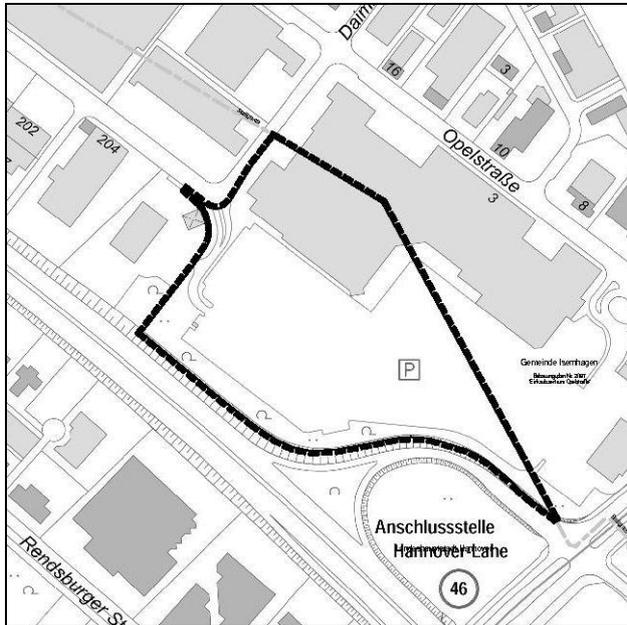


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung – Einkaufszentrum Altwarmbüchen -

Stadtbezirk: Bothfeld-Vahrenheide
Stadtteil: Lahe



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369 liegt im Nordosten der Landeshauptstadt Hannover an der Stadtgrenze zur Gemeinde Isernhagen und an der Autobahnabfahrt Lahe - Altwarmbüchen der Bundesautobahn BAB 2 Berlin – Dortmund. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Stadtgrenze von Hannover,
- im Südwesten durch die Flächen der BAB 2
- im Nordwesten durch die Straße Varrelheide sowie durch einen 5 m breiten Streifen des Grundstückes Varrelheide Nr. 208, der parallel zur Südostgrenze dieses Grundstückes zwischen der BAB 2 und der Straße Varrelheide liegt.

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Einzelhandelskonzept und Einzelhandelsgutachten	9
2.4 Verbindliche Bauleitplanung	11
3. Städtebauliche Konzept / Zielvorstellung	13
4. Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Baugrenzen	15
4.4 Erschließung	16
4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden	16
4.6 Örtliche Bauvorschrift - Werbeanlagen	17
5. Nachrichtliche Übernahmen	18
5.1 Autobahnseitengraben – Gewässer III. Ordnung	18
5.2 Hochspannungsleitungen	18
5.3 Ferngasleitung Nr. 66 Ahlten - Nammen	18
6. Ver- und Entsorgung	19
6.1 Niederschlagswasser	19
6.2 Wertstoffsammelbehälter	19
6.3 Abfallentsorgung	19

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	20
7.1 Umweltbericht	20
7.2 Immissionen	24
7.3 Altlasten / Verdachtsflächen	26
7.4 Kampfmittel	26
7.5 Bodenbeschaffenheit / Gewässerbenutzung	26
8. Kosten für die Stadt	27

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Das Bebauungsplangebiet der Stadt Hannover sowie der angrenzende Bebauungsplan Nr. 2/149, 2. Änderung der Gemeinde Isernhagen sind Teil der Fachmarkttagglomeration Altwarmbüchen. Die heutigen Nutzungs- und Gebäudestrukturen weisen sowohl großflächige Einzelhandelsnutzungen als auch größere Leerstände auf, die bereits seit Längerem neu strukturiert und wieder aktiviert werden sollen.

Auf der Grundlage der beiden bestehenden Bebauungspläne Nr. 1369, 1. Änderung der Stadt Hannover und Nr. 2/149, 2. Änderung der Gemeinde Isernhagen ist die Erweiterung des vorhandenen Einkaufszentrums Altwarmbüchen auf bis zu 44.000 m² Verkaufsfläche für freie Sortimente oder - alternativ - auf bis zu 40.000 m² für Möbel und max. 24 000 m² für freie Sortimente heute bereits planungsrechtlich zulässig.

Für beide Nutzungsvarianten hat der Eigentümer des Einkaufszentrums Planungen entwickelt, die aber bisher zu keiner funktional und städtebaulich befriedigenden Lösung führten und deshalb nicht in ein Investitionsvorhaben mündeten. Der Eigentümer der Flächen hat jedoch 2011 eine Baugenehmigung für ein Einkaufszentrum mit 44.000 m² Verkaufsfläche erwirkt. Davon abweichend legte er nun eine Planungsalternative vor, die eine Umgestaltung des Einkaufszentrums im westlichen Grundstücksbereich und die Neuerrichtung eines Möbelhauses im östlichen Grundstücksbereich vorsieht. Angedacht ist eine klare baulich-räumliche und funktionale Trennung dieser beiden Baukörper mit jeweils eigenständig gestalteten Fassaden und sich gegenüberliegenden Eingangsbereichen. Während große Teile der bisher auf Isernhagener Gebiet befindlichen Fachmärkte für Elektrogeräte (Saturn) und für Spielzeug (Toys"R"Us) in den südlichen Teil des Einkaufszentrums und damit auf hannoversches Gebiet verlagert werden, soll das neu geplante Möbelhaus weitestgehend auf Isernhagener Gebiet errichtet werden.

Die Kunden-Stellplätze werden teils in einem mehrgeschossigen Parkhaus, welches direkt an das Einkaufszentrum angebaut wird, nachgewiesen, teils werden sie ebenerdig als begrünter Platz zwischen den beiden Gebäudekomplexen angeordnet. Die verkehrliche Erschließung dieser Kunden-Stellplätze wird, wie bisher, nur über zwei Anbindungspunkte erfolgen: zum einen von Hannoverscher Seite über die Zufahrt von der Straße Varrelheide und zum anderen in der Gemeinde Isernhagen über eine neue Zufahrt von der Opelstraße gegenüber des Einmündungspunktes der Siemensstraße. Nach Fertigstellung dieses neuen ampelgeregelten Kreuzungspunktes wird die heutige Zufahrt an der Opelstraße geschlossen. Die Lkw-Zufahrt zu den Anlieferzonen der Fachmärkte an der Varrelheide erfolgt ausschließlich als „Einrichtungsverkehr“ von dieser neuen Zufahrt an der Opelstraße über das eigene Grundstück. Lediglich der abfließende Lkw-Verkehr wird von den Anlieferzonen auf die Straße Varrelheide/ Daimlerstraße in nördlicher Richtung abgeleitet.

Damit wird nicht nur die städtebauliche Situation insgesamt, sondern insbesondere auch die Funktionsfähigkeit der Opelstraße verbessert und die Verkehrssicherheit für die Kunden und Beschäftigten erhöht.

Dieses Konzept wäre innerhalb der oben genannten Grenzwerte für die Verkaufsflächen zwar schon heute realisierbar, es erfordert jedoch eine erheblich veränderte Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Überarbeitung der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369 - 1. Änderung hat deshalb zum Ziel, im Rahmen der bisher zulässigen Verkaufsflächen-Obergrenzen beide Nutzungsvarianten – Einkaufszentrum mit oder ohne Möbelhaus – zu ermöglichen.

Die wesentlichen Unterschiede zu dem geltenden Planungsrecht ergeben sich dabei insbesondere in Bezug auf

- die Lage der überbaubaren Flächen,
- die Nutzungszuweisungen, die bisher von zwei unterschiedlichen Sondergebieten ausgingen: einem SO-Einkaufszentrum parallel zur Opelstraße und einem südlich angrenzenden SO-Stellplätze (mit dieser Zweiteilung wurde die Anordnung von Verkaufsflächen auf dem Grundstück eingeschränkt),
- die bisher festgesetzten absoluten Obergrenzen der Verkaufsflächen, die jetzt unter Berücksichtigung neuerer Rechtsprechung durch Verkaufsflächenzahlen bezogen auf das Baugrundstück ersetzt werden,
- die Beschränkung der Verkaufsflächen für die Sortimente einzelner Warengruppen,
- die Vorgaben zu den Gebäudehöhen und
- den Verlauf des Fuß- und Radweges, der am nordwestlichen Rand des Plangebietes geringfügig an die neue private Erschließung auf dem Grundstück angepasst wird.

Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369, 1. Änderung der Stadt Hannover werden für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369 durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bezüglich der raumordnerischen Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 (RROP 2005) der Region Hannover zu beachten. Für die Region Hannover wurde im Jahr 2001 ein verbindliches Regionales Einzelhandelskonzept in das Regionale Raumordnungsprogramm aufgenommen und bei der darauf folgenden Neuaufstellung aktualisiert in das RROP 2005 für die Region Hannover integriert.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des im RROP 2005 als „herausgehobener Fachmarktstandort mit regionaler Bedeutung“ (Beikarte 1a und 1b zum RROP 2005) festgelegten Bereichs. Es trifft für das Plangebiet und die nähere Umgebung folgende zeichnerische Festlegungen:

- Es liegt innerhalb des herausgehobenen Fachmarktstandortes Lahe - Altwarmbüchen und auch innerhalb des zentralörtlichen Ergänzungsbereiches, der dem Versorgungskern Altwarmbüchen der Nachbargemeinde Isernhagen zugeordnet ist.
- Im Südwesten grenzt die Trasse der BAB 2 unmittelbar an.
- Südöstlich des Plangebietes ist die Verkehrsachse der K 112 mit Stadtbahnlinie auf der Kirchhorster Straße / Hannoversche Straße dargestellt.

Zu dem herausgehobenen Fachmarktstandort gehören sowohl Flächen der Landeshauptstadt Hannover als auch Flächen der Gemeinde Isernhagen – Ortsteil Altwarmbüchen.

Als weitere Funktionsbestimmung ist durch Symbol ein „Fachmarktzentrum >100.000 m² VKF“ festgelegt. Zulässig sind bestehende Einzelhandelsbetriebe einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung. Außerdem ist zulässig „innerhalb des festgelegten Standortbereichs die Anpassung der baulichen Struktur sowie verträgliche Erweiterung und kontrollierte Neuansiedlung. Verträglich ist eine Zunahme der vorhandenen planerisch gesicherten Verkaufsfläche pro Betrieb um bis zu 10%, jedoch nicht mehr als 10 000 m² insgesamt.....“.

Die beabsichtigten Änderungen der beiden raumordnerisch zu beurteilenden Bebauungspläne Nr. 1369, 1. Änderung der Stadt Hannover und Nr. 2/149, 2. Änderung der Gemeinde Isernhagen betreffen die Überbaubarkeit des Grundstückes und bleiben mit ihren Festsetzungen im Rahmen der regionalplanerischen Festlegung zum „herausgehobenen Fachmarktstandort mit

regionaler Bedeutung" Lahe-Altwarmbüchen. Die das Fachmarktzentrum Lahe/Altwarmbüchen betreffenden Bebauungsplanentwürfe der Landeshauptstadt Hannover und der Gemeinde Isernhagen sind somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Dieser Fachmarktstandort weist als wichtigster Versorgungsstandort in der Region Hannover nach der hannoverschen Innenstadt ein mindestens regionales Einzugsgebiet auf und bedarf aufgrund seiner übergemeindlichen Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes einer Einzelfallregelung im RROP. Weil eine ungeordnete Entwicklung dieses Standortes die Entwicklung der zentralen Standortbereiche und insbesondere der Versorgungskerne gefährden würde, wurden räumlich konkrete Festlegungen getroffen. Die räumliche Erweiterung über den in der verbindlichen Beikarte 1b festgelegten Bereich ist unzulässig.

Zum Nachweis, dass bei Realisierung der Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen gem. RROP Ziff. D 1.6. 04 bewirkt werden, hat die Landeshauptstadt Hannover die vorliegende „Verträglichkeitsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums Opelstraße 3-5“ bei der GfK GeoMarketing in Auftrag gegeben. Diese Verträglichkeitsanalyse (Stand Feb. 2012 - siehe hierzu auch Pkt. 2.3.2 Einzelhandelsgutachten) kommt nachvollziehbar zu dem Schluss, dass die Realisierung eines Möbelmarktes/Einrichtungshauses sowie eine Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen als verträglich bewertet werden kann.

Weiterhin sind hinsichtlich der Anforderungen des Landesraumordnungsprogramms an Einzelhandelsgroßprojekte folgende Punkte anzumerken:

Interkommunales Abstimmungsgebot:

Da die Planung der Stadt Hannover in funktionaler, baulicher und räumlicher Hinsicht eng mit dem direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2/197 „Einkaufszentrum Opelstraße“ der Gemeinde Isernhagen verbunden ist, werden beide Bauleitpläne inhaltlich aufeinander abgestimmt und zeitlich möglichst parallel aufgestellt. Dem interkommunalen Abstimmungsgebot wird somit entsprochen.

Zum Konzentrationsgebot:

Dem niedersächsischen LROP zufolge sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur "innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig" (Ziff. 2.3 03, Satz 5, LROP Niedersachsen, Fassung 2008).

Damit soll eine Bündelung der Angebote für die Daseinsvorsorge an den zentralen Orten bewirkt werden. Die räumliche Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete erfolgt in Abstimmung mit den Gemeinden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen.

Der beplante Standort ist nach dem RROP 2005 für die Region Hannover räumlicher Teil des herausgehobenen Fachmarktstandortes Lahe - Altwarmbüchen, der bereits eine entsprechende Prägung durch Einzelhandel aufweist und als regionaler Einzelhandelsstandort festgeschrieben ist.

Zum Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot schreibt vor, dass "Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten [...] der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen" müssen (Ziff. 2.3 03, Satz 1, LROP Niedersachsen, Fassung 2008).

Damit soll vermieden werden, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Dies wäre der Fall, wenn mehr als 30 % des Umsatzes von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches rekrutiert werden. Allerdings stellt das LROP auch fest, dass sich "in den stark verdichteten so-

wie siedlungsstrukturell und verkehrlich eng verflochtenen Räumen um und zwischen benachbarten Ober- und Mittelzentren [...] überörtliche zentrenbezogene Versorgungsbereiche häufig räumlich nicht mehr eindeutig abgrenzen bzw. Gemeindegebieten oder Einzugsbereichen zuzuordnen, sondern nur noch funktional (zweck- und projektgebunden) ermitteln und bewerten [lassen]." (Erläuterungen zu Ziff. 2.3 03, Satz 5, LROP Niedersachsen, Fassung 2008). Dem entsprechend werden solche Verflechtungsbereiche seitens der Planungsbehörden nicht mehr ausgewiesen. Im vorliegenden Fall sind von der Gesamtplanung sowohl das Oberzentrum Hannover als auch das Grundzentrum Isernhagen betroffen. Räumlich ist das Plangebiet Teil eines ausgewiesenen, gemeindeübergreifenden zentralen Standortbereiches, der darüber hinaus der "bei weitem bedeutendste Fachmarktstandort in der Region Hannover" ist (RROP 2005, Ziff. D 1.6.1 06), und somit auch Versorgungsfunktionen oberzentraler Reichweite für die gesamte Region übernimmt.

Das geplante bzw. nach dem geltenden Bebauungsplan bereits heute mögliche Warenangebot, das in großem Umfang auch der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung dient, entspricht diesem Versorgungsauftrag.

Zum Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot schreibt vor, dass "neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig" sind (Ziff. 2.3 03, Satz 6, LROP Niedersachsen, Fassung 2008). Damit soll u.a. eine Fokussierung der Entwicklungen auf Innenstädte und Ortsmitten bewirkt werden. Den Erläuterungen zum LROP 2008 ist zu entnehmen, dass "städtebaulich integrierte Lagen [...] im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen [stehen und über] ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und einen fußläufigen Einzugsbereich" verfügen. Als wichtige Anforderung wird ferner die Einbindung in das ÖPNV-Netz angesehen.

Hinsichtlich des Planungsbereiches ist festzustellen, dass dieser einem nach raumordnerischen Kriterien abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereich zuzuordnen ist, nicht aber Teil eines städtebaulichen Zentralen Versorgungsbereichs ist. Allerdings wird anhand des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Nachbargemeinde Isernhagen auch deutlich, dass die vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche in Isernhagen v.a. der kurzfristigen Bedarfsdeckung dienen und der durch großflächigen Einzelhandel und ergänzende Nutzungen geprägte Fachmarktstandort deshalb eine notwendige Ergänzung darstellt, der in Funktionsteilung zu den Ortsteilzentren funktioniert.

Der für die Feststellung der Integration geforderte "fußläufige Einzugsbereich" ist in Ansätzen vorhanden, weiterhin sind in einem Radius von 2 km, der zumindest von Radfahrern gut zu bewältigen ist, weitere Wohnnutzungen konzentriert (Altwarmbüchen, Hannover-Lahe).

In den vergangenen Jahren wurde die Einbindung in das ÖPNV-Netz, das früher nur über Buslinien (Nr. 631 und N63) erfolgt ist, durch den Anschluss an das Stadtbahnnetz (Linie 3 Altwarmbüchen - Wettbergen) auf der Kirchhorster bzw. Hannoverschen Straße mit der Haltestelle an der Opelstraße weiter verbessert.

Da dem Fachmarktzentrum Lahe-Altwarmbüchen im RROP 2005 die Funktion eines regionsweit bedeutsamen Fachmarktstandortes zugewiesen wurde, der den Druck zur Entwicklung weiterer vergleichbarer Standorte in der Region Hannover vermindern soll, ist das Integrationsgebot gemessen an dieser Aufgabenzuweisung erfüllt.

Zum Beeinträchtungsverbot:

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass durch die Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten "ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versor-

gung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden" dürfen (Ziff. 2.3 03 Satz 19, LROP Niedersachsen, Fassung 2008). Auch dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover zufolge ist "die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der Zentralen Orte sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in allen Teilen der Region Hannover [...] langfristig zu sichern" (RROP 2005, Ziff. D 1.6.1 04).

Hierzu ist anzumerken, dass mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Hannover und dem angrenzenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2/197 der Nachbargemeinde Isernhagen insgesamt nicht mehr Verkaufsflächen ermöglicht werden, als heute hinsichtlich der Art und des Umfangs bereits zulässig sind und auf dieser Basis auch derzeit schon umgesetzt werden können. Im Vergleich zu den geltenden Bebauungsplänen werden jetzt vielmehr die realisierbaren Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren auf 45 % beschränkt, um hier selbst geringfügige eventuelle Auswirkungen auf andere zentrale Orte zu vermeiden.

Unabhängig davon ist klarzustellen, dass sich aus dem Beeinträchtigungsverbot kein allgemeiner Schutz vor Wettbewerb ableiten lässt, weder in den Zentren, noch für konkurrierende Fachmärkte in Gewerbegebietslagen. Dies gilt auch für die im RROP festgesetzten herausgehobenen Fachmarktstandorte. Diese sind im RROP u.a. deshalb explizit ausgewiesen, um die Entwicklung von großflächigen Fachmärkten außerhalb der Zentren auf diese Bereiche zu fokussieren, den für Innenstädte nicht geeigneten Betriebstypen Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten und Festlegungen zum Schutz der Innenstädte zu treffen, nicht aber um sie vor Entwicklungen des Wettbewerbs zu schützen. Eine gutachterliche Betrachtung der Fachmarktstandorte außerhalb der Zentren ist deshalb nicht erfolgt.

Fazit:

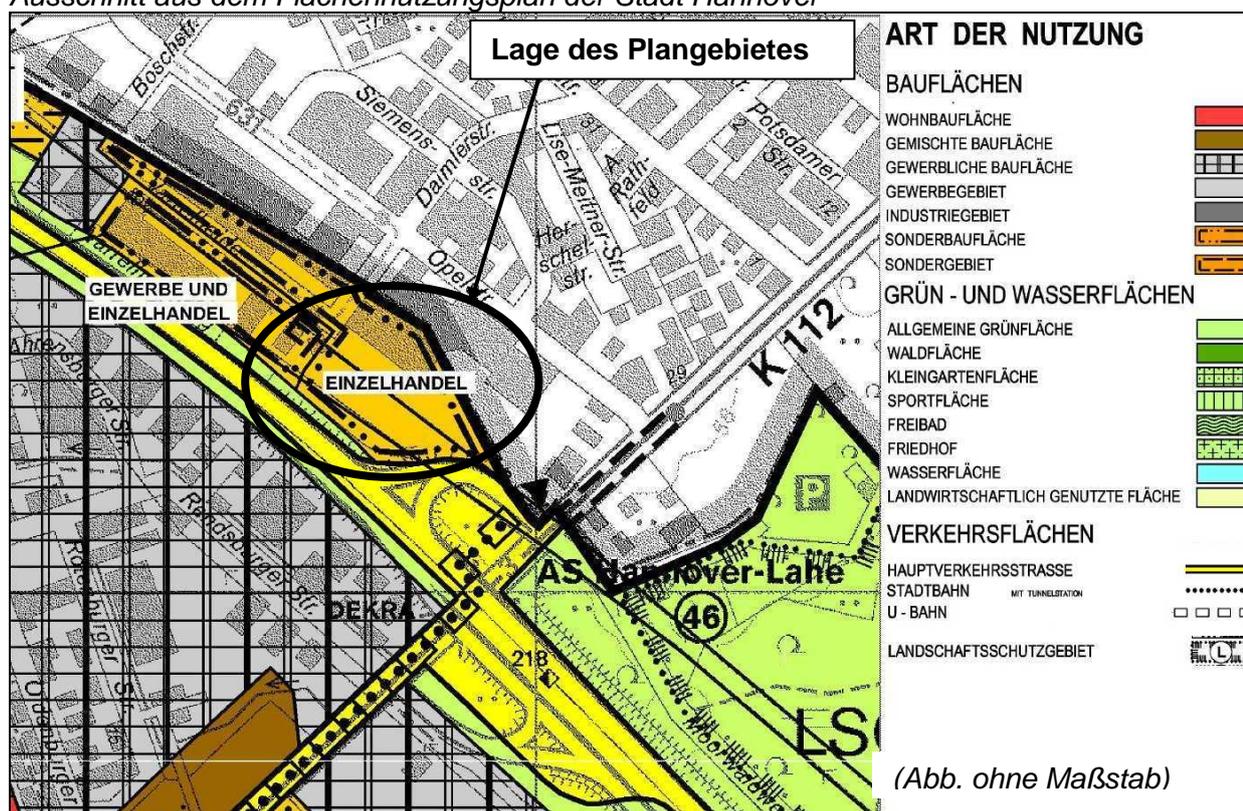
Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen und den Ergebnisses der Verträglichkeitsanalyse der GfK GeoMarketing ist eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit nicht zu erwarten. Somit ist die angestrebte Planung insgesamt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Dieser Auswirkungsprognose schließen sich die untere Landesplanungsbehörde Region Hannover sowie die Stadt Hannover an.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planungsbereich eine Sonderbaufläche – Einzelhandel dar. Die geplante Bebauungsplan-Änderung mit der Festsetzung eines Sondergebietes – Einkaufszentrum entspricht grundsätzlich diesen Zielvorgaben, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hannover



Weiterhin ist festzustellen, dass

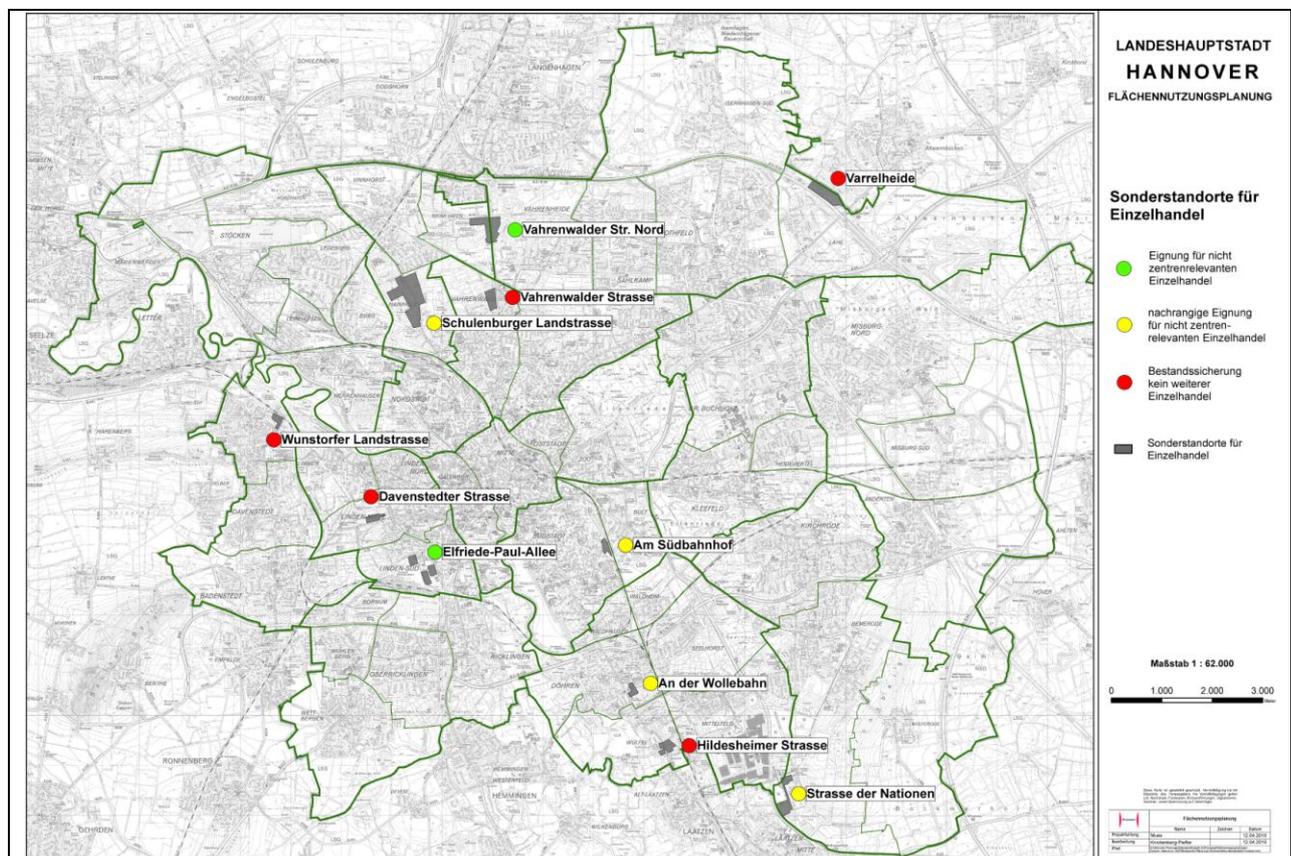
- die Größenordnungen und die Art der Verkaufsflächen im Vergleich zu den bisher bereits zulässigen Vorgaben der kommunalen Bauleitpläne nicht erweitert werden,
- nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind mit Ausnahme von insgesamt etwa 1.000 m² Verkaufsfläche für kleinere Ladeneinheiten, die heute im Bestand bereits vorhanden sind und dauerhaft gesichert werden sollen,
- der Standort durch die Gemeindestraßen Varrelheide und Opelstraße sowie die Regionsstraße K 112 (Kirchorster Straße / Hannoversche Straße) und die Nähe zur Autobahnauffahrt der BAB 2 sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen ist,
- der Standort auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreicht werden kann; hierzu zählt insbesondere die Stadtbahnlinie 3, deren Haltestelle sich in geringer Fußweg-Entfernung an der Kirchorster Straße / Hannoversche Straße befindet und
- Wohnnutzungen, die den Schutzanspruch eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes aufweisen, in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind.

2.3 Einzelhandelskonzept und Einzelhandelsgutachten

2.3.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover

Der Rat der Stadt Hannover hat im Februar 2011 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ beschlossen. Darin werden neben den Zentren A bis E, die als abgestuftes Versorgungsnetz das gesamte Stadtgebiet überspannen und damit die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen, auch 11 Sonderstandorte für Einzelhandel festgelegt. Dabei handelt es sich um Einzelhandelskonzentrationen mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.000 m² oder mehr außerhalb der Zentren, die - wie z.B. im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen festgehalten - auch Versorgungsfunktionen übernehmen können bzw. sollen, deren Angebot aber nicht notwendigerweise in einem Zentrum vorhanden sein soll / muss, wie z.B. ein Angebot mit nicht zentrenrelevanten großflächigen Sortimenten (z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte).

Das Plangebiet ist Teil des in der nachfolgenden Karte mit „Varrelheide“ bezeichneten Sonderstandortes im Nordosten von Hannover. Da der Standort bereits ein großes Angebot nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente aufweist, sollte bei der künftigen Entwicklung dieses Standortes auf die Bestandssicherung geachtet werden, damit die Konkurrenzsituation zu den zentralen Versorgungsbereichen sowie zu den sonstigen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten der Stadt nicht weiter verstärkt wird.



Quelle: „Neuaufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover“

2.3.2 Einzelhandelsgutachten

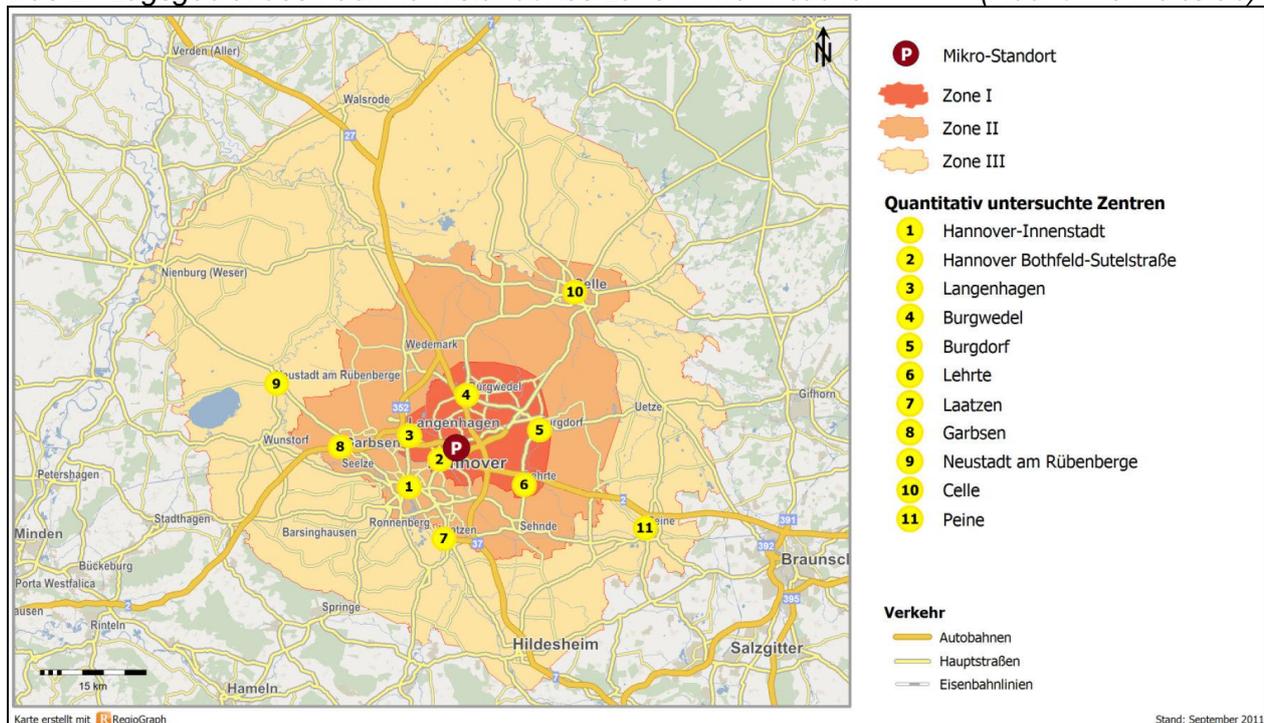
Zur Überprüfung der möglichen Auswirkungen der angestrebten Nutzungen im Planungsbereich sowie auf der direkt anschließenden Fläche in Isernhagen auf die Zentrenstrukturen in Hannover und den benachbarten Gemeinden wurde ein Sondergutachten beauftragt, dessen Ergebnisse vorliegen (GFK GeoMarketing – Verträglichkeitsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums, Opelstraße 3-5, Hannover-Lahe / Isernhagen-Altwarmbüchen, Stand Feb. 2012). Dabei wurde unter der Prämisse einer vollen Ausnutzung der im Bebauungsplan ermöglichten Verkaufsflächen von 2 Varianten ausgegangen:

- Bei Variante 1 wird eine Kombination aus dem größtmöglichen Möbelhaus (40.000 m² Verkaufsfläche - VK) und dem kleinsten Fachmarktzentrum (24.000 m² VK) zugrunde gelegt.
- In der Variante 2 werden dagegen die Auswirkungen bei maximaler Ausnutzung der Verkaufsflächen für Fachmärkte (44.000 m² VK) mit einem (überwiegend) zentrenrelevanten Sortiment und Verzicht auf ein Möbelhaus aufgezeigt.

Beide Varianten sind nach den geltenden Bebauungsplänen von Hannover und Isernhagen realisierbar. Das tatsächliche künftige Flächenprogramm kann allerdings auch zwischen diesen beiden Varianten liegen.

Zu den untersuchten Zentren gehören neben der Innenstadt von Hannover und dem Standort Hannover Bothfeld-Sutelstraße die Zentren von Langenhagen, Burgwedel, Burgdorf, Lehrte, Laatzen, Garbsen, Neustadt am Rübenberge, Celle und Peine.

Das Einzugsgebiet des Fachmarktstandortes Lahe-Altwarmbüchen (Abb. ohne Maßstab)



(aus: GFK GeoMarketing – Verträglichkeitsanalyse zur Modernisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums, Opelstraße 3-5, Hannover-Lahe / Isernhagen-Altwarmbüchen, Seite 37)

Als Resumee lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten:

- In der Variante 1 wird die Etablierung eines Einrichtungshauses, einhergehend mit einer moderaten Ergänzung der bestehenden Fachmarktnutzungen, als verträglich bewertet, da die anderen Zentren eher nachrangig tangiert werden. Die ökonomischen Auswirkungen sind in den Zentren großenteils kaum nachweisbar oder (sehr) gering und nur in einigen Fällen (und dann auch nur in einzelnen Warengruppen) auf einem moderaten bis leicht erhöhten Niveau. Insofern geben die zu erwartenden Umsatz-Umlenkungen in dieser Variante keinen Anlass, eine Beeinträchtigung der Zentren in ihrer Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit anzunehmen.
- In der Variante 2 wurde von einem großen Fachmarktzentrum mit 44.000 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Die Berechnungen haben gezeigt, dass mit Ausnahme der Burgdorfer Innenstadt (für die eine Umverteilung von 11,2 % in der Warengruppe Bekleidung/ Textilien, Schuhe / Lederwaren prognostiziert wurde) in allen Zentren und Warengruppen keine Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit bestehen und eine etwaige nachhaltige Beeinträchtigung der Zentren nicht zu erwarten ist. Dies gilt insbesondere auch für die untersuchten Oberzentren, die in ihrer oberzentralen Funktionserfüllung nicht beeinträchtigt werden. Die sehr niedrigen Umverteilungsquoten im periodischen Bedarfsbereich in den betrachteten Zentren geben ferner keinen Anlass, von einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Grundversorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern auszugehen.

Um eine verträgliche Umsatz-Umverteilung auch in der wichtigen Warengruppe Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren einzuhalten, sollte die 10 %-Schwelle in keinem der betrachteten Zentren (insbesondere der Mittelzentren) überschritten werden.

Die Landeshauptstadt Hannover stimmt den Ergebnissen des Gutachtens zu und macht sie zur Grundlage der Abwägung der getroffenen Planfestlegungen. Um sicher zu stellen, dass nicht mehr als verträglich geltende Auswirkungen für die Nachbargemeinden vermieden werden, wird in den beiden Bebauungsplänen der Stadt Hannover und der Gemeinde Isernhagen textlich festgesetzt, dass von der zulässigen Verkaufsfläche in dem SO - Einkaufszentrum nur maximal 45 % der Fläche durch Sortimente dieser o.g. Warengruppe belegt werden dürfen (siehe auch Art der baulichen Nutzung).

Insofern ist insgesamt davon auszugehen, dass durch die angestrebten Nutzungen auch bei der Umsetzung der Extremvarianten keine erheblichen Auswirkungen auf die beurteilten Zentren zu erwarten sind.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Hannover (B-Plan Nr. 1369 - 1. Änd.) und der Gemeinde Isernhagen (B-Plan Nr. 2/147 - 2. Änd.) ermöglichen insgesamt die Erweiterung des vorhandenen Einkaufszentrums auf bis zu 44.000 m² Verkaufsfläche (VK) für freie Sortimente. Alternativ dazu sind auch ein Möbelhaus mit bis zu 40.000 m² Verkaufsfläche und max. 24 000 m² VK für freie Sortimente planungsrechtlich zulässig. Die Absicherung dieser Nutzungen ist durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ erfolgt. Die zulässigen Verkaufsflächen sind entsprechend der Anordnung auf dem Baugrundstück anteilig auf die beiden Kommunen aufgeteilt.

Für das Gebiet der Stadt Hannover ist bisher für eine maximal 3-geschossige Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgelegt.

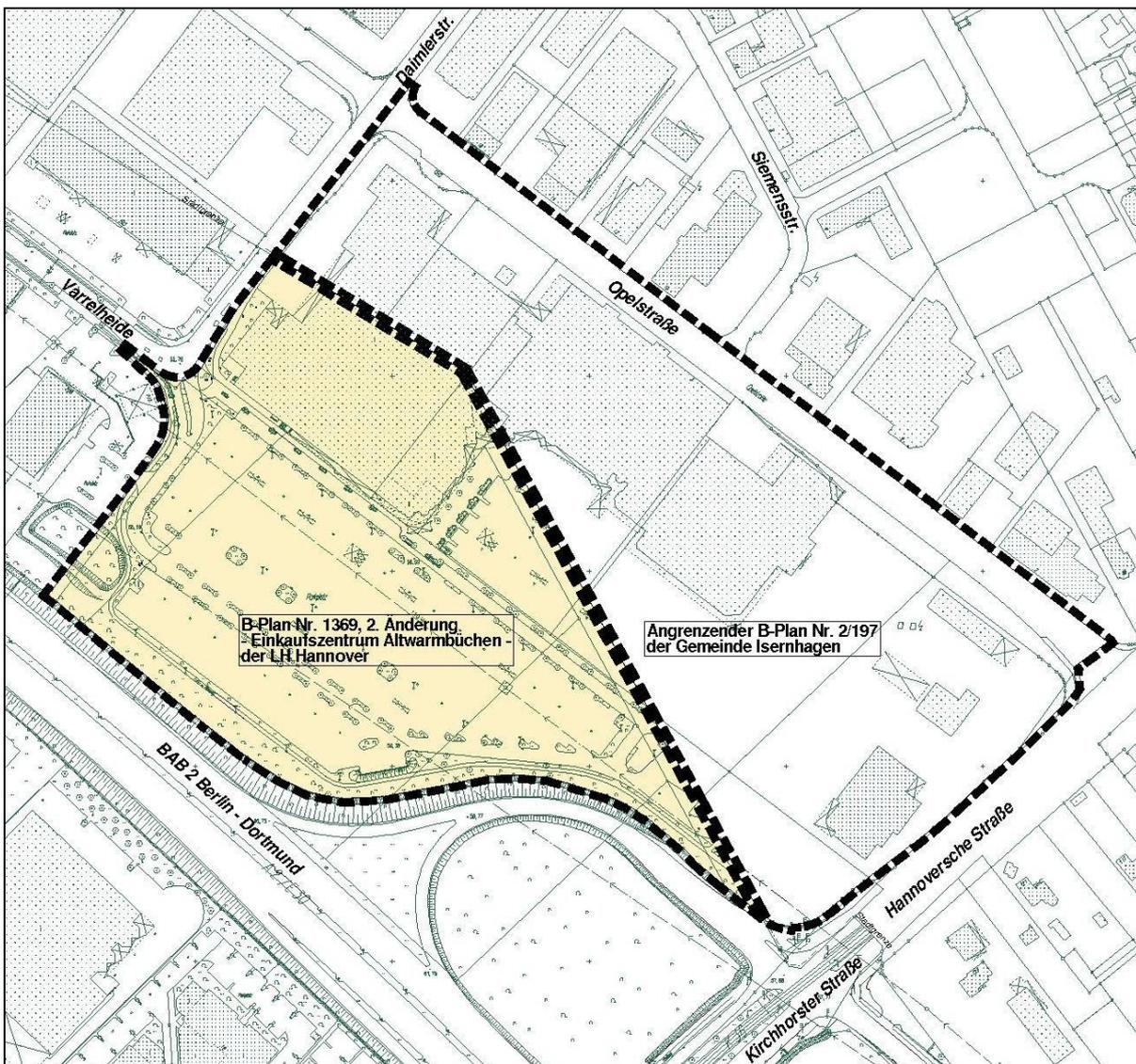
Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Einkaufszentrum liegen vorrangig auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen mit Ausrichtung zur Opelstraße, während die Flächen für die Stellplätze überwiegend im südwestlichen Bereich des Areals auf dem Gebiet der Stadt Hannover konzentriert angeordnet sind. Für diese in erster Linie ebenerdig anzuordnenden offenen

Stellplätze ist bisher ein eigenes sonstiges Sondergebiet „Stellplätze“ für max. 1.520 Stellplätze für Verkaufsnutzungen festgesetzt.

Parallel zur Bundesautobahn ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt. Innerhalb dieser Fläche verläuft auch ein Fuß- und Radweg, der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet ist und eine durchgängige Verbindung von der Straße Varrelheide bis zur Hannoverschen Straße/ Kirchhorster Straße und anschließend weiter bis zum Altwarmbüchener See sichert.

Im Nordwesten befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, welches aber weder hinsichtlich seiner Lage noch bezüglich seiner Größe planungsrechtlich fixiert ist. Es liegt in der Regel trocken und sichert bei seltenen Starkregenereignissen die Einhaltung der im Plangebiet geltenden Beschränkung der Regenwasserabflussmengen.

Die 2. Änderung des Hannoverschen Bebauungsplanes Nr. 1369 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,21 ha und ist in funktionaler, baulicher und räumlicher Hinsicht in engem Zusammenhang mit dem direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2/197 „Einkaufszentrum Opelstraße“ der Gemeinde Isernhagen zu bewerten. Aus diesem Grund wurden die inhaltlichen Vorgaben beider Bebauungspläne durch enge interkommunale Zusammenarbeit aufeinander abgestimmt. Zusätzlich werden die Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren zeitlich möglichst parallel durchgeführt.



Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1369 und des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen (Abb. ohne Maßstab)

3. Städtebauliche Konzept / Zielvorstellung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich zwar um eine „Angebotsplanung“, die für die weitere Umsetzung hinsichtlich der räumlichen Anordnung und baulichen Arrondierung / Anpassung gewisse Optionen freihält, trotzdem liegen den Festsetzungen aber bereits weitgehend konkretisierte Planungen des Grundstückseigentümers zugrunde. Hierzu gehören im Wesentlichen:

- der Umbau und die Erweiterung des Einkaufszentrums (EKZ) mit vorrangig großflächigen Einzelhandelsbetrieben und
- der Neubau eines Möbelhauses,
- die Aufteilung der beiden Nutzungsschwerpunkte auf zwei baulich und räumlich voneinander getrennte Baukörper mit eigenständig gestalteten Fassaden und sich gegenüberliegenden Eingangsbereichen,
- die Umsetzung der Ergebnisse eines eingeschränkten Fassadenwettbewerbs für das EKZ,
- die Schaffung einer ampelgeregelten Kreuzung und Zufahrt von der Opelstraße sowie
- die Anordnung eines zentralen, durch die beiden Baukörper des Einkaufszentrums und des Möbelhauses gefassten Raumes, der als Kundenparkplatz mit Grünelementen (Bäumen, Heckenpflanzen) gestaltet und gegliedert wird.

Fassadenwettbewerb

Für den Umbau und die Erweiterung des Einkaufszentrums Lahe - Altwarmbüchen wurde im März / April 2011 ein eingeschränkter Ideenwettbewerb für eine Fassaden-Neugestaltung des Einkaufszentrums durchgeführt. Der Wettbewerb fand auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gebäudeentwürfe des Büros Beier+Beck, Braunschweig statt. Veranlasser waren die Stadt Hannover und die Gemeinde Isernhagen, Auslober war der Grundstückseigentümer. Der Entwurf des einvernehmlich bestimmten Preisträgers wurde zur Grundlage der mittlerweile präzisierten Planung.

4. Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1369 - 1. Änderung sollen inhaltlich im Wesentlichen auch in den Bebauungsplan Nr. 1369 - 2. Änderung übernommen werden. Im Folgenden werden deshalb vorrangig nur die Änderungen gegenüber den bisherigen Festlegungen des geltenden Bebauungsplanes beschrieben. Dabei wurden die städtebaulichen Vorgaben, die sich auf beide Gemeindegebiete erstrecken, in enger Abstimmung mit der Gemeinde Isernhagen festgelegt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet SO-Einkaufszentrum soll auch weiterhin im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit großflächigen Ladeneinheiten dienen.

Dabei soll die zulässige Verkaufsfläche von 44.000 m² für das gesamte Vorhaben auf Hannoverscher und Isernhagener Gebiet auch in Zukunft nicht überschritten werden. Allerdings wird die bisher festgesetzte und inzwischen nicht mehr rechtssichere absolute Obergrenze der Verkaufsfläche jetzt durch eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) bezogen auf das Baugrundstück ersetzt. Die Bestimmung der VKZ erfolgt jetzt in Anlehnung an die Definition der Grundflächenzahl (GRZ), die in § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO abschließend geregelt ist. Damit wird das „Windhund-Prinzip“ vermieden und sichergestellt, dass eine Bebauung auch bei einer eventuell späteren Grundstücksteilung auf den Einzelgrundstücken nach einheitlichen Vorgaben möglich bleibt.

Für den Bereich der Stadt Hannover wird eine VKZ von 0,35 festgesetzt. Somit können 35 % (= ca. 18.180 m²) des Grundstücks innerhalb des Sondergebietes für großflächige Verkaufsflächen

(mehr als 800 m² pro Ladeneinheit) genutzt werden. Zusammen mit den Vorgaben der Gemeinde Isernhagen (VKZ 0,49) sind es insgesamt ca. 44.410 m² VK. Diese geringfügige Überschreitung um ca. 410 m² VK im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen ergibt sich aus der Art der Festlegung über Dezimalzahlen.

Da im heutigen Bestand auch mehrere Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen (VK) unter 800 m² vorhanden sind und dieser Bestand zur Belegung und Nutzungsergänzung erhalten werden soll, sind auch weiterhin kleinere Ladeneinheiten zulässig, wenn die Summe ihrer Verkaufsflächen den Wert von 3,6% der zulässigen Verkaufsfläche nicht übersteigt. Dies entspricht für das Gebiet der Stadt Hannover einer Verkaufsflächensumme von etwa 654 m². Zusammen mit den Festsetzungen der Gemeinde Isernhagen sind es insgesamt ca. 1.022 m², was etwa dem Bestand entspricht.

Die Verkaufsflächen für Sortimente der Warengruppen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren werden auf höchstens 45% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt, um unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens nicht mehr als verträglich geltende Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu vermeiden. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 19.985 m² (Hannover ca. 8.181 m² und Isernhagen ca. 11.804 m²).

Wie bereits mehrfach ausgeführt, sind die angestrebten Neu- und Umbaumaßnahmen nur gemeindeübergreifend realisierbar. Das geplante Möbelhaus soll vorrangig auf dem Gebiet der Gemeinde Isernhagen nahe der Hannoverschen Straße errichtet werden, nur ein kleiner Teil ragt auf das Gebiet der Stadt Hannover.

Vor diesem Hintergrund werden auf dem Gebiet der Stadt Hannover ausnahmsweise Verkaufsflächen für Sortimente eines Möbel- und Einrichtungshauses zugelassen, für die der Faktor 0,5 angesetzt werden kann. Voraussetzung dafür ist weiter, dass sie in unmittelbarem baulichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Möbel- und Einrichtungshaus im Geltungsbereich des direkt angrenzenden Bebauungsplans 2/197 der Gemeinde Isernhagen stehen und die Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses 3,7 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Verkaufsfläche nicht übersteigt.

Wie schon im bisher geltenden Bebauungsplan darf ausnahmsweise der Faktor 0,5 angesetzt werden, weil die Ausstellung und der Verkauf von Möbeln einen erheblich größeren Flächenanspruch hat, als z.B. Textilien oder Schuhe. Somit können auf Hannoverschen Gebiet für ein Möbel- und Einrichtungshaus ca. 1.346 m² VK realisiert werden.

Für diese Fläche werden keine speziellen Größenbegrenzung zu den Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente, bezogen auf das Gebiet der Stadt Hannover, getroffen. Vielmehr wird mit der textlichen Festsetzung zu § 2 Nr. 1f auf den unmittelbaren baulichen und funktionalen Zusammenhang des gemeindeübergreifenden Standortes für das Möbel- und Einrichtungshaus abgestellt. Der Vorhabenträger muss nachweisen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes 2/197 der Gemeinde Isernhagen den Wert von 10 % nicht übersteigt. Diese Festlegung ist sinnvoll, da so

- eine flexible Anordnung der Randsortimente innerhalb des Gebäudes ermöglicht wird,
- die Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben trotzdem sichergestellt ist und
- eine Beeinträchtigung der untersuchten Zentren und Innenstädte vermieden wird.

Hinsichtlich der Vermeidung von nicht mehr als verträglich geltenden Auswirkungen auf die untersuchten Nachbargemeinden ist es irrelevant, wo innerhalb des Möbel- und Einrichtungshauses die Randsortimente angeordnet sind, solange insgesamt die 10%-Marke nicht überschritten wird.

Weiterhin bleiben in dem SO-Einkaufszentrum Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, soweit sie im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, sowie Büros und Verwaltungen unverändert zulässig. Dies gilt auch für ausnahmsweise zulässige Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern. Dagegen bleiben Hersteller – Direktverkaufszentren (FOC) weiterhin unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) kann trotz des angestrebten Umbaus des Einkaufszentrums mit angegliederter Parkgarage bei einer GRZ 0,65 verbleiben. Auch die zulässige Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB (wie Stellplätze und deren Zufahrten) wird in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen unverändert übernommen.

Wegen der besonderen Art der Nutzungen und der unterschiedlichen Anforderungen an die Geschosshöhen wird anstelle einer Geschossflächenzahl oder der Ausweisung von Geschossen (zwingend oder als Höchstgrenze) eine Mindesthöhe und eine maximale Höhe für die baulichen Anlagen festgelegt. Die Ausweisung orientiert sich dabei an den Entwürfen des Grundstückseigentümers, der für ein Möbelhaus eine Gebäudehöhe von ca. 23 m und für das Einkaufszentrum mit Mall eine Höhe von etwa knapp 17 m vorsieht. Weil die Geländehöhen aufgrund der Größe des Plangebietes differieren, beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf Angaben über Normalnull (ü.NN), um eine Eindeutigkeit bei der Festlegung der Gebäudehöhen zu erzielen. Das Geländeniveau liegt durchschnittlich bei ca. 57,0 m ü.NN. Damit die Gebäude an dieser Stelle städtebaulich raumwirksam sind, sollen sie eine Mindesthöhe von ca. 10 m aufweisen, was einer Höhe von 67,0 m ü.NN entspricht. Die maximalen Höhen sind dementsprechend mit 74,0 m ü.NN (= ca. 17 m) für das EKZ bzw. 80,35 m ü.NN (= ca. 23 m) für das Möbelhaus festgelegt.

4.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen und zu einem großen zusammenhängenden Baufeld zusammengefasst. Dabei berücksichtigen die Festsetzungen insbesondere auch den Gebäudebestand mit den geplanten Erweiterungen und die Bauverbotszone von 40 m parallel zur Fahrbahnkante der BAB 2 Berlin-Dortmund, wozu auch die Zu- und Abfahrten der Autobahn zählen. Die Einhaltung der Bauverbotszone an Bundesfernstraßen ist im Fernstraßengesetz festgelegt und wird nachrichtlich übernommen.

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile innerhalb der Bauverbotszone

Da sich im Bereich des geplanten Standortes für das Möbelhaus im Südosten des Plangebietes geringe Überschreitungen der Baugrenzen ergeben können, wird textlich bestimmt, dass innerhalb dieser Bauverbotszone eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile (wie z.B. Fluchttreppen, Laderampen mit Überdachungen) und bauliche Anlagen ausnahmsweise zulässig ist, wenn hierzu die Zustimmung der zuständigen obersten Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Träger der Straßenbaulast im Baugenehmigungsverfahren vorliegt.

Voraussetzung für diese Zustimmung ist eine verbindliche vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Träger der Straßenbaulast, die u.a. die Rückbaukostentragung durch den Vorhabenträger im Falle der notwendigen Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch die Straßenbauverwaltung regelt. Sollte dieser Vertrag nicht geschlossen werden, wird nach Bekunden der Nds. Landesbehörde keine Ausnahme vom Bauverbot gemäß § 9 Abs.8 FStrG erteilt werden.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Einkaufszentrums für den Kunden- und Pkw-Verkehr erfolgt auf dem Gebiet der Stadt Hannover weiterhin über die schon bestehende Zufahrt von der Varrelheide. Zur Klarstellung der Zuständigkeiten werden in geringem Umfang bisher private Grundstücksflächen künftig als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Diese Flächen entlang der Varrelheide werden nach erfolgtem Umbau als kombinierter Geh- und Radweg bzw. als Straßenverkehrsfläche durch den Grundstückseigentümer an die Stadt übertragen. Die durch die Anpassung der Verkehrsführung entstehenden Kosten gehen zulasten des Grundstückseigentümers.

Die Verkehrsanbindung des Parkhauses und der ebenerdigen Kundenstellplätze, die im Kurvenbereich von der Straße Varrelheide abzweigt, wird als private Zufahrt nicht gesondert festgesetzt, sondern ist Bestandteil des Baugebietes. Die bisherige Verkehrsführung muss hier wegen der Hochbaumaßnahmen in westlicher Richtung verschoben und zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit um eine Fahrspur für den Abgangsverkehr erweitert werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Baugebietes in dem mehrgeschossigen Parkhaus, das auf dem Gebiet der Stadt Hannover direkt südlich an das umgebaute Einkaufszentrum angebaut werden soll, und auf den ebenerdigen Flächen zwischen den Gebäudekomplexen des EKZ und des Möbelhauses sowie in einer Tiefgarage unter dem geplanten Möbelhaus nachgewiesen. Eine gesonderte Ausweisung dieser Stellplatzanlagen ist im Gegensatz zu den bisherigen B-Plan-Vorgaben nicht erfolgt, um für die Anordnung und Verteilung auf dem Grundstück gewisse Spielräume zu belassen. Unabhängig davon wird zur Gliederung der ebenerdigen Stellplatzflächen eine Mindestbegrünung mit standortheimischen Laubbäumen eingefordert.

Aufgrund der Neuordnung des Einkaufszentrums werden jedoch Anpassungen bei der privaten Verkehrsführung auf dem Grundstück notwendig. Die Lkw-Zufahrt zu den Anlieferzonen der Fachmärkte für Elektrogeräte (Saturn) und für Spielzeug (Toys"R"Us) an der Varrelheide erfolgt als sogenannter „Einrichtungsverkehr“ ausschließlich von der Opelstraße in der Gemeinde Isernhagen über die Stellplatzflächen auf dem eigenen Grundstück. Lediglich der abfließende Lkw-Verkehr wird von den Anlieferzonen auf die Straße Varrelheide geleitet. Die beiden Anlieferhöfe werden durch schmale Pflanzstreifen und andere geeignete Maßnahmen eindeutig gegenüber dem durchgängigen Geh- und Radweg sowie der öffentlichen und privaten Fahrspuren abgesetzt.

Fuß- und Radweg

Der Fuß- und Radweg bleibt angepasst an die neue Verkehrsführung und die Stellplatzflächen auf dem Baugrundstück grundsätzlich erhalten und wird wie bisher auch als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Er verläuft innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und verbindet, abgesetzt vom sonstigen Verkehr, die Straße Varrelheide im Nordwesten mit der Kirchhorster Straße im Südosten.

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zu den Pflanz- und Erhaltungsflächen bezüglich der Bepflanzung sowie des Ausschlusses von Nebenanlagen bzw. baulichen Anlagen werden unverändert aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen. Der Gehölzbestand wird dabei soweit möglich gesichert und durch Neuanpflanzungen ergänzt sowie die Pflanzdichte festgelegt. Damit bleiben diese Fläche wie bisher als offene Bodenzonen erhalten, lediglich zu den gebietsinternen Stellplätzen und Erschließungsflächen hin wird die flächenmäßige Ausdehnung geringfügig an die Neuplanungen angepasst.

Darüber hinaus wird die textliche Festsetzung dahingehend ergänzt, dass innerhalb dieser Flächen künftig auch Anlagen für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser angelegt werden können. Diese Nutzungserweiterung ist notwendig, damit das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung für eine autarke Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück des Eigentümers vollständig umgesetzt werden kann (siehe auch unter Pkt. 6.1 Niederschlagswasser).

Begrünung der Dachflächen

Die flächendeckende extensive Begrünung der Dachflächen wird per textlicher Festsetzung für alle Neubauten mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad eingefordert und damit im Wesentlichen aus den bisher geltenden Festsetzungen übernommen. Allerdings wird der Dachflächenanteil, der unter Ausnutzung der definierten Ausnahmen in jedem Fall für eine Begrünung verbleiben muss, von bisher 25% auf künftig 50% hochgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes aus.

Begrünung innerhalb der Stellplatzflächen

Die Forderung, innerhalb der Stellplatzflächen für jeweils vier ebenerdige Einstellplätze einen standortheimischen Laubbaum zwischen den Stellplätzen anzupflanzen, bleibt unverändert bestehen. Abweichungen von diesem Pflanzschema sind jedoch zulässig, wenn anstelle eines standortheimischen Laubbaumes mindestens vier Heckenpflanzen gepflanzt werden und durch die Heckenpflanzungen nicht mehr als 50% der ermittelten notwendigen Laubbäume ersetzt werden. Damit bleiben einerseits die dominante räumliche Wirkung der Bäume und der Verschattungseffekt erhalten, andererseits wird aber eine individuelle Gestaltung des Kundenparkplatzes möglich.

4.6 Örtliche Bauvorschrift - Werbeanlagen

Der Bebauungsplan legt mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung auch die Vorgaben für Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes fest.

Danach dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudetraufe nicht überschreiten. Damit wird einerseits die Notwendigkeit von Werbeflächen anerkannt, andererseits soll aber der enge Bezug zu dem Baukörper als Verkaufsstätte erhalten bleiben.

Da die Fassaden aufgrund ihrer Abmessungen ausreichende Möglichkeiten für die Anbringung von Werbetafeln / -flächen bieten und die Baukörper durch ihre Standortgunst direkt an der Autobahn und Nähe der K 112 sehr gut einsehbar sind, soll vielmehr eine Form der Werbung angeregt und unterstützt werden, die auch architektonische Gesichtspunkte unter Einbeziehung des Gesamtbauwerks mit berücksichtigt. Hierzu hat u.a. auch der Fassadenwettbewerb stattgefunden. Vor diesem Hintergrund wird auch die Errichtung von Großwegweisern (Pylonen), die die Gebäude als eigenständige Werbeträger i.d.R. deutlich überragen, auf Hannoverschem Gebiet ausgeschlossen.

Bei den Werbeanlagen ist Wechselwerbung unzulässig. Bei Wechselwerbung werden in kurzer zeitlicher Abfolge unterschiedliche Produkte z.B. auf

- Prismenwendeanlagen
- Lauflichtbändern
- Rollbändern
- Filmwänden u a.

beworben oder sogar kleine Filmsequenzen abgespielt. Diese Art der Werbung mit spezieller Fernwirkung wird i.d.R. in der Nähe von überregionalen Straßen (hier: BAB 2 und K112) angeordnet und zieht die Aufmerksamkeit insbesondere der Autofahrer verstärkt auf sich, was zu einer Beeinträchtigung des Verkehrs führen kann. Dies soll mit dem Ausschluss dieser Werbeart vermieden werden.

Weiterhin ist auch Fremdwerbung unzulässig. Damit soll sich die Werbung nur auf solche Produkte beschränken, die auf den Verkaufsflächen des Grundstücks auch tatsächlich angeboten werden. Es wird ein eindeutiger Bezug zu der Verkaufsstätte hergestellt, eine Vermietung der Werbeflächen an andere Firmen mit „Fremdprodukten“ und eine Überfrachtung mit Werbetafeln an diesem verkehrsgünstigen Standort wird so vermieden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Autobahnseitengraben – Gewässer III. Ordnung

Der Autobahnseitengraben liegt zwar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, grenzt im Südwesten aber unmittelbar an. Es handelt sich dabei um ein Gewässer III. Ordnung im Sinne des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Damit sind die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover vom 04.03.2008 zu beachten. Hierzu gehören insbesondere Abstandsvorschriften für bauliche Anlagen sowie Regelungen für Neuanpflanzungen und Gehölzbeseitigungen innerhalb eines 5 m breiten Schutzstreifens von der oberen Böschungskante des Gewässers (§ 9 der Unterhaltungsverordnung). Danach

- dürfen geplante Neuanpflanzungen am Gewässer und innerhalb des vorgenannten Schutzstreifens nur mit Zustimmung des Unterhaltspflichtigen vorgenommen werden
- ist für die Beseitigung von Gehölzen im Gewässerprofil und innerhalb dieses 5-m-Streifens grundsätzlich die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich
- sind Erdauffüllungen oder Abgrabungen und das Ablagern von Holz, Bauschutt, Gartenabfällen und sonstigen Stoffen auf den Anliegergrundstücken innerhalb dieses 5 m breiten Streifens unzulässig.

5.2 Hochspannungsleitungen

Die über das Plangebiet hinweg verlaufenden zwei Hochspannungsfreileitungen:

- die 220-kV-Freileitung Lahe – Mehrum (LAHMEH 2111 und LAHMEH 2222) der enercity netz sowie
- die 110-kV-Freileitung Lehrte – Stöcken (LH-10-1016) der e.on-netz GmbH

mit den dazugehörigen Schutzbereichen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Anforderungen innerhalb der Schutzbereiche sind zu beachten.

Aufgrund der angestrebten Höhe der baulichen Anlagen wird eine Höherlegung der Leitungen erforderlich. Die hierfür notwendigen Umbaumaßnahmen sind beantragt und werden im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern für Anfang Juli 2012 terminiert. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

5.3 Ferngasleitung Nr. 66 Ahlten - Nammen

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft die unterirdische Ferngasleitung Nr. 66 Ahlten - Nammen (DN 600, mit Betriebskabel, Bestandsplan 31 und 32). Die Leitung liegt in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m links und rechts der Leitungsachse). Die Anforderungen an den Schutzstreifen sind einzuhalten. Veränderungen innerhalb des Schutzstreifens sind nur mit besonderer Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

6. Ver- und Entsorgung

In den an das Plangebiet angrenzenden Gemeindestraßen sowie in der K 112 (Kirchhorster Straße, Hannoversche Straße) ist die technische Infrastruktur bereits vorhanden. Ein Anschluss des Bauvorhabens ist im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten möglich, notwendige Erweiterungen für den Um- und Neubau des Fachmarktzentrums werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durch den Vorhabenträger erfolgen.

6.1 Niederschlagswasser

Im Westen des Plangebietes liegt heute ein privates Regenwasserrückhaltebecken, welches über den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes hinausreicht. Da für das Plangebiet und seine weitere Umgebung für die Ableitung des Oberflächenwassers in das Kanalnetz eine Abflussbeschränkung von 60 l/s·ha gilt, war das Rückhaltebecken in der bisherigen Größenordnung erforderlich.

Die jetzt vorgesehene Verkleinerung dieses Regenwasserrückhaltebeckens wird durch die erhebliche Abkopplung von bisher angeschlossenen Teilflächen möglich. Gleichzeitig wird innerhalb des Plangebietes für die Neubebauung ein neues Regenwasserbewirtschaftungssystem mit einer autarken Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück vorgesehen. Hierfür soll durch die Art der Oberflächenbefestigung (Gründächer, durchlässige Pflasterbeläge) der Regenwasseranfall vermindert werden. Ansonsten sind für die künftige Bewirtschaftung dezentrale Versickerungsanlagen und/ oder die Sammlung von Regenwasser mit Zwischenspeicherung, gedrosselter Weiterleitung und abschließender Versickerung geplant, wobei die Einzelsysteme miteinander vernetzt werden sollen.

Der Nachweis wird im Rahmen des Bauantrages mit dem Entwässerungsantrag vorgelegt. Ein entsprechendes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung liegt von der Ingenieurgemeinschaft agwa, Hannover bereits vor.

6.2 Wertstoffsammelbehälter

Standorte für Wertstoffsammelbehälter (z.B. Altglas) werden im Rahmen des Bauantrages entsprechend den Anforderungen der Stadt Hannover an geeigneten Stellen im Plangebiet nachgewiesen werden.

6.3 Abfallentsorgung

Für die Entsorgung der gewerblichen Abfälle werden an geeigneten Stellen Abfallcontainer vorgesehen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

Die Containerstandorte sollten im Vorfeld mit dem Entsorger abgestimmt werden.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Anlass des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen. Bisher festgesetzte Stellplätze sollen z. T in überbaubare Flächen umgewidmet werden. Die zu ersetzenden Stellplätze werden zusätzlich zu den ebenerdigen Plätzen in einem mehrstöckigen Parkhaus, welches an das neue Einkaufszentrum angebaut wird, und in einer Tiefgarage unter dem Möbelhaus nachgewiesen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits heute überwiegend versiegelt. Gehölzstrukturen befinden sich lediglich entlang der BAB A 2 sowie punktuell über das Plangebiet verteilt, z B auf Stellplätzen. Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der vorhandenen ökologisch verarmten Strukturen nicht zu erwarten.

Das überplante Gebiet ist für den Naturschutz und für die Naherholung von nachrangiger Bedeutung.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Entscheidungen über den Erhalt der Bäume und über ggf. notwendige Ersatzpflanzungen erfolgen in einem gesonderten Verfahren.

7.1 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes liegt eine Umweltprüfung durch die Arbeitsgruppe Land & Wasser - Prof. Dr. Thomas Kaiser vor, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In dem Umweltbericht wird das gesamte Baugrundstück gemeindeübergreifend untersucht, so dass in die Betrachtungen und Ausführungen auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 2/197 der Gemeinde Isernhagen mit einbezogen ist.

In Tabelle 4 des Berichtes werden die nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter aufgelistet (*Zitat*):

Wertstufen [...]

IV = Unzulässigkeitsbereich, III = Zulässigkeitsgrenzbereich, II = Belastungsbereich, I = Vorsorgebereich.

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (...)	Erläuterungen zur Bewertung der Umweltauswirkungen
---	IV	---
---	III	---
<ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Verlust von Biotopbeständen der Wertstufe III (allgemeiner Bedeutung) beziehungsweise der Wertstufe IV (besonderer bis allgemeiner Bedeutung): - 180 m² (0,018 ha) mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA). - 540 m² (0,054 ha) Komplex aus Feuchtbüschen nährstoffreicher Standorte mit Rubus- beziehungsweise Lianengestrüpp sowie sonstigen naturnahen Sukzessionsgebüschen (BFR/BRR/BRS). - 790 m² (0,079 ha) Birken- und Zitterpappel-Pionierwald (WPB). - 115 Stück Einzelbäume (HBE) im Bereich der Gemeinde Isernhagen und 110 Stück nicht durch die Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume im Bereich der Landeshauptstadt Hannover 	II	<p><i>Es handelt sich um erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne von § 14 BNatSchG, die ausgleichbar oder ersetzbar im Sinne von § 15 BNatSchG sind.</i></p> <p><i>Geschützte Biotope, Natura 2000-Gebiete oder Waldflächen gemäß NWaldLG sind nicht betroffen.</i></p>

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (...)	Erläuterungen zur Bewertung der Umweltauswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Verlust von durch Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen im Bereich der Landeshauptstadt Hannover: - 35 Stück Einzelbäume (HBE). 	II	<p>Es handelt sich um erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne von § 14 BNatSchG, die ausgleichbar oder ersetzbar im Sinne von § 15 BNatSchG sind.</p> <p>Zugleich Verlust von gemäß § 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützten Gehölzbeständen, für die Ersatzpflanzungen erforderlich sind.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Verlust oder Schädigung von Tiervorkommen und -habitaten - Brutvögel und potenziell Fledermäuse 	II	<p>Die Beeinträchtigungen betreffen Lebensstätten europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten.</p> <p>Die in Kapitel 3 beschriebene Ausgleichsmaßnahme stellt sicher, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt somit gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor. Zudem werden bei Beachtung der in Kapitel 3 beschriebenen Vorkehrungen Individuen-Verluste eventuell betroffener Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Boden: Versiegelung oder sonstige Befestigung von offenen Böden im Bereich von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. - 1.100 m² Boden der Wertstufe III für die Festsetzung von Verkehrsflächen 	II	<p>Der Eingriffstatbestand im Sinne von § 14 BNatSchG ist erfüllt. Da die Beeinträchtigung kompensierbar ist, ergibt sich daraus kein Versagungstatbestand.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Landschaft: Negative Veränderung der Landschaftsbildsituation durch Überformung mit relativ hoher Raumwirksamkeit in einem Bereiche mit einer untergeordneten Schutzgutbedeutung sowie Beseitigung von ortstypischen Landschaftsbild-elementen 	II	<p>Der Eingriffstatbestand im Sinne von § 14 BNatSchG ist aufgrund der weit reichenden Raumwirksamkeit erfüllt. Da die Beeinträchtigung kompensierbar ist, ergibt sich daraus kein Versagungstatbestand.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch: Lärmbelastigungen während der Bauphase und während der Betriebsphase (Nutzung des sonstigen Sondergebietes) 	I	<p>Aufgrund der zeitlich begrenzten Einwirkungsdauer bleiben die Belastungen während der Bauphase unter der Schwelle der Erheblichkeit. Immissionsrechtlich einzuhaltende Grenzwerte werden nicht überschritten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch: möglicher Verlust von Flächen für die siedlungsbezogene Erholungsnutzung 	I	<p>Aufgrund der eingeschränkten Bedeutung der betroffenen Flächen für die Erholungsnutzung ergibt sich aus der Überplanung der Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauungen und sonstige Flächenversiegelungen, Schadstoffeinträge in der Bauphase und während der Nutzung der Anlagen 	I	<p>Aufgrund der Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen (siehe Kapitel 3) bleiben die Belastungen unter der Schwelle der Erheblichkeit.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Klima/Luft: Überbauung von nicht versiegelten Flächen und infolge der geplanten Nutzung leicht erhöhte Luftschadstoffbelastung und Überplanung von Gehölzbeständen mit einer gewissen Immissionschutzfunktion 	I	<p>Immissionsrechtlich einzuhaltende Grenzwerte sind nicht betroffen. Die Belastungen bleiben unter der Schwelle der Erheblichkeit im Sinne von § 14 BNatSchG. Zudem können erhebliche Beeinträchtigungen der Gehölzbestände durch Vorkehrungen vermieden werden.</p>

Schutzgut und Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen (...)	Erläuterungen zur Bewertung der Umweltauswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> Boden: Abgrabung von Böden zur Herstellung von Entwässerungsmulden 	I	Bei den betroffenen Bodenstandorten handelt es sich bereits um weitgehend anthropogen veränderte Bodenstandorte. Diese erfahren zu nächst eine zusätzliche Veränderung in Struktur und Schichtung, bleiben jedoch überwiegend unversiegelt und behalten als künftig begrünte Flächen ihre natürlich Funktion und eine vergleichbare Wertigkeit. Die Beeinträchtigung bleibt unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit.
<ul style="list-style-type: none"> Boden: zusätzliche Versiegelung von offenen Böden mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) 	I	Für den Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung kommt es zu keiner Veränderung der maximal zulässigen Überbauung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 2/197 hingegen zu einer leichten Erhöhung. Allerdings überschreitet die Festsetzung nicht die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Überbauung, die ohnehin beim bisherigen Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Zudem ist eine weitere Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gestattet. Die Beeinträchtigungen bleiben folglich unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit.

Die Vorkehrungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle 5 (Zitat):

Vorkehrungen zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	betroffene Schutzgüter
Immissionsschutzrechtliche Bestimmungen vor allem der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der AVV-Baulärm sind bei der Herstellung baulicher Anlagen zu beachten.	Mensch
Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern in den südlichen und östlichen Randbereiches der Plangebiete.	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Mensch, Landschaftsbild
Beanspruchung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb festgesetzter Bereiche für die Herstellung der Fuß- und Radwege sowie von Entwässerungsmulden nur im für die Realisierung des Vorhabens unbedingt erforderlichen Umfang.	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild
Erhalt und Sicherung der nicht für die Realisierung des Vorhabens in Anspruch genommenen Einzelgehölze beziehungsweise linearen und flächigen Gehölzbestände sowie sonstiger Vegetationsbestände von allgemeiner (Wertstufe III) beziehungsweise allgemeiner bis besonderer Bedeutung (Wertstufe IV) in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Vor allem im Umfeld der neu zu erstellenden Entwässerungsanlagen beziehungsweise im Bereich der waldartigen Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Plangebietes (unter anderem auch aufgrund der Lärmschutz-, Immissionsschutz- beziehungsweise Pufferfunktion).	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild
Herstellung der Entwässerungsmulden in einer möglichst naturnahen Ausformung. Begrünung durch Ansaat beziehungsweise durch standortangepasste Bepflanzung.	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Wasser, Boden, Landschaftsbild
Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder mit Leuchtdioden bestückten Lampen für die Straßen- und Platzbeleuchtung, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken (vergleiche KOLLIGS & MIETH 2001, SCHANOWSKI 2001, EISENBEIS 2001, EISENBEIS & ECK 2011).	Tiere
Fällen und Roden von Gehölzbeständen außerhalb der Vegetationsperiode - nicht zwischen 1. März und 30. September (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG).	Tiere

Vorkehrungen zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter	betroffene Schutzgüter
<i>Abriss des Gebäudekomplexes in den Wintermonaten und somit außerhalb der Vogelbrutzeit.(1) Bei Abrissarbeiten zu anderen Zeitpunkten ist vorab durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob sich in oder an den Gebäuden brütende Vögel befinden.</i>	Tiere
<i>Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzflächen.</i>	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Mensch, Landschaftsbild
<i>Festsetzungen zur Begründung von Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad.</i>	Tiere, Klima/Luft, Wasser
<i>Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB).</i>	Boden
<i>Sollte im Rahmen der Bauausführung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen beziehungsweise Altlasten bestehen, sind geeignete Maßnahmen der Gefahrenabwehr und des ordnungsgemäßen Umgangs mit den belasteten Böden zu ergreifen.</i>	Boden
<i>Im Vorfeld der Bauausführungen sind aufgrund der zu erwartenden Belastungen mit Kampfmittelresten Maßnahmen zur Gefahrenforschung beziehungsweise gegebenenfalls zur Räumung und Entsorgung zu ergreifen.</i>	Boden, Mensch
<i>Das von befestigten oder überbauten Flächen des Gewerbegebietes anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen</i>	Wasser
<i>Verwendung von durchlässige Pflasterbelägen</i>	Wasser
<i>Die ordnungsgemäße und umweltschonende Verwendung, Lagerung und Entsorgung von boden- und wassergefährdenden Materialien sowie Abfällen und Abwässern während der Bautätigkeiten sowie der gesamten Nutzung des Sondergebietes sind sicherzustellen.</i>	Boden, Wasser
<i>Meldung möglicher vor- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde bei Bau- oder Erdarbeiten gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG an die zuständige Denkmalschutzbehörde, Sicherung bis zur Entscheidung der Behörde.</i>	Kulturgüter

(1) Hinweis: Die erforderlichen Abrissarbeiten sind zwischenzeitlich im Wesentlichen bereits abgeschlossen

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis (Zitat, S 41):

Die Überplanung des Gebietes durch Festsetzungen von Bau- und Erschließungsflächen führt zu Verlusten beziehungsweise Beeinträchtigungen vorhandener Biotopstrukturen. Ferner führt der Abriss beziehungsweise der Aus- und Umbau von bestehenden Gebäuden zu erheblichen Beeinträchtigungen von potenziellen Tagverstecken und Quartieren von Fledermäusen sowie Niststätten von Vögeln.

Der Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde für die Umweltschutzgüter kurz- und mittelfristig weitestgehend den gegenwärtigen Zustand fortschreiben.

Durch die geplante Überbauung und sonstige Flächenversiegelungen gehen natürliche Bodenfunktionen verloren. Lediglich für die Verkehrsflächen überschreiten diese das bisherige Maß.

Ferner kommt es durch die Beseitigung von ortstypischen Gehölzen und die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 23 m aufgrund der erhöhten Raumwirksamkeit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft bleiben unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit. Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht von Verlusten oder Beeinträchtigungen betroffen. Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen reduzieren das Ausmaß der Belastungen für alle Umweltschutzgüter. Dies betrifft vor allem Regelungen zum Biotop- sowie Boden- und Gewässerschutz.

Zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden innerhalb des Plangebietes auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie auf den Stellplatzflächen und in den Randbereichen verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Bodens durchgeführt. Da eine hinreichende Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen in den Grenzen erfolgen kann, sind außerhalb keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

7.2 Immissionen

Durch die Planung erzeugter Verkehrslärm

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte schalltechnische Untersuchung zu Auswirkungen durch den zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehr erstellt, weil

- mit der vorliegenden B-Plan-Änderung die bereits heute planungsrechtlich zulässigen Baumassen und Verkaufsflächen nicht erweitert werden,
- davon auszugehen ist, dass es künftig zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum derzeit geltenden Planungsrecht kommen wird und
- bereits ein genehmigter Bauantrag für eine Erweiterung des bestehenden Fachmarktzentums auf der Basis des heute geltenden Städtebaurechtes vorliegt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass mit dieser Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Anliefer- und Kundenverkehre generiert werden, die nicht auch schon heute aufgrund der bestehenden rechtlichen Situation zu erwarten sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass

- das Plangebiet bereits in erheblichem Maße durch die Verkehre auf der Bundesautobahn A2 und auf der Regionsstraße K 112 (Kirchhorster Straße / Hannoversche Straße), die von Außen auf das Plangebiet einwirken, vorbelastet ist,
- der Verkehr fast ausschließlich während des Tages stattfindet, während in den Nachtstunden überwiegend Betriebsruhe herrscht,
- es sich bei den angrenzenden Bereichen ebenfalls um intensiv genutzte Sonderbau- und Gewerbeflächen mit Ausrichtung auf Kundenverkehr handelt und
- schutzbedürftige Wohnbereiche oder –siedlungen in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden sind.

Ein gesonderter Nachweis, dass die Planung mit der Nachbarschaft verträglich ist, wird deshalb nicht für notwendig erachtet.

Lärmschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 1369, 2. Änderung ist nach dem vorliegenden Schallimmissionsplan der Stadt Hannover von der Bundesautobahn A2 (BAB) von folgenden Mittelungspegeln am Tag auszugehen:

- Im südwestlichen Bereich direkt angrenzend an die BAB 2 ist mit einem Lärmpegel zwischen 70 – 75 dB(A) zu rechnen. Hiervon ist vorrangig der Pflanzstreifen parallel zur Autobahn betroffen.
- Im mittleren Bereich des Plangebietes, der heute im Wesentlichen durch die Stellplatzanlage in Anspruch genommen wird, beträgt der Lärmpegel zwischen 65 – 70 dB(A).
- Im nordöstlichen Abschnitt liegt der Lärmpegel zwischen 60 – 65 dB(A), wobei direkt an der Stadtgrenze von Hannover Werte von 62 dB(A), 63 dB(A) bzw. 65 dB(A) ermittelt wurden.

Auszug aus dem Schallimmissionsplan 2009 der Stadt Hannover - Tagwerte

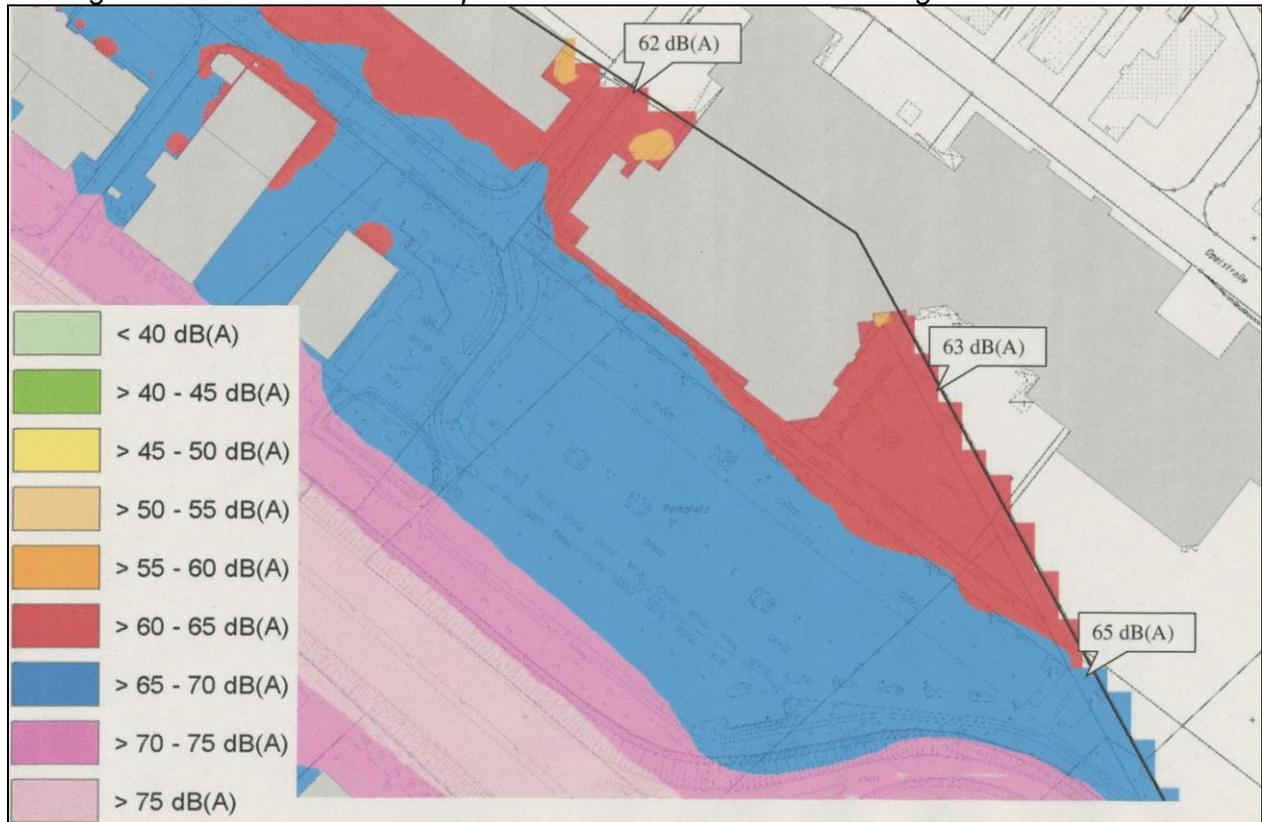


Abb. ohne Maßstab

Damit werden die anzustrebenden Orientierungswerten, die in der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, für die einzelnen Baugebieten angegeben werden, durch die einwirkenden Verkehrsimmissionen z.T. erheblich überschritten, so dass zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich Schutzmaßnahmen notwendig wären.

Da es sich bei dem Baubereich entlang der Bundesautobahn mit den Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten um eine gewachsene Situation handelt, in der es bislang keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) gegeben hat und auch beim Ausbau der Bundesautobahn keine rechtliche Verpflichtung zum Bau von aktiven Schallschutzmaßnahmen bestand, soll auch weiterhin auf einen aktiven Schallschutz verzichtet werden.

Darüber hinaus wird auch von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen, weil

- im Zusammenhang mit den Neu- und Umbaumaßnahmen sowie den erhöhten Wärmeschutzanforderungen an die Außenhaut der Gebäude (Fassaden, Fenster) erhöhte Schalldämmmaße erzielt werden, die für die Innenräume bereits eine deutliche Reduzierung der Pegelwerte bewirken und somit zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsrgeräusche beitragen,
- Wohnungen im Plangebiet unzulässig sind (lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden),
- erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz tatsächlich konkretisiert werden können.

Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzu-zuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umweltein-

wirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen.

7.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Der Landkreis Hannover (jetzt: Region Hannover) hat in seiner Stellungnahme vom 10.09.2001 zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2/149, 1. Änderung der Gemeinde Isernhagen auf folgendes hingewiesen:

- Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz. In Verbindung mit der Tankstelle und Kfz.- Werkstatt, die in geringer Entfernung zum B-Plangebiet der Stadt Hannover liegt, wurde hier mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sollte sich der Verdacht bestätigen, müssen die für die geplante Nutzung notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen durchgeführt werden.
- Die geplante Nutzung wird dadurch aber nicht in Frage gestellt.

Inzwischen wurde der belastete Boden ausgetauscht und bei dem Abriss der baulichen Anlagen Maßnahmen und Schutzvorkehrungen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen durch den Grundstückseigentümer eingehalten. Fachgutachterlich begleitet wurden der Abriss und das Thema Schadstoffe von der Firma Igfaus aus Melle.

7.4 Kampfmittel

Die Abfrage über evtl. Kampfmittel im September 2011 hat ergeben, dass auf dem angrenzenden Gebiet der Gemeinde Isernhagen im Bereich des Parkplatzes mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist. Es wird deshalb empfohlen den Bereich von einem Bergungsdienst sondieren zu lassen.

7.5 Bodenbeschaffenheit / Gewässerbenutzung

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung der Ingenieurgemeinschaft agwa enthält zur Bodenbeschaffenheit folgende Angaben:

- Nach der Baugrunderkarte Hannover Ausgabe A stehen im Untergrund Fein- bis Grobsande (fS-gS / fs-kis) bis 1m mächtig über Schmelzwassersanden an.
- Die Baugrunderkarte Hannover, Ausgabe C, weist maximale Grundwasserstände (GW) von 55,0 bis 55,5 m üNN aus. Die Fließrichtung verläuft dabei nach Westen, Richtung Varrelheide / Laher Graben. Hier liegt der GW-Stand ca. 0,5 m tiefer. Nach den in der Nähe befindlichen Grundwassermeßstellen der LHH liegt der Grundwasserstand tendenziell noch etwas tiefer.
- Für die Bereiche, in denen Versickerungsanlagen vorgesehen sind, sind Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen nicht bekannt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für die angestrebte Versickerung günstige bis sehr günstige Bodenverhältnisse vorliegen, allerdings ist der Grundwasserflurabstand relativ gering.

8. Kosten für die Stadt

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten, die entsprechenden Regelungen erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes.

Die Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner), Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juni 2012

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Entwurfsbegründung zugestimmt am:

_____.

61.13 / _____

(Heesch)
Fachbereichsleiter