientierenden Gutachten von 2004 [4] und dem Gründungstechnischen Bericht [8] entnommen.

Zur Beurteilung der Lärmauswirkungen liegt der Entwurf des Schalltechnischen Berichts vor. [3]

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

8 Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt Hannover plant im Stadtteil Ledeburg, im Bereich Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. In die Planung einbezogen wird die verkehrliche Neuordnung an der Einmündung des Kurländer Weges in die Mecklenheidestraße sowie die Einmündung der Mecklenheidestraße in die Schulenburger Landstraße.

Der Bereich stellt sich aktuell als überwiegend aufgelassene Sportfläche dar. Hier befinden sich ein Vereinsheim und Grünflächen, die noch genutzt werden, eine rückgebaute Weitsprunganlage und brachliegende Tennisplätze. Das Plangebiet ist von Bäumen an der Schulenburger Landstraße und am Kurländer Weg umgeben.

Eine Untersuchung zur Tier- und Pflanzenwelt auf der gesamten Sportplatzfläche ergab verschiedene Lebensräume des Siedlungsbereichs, von denen die Gehölze und die Brachflächen eine mittlere Bedeutung aufweisen und die stärker gepflegten sowie die bebauten/ versiegelten Flächen eine geringe Bedeutung. Es wurden 20 Brutvogelarten festgestellt, davon keine selten oder gefährdet. Weiterhin kamen 8 Heuschreckenarten vor, auch von diesen ist keine selten oder gefährdet. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet gehört jedoch zum Jagdraum von Abendsegler (stark gefährdet) und Zwergfledermaus (gefährdet).

Der Boden enthält zwar altes Auffüllungsmaterial, das jedoch nicht als grundwassergefährdend eingestuft wird. Weiterhin wurden Kieselrotbestände festgestellt, die jedoch zwischenzeitlich saniert wurden bzw. zur Sanierung anstehen. Da im Plangebiet im Zweiten Weltkrieg eine Flakstellung war und der Bereich bombardiert wurde, können noch Reste von Munition o. ä. vorhanden sein.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung bestehen im Entfall der Lebensräume mit mittlerer Bedeutung und dem damit verbundenen Verlust des Lebensraumes von Brutvögeln und Heuschrecken. Es wird Boden neu versiegelt. Niederschläge können nicht mehr versickern. Durch den Kunden- und Lieferverkehr können Anwohner belästigt werden.

Eine vorteilhafte Auswirkung auf das Ortsbild wird durch die Neugestaltung dieses Bereichs erzielt.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist der Erhalt der Bäume an der Schulenburger Landstraße (bis auf drei) vorgesehen.

Zur Vermeidung von unzulässigen Lärmbelastungen der umliegenden Wohnbebauung werden Maßnahmen zur baulichen Ausführung der Stellplatzanlage, zu Anliefer- und Öffnungszeiten und zur Begrenzung der Lärmauswirkungen der Kühlaggregate festgelegt sowie eine Schallschutzanlage am Kurländer Weg errichtet.

Als Ausgleich für die entfallenden Bäume und die Neuversiegelung von Grundflächen sind die Anpflanzung von Bäumen und Hecken, die Dachbegrünung sowie die Anlage von Grünflächen vorgesehen.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom Planungsbüro

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Datum

Unterschrift

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, September 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.11/06.09.2013