

Einladung

zur 55. Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen
am Montag, 10. Oktober 2011, **14.00 Uhr**, Rathaus, Gobelinsaal

Bitte beachten Sie die geänderte Anfangszeit!

Tagesordnung:

- I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L
 1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE
 2. Genehmigung der Niederschrift über die 54. Sitzung am 05.09.2011
 3. Sitzungstermine 2012

 4. A L L G E M E I N E V E R W A L T U N G S V O R L A G E N
 - 4.1. Quartalsbericht für das zweite Quartal 2011 für den Teilergebnishaushalt des Fachbereichs 67 (Umwelt und Stadtgrün)
(Informationsdrucks. Nr. 1775/2011 mit 1 Anlage)
 - 4.2. Nutzungskonzept für die aufgelassenen Friedhöfe St. Nikolai-Friedhof, Gartenfriedhof, Neustädter Friedhof
(Informationsdrucks. Nr. 1791/2011)
 - 4.3. Beitritt der Landeshauptstadt Hannover zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“
(Beschlussdrucks. Nr. 1916/2011 mit 1 Anlage)
 - 4.4. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) - Haushaltssatzung 2012 und Wirtschaftsplan 2012
(Beschlussdrucks. Nr. 1894/2011 mit 8 Anlagen)
5. A N T R Ä G E
 - 5.1. Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Forstbetriebswerk 2012 - 2022
(Beschlussdrucks. Nr. 1710/2011)
6. F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N

- 6.1. 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Beschlussdrucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen) - **bereits übersandt**

Zu diesem Punkt ist eingeladen:

Bezirksbürgermeister Fischer, Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld

7. BEBAUUNGSPLANANGELEGENHEITEN

- 7.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Beschlussdrucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen) - **bereits übersandt**

Zu diesem Punkt sind eingeladen:

Bezirksbürgermeister Battefeld, Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide

Bezirksbürgermeister Fischer, Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld

- 7.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1738 – Ottweilerstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss
(Beschlussdrucks. Nr. 1677/2011 mit 4 Anlagen) - **bereits übersandt**

Zu diesem Punkt ist eingeladen:

Bezirksbürgermeister Dr. Benkler,

Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode

- 7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Beschlussdrucks. Nr. 1878/2011 mit 4 Anlagen) - **bereits übersandt**

- 7.3.1. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 -
Lenbachplatz
(Beschlussdrucks. Nr. 1865/2011 mit 1 Anlage)

Zu diesem Punkt ist eingeladen:

Bezirksbürgermeister Fischer, Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld

- 7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich
Spielhagenstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Beschluss zur öffentlichen Auslage
(Beschlussdrucks. Nr. 1871/2011 mit 5 Anlagen) - **bereits übersandt**

Zu diesem Punkt ist eingeladen:

Bezirksbürgermeister Pollähne, Stadtbezirksrat Südstadt-Bult

8. Fällgenehmigung an der Mars-la-Tour-Straße - Bericht der Verwaltung
(gem. § 41 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Rates auf Wunsch von
Bezirksratsherrn und beratendem Mitglied Herrn Dr. Hahn auf die

Tagesordnung gesetzt)

9. BERICHT DES DEZERNENTEN
10. MITTEILUNGEN UND ANFRAGEN
- II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

Weil

Oberbürgermeister

Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen Sitzungstermine 2012

Monat	Sitzungstermin	Beginn	Ort	Bemerkungen
Januar	Mo 09.01.2012	14:00 Uhr	Gobelinsaal	geänderte Anfangszeit!
Januar	Mo 23.01.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	Vorbehaltstermin Haushaltsplanberatungen 2012
Februar	Mo 06.02.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	
März	Mo 05.03.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	
April				Osterferien 26.03.-11.04.2012
Mai	Mo 07.05.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	
Juni	Mo 04.06.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	
Juli	Mo 02.07.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	
August				Ratsferien 16.07.-07.09.2012
September	Mo 10.09.2012	14:00 Uhr	Gobelinsaal	geänderte Anfangszeit!
Oktober	Mo 01.10.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	
November	Mo 05.11.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	
November	Mo 19.11.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	Vorbehaltstermin Haushaltsplanberatungen 2013
Dezember	Mo 03.12.2012	15:00 Uhr	Gobelinsaal	

Ferientermine 2012		
	von	bis
Weihnachten	23.12.2011	04.01.2012
Zeugnis	30.01.2012	31.01.2012
Ostern	26.03.2012	11.04.2012
Pfingsten	26.05.2012	29.05.2012
Sommer	23.07.2012	02.09.2012
Herbst	22.10.2012	04.11.2012
Weihnachten	23.12.2012	06.01.2013

NIEDERSCHRIFT

55. Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen
am Montag, 10. Oktober 2011, Rathaus, Gobelinsaal

Beginn 14.00 Uhr
Ende 15.30 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsherr Fischer	(CDU)	
Ratsherr Löser	(SPD)	14.00 - 15.20 Uhr
Ratsherr Bindert	(Bündnis 90/Die Grünen)	
Ratsfrau de Buhr	(SPD)	
Ratsherr Dette	(Bündnis 90/Die Grünen)	
Ratsherr Ebeling	(CDU)	
Beigeordneter Meyburg	(FDP)	14.00 - 15.15 Uhr
Ratsherr Mineur	(SPD)	
Ratsherr Müller	(SPD)	
Ratsherr Rodenberg	(SPD)	14.00 - 15.20 Uhr
Ratsherr Sommerkamp	(CDU)	

Beratende Mitglieder:

(Herr Dipl.-Ing. Fischer)
Herr Dr. Hahn
(Herr Kruse)
(Herr Nebendahl)
Frau Dipl. Biologin Sandkühler
Herr Dr. Dr. Wöhler

Grundmandat:

Ratsherr Förste (DIE LINKE.)

Verwaltung:

Erster Stadtrat Mönninghoff	Wirtschafts- und Umweltdezernat
Frau Malkus-Wittenberg	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Umbreit	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
Frau van Schwarzenberg	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Herr Dr. Kamieth	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Frau Dr. Brink	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Herr Krämer	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Herr Gerhardt	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Herr Breyvogel	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

-

Tagesordnung:

- I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L
1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE
2. Genehmigung der Niederschrift über die 54. Sitzung am 05.09.2011
3. Sitzungstermine 2012
4. A L L G E M E I N E V E R W A L T U N G S V O R L A G E N
- 4.1. 2. Quartalsbericht 2011
(Informationsdrucks. Nr. 1775/2011 mit 1 Anlage)
- 4.2. Nutzungskonzept für die aufgelassenen Friedhöfe St. Nikolai-Friedhof, Gartenfriedhof, Neustädter Friedhof
(Informationsdrucks. Nr. 1791/2011)
- 4.3. Beitritt der Landeshauptstadt Hannover zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“
(Drucks. Nr. 1916/2011 mit 1 Anlage)
- 4.4. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) - Haushaltssatzung 2012 und Wirtschaftsplan 2012
(Drucks. Nr. 1894/2011 mit 8 Anlagen)
5. A N T R Ä G E
- 5.1. Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Forstbetriebswerk 2012 - 2022
(Drucks. Nr. 1710/2011)
6. F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N
- 6.1. 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen)
7. B E B A U U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N
- 7.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen)
- 7.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1738 – Ottweilerstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1677/2011 mit 4 Anlagen)
- 7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Bebauungsplan der Innenentwicklung
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 1878/2011 mit 4 Anlagen)

- 7.3.1. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz
(Drucks. Nr. 1865/2011 mit 1 Anlage)
- 7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Beschluss zur öffentlichen Auslage
(Drucks. Nr. 1871/2011 mit 5 Anlagen)
- 8. Fällgenehmigung an der Mars-la-Tour-Straße - Bericht der Verwaltung (gem. § 41 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Rates auf Wunsch von Bezirksratsherrn und beratendem Mitglied Herrn Dr. Hahn auf die Tagesordnung gesetzt)
- 9. BERICHT DES DEZERNENTEN
- 10. MITTEILUNGEN UND ANFRAGEN
- II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

I. ÖFFENTLICHER TEIL

Ratsherr Fischer eröffnete die Sitzung um 14:00 Uhr und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wurde mit folgenden Änderungen genehmigt:

Die Tagesordnungspunkte 6.1 und 7.1 wurden auf Wunsch der Verwaltung abgesetzt.

TOP 1.

EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE

Eine **Einwohnerin** drückte ihr Unverständnis über die sich abzeichnende neue Wegeföhrung in H6he der Abgrabungen an der Ihme aus. Die Wegföhrung zeichne sich durch eine scharfe Kurvenföhrung aus und sei so nur schwerlich mit dem Fahrrad zu nutzen.

Die B6rgerinnen und B6rger hatten bei einem Ortstermin die Verwaltung bereits auf die bestehenden Bedenken hingewiesen. Sie fragte nach den Gr6nden f6r eine solche Wegf6hrung.

Frau van Schwarzenberg sagte zu, dies in einem direkten Gespr6ch mit der Einwohnerin zu er6rtern.

TOP 2.

Genehmigung der Niederschrift 6ber die 54. Sitzung am 05.09.2011

Genehmigt

**TOP 3.
Sitzungstermine 2012**

Ratsherr Müller merkte an, dass sich der Ausschuss ab der kommenden Sitzung anders zusammensetze und es daher ratsam wäre, die Termine auch bei der nächsten Sitzung abzustimmen.

Behandelt

**TOP 4.
ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORLAGEN**

**TOP 4.1.
2. Quartalsbericht 2011
(Informationsdrucksache Nr. 1775/2011 mit 1 Anlage)**

Ratsherr Sommerkamp merkte an, dass die konkreten Einzelmaßnahmen zur Umsetzung des Programms „Mehr Natur in der Stadt“ hier nicht dargestellt seien. Das Programm stehe offenkundig im Widerspruch zum Handeln der Stadt, des Öfteren hätten in der Vergangenheit Flora und Fauna unterschiedlichsten Bauvorhaben weichen müssen. Eine kritische Reflektion der praktischen Arbeit im Zusammenhang mit den laut Programm gesetzten Zielen erscheine erforderlich.

Zur Kenntnis genommen

**TOP 4.2.
Nutzungskonzept für die aufgelassenen Friedhöfe St. Nikolai-Friedhof,
Gartenfriedhof, Neustädter Friedhof
(Informationsdrucksache Nr. 1791/2011)**

Ratsherr Sommerkamp begrüßte die Informationsdrucksache. Gleichwohl sollte die Verwaltung darauf bedacht sein, etwaige Nutzungskonflikte im Bezug auf die aufgelassenen Friedhöfe zu vermeiden und Konflikte im gegenseitigen Einvernehmen zu klären. In der Vergangenheit habe es diesbezüglich verschiedentlich Probleme gegeben.

Ratsherr Müller erklärte, dass das vorliegende Konzept eine nützliche Grundlage für die kommenden Haushaltsplanberatungen und die weitere Zusammenarbeit mit der Verwaltung bilde. Durch den Umbau des Klagesmarktes im nächsten Jahr wird sich die Situation am St. Nikolai-Friedhof nachhaltig verändern.

Es sei wichtig die kulturelle Bedeutung dieser Flächen stärker ins Bewusstsein zu rücken und weiter zu entwickeln. Die Arbeit der Initiative „Renaissance des Gartenfriedhofs“ leiste dazu einen großen Beitrag.

Bezirksratsherr Dr. Hahn merkt an, dass die Ausführungen nur im geringen Maße über die bereits bekannte Handhabe der Verwaltung hinausgingen. Der zuständige Bezirksrat habe sich vermehrt mit den Flächen und den darauf

anzutreffenden Individuen beschäftigt und sei einhellig zu der Überzeugung gelangt, dass es an dieser Stelle kein Patentrezept geben könne. Allerdings ließe sich durch verschiedene kleinere Veränderungen das Miteinander vor Ort erheblich harmonischer gestalten.

Ratsherr Dette betonte, dass die Verwaltung durch das vorgelegte Konzept einen wichtigen Beitrag zur öffentlichen Diskussion leiste. Es sei wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger ein Bewusstsein für die besondere Vergangenheit dieser Orte entwickeln würde und sich ein respektvollerer Umgang mit den Grabanlagen einstelle.

Bezirksratsherr Dr. Hahn drückte sein Bedauern darüber aus, dass eine derartige Differenzierung nicht aus den Ausführungen der Verwaltung abzuleiten sei.

Frau van Schwartzberg wies daraufhin, dass einige Maßnahmen erst erarbeitet würden und deshalb hier noch nicht konkret benannt werden konnten. Dennoch ist die Verwaltung bemüht im Kontakt mit den Betroffenen am Gartenfriedhof Lösungen für die vorhandenen Probleme zu finden. Dabei solle es ausdrücklich nicht zu einer Verdrängung von Gruppen kommen, sondern ein Kompromiss zwischen den Betroffenen herbeigeführt werden. Durch die vorhandenen Mittel sei nur eine Pflege der Grünfläche im üblichen Maße umsetzbar, daher werde versucht durch Spenden und Sponsoring, aber auch Patenschaften für einzelne Denkmäler, deren Erhalt zu sichern.

Zur Kenntnis genommen

TOP 4.3.

Beitritt der Landeshauptstadt Hannover zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ (Drucks. Nr. 1916/2011 mit 1 Anlage)

Ratsherr Sommerkamp betonte, dass der Beitritt zum Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" eine Verpflichtung für das Handeln der Stadt sei und zahlreiche Beispiele aus der Vergangenheit eine derartige Haltung vermissen ließen.

Ratsherr Dette begrüßte den Beitritt der Stadt. Die Auszeichnung als „Bundeshauptstadt der Biodiversität“ zeige, dass die Arbeit der vergangenen Jahre durchaus erfolgreich war. Dabei habe auch die effektive Oppositionsarbeit mit ihren mitunter kritischen Einwänden zu einer weiteren Optimierung der bestehenden Projekte in der letzten Wahlperiode beigetragen.

Ratsherr Müller wies daraufhin, dass Bauvorhaben zu der Entwicklung einer Großstadt, wie Hannover, selbstverständlich dazugehören. Es sei jedoch durch die verschiedenen Programme gelungen einen Ausgleich und eine Bewahrung der Natur im Stadtgebiet durchzusetzen.

Bezirksratsherr Dr. Hahn merkte an, dass Ausgleichsmaßnahmen oftmals im Randbereich des Stadtgebietes realisiert würden. Dementsprechend sei es durch die verschiedenen Bauvorhaben zu einer deutlichen Abnahme des Grünanteils im Innenstadtbereich gekommen.

Die noch im Innenstadtgebiet bestehenden Grünanteile sollten deshalb unbedingt erhalten

bleiben und eine weitere Bebauung nach Möglichkeit nur auf bereits bebauten Flächen stattfinden.

Frau Sandkühler äußerte ihre Irritation über derartige Äußerung seitens der CDU-Fraktion, dies stehe im Widerspruch zu den Äußerungen der Fraktion im Rat.

Einstimmig

TOP 4.4.

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) - Haushaltssatzung 2012 und Wirtschaftsplan 2012 (Drucks. Nr. 1894/2011 mit 8 Anlagen)

Ratsherr Sommerkamp fragte, ob sich der Fehlbetrag auf Seite 1 auch aufgrund von Mehrkosten aus dem Verfahren der kalten Rote erkläre.

Herr Umbreit erläuterte, dass die Kosten der kalten Rote vergleichbar mit dem Vorjahr seien. Die Mehrkosten entstünden unter anderem durch die Einführung weiterer SAP-Module, eine Änderung des Bilanzmodernisierungsgesetzes durch die die Rekultivierungsrückstellungen einem Zuführungsbeitrag unterliegen, einmalige Auswirkungen bei den Abschreibungen und erhöhte Personalkosten.

Ratsherr Löser bat zu erfahren in welchen Bereichen der Absatz bei aha sinkt und wie sich die erhöhten Personalkosten genau erklären.

Herr Umbreit antwortete, dass sich die erhöhten Personalkosten aus einer tariflichen Lohnsteigerung, der Einstellung von 30 befristeten Mitarbeitern und der einjährigen Übernahme aller Auszubildenden zusammensetze. Alle Auszubildenden würden erstmalig nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung unabhängig vom Bedarf für ein Jahr im Betrieb verbleiben.

Die 30 zusätzlichen Mitarbeiter würden einmalig für die Einführung der neuen O-Tonne benötigt.

Die rückläufigen Gebühreneinnahmen resultieren aus dem Verhalten des Kunden, durch eine bessere Mülltrennung werden kleinere Tonnen benötigt bzw. müssen die Tonnen seltener geleert werden. Dies führt zu einem Gebührenrückgang von jährlich etwa 300.000-400.000 Euro.

Ratsherr Löser fragte, wie sich die erhebliche Differenz zwischen der Ist-Rechnung 2010 und der Plan-Rechnung 2011 bei den „sonstigen betriebliche Erträgen“ erkläre.

Herr Umbreit erklärte, dass es sich dabei vorwiegend um die Auflösung von Personalkostenrückstellungen (1,6 Millionen Euro) und Steuererstattungen aus Vorjahren (1 Million handele. Beides sei 2010 einmalig angefallen, die Plan-Rechnung für das Folgejahr sei entsprechend geringer.

7 Stimmen dafür, 3 Stimmen dagegen, 1 Enthaltung

TOP 5.

A N T R Ä G E

TOP 5.1.

Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Forstbetriebswerk 2012 - 2022

(Drucks. Nr. 1710/2011)

Ratsherr Müller und Ratsherr Dette stellten den Antrag vor.

Einstimmig

TOP 6.

FLÄCHENNUTZUNGSPLANANGELEGENHEITEN

TOP 6.1.

219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

(Drucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen)

Abgesetzt

TOP 7.

BEBAUUNGSPLANANGELEGENHEITEN

TOP 7.1.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –

Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen)

Abgesetzt

TOP 7.2.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1738 – Ottweilerstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss

(Drucks. Nr. 1677/2011 mit 4 Anlagen)

Ratsherr Sommerkamp wies daraufhin, dass eine ornithologische Untersuchung vor einem Eingriff durchgeführt werden müsse, da etwaige Störungen die Vögel von ihren Brutplätzen vertreiben könnten.

Einstimmig

TOP 7.3.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

(Drucks. Nr. 1878/2011 mit 4 Anlagen)

Bezirksrats Herr Dr. Hahn erkundigte sich, ob für die im Plangebiet des Vorhabens zu

fällenden 154 geschützten Gehölze bereits eine konkrete Ausgleichsmaßnahme benannt werden könne.

Erster Stadtrat Mönninghoff verneinte dies. Der Ausschuss werde sobald möglich über die entsprechende Ausgleichsmaßnahme informiert.

Einstimmig

TOP 7.3.1.

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz
(Drucks. Nr. 1865/2011 mit 1 Anlage)**

Einstimmig

TOP 7.4.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Beschluss zur öffentlichen Auslage
(Drucks. Nr. 1871/2011 mit 5 Anlagen)**

Einstimmig

TOP 8.

Fällgenehmigung an der Mars-la-Tour-Straße - Bericht der Verwaltung (gem. § 41 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Rates auf Wunsch von Bezirksratsherrn und beratendem Mitglied Herrn Dr. Hahn auf die Tagesordnung gesetzt)

Erster Stadtrat Mönninghoff erläuterte das Vorgehen der städtischen Baumschutzbehörde hinsichtlich der Fällgenehmigung an der Mars-la-Tour-Straße. (siehe Anlage 1)

Bezirksratsherr Dr. Hahn merkte an, dass hier zwar grundsätzlich gefällt werden dürfe, gemäß den Ausführungen. Es sei fraglich, ob hier unabhängig von der behördlichen Zulassung, ein hinreichendes öffentliches Interesse bestehe. Der frühzeitige Baubeginn und die damit verbundenen Fällungen seien ausschließlich dem Interesse des privaten Investors geschuldet, dessen Interesse könne hier jedoch nicht ausschlaggebend sein. Das Fällen der Bäume und das Entfernen der über 200m naturnahen Hecke stehe im Widerspruch zu den nach außen kommunizierten Ansprüchen der Verwaltung bzw. der Mehrheitsfraktionen an das eigene Handeln.

Darüber hinaus handele es sich bei derartigen Gehölzen um ein vollständiges Ökosystem, die Bewertung durch einen Ornithologen sei daher nicht ausreichend.

Erster Stadtrat Mönninghoff erläuterte, dass die Vorgabe des Ministeriums derart zu interpretieren sei, dass künftig auch bei Vorhaben in denen einer Fällung nichts entgegenstehe und der § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht gelte, dennoch zwischen März und Oktober nicht gefällt werden dürfe.

Da der Bau von privaten Wohnhäusern und Gewerbebetriebe auch mit Arbeitsplätzen und den persönlichen Interessen der Betroffenen verbunden seien, sollte eine Durchführung soweit rechtmäßig möglichst frühzeitig erfolgen. Die Haltung des Ministeriums sei in diesem

Zusammenhang schwer verständlich.

Ratsherr Dette fragte, ob dies für Baumaßnahmen, bei denen vor einem Baubeginn Gehölze entfernt werden müssten bedeute, dass die Fällung nicht vor Oktober erfolgen dürfte.

Erster Stadtrat Mönninghoff führte aus, dass dies nur für Flächen gelte, die bisher nicht gärtnerisch genutzt sein. Für zuvor gärtnerisch genutzte Flächen gelte diese Beschränkung nicht.

Ratsherr Müller merkte an, dass es demnach für die Bewertung nicht von Belang sei, ob im betroffenen Baum ein geschützter Vogel niste. Stattdessen gehöre der Baum zur Gesamtheit des Lebensraums, dieser dürfe im Sommer nicht durch Fällungen eingeschränkt werden.

Ratsherr Sommerkamp erkundigte sich, ob ein möglicher Bestand geschützter Arten auf dem Gelände überprüft worden sei.

Erster Stadtrat Mönninghoff erklärte, dass der Investor ein renommiertes Büro mit den Untersuchungen betraut habe, Details seien ihm jedoch nicht bekannt.

Behandelt

TOP 9.

B E R I C H T D E S D E Z E R N E N T E N

Erster Stadtrat Mönninghoff wies daraufhin, dass es sich anbieten würde durch ein Klausurwochenende den neuen Ausschussmitgliedern die besonderen Themenbereiche des Ausschusses näher zu bringen. Die Verwaltung würde dies vorbereiten und in der nächsten Sitzung vorstellen.

Ratsherr Mineur begrüßte dies, er habe zu Beginn der letzten Legislaturperiode gute Erfahrungen mit der damaligen Klausurtagung gemacht. Da bereits im Januar die Haushaltssitzung sowie im Vorfeld entsprechende Haushaltsplanberatungen stattfinden, sei es jedoch wünschenswert, dass vorab zu diesem Thema eine separate Veranstaltung ermöglicht werde.

Erster Stadtrat Mönninghoff äußerte sein Verständnis. Eine Klausur erscheine für dieses komplexe Thema aber eher ungeeignet, da vorrangig Detailfragen zu erwarten wären. Eine gemeinsame Erörterung sei daher wenig zweckmäßig. Die Verwaltung werde gerne zu gegebener Zeit etwaige Fragen mit den einzelnen Fraktionen erörtern.

Ratsherr Fischer befürwortete ebenfalls eine Klausurveranstaltung. Die abschließende Entscheidung sollte allerdings dem sich neu zusammengesetzten Ausschuss obliegen.

Erster Stadtrat Mönninghoff sagte zu, dass die Verwaltung einen entsprechenden Vorschlag ausarbeiten und bei der nächsten Sitzung konkret vorstellen werde. Er berichtet des Weiteren von einem Klimaschutzlerlebnispfad in Linden, der Erwachsenen und Jugendlichen die Möglichkeiten des Klimaschutzes innerhalb des Stadtteils aufzeigen soll. Das Projekt befinde sich noch in der Entwicklung, es werde zu gegebener Zeit im Ausschuss präsentiert.

TOP 10.

MITTEILUNGEN UND ANFRAGEN

Ratsherr Fischer bedankte sich bei allen Ausschussmitgliedern für die konstruktive Zusammenarbeit der vergangenen Jahre. Es wurde oft kontrovers, aber auch immer mit gegenseitigem Respekt diskutiert.

Erster Stadtrat Mönninghoff dankte Ratsherr Fischer im Namen der Anwesenden für die Leitung des Ausschusses während der Legislaturperiode. Er habe sein Amt zu jederzeit souverän und unparteiisch ausgeübt.

Behandelt

II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

Der Ausschussvorsitzende **Ratsherr Fischer** beendete die Sitzung um 15:30 Uhr

Mönninghoff

Breyvogel

Erster Stadtrat

Für die Niederschrift

Vorgehen der städtischen Baumschutzbehörde bei der Fällgenehmigung Mars-la-Tour-Straße

Der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün hat mit zwei Bescheiden vom 19.05.2011 und 31.05.2011 (Erweiterung der Erlaubnis um 6 Hainbuchen) Erlaubnisse zur Fällung von Bäumen für den ersten Bauabschnitt des Bauvorhabens Mars-la-Tour-Straße erteilt.

Erlaubnis nach städtischer Baumschutzsatzung

Die Fällerlaubnis wurde unter der Bedingung erteilt, dass das dem Antrag zu Grunde liegende Bauvorhaben wie geplant verwirklicht wird. Genehmigt wurde nach § 5, 1b der Baumschutzsatzung.

Zitat Baumschutzsatzung:

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen: b) „wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“

Die Bescheide enthielten den Hinweis, dass die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen sind und eine Ausnahme oder Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen ist, „sofern sich in oder an den o.g. Gehölzen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten befinden“.

Beachtung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Besonderer Artenschutz).

Darauf wurde der Bauherr auch mündlich hingewiesen und von ihm ein Fachgutachten zur Klärung des besonderen Artenschutzes beauftragt. Dieses Artenschutz-Gutachten wurde vom Bauherrn der zuständigen unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover vorgelegt und dort geprüft. In einer Mitteilung vom 6. Juli 2011 der Region Hannover heißt es:

„Aktuell besetzte Lebensstätten sind ... nicht betroffen.“

Der Hinweis im städtischen Baumschutzbescheid war damit erfüllt; die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes war gegeben. Die Freigabe nach dem besonderen Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes wurde von der Region als untere Naturschutzbehörde an den Bauherrn gegeben, die Baumschutzbehörde hat dafür keine Zuständigkeit.

Für die Mars-la-Tour-Straße war außerdem der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (Allgemeiner Artenschutz) zu beachten.

Zitat Naturschutzgesetz § 39, Abs. 5 (1):

„Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen;“

Obige Formulierung wurde bei der letzten Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2010 in dieser Form neu gefasst. In einem Erlass des Niedersächsischen Umweltministeriums vom 12.3.2010 wird der Begriff „gärtnerisch genutzte Grundflächen“ interpretiert:

„...unter den Begriff ‚gärtnerisch genutzte Grundflächen‘ fallen alle Flächen, die durch gärtnerische Gestaltung, Herrichtung und Pflege geprägt sind. Hierzu gehören auch private Haus- und Kleingärten ... Parkanlagen, Rasensportanlagen und Friedhöfe“

In der Mehrzahl der Baumschutzbescheide handelt es sich um Genehmigungen für gärtnerisch genutzte Flächen, sodass § 39, Abs. 5 (1) nicht gilt und notwendige Fällungen auch in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09. zulässig sind und dann „nur“ der Artenschutz nach § 39, Abs. 1 (allgemeiner Artenschutz) und § 44 (besonderer Artenschutz) vom Bescheidempfänger zu beachten sind.

Im Fall Mars-la-Tour-Straße kam die Ausnahme für den § 39 deshalb nicht in Frage, da sie als Verkehrsfläche galt und damit nicht unter die „gärtnerisch genutzte Grundfläche“ fällt. In dem städtischen Bescheid zur Baumschutzsatzung wurden in diesem Falle nur die Bäume freigegeben, jedoch nichts zur Fällzeit gesagt, da für diese Regelung in diesem Fall übergeordnetes (Bundes-) Recht zutrifft (§ 39 mit den Verboten für den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.).

Um die Zulässigkeit der Fällerlaubnis nach § 39 Bundesnaturschutz zu klären, wurde von der Baumschutzbehörde die zuständige untere Naturschutzbehörde der Region Hannover befragt. Die Zulässigkeit der Fällung nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz wurde von der unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover vor Erstellung des Bescheides und zuletzt mit Schreiben vom 01.08.2011 bestätigt, da folgender Ausnahmetatbestand erfüllt war:

Zitat Naturschutzgesetz § 39:

„Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 (§39) gelten nicht für ... Maßnahmen die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie ... behördlich zugelassen sind“

Als behördliche Zulassung galt aus Sicht der Region Hannover zum einen das Baurecht (nach B-Plan) und zum anderen die Genehmigung nach Baumschutzsatzung, die wiederum mit dem Baurecht begründet ist (§5, 1b der Baumschutzsatzung).

Nur in diesem Punkt ist das Niedersächsische Ministerium für Umwelt und Klimaschutz als oberste Naturschutzbehörde anderer Meinung als die Region Hannover (Schreiben des Ministeriums vom 22.8.2011 an die Region). Es handelt sich bei dem beigefügten Schreiben nicht um eine Rüge an die Stadt, sondern um die Auslegung eines Bundesgesetzes durch die oberste Naturschutzbehörde, die im Rahmen ihrer Fachaufsicht gegenüber einer unteren Naturschutzbehörde (hier Region Hannover) tätig wird.

Fazit:

1. Der Bescheid der städtischen Baumschutzbehörde war und ist rechtmäßig. Die Rechtslage wurde genau beachtet.
2. Sowohl die Stadt, als auch der Bauherr handelten in Abstimmung bzw. mit Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover.
3. In der aktuellen Auseinandersetzung mit dem Umweltministerium geht es um die Interpretation eines (neuen) Gesetzestextes, der in der praktischen Anwendung schwierig ist und der Konkretisierung durch entsprechende ministerielle Erlasse bedarf (das letzte Schreiben des Umweltministeriums ist bereits das Vierte (!) zur Auslegung des § 39 Bundesnaturschutzgesetz).

Auswirkungen des Schreibens des Umweltministeriums auf zukünftige vergleichbare Fälle:

Die Landeshauptstadt erteilt Fällgenehmigungen erst dann, wenn auf Basis des Bebauungsplans oder einer Planfeststellung klar ist, dass es zu einer Bebauung kommt und dabei die Bäume mit Sicherheit entfernt werden müssen (keine „Vorratsfällungen“). Wenn in diesen Fällen die Baugenehmigung im März erteilt wird und kein Ausnahmetatbestand nach §39 Abs. 5 (1) vorliegt, können die Bäume erst ab dem 01.10. gefällt werden, auch wenn die Fällung im Grundsatz völlig unstrittig ist und keine besondere Schutzwürdigkeit nach §44 besteht. Dadurch kann es in solchen Fällen zukünftig zu einer Bauverzögerung von bis zu sieben Monaten kommen – eine völlig investitionsunfreundliche Haltung des niedersächsischen Umweltministeriums.

(Mönninghoff)

FBL 36 z. K.
SP 261814

Region Hannover	
02019 23.08.11	
Dez.	FB



Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz

Bearbeitet von
Nicole Gerlach

E-Mail-Adresse:
Nicole.Gerlach@mu.niedersachsen.de*

36.05
Bitte Vermerk
mit kurzer Erklärung
der Konsequenzen
für die UNB
Region Hannover.
Vorsicht für
zukünftiges Handeln
Hannover
22.08.2011
als Stenderd
du UNB RH
für R2 III über
FBL.
Danke
SP 261814

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz
Postfach 41 07, 30041 Hannover

Region Hannover
Fachbereich Umwelt/Team 36.05
Höltzstraße 17
30171

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
01. August 2011

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
54 -- 22204

Durchwahl (0511) 120-
3674

Gehölzfällungen am Parkplatz Mars-la-tour-Straße

Mit Ihrer E-Mail vom 01. August 2011 bestätigen Sie Ihre Auffassung, die Ausnahmeregelung des § 39 Abs.5 Satz 2 Nr. 2b BNatSchG sei im vorliegenden Fall erfüllt, da behördliche Zulassungen Ihres Erachtens sowohl Bebauungspläne als auch Ausnahmen von der städtischen Baumschutzsatzung sind.

Es bestehen aus meiner Sicht erhebliche Zweifel an Ihrer Einschätzung, dass es sich bei dem Bebauungsplan um eine behördliche Zulassung i.S.d. § 39 Abs.5 Satz 2 Nr. 2b BNatSchG handelt. Der Bebauungsplan legt lediglich fest, welche Nutzungen auf einer Fläche zulässig sind. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zwar, wie Ihrer Stellungnahme vom 22.Juni 2011 zu entnehmen ist, eine naturschutzfachliche Bewertung, im Rahmen dieser Bewertung fand jedoch keine Prüfung der hier in Frage stehenden allgemeinen artenschutzrechtlichen Vorschriften statt. Insbesondere setzt sich der Bebauungsplan nicht mit dem zeitlich begrenzten Fällverbot des § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG auseinander. Daher spricht wenig dafür, dass es sich bei einem Bebauungsplan um eine behördlich zugelassene Maßnahmen i.S.d § 39 Abs.5 Satz 2 Nr.2b BNatSchG handelt.

Die Frage, ob es sich bei Ausnahmegenehmigungen von der Baumschutzsatzung um behördliche Zulassungen im o.g. Sinne handelt, kann dahinstehen. Der Ausnahmetatbestand des § 5 Baumschutzsatzung bezieht sich, wie auch die Stadt Hannover in Ihrer an mich gerichteten Stellungnahme vom 10.August 2011 festgestellt hat, nicht auch auf Ver-

Dienstgebäude
Archivstr. 2
30169 Hannover

U-Bahn
Linie 3, 7 und 9
H Waterloo
Bus 120
H Waterlooplatz

Telefon
(0511) 120-0
Telefax
(0511) 120-3399

E-Mail
poststelle@mu.niedersachsen.de*
*nicht zugelassen für digital signierte
und verschlüsselte Dokumente
Internet
www.umwelt.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00)
Konto-Nr. 106 025 162

bote außerhalb des § 3 Baumschutzsatzung, so dass das Verbot des § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG davon unberührt bleibt.

Das Vorliegen des Ausnahmetatbestands scheidet meines Erachtens jedoch in jedem Fall an der zweiten Voraussetzung des § 39 Abs.5 Satz 2 Nr.2b BNatSchG. Die Vorschrift setzt voraus, dass im Hinblick auf bestimmte öffentliche Belange für die betreffende Maßnahme im Einzelfall keine anderen Alternativen bezüglich der Art bzw. des Zeitraums der Ausführung bestehen.

Die von Ihnen angeführten erheblichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen im Fall einer Verschiebung des Baubeginns wegen einer Berücksichtigung der Baumschutzzeiten erscheinen insoweit nicht ausreichend, als das es sich hierbei nicht um öffentliche Belange im o.g. Sinne handelt. Die pauschale Argumentation, dass für die Umsetzung eines beschlossenen Bebauungsplans immer ein öffentliches Interesse bestehe, setzt sich nicht mit der erforderlichen Erörterung möglicher Alternativen hinsichtlich des Zeitraums der Gehölzfällungen auseinander. Daher ist nicht ersichtlich, warum die Gehölzfällungen im öffentlichen Interesse innerhalb des Verbotszeitraumes durchgeführt werden mussten.

Schließlich kann das Ergebnis des vom Bauträger vorgelegten Artenschutz-Gutachtens, wonach aktuell besetzte Lebensstätten nicht betroffen seien, zur Umgehung des Fällverbots gemäß § 39 Abs.5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG nicht herangezogen werden. Neben den Verboten des allgemeinen Artenschutzes sind zwar die des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu beachten; allerdings kann durch eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs.7 Satz 1 Nr.5 BNatSchG, wonach Ausnahmen aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zulässig sind, im vorliegenden Fall das Fällverbot nicht überregelt werden.

Der Schutzzweck des § 44 Abs.1 BNatSchG bezieht sich auf die dort aufgeführten besonderen artenschutzrechtlichen Verbote. Das Verbot des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG gilt beispielsweise für Fortpflanzungs- und Ruhestätten aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Art und schützt somit solche Lebensstätten aus dem Gesamtlebensraum der betreffenden Tiere, die spezifisch der Fortpflanzung und Ruhe dienen.

Der Schutzzweck des § 39 BNatSchG hingegen ist dem Bereich des allgemeinen Artenschutzes zuzuordnen und soll den Mindestschutz aller wild lebenden Tiere und Pflanzen gewährleisten. Dementsprechend enthält § 39 Abs.5 BNatSchG eine Reihe von Verboten

zum Schutz bestimmter Bereiche, die regelmäßig als Lebensstätten unterschiedlichster Tier- und Pflanzenarten dienen (BT-Drs. 16/12274, S.67).

Der Zweck der Regelung bezieht sich somit nicht nur auf den Schutz von Brutstätten, sondern dient vornehmlich dem Erhalt von Lebensstätten von Tieren und dem Schutz der Vegetation während der insbesondere für die Vogelwelt bedeutsamen Vegetationsperiode (vgl. Schumacher/Fischer-Hüftle, Kommentar Bundesnaturschutzgesetz, 2. Auflage, § 39 Rn.28 f.).

Ich bitte bei zukünftigen Entscheidungen um Berücksichtigung dieser Rechtsauffassung.

Im Auftrage



Gerlach

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen

Nr. 1775/2011

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

2. Quartalsbericht 2011

Mit dieser Drucksache legt die Verwaltung den Quartalsbericht für das zweite Quartal 2011 für den Teilergebnishaushalt des Fachbereichs 67 (Umwelt und Stadtgrün) vor.

Der Quartalsbericht besteht aus 3 Teilen:

- Teil I: Übersicht über die Entwicklung des Teilergebnishaushaltes des Fachbereiches 67
- Teil II: Darstellung der wesentlichen Produkte mit Zielen und Kennzahlen sowie der Zielerreichung sowie eine Übersicht über die finanzielle Entwicklung für jedes wesentliche Produkt des Teilhaushaltes
- Teil III: Darstellung von Zielen und Maßnahmen im Leistungsbericht des Fachbereiches 67

Der Quartalsbericht wurde zum Stichtag 30.06.2011 erstellt.
Systematik, Darstellungsweise und Gliederung des Berichtes sind für alle Fachbereiche einheitlich vom Fachbereich Finanzen vorgegeben.

Änderungen bei wesentlichen Produkten, ihren Zielen oder Kennzahlen können von den Ratsgremien im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen beantragt und beschlossen werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Mit dieser Informationsdrucksache wird über die finanzielle Entwicklung und die Zielerreichung der Fachbereiche berichtet.
Genderspezifische Aspekte sind hierdurch nicht unmittelbar betroffen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

67 FB-Koordination
Hannover / 08.09.2011

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Umwelt und Stadtgrün

1. Entwicklung Teilergebnishaushalt

	vorläufiges / Ergebnis 2010 -Euro-	Zeitraum Januar bis Dezember 2011						Zeitraum Januar bis Juni 2011				Erläuterung
		Ansatz 2011 -Euro-	HR -Euro-	Gesamt-betrag -Euro-	Prognose 2011 -Euro-	Abweichung		Pla-nung -Euro-	Ist -Euro-	Abweichung		
						absolut -Euro-	in %			absolut -Euro-	in %	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
12. Summe ordentliche Erträge		13.828.920		13.828.920	11.718.000	-2.110.920	-15	8.548.000	6.739.324	-1.808.676	-21	X
13. Aufwendungen für aktives Personal		31.808.088		31.808.088	32.503.000	694.912	2	14.462.000	14.767.670	305.670	2	X
14. Aufwendungen für Versorgung		637.887		637.887	638.000	113	0	273.000	273.039	39	0	X
15. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen		10.356.921		10.356.921	9.947.000	-409.921	-4	3.600.000	3.311.153	-288.847	-8	X
16. Abschreibungen		2.742.230		2.742.230	2.767.000	24.770	1	1.101.000	1.133.232	32.232	3	X
17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					12.000	12.000	0	0	11.242	11.242	0	
18. Transferaufwendungen		2.860.220		2.860.220	2.795.000	-65.220	-2	816.000	777.509	-38.491	-5	
19. sonstige ordentliche Aufwendungen		1.660.192		1.660.192	1.592.000	-68.192	-4	694.000	657.886	-36.114	-5	
20. = Summe ordentliche Aufwendungen		50.065.539		50.065.539	50.254.000	188.461	0	20.946.000	20.931.731	-14.269	0	
21. ordentliches Ergebnis		-36.236.619		-36.236.619	-38.536.000	-2.299.381	-6	-12.398.000	-14.192.407	-1.794.407	-14	
24. außerordentliches Ergebnis					9.000	9.000	0	0	8.286	8.286	0	
25. Jahresergebnis		-36.236.619		-36.236.619	-38.527.000	-2.290.381	-6	-12.398.000	-14.184.121	-1.786.121	-14	
28. Saldo aus internen Leistungs-beziehungen		1.151.493		1.151.493	1.161.000	9.507	1	629.000	658.694	29.694	5	
29. Ergebnis unter Berücksichtigung der internen Leistungs-beziehungen		-37.388.111		-37.388.111	-39.688.000	-2.299.889	-6	-13.027.000	-14.842.815	-1.815.815	-14	

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Erläuterungen des Fachbereichs

zur Entwicklung der Erträge und Aufwendungen

TH 67 Umwelt und Stadtgrün

A Gesamtaussage in Kurzform

1. zur Jahresprognose einschließlich der Einhaltung der freigegebenen Ausgabeermächtigung

Bei den ordentlichen Erträgen ist für 2011 eine Abweichung i.H.v. -2.110.000 € zu erwarten. Diese Abweichung (s.a. B/ Ziffer 12) liegt zum einen darin begründet, dass für das Jahr 2011 erzielte Pächterträge i.H.v. 1.790.000 € für die städtischen Kleingartenflächen irrtümlich dem Haushaltsjahr 2010 zugeordnet wurden. Zum anderen werden stadtinterne Leistungen der Baumschule, für die in 2010 im Rahmen der Haushaltsplanung 2011 analog den Vorjahren Erträge veranschlagt wurden, ab 2011 nur noch über interne Leistungsverrechnungen (Umstellung NKR) abgerechnet, sodass die geplanten Erträge 2011 nicht in voller Höhe realisiert werden können.

Die für 2011 prognostizierten ordentlichen Aufwendungen entsprechen mit einer geringfügigen Überschreitung i.H.v. 190.000 € ungefähr den Ansätzen 2011. Die Prognose der Aufwendungen für aktives Personal ergibt eine Überschreitung i.H.v. 700.000 € (s. B, Ziffer 13). Die vom FB 67 beeinflussbaren Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, Transferaufwendungen sowie ordentlichen Aufwendungen ergeben in der Prognose eine Unterschreitung der Ansätze 2011 i.H.v. 545.000 €. Insgesamt ist bei diesen Aufwendungen jedoch davon auszugehen, dass trotz wirtschaftlicher Mittelbewirtschaftung eine Mittelfreigabe im 2. Halbjahr 2011 über 80% notwendig sein wird. Insbesondere infolge der o.a. Unterschreitung der prognostizierten Erträge 2011 ist im Gesamtergebnis 2011 (inkl. interne Leistungsverrechnungen) von einem um 2.305.000 € erhöhten Zuschussbedarf auszugehen.

2. zur Entwicklung im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum ergibt sich eine Unterschreitung der geplanten Erträge i.H.v. -1.810.000 €. Diese Unterschreitung (s.a. B/ Ziffer 12) liegt im wesentlichen darin begründet, dass für 2011 erzielte Pächterträge dem Jahr 2010 zugeordnet wurden. Die Summe der ordentlichen Aufwendungen entspricht im Berichtszeitraum der Planung. Überschreitungen bei den Aufwendungen für das aktive Personal konnten durch Einsparungen bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sowie den Transfer-/ sonstigen Aufwendungen erwirtschaftet werden. Insgesamt (inkl. interner Leistungsbeziehungen) ergibt sich für den Berichtszeitraum auf Grund der o.a. Verschlechterung bei den ordentlichen Erträgen eine gegenüber den Planwerten um 1.815.000 € erhöhte Unterdeckung.

B Erläuterungen zu Einzelposten

Ziffer 12 Summe ordentliche Erträge

Die Annahmeanordnung für die Pachtzahlung 2011 des Bezirksverbandes der Kleingärtner i.H.v. rd. 1.790.000 € wurde Ende 2010 (mit Fälligkeit in 2011) noch vor dem NKR- Start versehentlich mit einer Vertragsgegenstandsnummer des kameralen Haushaltes angelegt. Die im März 2011 erfolgte Zahlung für 2011 wurde dadurch automatisch dem Jahr 2010 zugeordnet. Die sich hieraus ergebende falsche zeitliche Zuordnung der Pachteinahmen 2011 in 2010 wurde erst nach Erstellung des Jahresabschluss 2010 festgestellt und war nicht mehr zu korrigieren. Diese Buchung führte in 2010 zu entsprechenden Mehrerträgen und in 2011 zu Mindererträgen.

Ziffer 13, 14 Aufwendungen für aktives Personal und Versorgung

Art	Ansatz 2011	Prognose 2011
Disponible PK (Grundlage bereinigte PKM Prognose)	31.381.000	32.073.101
Beihilfen (Ansätze fließen gleichmäßig ab)	58.791	61.881
Rückstellungen (Ansatz gleich Prognose)	368.297	368.297
ABM Kosten		
Summe	31.808.088	32.503.279

Eine Bewertung der Aufwendungen für aktives Personal kann bei Einbeziehung der zentral veranschlagten Mittel nur gesamtstädtisch vorgenommen werden. Unter Berücksichtigung aller zentralen und mit den Teilhaushalten vereinbarten Gegensteuerungsmaßnahmen und der Ausschöpfung aller haushaltsrechtlichen Deckungsmöglichkeiten wird unter den aktuellen Voraussetzungen an dem Ziel der Einhaltung des Personalkostenbudgets 2011 festgehalten.

Ziffer 15 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Die Prognose der vom FB 67 beeinflussbaren Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen ergibt, dass, vergleichbar den Vorjahren, trotz wirtschaftlicher Mittelbewirtschaftung eine Freigabe der Mittel über 80% im 2. Halbjahr 2011 unabweisbar ist. Dieses hängt zum einen damit zusammen, dass nicht erfolgte Zweitveranschlagungen von in 2010 nicht abgeflossenen Mitteln in 2011 aus dem Budget erwirtschaftet werden müssen. So sind z.B. 180.000 € für TATORT BÜRO- Prämien der Jahre 2009 und 2010, die im letzten Jahr nicht zur Auszahlung kommen konnten, unabweisbar aus dem Budget 2011 zu zahlen, da keine Zweitveranschlagung der Mittel aus 2010 erfolgte. (Erläuterung: Die Zweitveranschlagung entspricht der bisherigen Übertragung von Haushaltsresten in das nächste Haushaltsjahr.)

Zum Anderen werden seit Jahren Preissteigerungen (z.B. Kraftstoffe, Fremdleistungen von Firmen, Material) nicht in der Ansatzbildung berücksichtigt und müssen jährlich aus dem Budget erwirtschaftet werden. Darüber hinaus sind Ansätze direkt mit entsprechenden Ratsaufträgen verbunden (z.B. Energiesparberatung, Biodiversität, Grundwassermonitoring), deren Umfang nicht reduziert werden kann. Viele Leistungen sind ungekürzt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (u.a. Baumkontrollen, Wegereparatur) zu erbringen. Seit Jahren ist eine stetig steigende Vermüllung der städtischen Grünflächen (z.B. Maschseeufer, Maschpark, Eilenriede, Altwarmbüchener See) festzustellen. Der damit verbundene Mehraufwand ist vom FB 67 an anderer Stelle einzusparen. Die Friedhöfe benötigen als kostenrechnende Einrichtung ihre geplanten Mittel, um den Friedhofsbetrieb aufrecht erhalten zu können und die mit den Leistungen verbundenen Erträge aus Benutzungsgebühren sowie Grabpflegeentgelten zu erzielen.

Die Prognose der vom FB 67 beeinflussbaren sonstigen ordentlichen Aufwendungen ergibt, dass, vergleichbar den Vorjahren, trotz wirtschaftlicher Mittelbewirtschaftung eine Freigabe der Mittel über 80% im 2. Halbjahr 2011 unabweisbar ist. (s.a. Erläuterungen zu Ziffer 15).

Ziffer 16 Aufwendungen für Abschreibungen

Die Abschreibungen zum Berichtszeitpunkt wurden bis einschließlich Mai 2011 gebucht, dadurch ergibt sich eine Diskrepanz zwischen Jahresprognose und der Prognose für das erste Halbjahr.

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Umwelt und Stadtgrün

2. Ziele der wesentlichen Produkte

Wesentliches Produkt	Ziele	Kennzahlen	Messgröße (in %)	Umsetzungsstand			
				31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Parkanlagen und Grünzüge	Verbesserung der Versorgung der Einwohner/innen und Besucher/innen Hannovers mit öffentlichen Park- und Grünanlagen, Neuplanung und Sanierung von Park- und Grünanlagen unter Berücksichtigung zukünftiger kostengünstiger Pflege.	Wissenschaftspark Marienwerder, anteilige Fertigstellung bis Ende 2011	90	↑	↑		
		Rathenauplatz 3. Bauabschnitt, Fertigstellung bis Ende 2011	100				
Umweltschutzmaßnahmen	Minderung der CO ₂ -Emissionen um 40% bis 2020 zum Basisjahr 1990.	Minderung der CO ₂ -Emissionen zum Basisjahr 1990 (Planziel 2012)	11	↑	↑		

Legende:

- ↑ Maßnahme läuft planmäßig
- Maßnahme läuft mit Schwierigkeiten / Risiken
- ↓ Maßnahme läuft nicht
- ✓ Maßnahme ist abgeschlossen

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II / 2011

Umwelt und Stadtgrün

3. Entwicklung wesentliche Produkte

	vorläufiges / Ergebnis 2010 -Euro-	Zeitraum Januar bis Dezember 2011						Zeitraum Januar bis Juni 2011				Erläuterungen	
		Ansatz 2011 -Euro-	HR -Euro-	Gesamt-betrag -Euro-	Prognose 2011 -Euro-	Abweichung		Pla-nung -Euro-	Ist -Euro-	Abweichung			
						absolut -Euro-	in %			absolut -Euro-	in %		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
55103 Öffentl. Grün: Parkanlagen, Grünzuee													
Erträge		8.000		8.000	72.800	64.800	810	5.000	69.523	64.523	1.290		
Aufwendungen		523.590		523.590	510.700	-12.890	-2	231.300	226.606	-4.694	-2		
Anteil fachbereichsinterne Dienstleistungen													
Anteil interne Leistungsbeziehungen		2.809.670		2.809.670	2.823.670	14.000	0	1.425.000	1.436.335	11.335	1		
Ergebnis		-3.325.260		-3.325.260	-3.261.570	63.690	2	-1.651.300	-1.593.418	57.882	4		
56101 Umweltschutzmaßnahmen													
Erträge		714.632		714.632	856.300	141.668	20	242.400	310.351	67.951	28		
Aufwendungen		5.872.198		5.872.198	6.147.200	275.002	5	1.981.311	2.119.769	138.458	7		
Anteil fachbereichsinterne Dienstleistungen		239.989		239.989	240.000	11	0	0	0	0	0		
Anteil interne Leistungsbeziehungen		111.742		111.742	116.100	4.358	4	57.428	59.691	2.263	4		
Ergebnis		-5.509.298		-5.509.298	-5.647.000	-137.702	-2	-1.796.339	-1.869.109	-72.770	-4		

Erläuterung von Abweichungen

Produkt 55103: Die erzielten Erträge verbesserten sich im Vergleich zur Planung um rd. 65.000 €. Dieses hängt mit den Einnahmen der Pflanzentage 2011 zusammen, die für 2011 irrtümlicherweise im Produkt 55102 geplant waren, während die Verbuchung im Produkt 55103 erfolgte. Die damit verbundenen Mindererträge beim Produkt 55102 gleichen sich entsprechend mit den erzielten Mehrerträgen beim Produkt 55103 aus.

Produkt 56101: Im Berichtszeitraum wurden gegenüber der Planung rd. 70.000 € höhere Erträge durch eingekommenen Gebühren für erteilte Ausnahmegenehmigungen für die Umweltzone erzielt. Der Mehraufwand ergibt sich zum einen aus erhöhten Personalkosten i.H.v. 90.000 €, zum anderen wurde das Produkt 56101 mit Nutzungsentgelten i.H.v. 30.000 € belastet, die für 2011 zentral beim Produkt 55102 veranschlagt wurden (entsprechender Minderaufwand beim Produkt 55102).

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt II/2011

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

4. Leistungsberichte

Klima- und Umweltschutz					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
40 % CO₂-Minderung bis 2020 gegenüber 1990	Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020	↑	↑		
	Fachliche Begleitung der Klimaschutzsiedlung „zero:e park“	↑	↑		
	EU-Projekt Concerto/act2 (Altbausanierung / Nutzung erneuerbarer Energien)	↑	↑		
	Kampagne „Solarstadt Hannover“	↑	↑		
	Nachbarschaftsdialog Wasserkraftanlage Döhrener Wolle	↑	↑		
	Programme EcoFit und EcoSport	↑	↑		
Entwicklung einer Anpassungsstrategie an den Klimawandel	Erarbeitung von Lösungsansätzen für die Problemfelder Hitze, Trockenheit und Starkregen/Hochwasser	↑	↑		
	Vorlage einer Beschlussdrucksache				in 2012
Einhaltung der EU-Grenzwerte für Feinstaub und NO₂	Aktualisierung des Luftqualitätsplans	↑	↑		
	Umsetzung der Umweltzone	↑	↑		
Fachliche Begleitung bei Flächenrecycling- und Sanierungsprojekten	Sanierung Riedel de Haën	↑	↑		
	Sanierung Gaswerk Linden	↑	↑		
	Flächenrecycling Conti-Limmer	↑	↑		

Urbane Freiraumentwicklung					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Wissenschafts- und Technologiepark Hannover	Altlastensanierung	↑	↑		
	Anlage einer öffentlichen Grünfläche	↑	↑		
	Naturnaher Gewässerumbau	↑	↑		
Fortführung des 1000-Bäume-Programms	Fortlaufende Pflanzung weitere Bäume und Begrünung von Straßen in den Stadtteilen	↑	↑		
Fortführung des Sonderprogramms zur ökologischen Aufwertung v. Schulhöfen, Spielplätzen u. Grünflächen	Realisierung der jeweils von den Stadtbezirksräten benannten Projekte; intensive Beteiligung der Kinder und Jugendlichen bei der Planung, z. T. auch bei der Ausführung, unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange	↑	↑		
Förderung der Gartenkultur					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Wiederaufbau der Bockwindmühle (Hermann-Löns-Park)	Beantragung von Fördermitteln beim Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)	↑	↓		
	Sponsorenakquise, Initiierung förderwirksamer Kooperationen	↑	↑		
	Erarbeitung der Prüfstatik, Tragwerksplanung, Beantragung der Baugenehmigung, Ausschreibung		↻		
	Baubeginn				Beginn 2012

Naturschutz; Entwicklung der Landschaftsräume und der Forsten					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Umsetzung des Programms "Mehr Natur in der Stadt"	Öffentlichkeitsarbeit	↑	↑		
	Projektantrag im Bundesprogramm Biologische Vielfalt	↑	↑		
	Umsetzung der einzelnen Projekte	↑	↑		
	Ausstellung erarbeiten und präsentieren	↑	↑		
Forsteinrichtungswerk 2012 - 2022	Ausschreibung	↑	↑		
	Beteiligung der Umweltverbände, der Gremien und der Öffentlichkeit	↑	↑		
	Bestandsaufnahme der Waldflächen				Beginn 2012
	Neuaufnahme von Waldflächen				Beginn 2012
Umweltbildung					
Ziele (in 2011)	Maßnahmen (in 2011)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Fortentwicklung des Kinderwaldes	Entwicklung Geländekonzept 2011-2020	↑	↑		
	Naturforscherprojekt	↑	↑		

Legende:



Maßnahme läuft planmäßig



Maßnahme läuft mit Schwierigkeiten / Risiken



Maßnahme läuft nicht



planmäßiger Beginn der Maßnahme



Maßnahme abgeschlossen

Landeshauptstadt



Informations-
drucksache



In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
An die Damen und Herren des Rates (zur Kenntnis)
An die Damen und Herren des Stadtbezirksrates Mitte
(zur Kenntnis)

Nr. 1791/2011

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Nutzungskonzept für die aufgelassenen Friedhöfe St. Nikolai-Friedhof, Gartenfriedhof, Neustädter Friedhof

Im Rahmen der Haushaltsverabschiedung 2011 hat der Rat die Verwaltung aufgefordert, für die ehemaligen Friedhöfe ein Konzept zur zukünftigen Entwicklung und zur Nutzung durch unterschiedliche Menschen in Gemeinschaft zu entwickeln und durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung das folgende Nutzungskonzept entwickelt, in dem Ansätze aufgezeigt werden, wie der Charakter der ehemaligen Friedhöfe als Park, Gedenkstätte, Alltagsraum und Tourismusziel mit der Nutzung durch Menschen verschiedener sozialer Milieus vereinbart werden kann.

Hauptziele sind der Erhalt aufgelassener Friedhöfe als Gartendenkmale mit ihren Grabanlagen sowie der weiteren baulichen und gärtnerischen Anlagen und die Wahrung einer guten Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen. Die gestalterisch aufwändige Erneuerung eines aufgelassenen Friedhofs ist zurzeit nur für den St. Nikolai - Friedhof vorgesehen. Er wird im Rahmen der Umplanung des Klagesmarktes umgestaltet. Die den aufgelassenen Friedhof betreffenden Gestaltungsmaßnahmen werden in die Abstimmungen zur Gesamtplanung eingebunden.

Teilziele:

- Erhalt der Grabanlagen, der baulichen und gärtnerischen Anlagen,
- Erhalt des parkähnlichen Charakters,
- Förderung der Attraktivität für und der Nutzung durch verschiedene Bevölkerungsgruppen,
- Minimierung der Konflikte zwischen verschiedenen Nutzergruppen
- Steigerung des Interesses an den aufgelassenen Friedhöfen, an den Grabmalen und den gärtnerischen Anlagen,
- Förderung der Identifikation der BürgerInnen des Stadtteils mit aufgelassenen Friedhöfen,
- Förderung der Identifikation der Nachkommen bestatteter Personen,
- Einwerben von Patenschaften für Grabmale,

- Einwerben von Spenden,
- Förderung von sozialer Kontrolle.

Umsetzung

1. Durchführung restauratorischer und gärtnerischer Maßnahmen
2. Durchführung von kulturellen Aktionen
3. Einwerben finanzieller Mittel, Öffentlichkeitsarbeit
4. Einsatz von Steuerungsinstrumenten bei Konflikten

1. Baumaßnahmen und gärtnerische Maßnahmen

Grabmale

Zu den drei oben genannten aufgelassenen Friedhöfen wurde bereits vor mehreren Jahren jeweils eine denkmalpflegerische Untersuchung der Grabmale hinsichtlich der Sanierungsnotwendigkeiten in Dringlichkeitsstufen durchgeführt. In Abhängigkeit von den begrenzten vorhandenen Mitteln wurde anschließend damit begonnen die erforderlichen Steinmetzarbeiten und die sonstigen Sanierungsarbeiten durchzuführen. Die Sichtbarkeit der zeitlichen Spuren an den Grabanlagen wird dabei bewusst zugelassen. Erforderliche Steinmetzarbeiten erfolgen durch Fachfirmen, die Mitglieder der Steinmetzzinnung sind. Im Rahmen einer Ausschreibung wird jeweils mit dem günstigsten Bieter ein Rahmenvertrag geschlossen.

Für gestalterische Details werden Skizzen und ggf. Entwürfe angefertigt, die mit der Unteren Denkmalpflegebehörde abgestimmt werden.

Wegebau

Die Notwendigkeit der Sanierung von Wegen wird im Rahmen der laufenden Unterhaltung und der begrenzt vorhandenen Mittel geprüft. In diesem Zuge werden auch z.B. Kantensteine wieder auf Höhe gesetzt und wassergebundene Wegedecken oder Plattenbeläge erneuert. Auf dem Gartenfriedhof sollen die Wege z. B. in 2012 restauriert werden.

Pflanzmaßnahmen

Im Rahmen der Unterhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden für alle aufgelassenen Friedhöfe Nachpflanzungen geplant und umgesetzt. Es sind Baumpflanzungen als attraktive Sichtpunkte und zur Verjüngung des Bestandes vorgesehen. Durch Strauch-, Rosen- und Staudenpflanzungen soll in ausgewählten Bereichen die Formen- und Farbenvielfalt erhöht werden. Die in den vergangenen Jahren gepflanzten Frühlingszwiebeln werden durch entsprechende Pflegemaßnahmen erhalten und kontinuierlich ergänzt. Für die Grabstellen ist keine Bepflanzung vorgesehen, da im Sinne der denkmalgeschützten Anlage der Ensemble-Charakter erhalten bleiben soll.

2. Kulturelle Aktionen/Pflege von „Erinnerungskultur“

Kulturelle Veranstaltungen auf aufgelassenen Friedhöfen werden von der Verwaltung begrüßt. Im Rahmen der Veranstaltungen der „Gartenregion“ wurden in den vergangenen Jahren schon verschiedene Kunstaktionen durchgeführt. Einzelveranstaltungen z.B. Lesungen mit Bezug zu bestimmten Grabstellen finden auch im Rahmen von Stadtführungen statt.

Freundeskreise, Vereine und Gruppen, die am Erhalt der aufgelassenen Friedhöfe Interesse zeigen (z.B. die Gruppe Renaissance Gartenfriedhof), werden bei der Umsetzung der Ideen von der Verwaltung unterstützt.

3. Einwerben finanzieller Mittel, Öffentlichkeitsarbeit

Für die Übernahme von Patenschaften und die finanzielle Unterstützung von Maßnahmen auf aufgelassenen Friedhöfen durch Spenden wurden eine standardisierte Patenschaftsvereinbarung und eine Urkunde zur Würdigung der Spender seitens der Verwaltung entworfen. Aktuell liegen durch Aktivitäten der Gruppe „Renaissance Gartenfriedhof“ mehrere Patenschaftsanträge sowie Spenden und Spendenankündigungen für den Gartenfriedhof vor.

Öffentlichkeitsarbeit

Ausführliche Informationsbroschüren zu den aufgelassenen Friedhöfen liegen an öffentlichen Stellen aus und sind über www.hannover.de (Suchbegriff z. B. Gartenfriedhof) als pdf Datei abrufbar. Weiterhin soll ein Flyer zur Information für potentielle Paten entworfen werden. Eine Veröffentlichung zu Patenschaften im Internet der LHH sowie die Verlinkung mit Webseiten zu an den historischen Friedhöfen interessierten Gruppen sind geplant.

Informationstafeln – Würdigung von Spendern

Sanierungsarbeiten an den Gartendenkmalen wurden in der Vergangenheit durch Haushaltsmittel, Spendengelder und Förderungen finanziert. Für den Gartenfriedhof wurde mehrfach der Wunsch nach einer sichtbaren Würdigung von Spendern geäußert. Zukünftig werden auf den aufgelassenen Friedhöfen Namenstafeln, z. B. auf Steinsäulen oder auf speziell für den Standort entworfenen Informationselementen, angebracht. Auch die genannten Informationsmaterialien wird es in erreichbarer Nähe dazu geben.

4. Vorgehen bei Nutzungskonflikten auf aufgelassenen Friedhöfen

Die Verwaltung setzt sich fachübergreifend situationsabhängig mit Nutzungskonflikten auseinander und sucht nach Lösungsansätzen. Nach Beschwerdeeingängen wird zunächst die Situation vor Ort durch die Parkranger festgestellt. Ist ein Konflikt nicht zu lösen, werden gemeinsam mit dem Stadtbezirksmanagement weitere Schritte initiiert, wie u. a. die Einbeziehung der Polizeikennntnisse, ggf. Unterstützung durch Streetworker oder die Beauftragung von begleitenden Untersuchungen. Darauf folgende Maßnahmen sind Gespräche mit „Störern“, Beschwerdeführern und/oder moderierte gemeinsame Konfliktgespräche.

Da es sich bei den aufgelassenen Friedhöfen um Grünflächen handelt, unterliegen sie nicht den Vorschriften für aktive bzw. in Funktion befindliche Friedhöfe, sondern wie andere Grünanlagen auch, der SOG-VO. Eine Veränderung bestehender Regelungen ist nicht beabsichtigt, da sie ggf. zu einer Verdrängung von Nutzergruppen an andere Orte führen würde.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das Konzept hat keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen. Nutzergruppen, die als störend empfunden werden, bestehen häufig überwiegend aus Männern. Gestört fühlen sich Männer und Frauen, wobei das subjektive Sicherheitsbedürfnis bei Frauen sowie auch bei älteren Menschen i.d.R. größer ist. Mit dem oben geschilderten Konfliktmanagement wird u. a. der Befriedigung des Sicherheitsbedürfnisses entsprochen.

Kostentabelle

Angaben zu den finanziellen Auswirkungen

Die Finanzierung obiger Maßnahmen erfolgt aus dem (begrenzten) laufenden Haushalt für die Pflege und Instandhaltung von Grünflächen. Für die drei in der Ratsdrucksache genannten aufgelassenen Friedhöfe stehen hier insgesamt jährlich ca. 7.500 Euro plus Personaleinsatz städtischer MitarbeiterInnen zur Verfügung. Bis Ende August 2011 gab es für die aufgelassenen städtischen Friedhöfe keine Spenden; die Spendeneinwerbung soll intensiviert werden.

67.31

Hannover / 12.09.2011

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1916/2011

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Beitritt der Landeshauptstadt Hannover zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“

Antrag,

Dem Beitritt zum Verein „Kommunen für biologische Vielfalt“ zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Geschlechtsspezifische Interessen oder Aspekte bestimmter Bevölkerungsgruppen sind von dem Beschluss nicht betroffen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 67 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme I.51106.017.2 Kommunen für biologische Vielfalt

Einzahlungen		Auszahlungen	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00
Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	0,00	Baumaßnahmen	0,00
Veräußerung von Sachvermögen	0,00	Erwerb von bewegl. Sachvermögen	0,00
Veräußerung von Finanzvermögensanlagen	0,00	Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00
Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00
		Sonstige Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Sonderfelder	0,00

Teilergebnishaushalt 67

Angaben pro Jahr

Produkt 55101 Kommunen für biologische Vielfalt

Ordentliche Erträge		Ordentliche Aufwendungen	
Zuwendungen und allg. Umlagen	0,00	Personalaufwendungen	0,00
Sonstige Transfererträge	0,00	Sach- und Dienstleistungen	0,00
Öffentlichrechtl. Entgelte	0,00	Abschreibungen	0,00
Privatrechtl. Entgelte	0,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	0,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	0,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	0,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.000,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		Saldo ordentliches Ergebnis	-3.000,00
Außerordentliche Erträge	0,00	Außerordentliche Aufwendungen	0,00
		Saldo außerordentliches Ergebnis	0,00

Für die Landeshauptstadt Hannover ergibt sich entsprechend der Beitragsordnung des künftigen Vereins Bündnis Kommunen für biologische Vielfalt ein jährlicher Mitgliedsbeitrag in Höhe von 3.000 € (s. Anlage 1 Kurzporträt).

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover hat bereits die Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ unterzeichnet (Beschluss zum Antrag Nr. 0582/2010). Rund 200 Kommunen aus ganz Deutschland haben diese Deklaration mittlerweile unterzeichnet und sich damit

auch für den Zusammenschluss in einem kommunalen Bündnis zum Schutz der biologischen Vielfalt ausgesprochen.

Aufgrund dieser positiven Resonanz soll das Bündnis in Form eines eingetragenen Vereins organisiert werden.

Der Verein soll eine Plattform für die interkommunale Zusammenarbeit bilden, die inhaltliche Arbeit in den Kommunen unterstützen und kommunale Interessen und Bedürfnisse in politische Prozesse hinein vermitteln. Konkrete Unterstützungsleistungen wie beispielsweise die Organisation von Workshops zur Weiterbildung kommunaler Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter sind aufgrund einer Förderung durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Rahmen eines Forschungs- und Entwicklungsvorhabens bis zum Jahr 2014 gesichert.

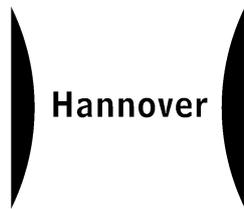
Als Gründungsmitglied hat Hannover zudem die Möglichkeit von Beginn an Strukturen, Inhalte und Aufgaben des Vereins mit zu beeinflussen und das eigene Engagement im Naturschutz auch nach außen hin zu dokumentieren. Mit dem Bundesamt für Naturschutz und der Deutschen Umwelthilfe hat das Bündnis von Beginn an starke Partner, die über langjährige Erfahrungen im Naturschutz verfügen. Eine Mitgliedschaft verspricht daher zusätzliche Impulse und wertvolle Unterstützungsleistungen für die Naturschutzarbeit vor Ort. Laut einer Umfrage der Deutschen Umwelthilfe unter den rund 200 Deklarationskommunen beabsichtigen derzeit bereits 65 Kommunen dem Verein beizutreten.

67.7

Hannover / 28.09.2011

Das Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ im Kurzporträt	
Organisationsform	Das Bündnis soll am 1. Februar 2012 als eingetragener Verein gegründet werden.
Leistungen / Angebote	<p>Das Bündnis wird bis zum 30. Juni 2014 im Rahmen eines Forschungs- und Entwicklungsvorhabens des Bundesamts für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit durch die Deutsche Umwelthilfe unterstützt. Folgende Leistungen werden in diesem Zeitraum für die Mitgliederkommunen erbracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Organisation und Durchführung eines Kommunalkongresses in dessen Rahmen auch die Gründungsversammlung des Bündnisses „Kommunen für biologische Vielfalt“ stattfindet – Erfassung und Darstellung der fachlichen und planerischen Handlungsgrundlagen für den Erhalt der biologischen Vielfalt in den Kommunen – Workshops zu Themenfeldern der Deklaration – Internetseite – Regelmäßige Newsletter – Erstellung von Umfragen und Synopsen – Sammlung und Darstellung von Best-Practice-Beispielen <p>Neben diesen bereits sicher zugesagten Leistungen wird der Verein entsprechend seiner finanziellen Möglichkeiten weitere Unterstützungsleistungen für die Kommunen erbringen.</p>
Anforderungen	Mitglieder können kommunale Gebietskörperschaften werden. Voraussetzung ist die Unterzeichnung der Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“. Hannover hat die Deklaration am 20.05.2010 unterzeichnet.
Mitgliederzahl	Im Rahmen einer Umfrage der Deutschen Umwelthilfe unter den rund 200 Deklarationskommunen haben bereits 65 Kommunen ihr Interesse an einem Beitritt zum Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“ erklärt.
Mitgliedsbeitrag	Laut aktuellem Entwurf der Beitragsordnung wird die Höhe des Mitgliedsbeitrags auf Grundlage der Einwohnerzahl einer Kommune und mit Hilfe von Beitragsklassen bestimmt. Für die Landeshauptstadt Hannover mit über 500.000 Einwohnern ergibt sich demnach nach der Beitragsordnung des Vereins ein Mitgliedsbeitrag in Höhe von 3.000 € jährlich.
Weitere Informationen	<p>Demnächst wird eine Homepage mit allen wichtigen Informationen rund um das Bündnis bereit stehen: www.kommunen-fuer-biologische-vielfalt.de. Außerdem steht die Deutsche Umwelthilfe gerne für Rückfragen zur Verfügung: Tobias Herbst, Tel.: 07732/ 9995-55, E-Mail: herbst@duh.de</p>

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1894/2011
Anzahl der Anlagen 8
Zu TOP

**Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) - Haushaltssatzung 2012 und
Wirtschaftsplan 2012**

Antrag,

den Vertreter der Landeshauptstadt Hannover in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) anzuweisen, dem aus der Anlage, nebst Anlagen 1-4, hervorgehenden Beschlussvorschlag zur Haushaltssatzung und dem Wirtschaftsplan 2012 des Zweckverbandes zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte sind bei diesem Sachverhalt nicht ersichtlich.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt - Investitionstätigkeit Investitionsmaßnahme

Einzahlungen		Auszahlungen	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00
Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	0,00	Baumaßnahmen	0,00
Veräußerung von Sachvermögen	0,00	Erwerb von bewegl. Sachvermögen	0,00
Veräußerung von Finanzvermögensanlagen	0,00	Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00
Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00
		Sonstige Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Sonderfelder	0,00

Teilergebnishaushalt 20

Angaben pro Jahr

Produkt 54501 Straßenreinigung

Ordentliche Erträge		Ordentliche Aufwendungen	
Zuwendungen und allg. Umlagen	0,00	Personalaufwendungen	0,00
Sonstige Transfererträge	0,00	Sach- und Dienstleistungen	5.866.000,00
Öffentlichrechtl. Entgelte	0,00	Abschreibungen	0,00
Privatrechtl. Entgelte	0,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	0,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	0,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	0,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		Saldo ordentliches Ergebnis	-5.866.000,00
Außerordentliche Erträge	0,00	Außerordentliche Aufwendungen	0,00
		Saldo außerordentliches Ergebnis	0,00

Der Anteil der Landeshauptstadt Hannover zur Stadtreinigung/Winterdienst erhöht sich gegenüber dem Jahr 2011 um 70.000 € auf 5.866.000 €. Die Erhöhung resultiert aus höheren Materialkosten für Streumittel für den Winterdienst sowie höhere Energie- und Kraftstoffkosten.

Begründung des Antrages

Die Verbandsversammlung beschließt gemäß § 8 der Verbandsordnung des Zweckverbandes in Verbindung mit § 40 der NGO über die Haushaltssatzung und den Wirtschaftsplan des Zweckverbandes. Für den Beschluss ist eine Weisung an den Stimmführer in der Verbandsversammlung erforderlich.

20.20
Hannover / 26.09.2011

Beschlussvorlage Nr.

A II B 254/2011

mit 4 Anlagen

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	Beschluss		Abstimmung		
			lt. Vor- schlag	abwei- chend	Ja	Nein	Enthal- tung
Zweckverbandsversammlung							

Betreff:

Haushaltssatzung und Wirtschaftsplan 2012

Beschlussvorschlag:

1. Die Haushaltssatzung 2012 des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover in der anliegenden Fassung (Anlage 1) und
2. der Wirtschaftsplan 2012 des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover in der anliegenden Fassung (Anlagen 2-4) wird beschlossen.

Begründung:

Grundlage der Wirtschaftsführung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover sind die Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit in Verbindung mit der Niedersächsischen Gemeindeordnung, die Verbandsordnung und die Verordnung über Eigenbetriebe und andere prüfungspflichtige Einrichtungen.

Danach hat der Zweckverband für jedes Jahr eine Haushaltssatzung zu erlassen und einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht.

Die Verbandsversammlung entscheidet gem. § 8 Abs. 1 Ziff. 6 der Verbandsordnung in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung über die Haushaltssatzung und den Wirtschaftsplan.

Im Folgenden werden einige wesentliche Positionen des Wirtschaftsplanes 2012 erläutert:

Erfolgsplan:

Die Wirtschaftsplanung für das Jahr 2012 basiert auf der Gebührenkalkulation für die Jahre 2010 bis einschließlich 2012. Der Erfolgsplan 2012 sieht für den Zweckverband betriebliche Erträge in Höhe von 178.940 T€ (Vorjahr 178.620 T€) Gesamtaufwendungen in Höhe von 186.540 T€ (Vorjahr 176.620 T€) und somit einen **Fehlbetrag von 7.600 T€** (Vorjahr: Überschuss 2.000 T€) vor.

Trotz dieses Fehlbetrages entspricht der Wirtschaftsplan, der gleichzeitig das Ende des laufenden Kalkulationszeitraumes für die Straßenreinigungs- und Abfallgebühren darstellt, weitestgehend dem in den Kalkulationen für die Straßenreinigungsgebühren gem. DS Nr. 2230/2009 der Landeshauptstadt Hannover und die Gebühren für die Abfallentsorgung gem. DS B II B 212/09 der Region Hannover dargestellten Ergebnissen zum Ende des Kalkulationszeitraumes.

Die Anlage 2 (Seite 2) zeigt, wie die Zuordnung des Erfolgsplanes zu den einzelnen Sparten erfolgt.

Für die **Stadtreinigung** sieht der Wirtschaftsplan 2012 bei Erträgen i.H.v. 25.775 T€ (Kalkulation: 26.037 T€) und Aufwendungen i.H.v. 25.675 T€ (Kalkulation 26.340 T€) einen Überschuss i.H.v. 100 T€ (Kalkulation: -304 T€) vor. Ab Gesamtergebnis sah die Kalkulation der Gebühren für die Stadtreinigung aufgrund von Überdeckungen aus Vorjahren am Ende des Kalkulationszeitraumes einen Überschuss i.H.v. 89 T€ vor. Mit dem im Wirtschaftsplan 2012 angestrebten Ergebnis dieser Sparte und den im Gebührenhaushalt noch zur Verfügung stehenden Überdeckungen aus Vorjahren i.H.v. 230 T€ wird der Kalkulationszeitraum wie geplant abgeschlossen.

Für die **Abfallentsorgung** sieht der Wirtschaftsplan 2012 bei Erträgen i.H.v. 150.880 T€ (Kalkulation: 148.000 T€) und Aufwendungen i.H.v. 158.580 T€ (Kalkulation: 152.079 T€) einen Fehlbetrag i.H.v. 7.700 T€ (Kalkulation: -4.079 T€) vor. Aufgrund von Überdeckungen aus Vorjahren (4.286 T€) prognostizierte die Kalkulation der Gebühren für die Abfallentsorgung als Gesamtergebnis einen Überschuss i.H.v. 207 T€ zum Ende des Jahres 2012. Mit dem im Wirtschaftsplan 2012 angestrebten Ergebnis der Sparten für die Abfallentsorgung und den im Gebührenhaushalt aus Vorjahren zur Verfügung stehenden Überdeckungen i.H.v. 6.845 T€ ergibt sich im Saldo im Gebührenhaushalt der Abfallentsorgung ein Fehlbetrag i.H.v. 855 T€. Diese Abweichung vom prognostizierten Ergebnis ist hauptsächlich auf die nicht in der Gebührenkalkulation enthaltene Beteiligung an der Sanierung der Altlast Ditterke i.H.v. 800 T€ zurückzuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass die **Umsatzerlöse** im Jahr 2012 geringfügig um 200 T€ auf 176.900 T€ zurückgehen werden. Im Saldo ergibt sich diese rückläufige Entwicklung aus erwarteten Mindereinnahmen bei den Gebühren für Abfallsäcke und größere Abfallbehälter sowie aus höheren Einnahmeerwartungen bei dem Verkauf von Metallschrott und den Gebühren für die Straßenreinigung.

Im Bereich der Abfallentsorgung sind als größere Posten der Umsatzerlöse u.a. die Gebühreneinnahmen der Abfallsammlung (121.857 T€) und der Abfallbehandlung (6.260 T€), die sonstigen Erlöse aus Abfallsammlung und -behandlung (16.488 T€) sowie die Erstattungen für Tätigkeiten für verbundene Unternehmen (4.780 T€) zu nennen. Wesentliche Posten der Umsatzerlöse im Bereich der Stadtreinigung sind die Gebühreneinnahmen (17.400 T€), der Anteil der Stadt Hannover (5.866 T€) und die sonstigen Erlöse (2.234 T€).

Aktivierete Eigenleistungen sind in Höhe von 10 T€ vorgesehen. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich auf 2.030 T€ (Vorjahr 1.510 T€). Der Ansatz beinhaltet u.a. als wesentliche Positionen Mehrerlöse aus Anlagenabgängen (371 T€), Mieten/Erbbauzinsen (253 T€), Schadensersatzleistungen (611 T€) und sonstige betriebliche Erträge wie z.B. Schrottverkäufe, Boni, Bußgelder, Erträge aus Kantinenbetrieb i.H.v. gesamt 430 T€.

Der **Materialaufwand** erhöht sich gegenüber 2011 voraussichtlich um 1.790 T€ bzw. 2,8% auf 65.600 T€. Von dieser Erhöhung entfallen 1.290 T€ auf den Bezug von **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen**, deren Ansatz sich damit auf 21.900 T€ beläuft. Im Saldo ergibt sich dieser Betrag aus erwarteten höheren Bezugskosten für Kraftstoffe (+894 T€), größere Mengen von Streumitteln für den Winterdienst (+230 T€), steigenden Materialkosten für Kfz-Material (+220 T€), höheren Bezugskosten für Abfallsäcke (+50 T€) und einem größeren Bedarf für Ersatzmülltonnen (+450 T€) sowie geringeren Aufwendungen für den Strombezug (-488 T€) aufgrund der Übernahme der Stromproduktion auf der Deponie Lahe durch den Verband.

Die übrigen 500 T€ des gestiegenen Materialaufwandes sind auf die **bezogenen Leistungen** zurückzuführen, die sich im Wirtschaftsplan 2012 auf 43.700 T€ belaufen. Ausschlaggebend hierfür sind Steigerungen bei den Kfz-Fremdvergaben und ein erhöhter Sanierungsbedarf bei den baulichen Einrichtungen und Anlagen, die im Saldo trotz rückläufiger Aufwendungen für die Nutzung von Anlagen der Abfallentsorgungsgesellschaft zu einem gestiegenen Aufwand führen. Wesentliche Positionen stellen die Fremdvergaben bei der Gehwegreinigung (1.260 T€), die landwirtschaftliche Grüngutannahme und –verarbeitung (3.272 T€), die Sickerwasserreinigung (2.323 T€), Kfz-Fremdvergaben (2.049 T€/ +155 T€), die thermische Behandlung von Restabfällen (20.000 T€) und der Unterhalt von Gebäuden, Grundstücken und technischen Anlagen (4.551 T€/ +451 T€) dar.

Der **Personalaufwand** steigt gegenüber dem Vorjahr um 3.610 T€ (+5,0%) auf 76.200 T€. In dem Ansatz ist eine tarifliche Steigerung i.H.v. ca. 2,0% berücksichtigt worden. Darüber hinaus wird zu dieser Position auch der Aufwand für zeitlich befristete Stellen ausgewiesen. Ab dem Wirtschaftsjahr 2012 sollen die Auszubildenden des Verbandes nach Abschluss der Berufsausbildung noch für ein Jahr befristet in ihrem erlernten Beruf eingesetzt werden. Hierfür werden 10 befristete Stellen benötigt. Im Rahmen des Pilotversuches zur O-Tonne werden ebenfalls zeitlich befristete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingesetzt. Da für diesen Versuch ca. 30 befristete Arbeitsplätze zu besetzen sind, ergibt sich für die zusätzlich einzurichtenden befristeten Stellen ein Personalaufwand i.H.v. ca. 1.600 T€, der zu dieser Position berücksichtigt werden muss.

Die **Abschreibungen** erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 1.300 T€ auf 23.600 T€. Die Abschreibungen ergeben sich aus der Investitionstätigkeit des Zweckverbandes. Der Anstieg ist hier insbesondere auf die bereits fertig gestellten oder in Vorbereitung befindlichen baulichen Maßnahmen bei den Betriebsstätten Karl-Wiechert-Allee, Schörlingstraße und den Wertstoffhöfen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für **Deponienachsorge und Altlastensortierung** erhöhen sich um 1.880 T€ auf 8.930 T€ aufgrund einer Anhebung der Zuführungen zu den Rekultivierungsrückstellungen. Die Höhe der jährlich vorzunehmenden Zuführung zu den Rekultivierungsrückstellungen wurde 2007 im Rahmen eines Gutachtens durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelt. Die im Wirtschaftsplan 2012 vorgesehene Zuführung enthält neben dem gutachtlich ermittelten Zuführungsbetrag auch einen Mehrbedarf, der sich aus der Anpassung des Gutachtens an das aktuelle Preisniveau ergibt. Darüber hinaus beinhaltet dieser Ansatz 200 T€ für die Erkundung und Sanierung von Altlasten im Entsorgungsgebiet des Verbandes gem. § 12 Abs. 2 i.V. mit Abs. 7 des Nieders. Abfallgesetzes.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhen sich um 840 T€ auf 11.330 T€. Sicherungsmaßnahmen am Altkörper der Deponie Lahe (100 T€), die Anmietung von Fahrzeugen für den Pilotversuch O-Tonne (180 T€), höhere Mautgebühren (35 T€), werbliche Aktionen für die O-Tonne (40 T€), Aus- und Fortbildungskosten im Zusammenhang mit einer grundlegenden Änderung des im Verband eingesetzten EDV-Systems (119 T€) sind für den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausschlaggebend.

Nachdem das **Finanzergebnis** in den Vorjahren negativ ausfiel, kann im Wirtschaftsjahr 2012 davon ausgegangen werden, das mit 20 T€ ein positives Ergebnis erzielt wird, was gegenüber dem Vorjahr einer Verbesserung von 140 T€ entspricht. Der weitere Abbau von Darlehen führt zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen um 115 T€. Zusammen mit der Erwartung einer geringfügigen Erhöhung der Zinserträge ergibt sich die im Wirtschaftsplan ausgewiesene Verbesserung des Finanzergebnisses.

Vermögensplan:

Der Vermögensplan 2012 ist Bestandteil des Investitionsprogramms 2011 – 2015 i.H.v. 164.095 T€. Die Summe der Ansätze des Vermögensplanes 2012 beläuft sich auf 41.770 T€ (Vorjahr: 35.325 T€).

In der Sparte **Stadtreinigung und Winterdienst** geht die vorgesehene Investitionssumme gegenüber dem Vorjahr um 2.460 T€ auf 4.105 T€ zurück. Die im Wirtschaftsplan 2011 enthaltene Verlagerung der Betriebsstätte Linden-Mitte wurde nicht durchgeführt, da während der Planung eine wirtschaftlich günstigere Lösung gefunden wurde. Mit der Schaffung aller Voraussetzungen für eine Verlegung des auf dieser Betriebsstätte befindlichen Wertstoffhofes im Jahr 2012 konnte jedoch für das größte Problem dieser Betriebsstätte eine zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Der Wirtschaftsplan 2012 sieht für die Betriebsstätte Linden-Mitte den Ersatz der abgängigen Betriebsstätte vor (1.100 T€). Mit den Arbeiten soll nach der Verlegung des Wertstoffhofes begonnen werden.

Die Gesamtsumme der geplanten Investitionen für die Sparte **Abfall- und Wertstoffsammlung** beläuft sich wie im Vorjahr auf 10.585 T€. In dem Ansatz für den Ausbau von Betriebsstätten ist der Ausbau der neuen Betriebsstätte Schörlingstraße enthalten. Hierfür stehen noch zusätzlich Haushaltsreste aus dem Vorjahr zur Verfügung. Die Ansätze für Fahrzeuge, Behälter, Geräte, GWG entsprechen den Ansätzen der Vorjahre.

Für die Sparte **Abfallbehandlung** ist im Wirtschaftsjahr 2012 ein Rückgang der Investitionsmittel um 445 T€ auf 8.860 T€ vorgesehen. Durch den Abschluss der Arbeiten am Südost-Bereich der Deponie Lahe fallen dort zunächst keine weiteren Anschaffungs- und Herstellungskosten an. Die für den Fuhrpark und die technischen Anlagen und Einrichtungen vorgesehenen Investitionen i.H.v. 6.285 T€ bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Eine zeitliche Verschiebung hat sich in Bezug auf den Ausbau der Bioabfallkompostierungsanlage ergeben. Entgegen dem Vermögensplan des Vorjahres sieht der Vermögensplan 2012 vor, dass die Planungsphase verlängert und mit der eigentlichen Umsetzung der Maßnahme erst im Wirtschaftsjahr 2013 begonnen wird.

Die für die Sparte **Verwaltung und Hilfsbetriebe** vorgesehene Investitionssumme erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 1.730 T€ auf 6.890 T€. Da davon ausgegangen wird, dass der Neubau des Büro- und Sozialgebäudes für die Betriebsstätte Karl-Wiechert-Allee im Wirtschaftsjahr 2012 fertig gestellt wird, enthält der Vermögensplan nicht nur die für das Bauvorhaben notwendigen Mittel sondern auch die für die Ausstattung des Gebäudes notwendigen Ansätze. Der Vermögensplan 2012 enthält im Investitionsprogramm als neue Maßnahme die Position 7. Bau allgemein KWA (+1.050 T€) für ein Brandschutz-Erkennungs- und Bekämpfungssystem in den Kfz-Hallen 1 – 3 der Betriebsstätte KWA. Die Maßnahme resultiert aus der Umsetzung des Risikomanagementsystems.

Stellenplan:

Die Anzahl der Stellen beträgt unverändert wie im Vorjahr 1.612,5. Neu einzurichtende Stellen werden durch entsprechende Stellenstreichungen kompensiert.

Von den 18 neuen Stellen entfallen 2 Stellen auf die Abteilung Stadtreinigung, Winterdienst und Werkstatt (zwei Straßenreiniger) Je 7 Stellen entfallen auf die Abteilung Abfall- und Wertstoffsammlung (sechs Abfallwerker und ein Sachbearbeiter) und die Abteilung Abfallbehandlung (drei Kraftfahrer/Deponiearbeiter, eine Fachkraft für Kreislauf- und Abfallwirtschaft, eine Küchenhilfe und zwei Sachbearbeiter). Je 1 Stelle entfällt auf die Abteilung Service (ein Sachbearbeiter), auf die Stabsstelle Kundenbetreuung (ein Sachbearbeiter).

Anlagen:

Anlage 1: Haushaltssatzung 2012

Anlage 2: Wirtschaftsplan 2012 / Erfolgsplan mit Spartenrechnung 2012

Anlage 3: Wirtschaftsplan 2012 / Vermögensplan mit Finanzplanung 2011 - 2015

Anlage 4: Wirtschaftsplan 2012 / Stellenübersicht

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2012



Aufgrund der §§ 8, 13 und 16 des Nieders. Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 63) i.V.m. § 84 der Nieders. Gemeindeordnung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 472), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat die Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2012 beschlossen.

§ 1

Der Wirtschaftsplan für das Haushaltsjahr 2012 wird

im **Erfolgsplan**

in der Einnahme auf 178.940.000 €
in der Ausgabe auf 186.540.000 €

und im **Vermögensplan**

in der Einnahme auf 41.770.000 €
in der Ausgabe auf 41.770.000 €

festgesetzt.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen sind im Haushaltsjahr 2012 nicht vorgesehen.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf 11.550.000 € festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite im Haushaltsjahr 2012 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 23.000.000 € festgesetzt.

§ 5

Im Haushaltsjahr 2012 wird von den Verbandsgliedern keine Umlage nach § 16, Abs. 2 der Verbandsordnung erhoben.

Hannover, den

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

(Hülter)
Verbandsgeschäftsführerin

(Prof. Dr. Priebs)
Vors. der Verbandsversammlung

aha Erfolgsplan 2012		(in Tausend-Euro)		
Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover	Rechnung 2010	Plan 2011	Plan 2012	
1. Umsatzerlöse	178.353	177.100	176.900	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen oder unfertigen Erzeugnissen	0	0	0	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	10	10	
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.243	1.510	2.030	
Summe betriebliche Erträge (1+2+3+4)	183.596	178.620	178.940	
5. Materialaufwand	64.084	63.810	65.600	
a) <u>für Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe und bez. Waren</u>	<u>21.617</u>	<u>20.610</u>	<u>21.900</u>	
b) <u>Aufwendungen für bezogene Leistungen</u>	<u>42.467</u>	<u>43.200</u>	<u>43.700</u>	
6. Personalaufwand	72.757	72.590	76.200	
7. Abschreibungen	21.656	22.300	23.600	
8. Aufw. für Deponienachsorge u. Altlastensanierung	6.648	7.050	8.930	
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.268	10.490	11.330	
Betriebsergebnis (Betr. Ertr. -5-6-7-8-9)	7.182	2.380	-6.720	
10. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-891	-565	-590	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.008	685	570	
Finanzergebnis (-10-11-12)	-117	-120	20	
Erg. der gewöhnl. Gesch.tätigkeit (Betr.erg.+Fin.erg.)	7.066	2.260	-6.700	
13. Außerordentliches Ergebnis	1.810	0	0	
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.839	30	620	
15. Sonstige Steuern	223	230	280	
15. Jahresgewinn / -verlust (Erg. d.g. G.tätigk. -13-14)	3.194	2.000	-7.600	

aha Erfolgsübersicht der Sparten 2012 (in Tausend-Euro)					
Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover	aha	Verwaltung u. Hilfsbetr.	Stadt- reinigung	Abfall- sammlung	Abfall- behandlung
1. Umsatzerlöse	176.900	2.015	25.500	141.615	7.770
davon <u>1. Gebühren</u>	<u>145.517</u>		<u>17.400</u>	<u>121.857</u>	<u>6.260</u>
davon <u>2. 25%-Anteil LHH</u>	<u>5.866</u>		<u>5.866</u>		
davon <u>3. Kostenerstattung arh</u>	<u>4.780</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.630</u>	<u>150</u>
davon <u>Übriges</u>	<u>20.737</u>	<u>2.015</u>	<u>2.234</u>	<u>15.128</u>	<u>1.360</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen oder unfertigen Erzeugnissen	0	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	10	10	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.030	260	275	955	540
Summe betriebliche Erträge (1+2+3+4)	178.940	2.285	25.775	142.570	8.310
5. Materialaufwand	65.600	15.940	2.640	6.580	40.440
a) für Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe und bez. Waren	21.900	12.390	1.190	3.760	4.560
davon <u>1. Energie u. Wasser</u>	<u>2.043</u>	<u>408</u>	<u>155</u>	<u>155</u>	<u>1.325</u>
davon <u>2. Kraft- u. Schmierstoffe</u>	<u>7.719</u>	<u>7.070</u>	<u>540</u>	<u>13</u>	<u>96</u>
davon <u>3. Material</u>	<u>3.952</u>	<u>3.915</u>	<u>27</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
davon <u>4. Säcke</u>	<u>2.183</u>	<u>0</u>	<u>33</u>	<u>2.150</u>	<u>0</u>
davon <u>Übriges</u>	<u>6.003</u>	<u>997</u>	<u>435</u>	<u>1.437</u>	<u>3.134</u>
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	43.700	3.550	1.450	2.820	35.880
davon <u>1. Landw. Grüngutents. u. -verarbeitung</u>	<u>3.272</u>			<u>0</u>	<u>3.272</u>
davon <u>2. Kfz-Reparaturen durch Dritte</u>	<u>2.109</u>	<u>2.000</u>	<u>9</u>	<u>75</u>	<u>25</u>
davon <u>3. Thermische Behandlung</u>	<u>20.000</u>				<u>20.000</u>
davon <u>4. Pacht von arh-Anlagen</u>	<u>3.600</u>	<u>280</u>	<u>0</u>	<u>1.400</u>	<u>1.920</u>
davon <u>Übriges</u>	<u>14.719</u>	<u>1.270</u>	<u>1.441</u>	<u>1.345</u>	<u>10.663</u>
6. Personalaufwand	76.200	13.040	14.260	37.000	11.900
7. Abschreibungen	23.600	2.000	2.300	8.550	10.750
8. Aufw. für Deponienachsorge u. Altlastensanierung	8.930				8.930
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.330	3.785	1.700	3.435	2.410
davon <u>1. EDV-Aufwand</u>	<u>1.313</u>	<u>1.033</u>	<u>20</u>	<u>80</u>	<u>180</u>
davon <u>2. Verw.kostenbeitr. an Städte u. Gemeinden</u>	<u>3.482</u>	<u>427</u>	<u>1.155</u>	<u>1.900</u>	<u>0</u>
davon <u>Übriges</u>	<u>6.535</u>	<u>2.325</u>	<u>525</u>	<u>1.455</u>	<u>2.230</u>
Betriebsergebnis (Betr. Ertr. -5-6-7-8-9)	-6.720	-32.480	4.875	87.005	-66.120
10. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-590	-10	-15	-305	-260
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	570	20	20	60	470
Finanzergebnis (-10-11-12)	20	-10	-5	245	-210
Erg. d. gew. Gesch.tätigkeit (Betr.erg.+Fin.erg.)	-6.700	-32.490	4.870	87.250	-66.330
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	620	20	0	600	0
14. Sonstige Steuern	280	10	40	195	35
15. Jahresgewinn / -verlust (Erg. d.g. G.tät. -13-14)	-7.600	-32.520	4.830	86.455	-66.365
Innere Verrechnungen					
16. Verrechnete Erträge und verrechnete Aufwendungen	-90.980	-21.040	-940	-60	-68.940
davon <u>1. Restmüll-Entsorgung</u>	<u>0</u>	<u>160</u>	<u>3.340</u>	<u>81.880</u>	<u>5.600</u>
davon <u>2. Kehricht-Entsorgung</u>	<u>0</u>			<u>68.630</u>	<u>-68.630</u>
davon <u>3. Betriebstechnik</u>	<u>0</u>	<u>-965</u>	<u>170</u>	<u>640</u>	<u>155</u>
davon <u>4. Doppelnutzung Kfz</u>	<u>0</u>		<u>-315</u>	<u>315</u>	
davon <u>5. Tankstelle</u>	<u>0</u>	<u>-6.580</u>	<u>305</u>	<u>4.450</u>	<u>1.825</u>
davon <u>6. Kfz-Werkstatt (u. Mat.-Lager)</u>	<u>0</u>	<u>-11.595</u>	<u>2.615</u>	<u>5.880</u>	<u>3.100</u>
davon <u>Übriges</u>	<u>0</u>	<u>-1.740</u>	<u>-685</u>	<u>1.905</u>	<u>520</u>
17. Umlage der Kostenstellen	0	-11.640	2.330	6.235	3.075
18. Gesamtergebnis (15-16-17)	-7.600	0	100	-1.600	-6.100

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

Wirtschaftsplan 2012: Vermögensplan

	Plan 2011	Plan 2012	Veränderung Plan 2012 - 2011	
	T€	T€	T€	%
<u>Ausgaben</u>				
Stadtreinigung u. Winterdienst	6.565	4.105	-2.460	-37,5
Abfall- u. Wertstoffsammlung	10.585	10.585	0	0,0
Abfallbehandlung	9.305	8.860	-445	-4,8
Verwaltung und Hilfsbetriebe	5.160	6.890	1.730	33,5
Gesamt	31.615	30.440	-1.175	-8,7
Tilgung von Krediten	3.710	3.730	20	0,5
Jahresverlust	0	7.600	7.600	0,0
Gesamtausgaben	35.325	41.770	6.445	18,2
<u>Einnahmen</u>				
Abschreibungen	22.300	23.600	1.300	5,8
Anlagenabgänge	100	100	0	0,0
Internes Darlehen aus Dep.-Rückstellung	10.925	18.070	7.145	65,4
Jahresgewinn	2.000	0	-2.000	-100,0
Gesamteinnahmen	35.325	41.770	6.445	18,2

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

Wirtschaftsplan 2012: Finanzplanung 2011 - 2015

	Plan 2011-2015	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<u>Ausgaben</u>						
Stadtreinigung u. Winterdienst	18.745	6.565	4.105	3.625	2.125	2.325
Abfall- u. Wertstoffsammlung	51.875	10.585	10.585	10.235	10.235	10.235
Abfallbehandlung	51.270	9.305	8.860	12.695	13.195	7.215
Verwaltung und Hilfsbetriebe	15.855	5.160	6.890	1.835	1.110	860
<u>Gesamt</u>	<u>137.745</u>	<u>31.615</u>	<u>30.440</u>	<u>28.390</u>	<u>26.665</u>	<u>20.635</u>
Tilgung von Krediten	18.750	3.710	3.730	3.750	3.770	3.790
Jahresverlust	7.600	0	7.600	0	0	0
Gesamtausgaben	164.095	35.325	41.770	32.140	30.435	24.425
<u>Einnahmen</u>						
Abschreibungen	113.800	22.300	23.600	23.100	22.600	22.200
Anlagenabgänge	500	100	100	100	100	100
Int. Darlehen aus Dep.-Rückst.	47.795	10.925	18.070	8.940	7.735	2.125
Jahresgewinn	2.000	2.000	0	0	0	0
Gesamteinnahmen	164.095	35.325	41.770	32.140	30.435	24.425

aha Vermögensplan 2012 und Finanzplanung 2011 - 2015

(in Tausend-Euro)

Ausgaben		aha Inv.progr. 2011 -	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover				
Pos. Vorhaben	GD		Ansatz 2011	Ansatz 2012	Ansatz 2013	Ansatz 2014	Ansatz 2015
Abfallbehandlung							
1. Sicherung Altkörper		0	0	0	0	0	0
2. Ausbau Südost-Bereich		600	500	0	0	100	0
3. Abwassertechnische Anlagen	1. - 11. u. 17. - 18.	1.460	370	370	240	240	240
4. Ausbau Gasentsorgung		8.150	1.780	1.755	1.755	1.605	1.255
5. Techn. Anlagen, Infrastruktur		1.000	200	200	200	200	200
6. Sonstige Maßnahmen		1.800	360	360	360	360	360
7. Fahrzeuge		15.150	3.200	3.250	2.900	2.900	2.900
8. Maschinen, Geräte, GWG		1.750	350	350	350	350	350
9. (Baumaßnahme fertig gestellt)		0	0	0	0	0	0
10. (Baumaßnahme fertig gestellt)		0	0	0	0	0	0
11. Bau Zentrallager*		2.365	1.200	1.165	0	0	0
12. Kantine Lahe		445	275	170	0	0	0
13. (Baumaßnahme fertig gestellt)	0	0	0	0	0	0	
14. Bioabfallkomp.anlage (BAK)	12. - 16.	15.100	380	550	6.200	6.750	1.220
15. Mech. Restabf.aufb.anlage (MA)		1.000	200	200	200	200	200
16. Biol. Restabf.beh.anlage (BA)		2.000	400	400	400	400	400
17. EDV u. Bürobedarf		450	90	90	90	90	90
18. Erweit. Soz.gebäude Lahe		0	0	0	0	0	0
Gesamt:		51.270	9.305	8.860	12.695	13.195	7.215
Stadtreinigung u. Winterdienst							
1a. Ausbau Betriebsstätten	1. - 5.	3.525	325	1.250	1.650	150	150
1b. Bau Betriebsstätte*		3.000	3.000	0	0	0	0
1c. Erweiterung Kfz-W. (u. Sonstiges)		770	770	0	0	0	0
2. Fahrzeuge		9.600	2.000	2.300	1.700	1.700	1.900
3. Behälter, Geräte, GWG StrR.		485	85	100	100	100	100
4. EDV u. Bürobedarf StrR.	250	50	50	50	50	50	
5. Masch., Geräte, GWG Kfz-W.	1.115	335	405	125	125	125	
Gesamt:		18.745	6.565	4.105	3.625	2.125	2.325

aha Vermögensplan 2012 und Finanzplanung 2011 - 2015

(in Tausend-Euro)

Ausgaben		aha Inv.progr. 2011 - 2015	llwirtschaft Region Hannover				
Pos. Vorhaben	GD		Ansatz 2011	Ansatz 2012	Ansatz 2013	Ansatz 2014	Ansatz 2015
Abfall- u. Wertstoffsammlung							
1. Ausbau Betriebsstätten	1. - 5.	2.750	700	700	450	450	450
2. Fahrzeuge		34.500	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900
5. Masch., Geräte, GWG Beh.-W.		175	35	35	35	35	35
Gesamt:		51.875	10.585	10.585	10.235	10.235	10.235
Verwaltung u. Hilfsbetriebe							
1. EDV u. Bürobedarf VGF/Stäbe	1.	125	25	25	25	25	25
2. EDV u. Bürobedarf Abt. 5		1.495	320	815	120	120	120
3. EDV u. Bürobedarf Einzelmaßn.		1.870	350	470	350	350	350
4. Maschinen, Geräte, GWG Verw.		175	35	35	35	35	35
5. Maschinen, Geräte, GWG HiB		150	30	30	30	30	30
6. Bau Bürogebäude KWA	9	8.990	4.100	4.165	725	0	0
7. Bau Allgemein KWA		3.050	300	1.350	550	550	300
Gesamt:		15.855	5.160	6.890	1.835	1.110	860
1. Investitionen aha		137.745	31.615	30.440	28.390	26.665	20.635
2. Tilgung von Krediten		18.750	3.710	3.730	3.750	3.770	3.790
3. Zuführung zu Investitionsrücklagen		0	0	0	0	0	0
4. Jahresverlust		7.600	0	7.600	0	0	0
Ausgaben insgesamt:		164.095	35.325	41.770	32.140	30.435	24.425
Einnahmen							
1. Abschreibungen		113.800	22.300	23.600	23.100	22.600	22.200
2. Anlagenabgänge		500	100	100	100	100	100
3. Internes Darlehen aus Dep.-Rückstellung		47.795	10.925	18.070	8.940	7.735	2.125
davon Zuführung aus Erfolgsplan		25.280	5.263	6.492	5.600	5.800	2.125
davon Entnahme aus Bestand		22.515	5.662	11.578	3.340	1.935	0
4. Kreditaufnahme		0	0	0	0	0	0
5. Jahresgewinn		2.000	2.000	0	0	0	0
Einnahmen insgesamt:		164.095	35.325	41.770	32.140	30.435	24.425

aha Stellenübersicht 2012

	Stellenplan 2012	Stellen- hebg.	Neu- einrichtg.	Stellen- streichg.	Stellen- abwertg.	Stellenplan 2011
Geschäftsführung						
FV	2,0					2,0
Summe GF:	2,0					2,0
Beamte						
A 16						
A 15	1,0					1,0
A 14	1,0					1,0
A 13	4,0			1,0		5,0
A 12	4,0					4,0
A 11	2,0					2,0
A 10	3,0					3,0
A 9 mDmZ	1,0					1,0
A 9mD	1,0					1,0
A 8	1,0					1,0
A 7						
Summe Beamte:	18,0			1,0		19,0
Beschäftigte						
15Ü	1,0					1,0
15	1,0					1,0
14	8,0					8,0
13	11,0		1,0			10,0
12	14,0					14,0
11	17,0					17,0
10	50,0					50,0
9	72,0			1,0		73,0
8	58,0					58,0
7	73,0			4,0		77,0
6	149,0		2,0			147,0
5	461,0		6,0	9,0		464,0
4	211,0					211,0
3	328,5		7,0	3,0		324,5
2	138,0		2,0			136,0
1						
Summe Beschäftigte:	1.592,5		18,0	17,0		1.591,5
<u>Gesamt:</u>	<u>1.612,5</u>		<u>18,0</u>	<u>18,0</u>		<u>1.612,5</u>

(Anmerkung zur Zählweise: z.B. geht 1 Halbtagskraft mit dem Wert 0,5 ein.)

SPD-Fraktion und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

(Antrag Nr. 1710/2011)

Eingereicht am 30.08.2011 um 11:52 Uhr.

**Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen, Verwaltungsausschuss
(Eilenriedebeirat zur Kenntnis)**

Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Forstbetriebswerk 2012 - 2022

Antrag zu beschließen:

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, vor der Auftragsvergabe des „Forstbetriebswerk 2012 bis 2022“ dem Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen verschiedene Möglichkeiten für die Erstellung des neuen Forstbetriebs vorzustellen. Folgende Alternativen sollen dabei unter Einbeziehung der Auswirkungen auf Naherholung, Naturschutz und Wirtschaftlichkeit dargestellt werden:

1. Fortschreibung des lfd. Forstbetriebswerks.
2. Eine weitgehende Fortschreibung des laufenden Forstbetriebswerks, jedoch mit der Vorgabe einer Reduzierung der Holznutzung – insbesondere der vollständigen Aufgabe der Holznutzung in der vorderen Eilenriede zwischen Hohenzollernstraße und Bernadotteallee – und einer moderaten Vergrößerung der Naturwaldbereiche.
3. Eine Neufassung des Forstbetriebswerks, das eine Holznutzung zukünftig nur noch bei zwingenden Fällungen im Rahmen der Verkehrssicherung und bei Durchforstungen als Pflegemaßnahme zur Förderung altholzreicher und naturnaher Bestände mit hohem waldästhetischem Wert vorsieht und in dem die bereits eingerichteten Naturwaldbereiche substantiell vergrößert werden.

Begründung

Für die stadteigenen Wälder müssen periodische Betriebspläne aufgestellt werden (§ 15 Abs. 1 NWaldLG). Die Auftragsvergabe für die Aufstellung des Forstbetriebswerks für die Dekade 2012 bis 2022 steht kurz bevor.

Für das noch laufende Forstbetriebswerk 2002 bis 2012 wurden nach intensiven Diskussionen Vorgaben für den Schutz von Altholz und für das Zulassen von mehr Naturnähe erlassen. Herausragend starke Bäume und Höhlenbäume werden seitdem nicht mehr aus Gründen der Holznutzung gefällt und der Fällung solcher Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist eine mehrstufige Prüfung vorgeschaltet. Auf gut zehn Prozent der Waldfläche, ca. 110 ha, wurden darüber hinaus Naturwaldbereiche eingerichtet in denen keine Holznutzung mehr stattfindet.

Auf dem weitaus größten Teil der städtischen Waldfläche findet jedoch derzeit die Holznutzung von Bäumen in Altholzstärke, sofern es sich nicht um herausragend starke Exemplare handelt, statt. Die Fällung von markanten alten Bäumen, auch wenn ein Teil der Baumfällungen aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgen, wird aber von vielen

Menschen abgelehnt. Denn der Wert und die Schönheit eines Waldes werden vielfach an seinem Reichtum an charaktervollen alten Bäumen gemessen. Auch für die Naturschutzverbände ist die heutige Waldbewirtschaftung in den stadt eigenen Wäldern nicht optimal, sondern stellt für sie ein Zugeständnis an das Ziel der Holznutzung dar. Kritisiert wird, dass die Bäume durch die Holzernte nur einen Bruchteil ihrer potentiellen Lebensspanne erreichen. Dem Wald werde so die für die Artenvielfalt besonders wertvolle Altersphase des Waldes genommen.

Angesichts der Kritik am laufenden Forstbetriebswerk sollen die politischen Gremien daher vor der Auftragsvergabe des „Forstbetriebswerk 2012 bis 2022“ die Möglichkeit erhalten, sich über die verschiedenen Möglichkeiten für die Erstellung des neuen Forstbetriebs zu informieren.

Christine Kastning
Fraktionsvorsitzende

Lothar Schlieckau
Fraktionsvorsitzender

Hannover / 30.08.2011

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1829/2011

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. die in der Anlage 3 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke für eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den dort bezeichneten Bereich zu beschließen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleicher Weise auf Männer und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Ferner ist damit eine geschlechtsbezogene bzw. gruppenbezogene Bevorzugung oder Benachteiligung nicht verbunden. Die Qualität von Wohngebieten wird in besonderer Weise durch die Angebote zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt. Durch die dem Planungsziel zugrunde liegende Ansiedlung eines Nahversorgers wird das wohnungsnahes Angebot verbessert, wovon auch mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen profitieren.

Kostentabelle

Es entstehen auf der Plangrundlage des Flächennutzungsplanes keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone von 100 m²) auf der Fläche zwischen Winkelriede, Nikolaas-Tinbergen-Weg und Konrad-Lorenz-Platz als Ergänzung des Zentrums

Roderbruch soll der Bebauungsplan Nr. 1725 aufgestellt werden. Das Ansiedlungsvorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich "Wohnbaufläche" dar. Das Einzelhandelsvorhaben ist wegen seiner Größenordnung und Ausrichtung nicht mehr von dieser Darstellung gedeckt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 28.07.2011 mit Frist bis zum 31.08.2011 durchgeführt. Das Ergebnis ist in der Anlage 2 zu dieser Drucksache wiedergegeben. Grundsätzliche Bedenken zu der Planungsabsicht oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden nicht vorgebracht.

Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die fachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist in der Anlage 1 wiedergegeben. Die dort gegebenen Hinweise zu besonders geschützten Biotopen sind insbesondere in Abschnitt 3.4.2 der Begründung eingearbeitet worden. Die in der Stellungnahme erwähnten Vorkommen der Nachtigall und der Heuschreckenart Dornschröcke liegen außerhalb des Änderungsbereichs.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird das Verfahren zur 219. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

61.15
Hannover / 14.09.2011

**Änderungsverfahren zur 219. Änderung des Flächennutzungsplans
Hannover, Bereich: Groß-Buchholz/ Roderbruchmarkt-Süd
- Frühzeitige Beteiligung -
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün**

Planung

Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen, wird die bisherige Darstellung „Wohnbaufläche“ durch die Darstellung „Gemischte Baufläche“ ersetzt.

Bestand und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Fauna erfolgte letztmalig im Jahr 2008. Der überwiegende Teil der Fläche weist demnach eine halbruderales Gras- und Staudenflur auf, im südlichen Bereich befinden sich drei besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Es handelt sich um Weiden- bzw. Weidensumpfgewässer, deren Vorkommen sicherlich auch auf den geringen Grundwasserflurabstand im gesamten Plangebiet zurück zu führen sind. Hinsichtlich der dokumentierten Tierarten sind vor allem die Vorkommen der planungsrelevanten europäischen Vogelart Nachtigall sowie das der Heuschreckenart „Dornschröcke“ bedeutsam. Weiterhin dient die Fläche als Rast- und Rückzugsbiotop einiger weiterer Vogel- und Kleinsäugerarten.

Die Planfläche ist bisher vollständig unversiegelt und erfüllt daher auch Funktionen zur freien Versickerung des Niederschlagswassers. Sie trägt damit unmittelbar zur Anreicherung des Grundwassers bei. Auch für das Naturerleben und für die wohnungsnahe Erholung hat die Fläche eine gewisse Bedeutung.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Die oben beschriebenen Biotopfunktionen für Tiere und Pflanzen, die Funktionen für die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen Boden und Wasser sowie für das Naturerleben gehen mit Realisierung der Planung verloren.

Eingriffsregelung

Die beschriebenen Auswirkungen führen zu wesentlichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und stellen einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Art und konkreter Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren bzw. im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu ermitteln.

**219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd**

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 28.07.2011 bis zum 31.08.2011 durchgeführt.

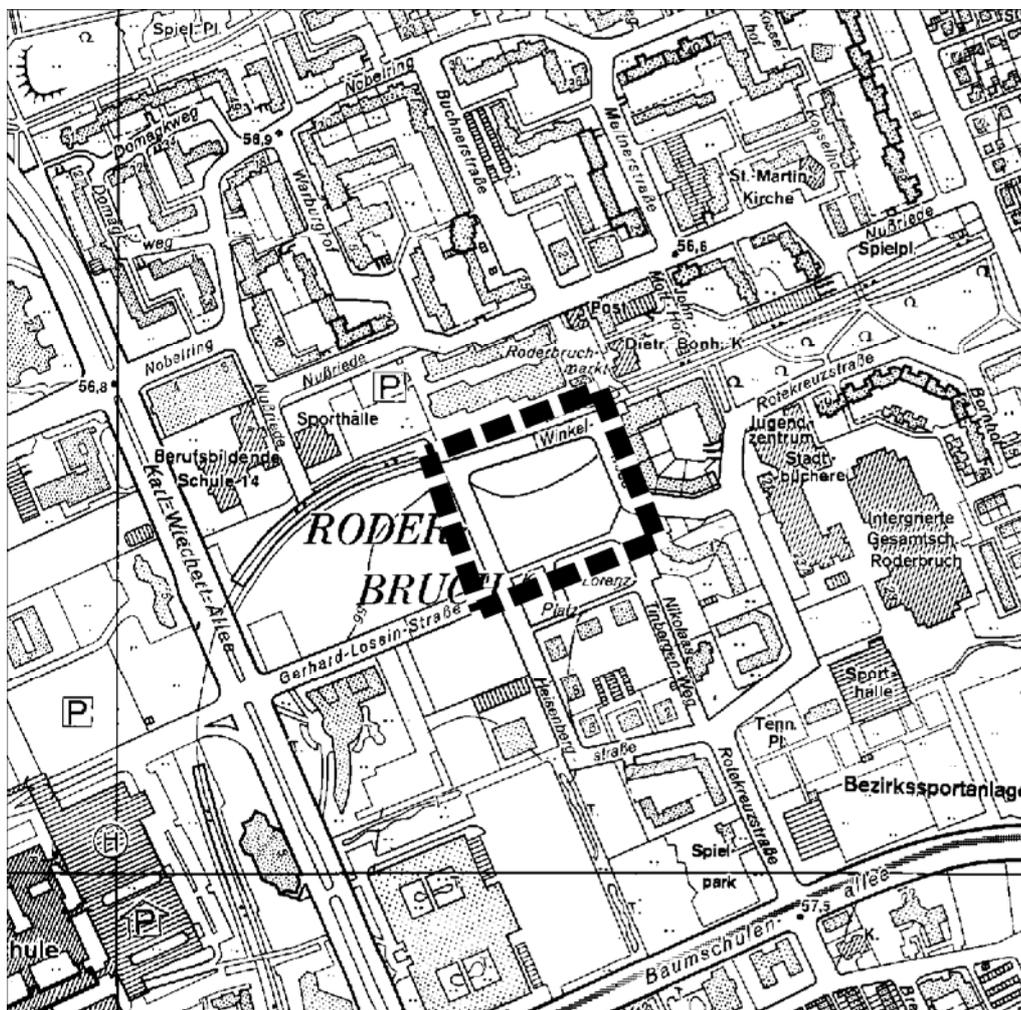
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens:

Beteiligte	Schr. v.	Inhalt in Stichworten	Anmerkung d. Verw.
Region Hannover	31.08.11	Die Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung erfolgt zum B-Plan Nr. 1725. Hinweis auf die drei besonders geschützten Biotope. Hinweis auf die Beachtung wasserrechtlicher Vorschriften bei Grundwasserentnahme und Versickerung sowie bei der Anlage von Kleingewässern als Ausgleichsmaßnahme.	zur Kenntnis genommen Ergänzung der Begründung ist erfolgt. zur Kenntnis genommen
Polizeidirektion	---	---	---
Bundespolizeidirektion	25.08.11	Belange nicht berührt	---
Wehrbereichsverwaltung	---	---	---
ÜSTRA	31.08.11	keine Bedenken	---
Nds. Forstamt Fuhrberg	24.08.11	keine Bedenken, keine Waldeigenschaft in Plangebiet und Umgebung gegeben	zur Kenntnis genommen
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt	---	---	---
BUND	---	---	---
Industrie- und Handelskammer Hannover	22.08.11	Zustimmung	---
Handwerkskammer Hannover	17.08.11	keine Bedenken	---
E.ON Netz	08.08.11	keine Bedenken, keine weitere Beteiligung erbeten	---
E.ON Avacon	---	---	---
TenneT GmbH	11.08.11	keine Bedenken, keine weitere Beteiligung erbeten	---
PLEdoc u.a. für Ruhrgas	01.08.11	Belange nicht berührt	---
enercity / Stadtwerke	26.08.11	keine Bedenken	---
Einzelhandelsverband	---	---	---

219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)



<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	3
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2 Bebauungspläne	4
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	5
3.4.1 Landschaftsrahmenplan	5
3.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	6
3.4.3 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	6
4. Planungsziele und Planinhalt	7
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	8
5.1 Einleitung	8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	10
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime	10
5.2.2.1 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Alttablagerungen und Kampfmitteln	11
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	11
5.2.4 Schutzgut Mensch	12
5.2.4.1 Lärm	12
5.2.4.2 Lufthygiene	12
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	12
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	12
5.2.6 Natura 2000	13
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	13
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	14
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	15
5.8 Zusammenfassung	15
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	17
Planzeichenerklärung	18

219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover **Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd**

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Erweiterung der Gemischten Baufläche zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone von 100 m²) auf der Fläche zwischen Winkelriede, Nikolaas-Tinbergen-Weg und Konrad-Lorenz-Platz soll der Bebauungsplan Nr. 1725 aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich "Wohnbaufläche" dar. Das Einzelhandelsvorhaben ist wegen seiner Größenordnung und Ausrichtung nicht mehr von dieser Darstellung gedeckt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist unmittelbar südlich des Zentrums Roderbruch gelegen, von diesem durch die Stadtbahntrasse getrennt und von dieser im Norden begrenzt. Er ist insgesamt unbebaut und stellt eine innerstädtische Brachfläche dar, die nur in Teilen der Randbereiche im Norden und Westen sowie im südlichen Teil vereinzelt Baumbewuchs und ansonsten Ruderalvegetation aufweist.

Benachbarte Bebauung besteht nur im Osten an der Straße Winkelriede (vorwiegend Wohnbebauung sowie kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie), im Süden und Westen grenzen unbebaute und unversiegelte und teils mit Gehölzen bestandene Flächen an (vor allem auf der Westseite des Änderungsbereichs).

Der Planbereich ist unmittelbar angeschlossen an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestelle "Roderbruchmarkt" der Linie 4. Anschluss für den Anlieferverkehr, für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Radverkehr besteht über die Gerhard-Lossin-Straße, die für den durch die beabsichtigte Nutzung verursachten höheren Bedarf verkehrs- bzw. funktionsgerecht ausgebaut wird, ferner untergeordnet über die Straße Winkelriede.



Luftbildaufnahme 2009
(© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept liegt gemäß der geltenden Fassung der Änderungsbereich im "Zentralörtlichen Ergänzungsbereich (Oberzentrum)". Hierfür gilt das verbindliche raumordnerische Ziel (Abschnitt D 1.6.1-05):

"Im ... oberzentralen Ergänzungsbereich der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen."

Mit einem Einzelhandelsgutachten (Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse) wurde nachgewiesen, dass die beabsichtigte Einzelhandelsansiedlung nach Warenangebot und Dimension nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen führt (s.a. Abschnitt 4) und daher raumordnerisch vertretbar ist. Vielmehr wird von der Einzelhandelsergänzung eine Stützung des Zentrums erwartet.

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 567 (in Kraft getreten am 28.11.1990) setzt für den Änderungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" fest.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Sitzung am 24.02.2011 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover" beschlossen. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das die früheren Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammenfasst, aktualisiert und mit einer verbindlichen Wirkung ausstattet. Es ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der für die Ansiedlung ergänzenden großflächigen Einzelhandels vorgesehene Standort im Änderungsbereich ist dem im Konzept festgelegten D2-Zentrum "Groß-Buchholz Roderbruchmarkt" zuzuordnen. Bei diesem Typ handelt es sich um Zentren mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung, in denen großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln nicht zulässig ist. Die standortgerechte Dimensionierung ist zu beachten. Das den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1725 und der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde liegende Ansiedlungsvorhaben besteht im Kern und weit überwiegend bezüglich der Verkaufsfläche in einem Vollsortimenter. Die Kompatibilität mit der festgelegten Zentrumsfunktion ist damit gewahrt.

Die für die festgelegten Zentren räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche definieren die Bereiche, denen wegen ihres konzentrierten Einzelhandelsangebots, ergänzt um Dienstleistung und Gastronomie, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Das Plangebiet der 219. Änderung liegt im Entwicklungsbereich des für das o.g. Zentrum abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs. Hierzu führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus:

"Zur Stärkung des Stadtteils und des Stadtteilzentrums Roderbruch wird westlich des Roderbruchmarktes und südlich der Stadtbahntrasse ein Entwicklungsbereich abgegrenzt, der für in der Planung befindliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen soll. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zwischen den beiden Stadtbahnübergängen. Damit soll das bisher überwiegend durch Discounter geprägte Angebot ergänzt werden."

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover".

3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.4.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält keine, den Änderungsbereich betreffenden Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften oder Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen.

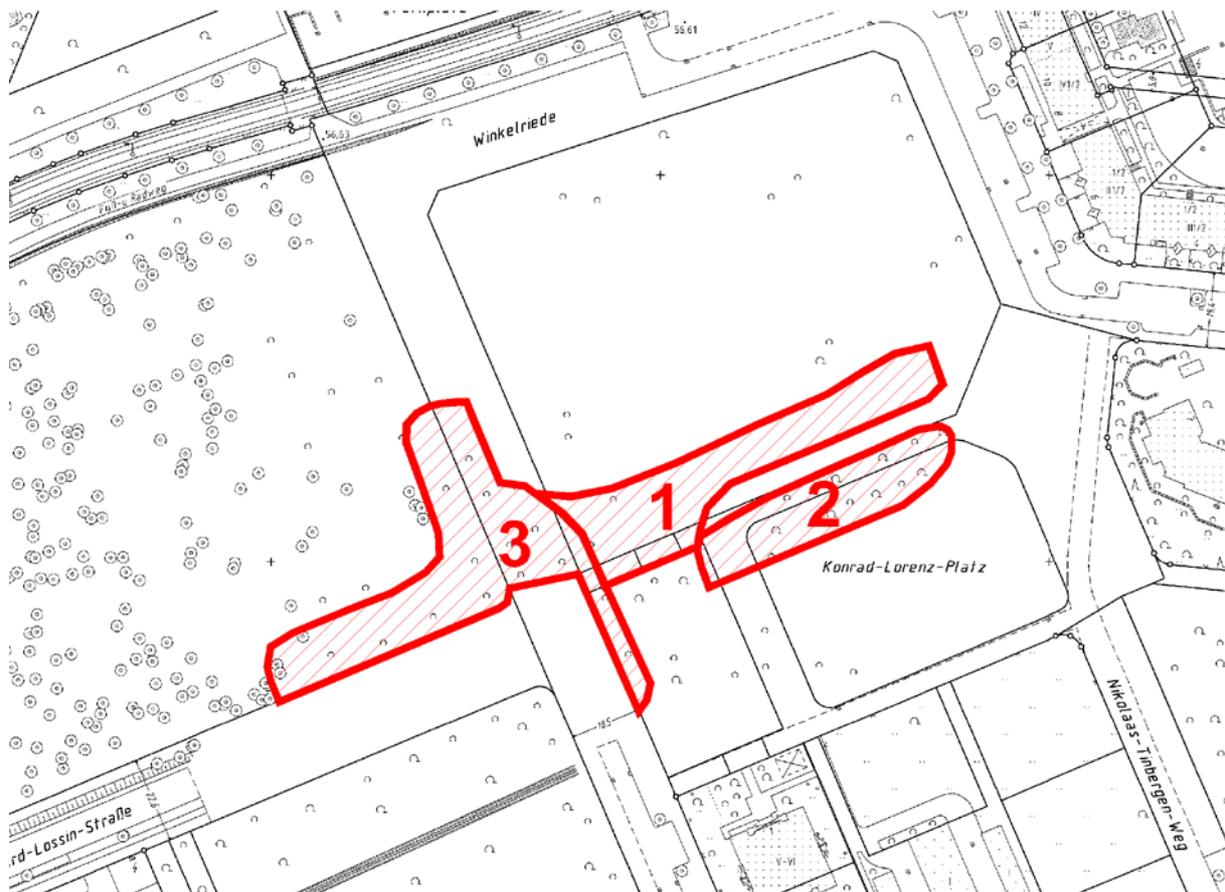
Er liegt allerdings in einem Bereich, für den südlich der Stadtbahntrasse seinerzeit die Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil empfohlen wurde. Eine Ausweisung ist nicht erfolgt.

Der - den o.g. Landschaftsrahmenplan ersetzende - Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover befindet sich im Aufstellungsverfahren. Derzeit liegen das Ergebnis der Bestandserhebung und die Bewertung vor (Vorentwurf, Stand März 2011). Zielaussagen liegen demnach noch nicht vor. Die bisher im genannten Vorentwurf enthaltenen Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 vermerkt.

3.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt.

Im Rahmen der letzten detaillierten Kartierung der Flora und Fauna im Jahre 2008 wurden am südlichen Rand des Änderungsbereichs drei besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGB-NatSchG) festgestellt (Weiden- bzw. Weidensumpfgebüsche sowie Schilf-Landröhricht). Davon ist ein Biotop durch nachfolgend erfolgten Flächenumbruch nicht mehr vorhanden, die beiden übrigen - von denen das im Bereich des Konrad-Lorenz-Platzes gelegene im Bebauungsplan Nr. 1725 berücksichtigt und erhalten werden soll - liegen teils im äußersten Randbereich, teils außerhalb des Bereichs der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Lage der 2008 festgestellten besonders geschützten Biotop

Fläche 1: im Juni 2008 umgebrochene Fläche

Fläche 2: Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 1725

Fläche 3: in Anspruch zu nehmendes Biotop im äußersten Randbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

3.4.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind hinsichtlich ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke von der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Gemischte Baufläche

Nach den Feststellungen des Gutachtens zur Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Hannover (Büro Dr. Acocella, Lörrach, Endbericht Berichtsteil II, August 2010) befindet sich im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld nach der ermittelten und bewerteten Einzelhandelssituation gemessen an der Verkaufsfläche das geringste Einzelhandelsangebot in der Landeshauptstadt Hannover. "Die Gesamtverkaufsfläche der insgesamt 166 Geschäfte (5% aller Betriebe im Stadtgebiet) beträgt rd. 17.125 qm. Dies entspricht rd. 2% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und ist auch auf unterdurchschnittliche Betriebsgrößen zurückzuführen. So sind lediglich fünf Betriebe (rd. 2%), ausnahmslos Lebensmittelbetriebe, großflächig, wobei kein Betrieb eine Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm aufweist. Demgegenüber sind etwas mehr als zwei Drittel aller Geschäfte 50 qm und kleiner. Diese Kleinteiligkeit spiegelt sich auch in den Betriebsstrukturen der Zentren wieder, obgleich die hier ansässigen (großflächigen) Lebensmittelbetriebe zu durchschnittlich größeren Verkaufsflächen als im Bezirk insgesamt beitragen." Die Nahversorgungssituation wird als leicht unterdurchschnittlich bewertet, wobei u.a. im Stadtteil Groß-Buchholz ein vergleichsweise hoher Anteil nicht nahversorgter Bevölkerung (20 %) zu verzeichnen ist.

Zum D-Zentrum Roderbruchmarkt (s.a. Abschnitt 3.3 der Begründung) schlägt der Gutachter zum Erhalt und zur Stärkung der kompakten Struktur eine städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung vor, hält allerdings eine Erweiterung Richtung Süden wegen der Barrierewirkung der Stadtbahn für problematisch. Das von ihm vorgeschlagene Entwicklungsziel ("Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für den Nahbereich und der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel bei stadtteilgerechter Dimensionierung)") wird mit dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover" aufgegriffen.

Vorgesehen ist nach den Absichten eines Vorhabenträgers für das Areal zwischen Winkelriede und Konrad-Lorenz-Platz die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes. Geplant ist ein Vollsortimenter mit 3.000 m² Verkaufsfläche plus einer Shop-Zone von zusammen 100 m² Verkaufsfläche. Der Neubau soll den in seiner Größe als nicht mehr zeitgemäß beurteilten vorhandenen Markt am Roderbruchmarkt ersetzen. Für diesen besteht die Option einer Nachfolgenutzung durch einen Anbieter der Discountschiene.

Mit einem vom Vorhabenträger beauftragten Gutachten (Büro BulwienGesa AG, Hamburg, März 2006) wird festgestellt, dass eine Einzelhandelsansiedlung in der beabsichtigten Art und Größe für die verbleibenden periodischen Angebote am Roderbruchmarkt nur geringe Umverteilungseffekte erwarten lässt, die damit verträglich ausfallen werden. Insgesamt wird die geplante Neuansiedlung nach Auffassung des Gutachters wegen ihrer Magnetfunktion zu einer Stärkung des Zentrums Roderbruch führen, auch weil sich dadurch heutige Kaufkraftabwanderungen zu großflächigen Einzelhandelsalternativen in Bothfeld und Lahe/Altwarmbüchen deutlich vermindern lassen. Es werden damit verbunden positive Auswirkungen auf Neuvermietungen und Umstrukturierungsprozesse erwartet. Aus dieser Beurteilung des Gutachters ist der Schluss zu ziehen, dass von der geplanten Ansiedlung keine Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen ausgehen werden, die nachhaltig zu strukturellen Schädigungen führen, sondern dass der Funktionserhalt des Zentrums unterstützt wird.

Gemäß der in Abschnitt 1 dieser Begründung dargelegten Planungsziele bzw. der in Abschnitt 3.3 aufgezeigten Zielsetzungen des "Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover" wird die im Flächennutzungsplan für das Zentrum Roderbruch dargestellte Gemischte Baufläche um den Änderungsbereich erweitert.

Standortsymbole

Im Zuge der Erweiterung der Gemischten Baufläche für das Zentrum Roderbruch werden die Standortsymbole für soziale und kulturelle Einrichtungen in der Lage verschoben:

- Die Symbole "Kirche", "Freizeitheim", "Jugendzentrum", "Schule - allgemeinbildend" und "Kindertagesstätte" im Plangebiet und in der näheren Umgebung werden den tatsächlichen Standorten der Einrichtungen zugeordnet.
- Das Standortsymbol "Alteneinrichtung" im Südteil des Planbereichs bleibt wie bisher der Wohnbaufläche zugeordnet und wird entsprechend verschoben.

Eine Änderung der bisherigen Planungsziele ist damit nicht verbunden.

5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

5.1 Einleitung

Die Einleitung enthält gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB:

- Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfangs sowie des Bedarfes an Grund und Boden
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan

Die Planungsziele und die Planinhalte der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den Abschnitten 1 und 4 dieser Begründung beschrieben. Da lediglich eine Bauflächendarstellung (Wohnbaufläche) durch eine andere Bauflächendarstellung (Gemischte Baufläche) ersetzt werden soll, haben sie auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Flächenbilanz:

(Die Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung im Vergleich der geltenden und der künftigen Darstellungen, jedoch nicht auf die real ausgeübte oder mögliche Nutzung; desgleichen erlaubt die Flächenbilanz keinen eindeutigen Rückschluss auf den Anteil an versiegelter Fläche. Aufgrund des Maßstabes und der generalisierten Zielaussage können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)

Wohnbaufläche	- 1,74 ha
Gemischte Baufläche	+ 1,74 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.

- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), auf Abschnitt 3.1 wird verwiesen.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan Hannover / Landschaftsrahmenplan Region Hannover - Bestand und Bewertung, Vorentwurf, s. Abschnitt 3.3.1
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept, s. Abschnitt 3.3

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Gegenstand der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der bereits dargestellten Gemischten Baufläche zu Lasten von bisheriger Wohnbaufläche, mit der dann die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelversorgung gegeben sind. Dieses Planungsziel hat daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur eingeschränkt nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange zur Folge, nämlich soweit mit einer Gemischten Baufläche grundsätzlich ein gegenüber einer Wohnbebauung höherer Versiegelungsgrad verbunden sein kann. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange können sich allerdings auf der Ebene des Bebauungsplanes ergeben, wenn er im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung einen darüber hinaus gehenden Eingriff ermöglichen soll. Aus diesem Blickwinkel heraus werden im Folgenden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben, die bei Realisierung der Planung eintreten können.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Planbereich zeigt sich gegenwärtig als unbebaute, ungenutzte und unversiegelte Fläche, die nur in den Randbereichen Gehölzbewuchs aufweist (spärlich im Norden und am Westrand, ausgeprägter im südlichen Randbereich) und damit als eher strukturarm erscheint.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Fauna erfolgte letztmalig im Jahr 2008 (Faunistische und vegetationskundliche Bestandsaufnahme für das Gebiet des B-Planes 566/567, A. Hengelbrock, Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, September 2008). Das Untersuchungsgebiet umfasste neben der Planfläche des 219. Änderungsverfahrens auch das westlich angrenzende Areal mit deutlichem Baumbestand sowie die Fläche des Konrad-Lorenz-Platzes. Nach dieser Bestandsaufnahme wies der überwiegende Teil der Planfläche eine halbruderale Gras- und Staudenflur ohne Sukzessionserscheinungen auf. Im südlichen Bereich wurden drei besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG festgestellt, von denen eines durch Flächenumbau im Juni 2008 nicht mehr vorhanden ist (s. Abschnitt 3.4.2). Es handelt sich dabei um Weiden- bzw. Weidensumpfbüschel, deren Vorkommen auch auf den geringen Grundwasserflurabstand zurückgeführt wird. Gefährdete Pflanzenarten (Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen) konnten nicht nachgewiesen werden.

In der erwähnten Untersuchung wurde für das Untersuchungsgebiet an Tierarten vor allem das Vorkommen der planungsrelevanten europäischen Vogelart "Nachtigall" sowie das Vorkommen der Heuschreckenart "Dornschröcke" dokumentiert. Beide Vorkommen liegen südlich und nordwestlich außerhalb des Bereiches der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes. Weiterhin dient die Fläche als Rast- und Rückzugsbiotop einiger weiterer Vogel- und Kleinsäugerarten.

Der Vergleich von Luftbildaufnahmen zeigt, dass die Biotopsituation über die Jahre hinweg gewissen Veränderungen unterworfen wurde. Die aktuelle Luftbildaufnahme aus der Befliegung vom März 2011 zeigt - auch jahreszeitlich bedingt - eine nach Mahd von Vegetation weitgehend beräumte Fläche.

Im funktionalen Zusammenwirken mit der an den Planbereich westlich angrenzenden Fläche mit dichtem Baumbestand hat sie grundsätzlich eine besondere Lebensraumbedeutung für Tiere hinsichtlich der Nahrungssuche (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten), jedoch nicht für Brut- oder Aufzuchtstätten. Die bauliche Inanspruchnahme der Fläche im Plangebiet führt zum Verlust dieses Lebensraumes. Allerdings würde das bereits jetzt schon bestehende Planungsziel ebenfalls zur Bebauung und damit auch zur vollständigen Beseitigung der Biotopfunktion führen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kommt es damit zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Arten und Biotope" als "Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung" ein.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes Hannover (s. Abschnitt 3.4.1) vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: gering) bei gleichzeitig geringem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Landschaftsrahmenplan, Karten 3.3-7 und 3.3-8). Damit liegt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzungen vor.

In der Bodenkundlichen Stadtkarte 1:25.000 liegen keine Informationen zu den vorhandenen Böden im Änderungsbereich vor. Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 weist jedoch für den gesamten Bereich den Bodentyp Gley-Podsol aus. Es handelt sich hierbei um einen zumindest zeitweise grundwasserbeeinflussten Bodentyp.

Die Bodenfunktionskarte (2009) enthält Angaben zu den Bodenfunktionen im Bereich der unversiegelten Grünflächen. Diese Angaben müssen maßstabsbedingt als unsicher eingestuft werden.

Lebensraumfunktion

Die Naturnähe der Böden im Plangebiet wird als "mittel" eingestuft. Das Biotopentwicklungspotential als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte ebenfalls als "mittel" zu bezeichnen. Allerdings befinden sich am Rand des Planbereichs die unter 5.2.1 erwähnten besonders geschützten Biotope, die auf besonders feuchte Bodenverhältnisse im Bereich Nußriede zurückgehen. Maßstabsbedingt sind diese Informationen in der Bodenfunktionskarte nicht enthalten. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nicht vor.

Regelungsfunktion

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart als "sehr gering" einzustufen.

Filter- und Pufferfunktion

Das Filterpotential der im Plangebiet vorkommenden Bodenart wird als "mittel" bewertet.

Archivfunktion

Der Bodentyp Gley-Podsol erfüllt keine Archivfunktion.

Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Änderungsbereich als "mittel" bewertet.

Die Grundwasserflurabstände im Änderungsbereich differieren. Sie betragen zwischen bis zu 5 m im Nordwesten und 0,5 m im Südosten. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Die weitere Prüfung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene, auf der auch ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in der nächsten Umgebung nicht vorhanden.

Da die vom Änderungsbereich erfasste Fläche vollständig unversiegelt ist, führt die Realisierung des mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten - wie auch des bisherigen - Planungsziels zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges und zur möglicherweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen (z.B. freie Versickerung von Niederschlagswasser). Im Wesentlichen beeinflussen folgende Faktoren den Boden:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung,
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu. Zum Teilaspekt "Wasser" wird ihr die Eigenschaft als "Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher oder sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung" zugewiesen, eine besondere Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention wird nicht dargestellt.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln

Für den Änderungsbereich sind derzeit Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen nicht bekannt. Es gibt außerdem keine Hinweise auf künstliche Auffüllungen.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Hinweise über noch im Boden verbliebene Kampfmittel liegen über den Änderungsbereich zurzeit nicht vor.

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt in einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung (sog. klimaökologischer "Gunstrum"). Die übrige Teilfläche zeigt keine potentiell über- oder unterdurchschnittliche Belastungssituation.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass der Änderungsbereich bioklimatisch gering belastet ist. Eine Bedeutung für die Kaltluftlieferung hat er nicht.

Bei Realisierung des Ansiedlungsvorhabens wird nicht erwartet, dass sich die lokalen klimatischen Verhältnisse über mikroklimatische Veränderungen hinaus nachteilig verändern.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Klima" als "bioklimatisch mäßig belastet" ein. Eine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss wird ihr nicht zugewiesen.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Der Änderungsbereich ist keinen Lärmquellen ausgesetzt, die nachteiligen Einfluss auf die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Hinblick auf das Schutzbedürfnis der dort Arbeitenden hätte.

Mit der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung sind durch Anliefer- und Kundenverkehr sowie Betriebsgeräusche grundsätzlich Auswirkungen für die im Osten vorhandene Wohnnutzung verbunden. Die zu den Betriebszeiten relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Tag betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A). Durch Anordnung der Baulichkeiten auf dem Grundstück und die Konzentration der Erschließungs- und Anlieferzone an der dem Wohnen abgewandten Seite kann sichergestellt werden, dass derartige Belastungen vermieden werden. Zur Vermeidung von Belästigungen der benachbarten Wohnbevölkerung sind entsprechende Untersuchungen (auch bzgl. anderer möglicher betriebs-/anlagenbedingter Immissionen) vorzunehmen.

5.2.4.2 Lufthygiene

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Obgleich seit Langem für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, kann dem Änderungsbereich als tatsächlich unbebaute, offene Fläche eine gewisse Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung des Menschen zugesprochen werden. Diese Nutzungsmöglichkeit entfällt im Zuge der Realisierung der Planung.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich bildet mit den unbebauten Flächen in seiner näheren Umgebung eine größere Freifläche im besiedelten Raum und hat insofern Bedeutung für das Ortsbild. Die Realisierung der Planungsziele - sowohl die bisherigen wie auch die künftigen Planinhalte betreffend - wird zum teilweisen Verlust der Freiflächen und damit zur Veränderung des Ortsbildes führen. Gegenüber der bisher geplanten Wohnbaufläche wirkt sich das Planungsziel Gemischte Baufläche mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes stärker auf das Ortsbild aus.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" als "Landschaftsteilraum mit hoher Bedeutung" ein.

5.2.6 Natura 2000

Im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten.

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter sind im Änderungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter aus. Sie sind ökosystemar, d.h. es bestehen funktionale und strukturelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. So führt die Versiegelung zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Ferner wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. vernichtet.

5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Modifizierung der Bauflächenausweisung. Zur Ergänzung des Zentrums Roderbruch mit dem Ziel der Stärkung und damit des Funktionserhalts wird statt bisher Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Planänderung nicht verbunden, werden sich allerdings bei Realisierung im Vergleich zwischen tatsächlicher heutiger Situation und künftiger Bebauung einstellen. Es handelt sich dabei jedoch um eine bereits heute planungsrechtlich mögliche Entwicklung. Der Verzicht auf die bisherige Planung hätte zwar hinsichtlich der Schutzgüter positive Auswirkungen, indem insbesondere die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Bodenfunktionen und der Grundwasserhaushalt erhalten bleiben, wäre jedoch aus städtebaulicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf den Funktionserhalt des Zentrums Roderbruch, nicht zu rechtfertigen.

5.3 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".

Die mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsziele führen im planungsrechtlichen Vergleich auf dieser Planungsebene nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Umweltzustandes, da bereits bisher eine bauliche Entwicklung vorgesehen war. Weder die Durchführung noch die Nichtdurchführung dieser Planung hat daher einen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind zu prüfen und zu beschreiben bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Auf der

Ebene des Flächennutzungsplanes kann im Allgemeinen angesichts seiner nur grundsätzlichen Zielaussagen lediglich eine Grobabschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich können erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe abgegriffen werden kann.

Mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine wesentlich über die bisherige Darstellung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Sie führt daher zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung von Umweltfaktoren, weil bereits bisher eine Bebauung (einschließlich dem Wohnen dienende Nahversorgung) grundsätzlich zulässig ist. Desgleichen bereitet der Flächennutzungsplan keine - zusätzlichen - Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher für diese Planungsebene nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1725 wurde ein Kompensationsbedarf im Umfang von 4.700 m² ermittelt. Hierfür soll eine Fläche im Landschaftsraum Fuhrbleek in Isernhagen-Süd in Anspruch genommen werden, die im Flächennutzungsplan als "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dargestellt ist. Eine Darstellung als Ausgleichsfläche auch im Flächennutzungsplan ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist nicht erforderlich, da die Fläche mit <1 ha unterhalb der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes liegt. Die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt. Vorgesehen ist im Wesentlichen die Umwandlung von Acker in extensives Feuchtgrünland.

Für die im Plangebiet vorkommenden Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschuttes sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

- Minimierung der überbauten Flächen,
- Vermeidung unnötigen Bodenabtrages oder Überdeckung mit zusätzlichem Bodenmaterial,
- Beschränkung von Bodenverdichtungen auf ein Mindestmaß,
- versickerungsfähige Pflasterungen im Bereich von Stellplatzanlagen.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Für den Umweltbericht relevante Planungsalternativen sind angesichts der Zielsetzung des 219. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan weder standortbezogen noch innerhalb des Änderungsbereiches gegeben.

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

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Grundlegenden Daten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan Hannover (s. Abschnitt 3.3.1) sowie der Bestandserhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), der Bodenkundlichen Stadtkarte, der Bodenübersichtskarte sowie der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2) und dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3).

Erkenntnisse über den Bestand an Flora und Fauna erbrachte die faunistische und vegetationskundliche Bestandsaufnahme im Jahr 2008 (s. Abschnitt 5.2.1).

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Daten sind nicht aufgetreten.

Soweit weitere Untersuchungen / Gutachten zu Umweltbelangen erforderlich werden, werden deren Ergebnisse im weiteren Verfahren eingearbeitet.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 219. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung der Baugebiete zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann.

Falls erforderlich müssen Maßnahmen außerhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

5.8 Zusammenfassung

Mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der Südseite der Stadtbahnstation "Roderbruchmarkt" die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollversorger) in räumlicher Ergänzung des Zentrums Roderbruch mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen vorbereitet werden. Hierfür soll "Gemischte Baufläche" dargestellt werden. Die Neuansiedlung soll einen im bestehenden Zentrum ansässigen Vollversorger, der hinsichtlich seiner Größenordnung als nicht mehr zeitgemäß beurteilt wird, ersetzen. Von der Neuansiedlung wird nach gutachterlicher Aussage eine Stärkung des Zentrums bewirkt und damit der Funktionserhalt unterstützt.

Es wird nach gutachterlicher Einschätzung ebenfalls erwartet, dass sich die Ansiedlung auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht nachhaltig negativ auswirkt.

Die Ansiedlungsfläche ist unbebaut und unversiegelt und weist überwiegend eine Ruderalvegetation auf, zu geringen Teilen auch eine besonders geschützte Biotopsituation. Bereits nach dem geltenden Planungsrecht (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ist eine bauliche Entwicklung für Wohnnutzung vorgesehen und zulässig. Grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher nicht vorbereitet, so dass mit diesem Änderungsverfahren auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wesentliche Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter - abgesehen von einem grundsätzlich höheren Versiegelungsgrad und zu vermeidende Lärmbelastung benachbarter Wohnnutzung - nicht verbunden sind. Bezogen auf die Umweltbelange relevante Planungsalternativen sind nicht gegeben.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
/ Vorentwurf der Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

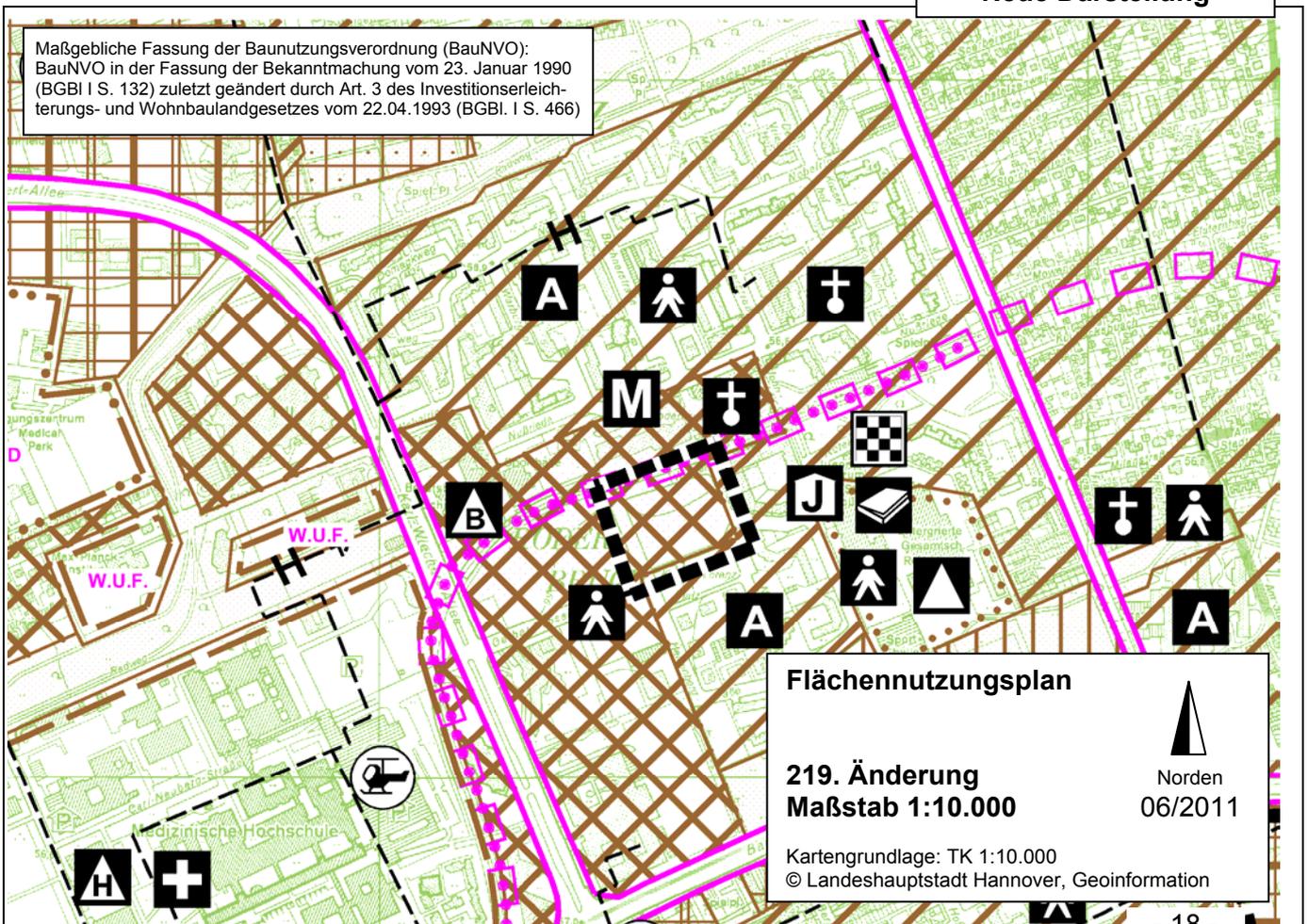
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

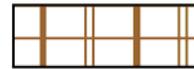
WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



INDUSTRIEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE



SONDERGEBIET

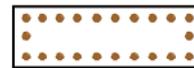


Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

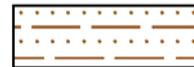
Wissenschaft und Forschung

W.U.F.

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN

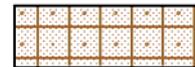


GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



SPORTFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

IMMISSIONSSCHUTZ



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



SCHULE-BERUFSBILDEND



HOCHSCHULE



SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



JUGENDHEIM



ALTENEINRICHTUNG



KRANKENHAUS



KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



FREIZEITHEIM



STÄDTISCHE BÜCHEREI



SPIELPARK



SONSTIGE EINRICHTUNGEN

BEREICH MIT MARKTFUNKTION



WOCHENMARKT



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE



HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ



LEITUNGEN : FERNHEIZUNG



GAS



ÄNDERUNGSBEREICH



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1830/2011
Anzahl der Anlagen 7
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1725 und
2. gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1725 zu beschließen,
3. den allgemeinen Zielen und Zwecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1725 (Teil A und B) Vollversorger mit zwei einbezogenen Planteilen für eine Wohnbebauung und eine Ausgleichsfläche entsprechend den Anlagen 2 bis 4 zuzustimmen und
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal eines Wohngebiets ist die Infrastruktur zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Im Stadtteilzentrum Roderbruchmarkt sind Trading-down-Tendenzen erkennbar, die zu einer Schwächung der Versorgungsfunktion führen können. Durch die geplante Ansiedlung des Vollversorgers wird dieser Tendenz entgegengewirkt und die wohnungsnahе Versorgung erweitert und verbessert. Davon profitieren insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen. Benachteiligungen von bestimmten Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Die Landeshauptstadt kann bei der Umsetzung des Bebauungsplans Erlöse aus Grundstücksverkäufen erzielen. Anderweitige finanzielle Auswirkungen sollen durch vertragliche Regelungen mit dem Investor für die Stadt kostenneutral gestaltet werden.

Begründung des Antrages

Die geplante Ansiedlung des Vollversorgers dient dazu, das vorhandene Nahversorgungszentrum Roderbruchmarkt zu stärken und den erkennbaren Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken.

Für die Ergänzung des Nahversorgungszentrums wurden drei Standortvarianten südlich der Stadtbahnlinie untersucht und entsprechend der Beschlussdrucksache 2654/2009 eine Standortentscheidung herbeigeführt. Zur Disposition standen die Flächen südlich der Stadtbahnhaltestelle Roderbruchmarkt, die beiden westlich anschließenden Flächen zwischen der Stadtbahntrasse und der Gerhard-Lossin-Straße und die Fläche südlich der Gerhard-Lossin-Straße.

Beim Plangebiet Teil A handelt es sich um die aus den Varianten hervorgegangene Fläche. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Zentrum und direkt südlich der Stadtbahnhaltestelle. Vom Marktplatz ist der Standort über den östlichen Stadtbahnübergang gefahrlos erreichbar.

Die vorgesehene Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 567 aus dem Jahr 1990 überplant. Er setzt allgemeine Wohngebiete, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen fest. Für die Ansiedlung des Vollversorgers muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan in einem Teilbereich aufgehoben und durch einen neu aufzustellenden Plan ersetzt werden.

Da das Projekt von einem Vorhabenträger im Detail entwickelt wird, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen. Dementsprechend hat die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH als Vorhabenträger die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 BauGB für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 07. April 2011 beantragt (Anlage 7). Zwischenzeitlich ist die 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetreten (Anlage 8).

Der Grundeigentümer, der der 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG das Grundstück in Erbbaupacht zur Verfügung stellt, beabsichtigt, auf der südlich angrenzenden Fläche eine zweigeschossige Wohnbebauung zu errichten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Vollsortimenter als einbezogener Planteil geschaffen werden.

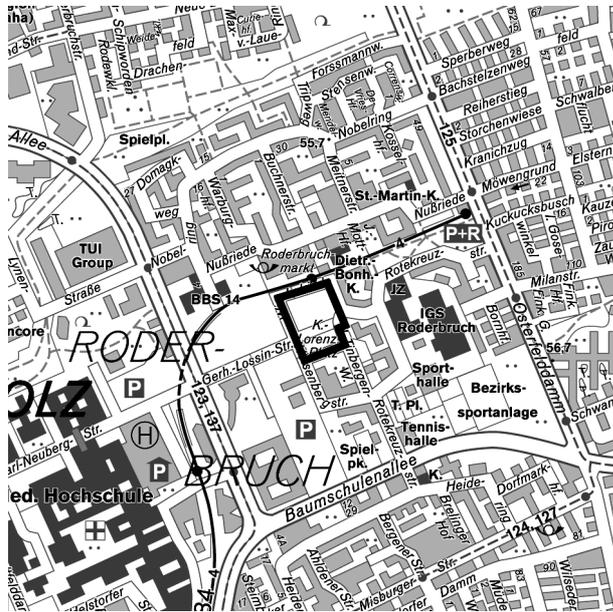
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Biotop gemäß § 30 BNatSchG überplant. Das Biotop hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 noch nicht bestanden und sich auf einem nicht realisierten Baufeld entwickelt. Die Fläche war zuvor landwirtschaftlich genutzt. Die Untere Naturschutzbehörde bei der Region Hannover hat eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die Voraussetzung für eine Befreiung ist ein ökologischer Ersatz. Eine geeignete Fläche ist in Isernhagen-Süd vorgesehen. Die Fläche soll als zweiter einbezogener Planteil im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden. Die Einzelheiten zur Bereitstellung, Herstellung, Unterhaltung und Kostentragung werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Verfahren für den Bebauungsplan durchführen zu können.

Hannover / 14.09.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich

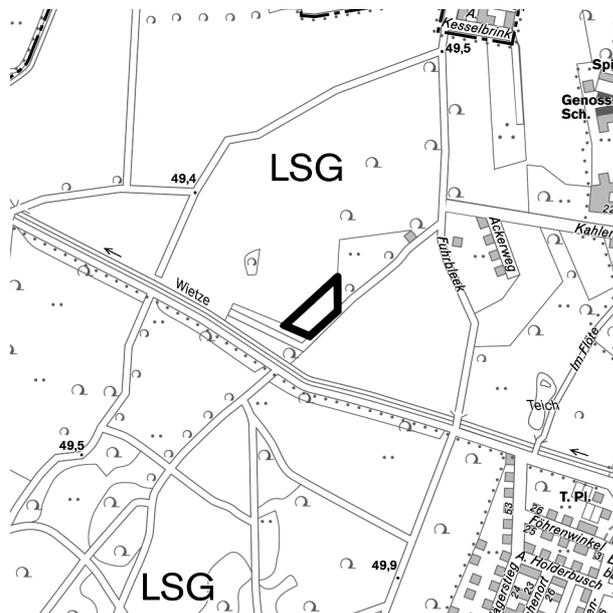


Planung Ost

Stadtteil: Groß-Buchholz und Isernhagen-Süd

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich **Teil A** im Stadtteil Groß-Buchholz wird begrenzt durch die nördliche Verlängerung der Heisenbergstraße, die Südgrenze der Stadtbahntrasse, die Straße Winkelriede, die nördliche Verlängerung des Nikolaas-Tinbergen-Wegs und die südliche Grenze des Konrad-Lorenz-Platzes.



Der Geltungsbereich **Teil B** im Stadtteil Isernhagen-Süd umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 22/1, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd;
Landschaftsraum Fuhrbleek;
Lagebezeichnung: Brunswiesen.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

2654/09 Vollversorger am Roderbruchmarkt

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

- Ausweisung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² zuzüglich einer Shopzone von maximal 100 m²
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer einbezogenen Fläche südlich des Vollversorgers
- Ausweisung einer Ausgleichsfläche auf einer zweiten einbezogenen Fläche im Stadtteil Isernhagen-Süd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich Teil A im Stadtteil Groß Buchholz wird begrenzt durch die nördliche Verlängerung der Heisenbergstraße, die Südgrenze der Stadtbahntrasse, die Straße Winkelriede, die nördliche Verlängerung des Nikolaas-Tinbergen-Weg und die südliche Grenze des Konrad-Lorenz-Platzes.

Der Geltungsbereich Teil B im Stadtteil Isernhagen Süd (Landschaftsraum Fuhrbleek) umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 22/1, Flur 27, Gemarkung Isernhagen-Süd.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Für das Plangebiet im Stadtteil Groß-Buchholz stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. In der unmittelbaren Umgebung sind Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum, eine städtische Bücherei, eine Kindertagesstätte, eine Alteinrichtung und ein Wochenmarkt dargestellt.

Für die Ausgleichsfläche in Isernhagen-Süd ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Neuaufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Landeshauptstadt Hannover wurden für den gesamten Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld hohe Kaufkraftabflüsse festgestellt; die Bindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel beträgt lediglich 52%. Dem soll durch Ergänzung bestehender Strukturen begegnet werden. Die geplante Ansiedlung des Vollversorgers dient dazu, den Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken und das vorhandene Nahversorgungszentrum zu stärken.

Die 1.Otto Reichelt Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG als Erbbauberechtigter beabsichtigt, auf einer bisher unbebauten Fläche südlich der Stadtbahnhaltestelle als Ergänzung zum Roderbruchmarkt einen Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 3.000 m² und einer Shopzone mit einer Verkaufsfläche von 100 m² (z.B. Backwaren, Zeitschriften, Toto-Lotto) sowie einer gastronomischen Einrichtung zu errichten. Die Stellplätze sollen westlich vom Verbrauchermarkt ebenerdig errichtet und durch ein Baumraster gegliedert werden.

Südlich von dem Vollversorger beabsichtigt der Grundeigentümer, der das Grundstück für den Vollversorger zur Verfügung stellt, eine zweigeschossige Wohnbebauung zu errichten. Sie soll vor dem Vollversorger und den dazugehörenden Stellplätzen durch eine Lärmschutzwand von ca. 3m Höhe in Form von begrünten Gabionen geschützt werden. Zur optischen Abschirmung ist südlich vor den Gabionen ein Grünstreifen vorgesehen, der vorhandene Gehölze integriert.

Für die Vorhaben ist es erforderlich, den für das Plangebiet gültigen Bebauungsplan Nr. 567 aus dem Jahr 1990 zu ändern. Er setzt für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete mit Tiefgaragen, einen Stadtgrünplatz und Verkehrsflächen fest.

Die im Bebauungsplan Nr. 567 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der Nutzung ermöglichen eine viergeschossige Blockrandbebauung nördlich und südlich eines öffentlichen Stadtgrünplatzes und eine den Platz im Westen flankierende Zeilenbebauung. Realisiert sind im südlichen Baugebiet fünf vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude und im Blockinnenbereich eine oberirdische Garagenanlage.

Die nördlichen Abschnitte der Heisenbergstraße und des Nikolaas-Tinbergen-Wegs sowie die westliche Nebenfläche der Winkelriede sind nicht ausgebaut. Da mit dem Vollversorger und der südlich angrenzenden Wohnbebauung die städtebauliche Struktur und die Funktion der Verkehrsflächen teilweise verändert werden, sollen die Verkehrsflächen in die Planung einbezogen werden.

2. Städtebauliches Konzept

Der Vollversorger ist der vorhandenen Ladenpassage Roderbruchmarkt stadträumlich direkt zugeordnet. Der Zugang erfolgt über eine Passage im nördlichen Teil des Gebäudes, an der auf der Nordseite kleine Shops und eine gastronomische Einrichtung untergebracht werden sollen. An der Südseite der Passage liegt der Eingang zum Verkaufsraum des Vollversorgers. Östlich von der Passage entsteht eine Platzfläche, die mit dem vorhandenen Roderbruchmarkt einen stadträumlichen Zusammenhang bildet. Die Zäsur durch die Stadtbahnlinie wird durch den Übergang über die Gleise direkt neben der Haltestelle gemindert. Die Querung der Gleise ist gefahrlos, da die Stadtbahnzüge im Bereich der Haltestelle mit einer geringen Geschwindigkeit fahren.

An der Nordseite des Vollversorgers, gegenüber der Stadtbahnhaltestelle, ist Außengastronomie vorgesehen. Sie stellt eine funktionale Verknüpfung des Gebäudes mit dem Außenbereich her und dient der Belebung des öffentlichen Raums.

Im Westen führt die Passage zu einer Stellplatzanlage mit ca. 250 Plätzen. Die private Stellplatzanlage soll durch ein Baumraster gegliedert und durch Hecken eingefasst werden. Westlich wird sie durch einen Fuß- und Radweg flankiert. Die ehemals vorgesehene Erschließungsstraße ist im Zuge der Neuplanung entbehrlich.

Südlich vom Lebensmittelmarkt soll die vorhandene vier- bis sechsgeschossige Wohnbebauung durch eine zweigeschossige Reihenhauszeile ergänzt werden. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelastungen des Verbrauchermarktes ist südlich des Vollsorbitmenters eine Lärmschutzwand in Form einer Gabione vorgesehen. Einzelheiten werden durch ein Lärmschutzgutachten konkretisiert.

3. Erschließung

Die Erschließung des Vollversorgers erfolgt für die Laufkundschaft über die auf der Nordseite des Gebäudes angeordnete Passage mit nach Westen und Osten ausgerichteten Zugängen.

Die Pkw-Kunden erreichen die Stellplatzanlage von Westen über die Karl-Wiechert-Allee und die Gerhard-Lossin-Straße. Von Osten aus dem Wohngebiet ist eine weitere Zufahrtmöglichkeit vorgesehen.

Die Anlieferung mit Lastkraftwagen und sonstigen Lieferfahrzeugen soll von Westen erfolgen, so dass die Wohngebiete im Roderbruch nicht beeinträchtigt werden.

Das südlich vom Vollversorger geplante Wohngebiet und die vorhandene Wohnbebauung erhalten von Westen über die fertig zu stellende Gerhard-Lossin-Straße einen direkten Anschluss an die Karl-Wiechert-Allee. Zur Unterbindung von Schleichverkehr wird die Anliegerstraße im Osten nicht an die Winkelriede angeschlossen. Durch den Ausbau der bisher nicht ausgebauten Abschnitte der Heisenbergstraße und der Gerhard-Lossin-Straße wird eine zügige Anbindung über die Rotekreuzstraße an die Baumschulenallee im Süden geschaffen.

Die Hauptfuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung zwischen der Eilenriede und dem Schwarztmannschen Garten soll im Abschnitt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze neu gestaltet werden.

4. Umwelt

Der geplante Vollversorger soll teilweise auf einer Fläche errichtet werden, auf der im Rahmen einer vegetationskundlichen und faunistischen Bestandsaufnahme (September 2008) in einem Teilbereich ein Biotop festgestellt worden ist.

Das Biotop ist als Bauerwartungsbiotop zu kennzeichnen. Es ist auf einer bisher nicht vermarkteten Fläche zwischen der Karl-Wiechert-Allee im Westen und der in den 80er Jahren errichteten Wohnbebauung im Osten entstanden. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 567 im Jahr 1990 war das Biotop noch nicht vorhanden. Vor der Entwicklung des Neubaugebiets Roderbruch wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt, da der Schutz des Biotops innerhalb des bebauten Bereichs auf Dauer nicht zu gewährleisten ist. Eine Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass der Eingriff an anderer Stelle kompensiert wird. Eine Ausgleichsfläche ist im Stadtteil Isernhagen-Süd vorgesehen.

Die vorhandene Vegetation des Biotops wird teilweise in den Grünstreifen zwischen dem Verbrauchermarkt und der geplanten Wohnbebauung einbezogen.

Die Ausgleichsfläche im Bereich des Fuhrbleeks soll zu einer Feuchtwiesenlandschaft entwickelt werden. Es ist geplant, die für diesen Naturraum typischen natürlichen und naturnahen Biotoptypen oder die naturnahen Ersatzgesellschaften der Moorgeest neu zu entwickeln. Die Wietze und der Wiesenbach sollen von typischen Begleitgehölzen gesäumt werden.

5. Verfahren

Da das Projekt durch den Vorhabenträger im Detail entwickelt wird, ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 07.04.2011 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB gestellt (Anlage 5). Die Zustimmung des Grundeigentümers liegt vor. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung sollen in einem einbezogenen Planteil geschaffen werden.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung soll in einem Parallelverfahren erfolgen.

6. Kosten

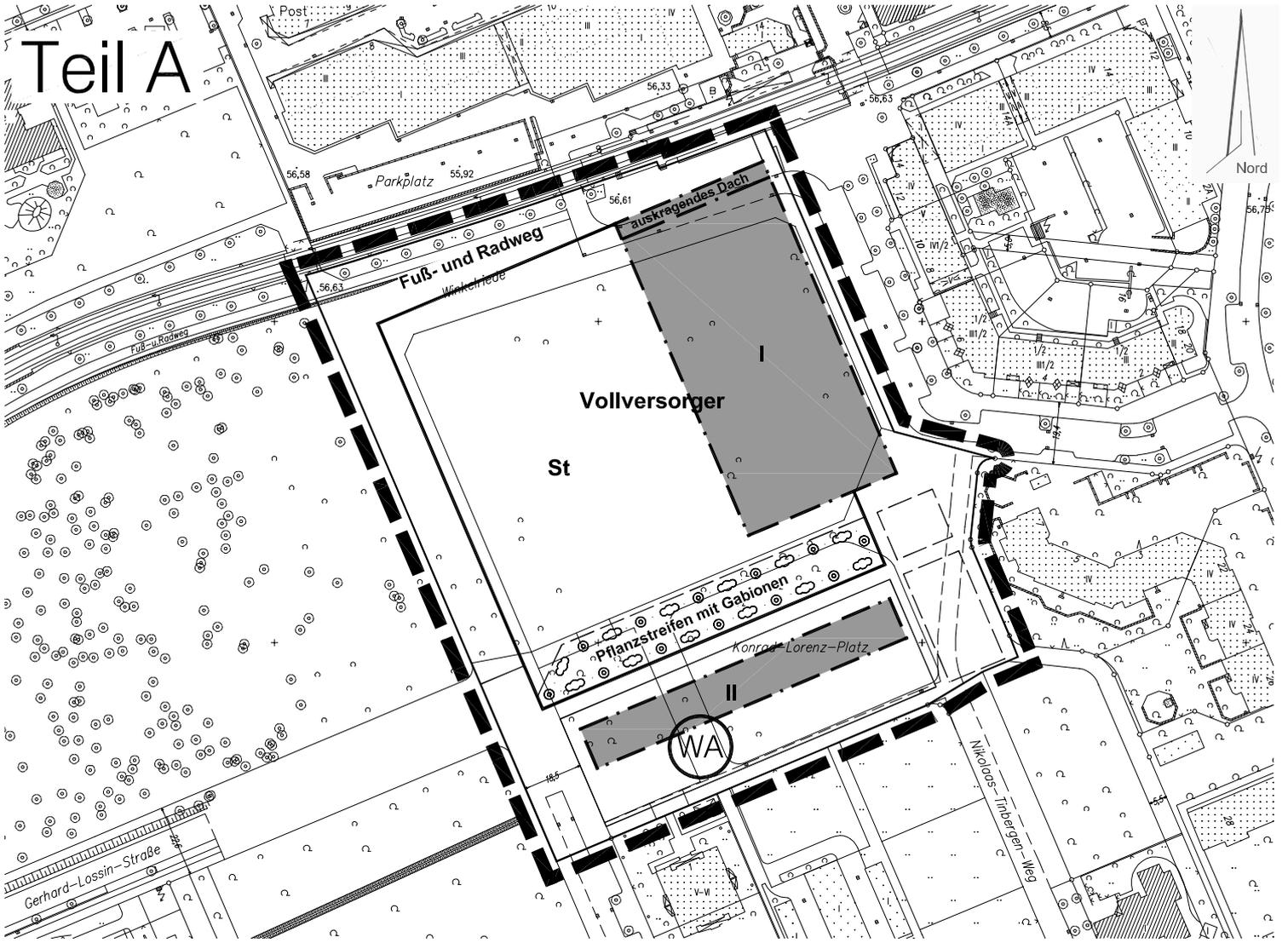
Die Flächen im Plangebiet sind im Wesentlichen in Privateigentum. Der Eigentümer beabsichtigt kleinere Teilflächen von der Landeshauptstadt zu kaufen, um die Grundstücke zu arrondieren.

Die Höhe der Kosten für die Erschließungsanlagen, die nicht ursächlich mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehen und nicht vom Vorhabenträger übernommen werden – wie die überörtliche Rad- und Fußwegverbindung –, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Aus den Grundstückverkäufen der Teilflächen können Erlöse erzielt werden.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 17.08.2011



Planzeichenerklärung

	Allgemeines Wohngebiet		Baugrenze
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)		Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche		Beabsichtige Aufteilung der Verkehrsfläche
	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	St	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag

Planung Ost
Hannover,

Sachgebietsleiterin

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Verwaltungsausschuss hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am beschlossen.

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

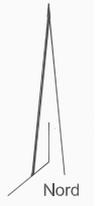
Zeitraum: vom bis

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

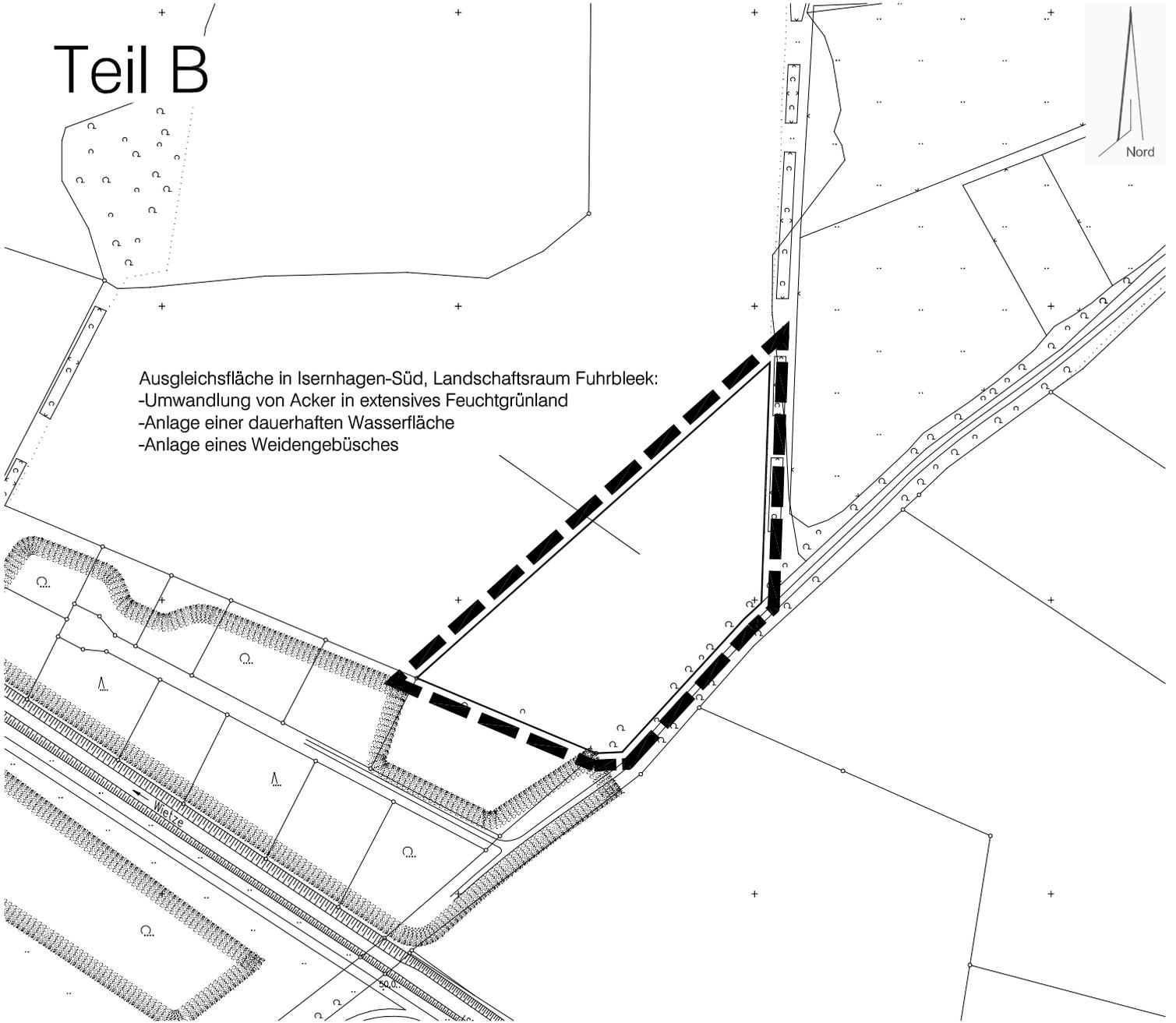
Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

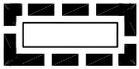
Teil B



Ausgleichsfläche in Isernhagen-Süd, Landschaftsraum Fuhrbleek:
 -Umwandlung von Acker in extensives Feuchtgrünland
 -Anlage einer dauerhaften Wasserfläche
 -Anlage eines Weidengebüsches



Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd- Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag

Planung Ost
Hannover,

Sachgebietsleiterin

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Verwaltungsausschuss hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am beschlossen.

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

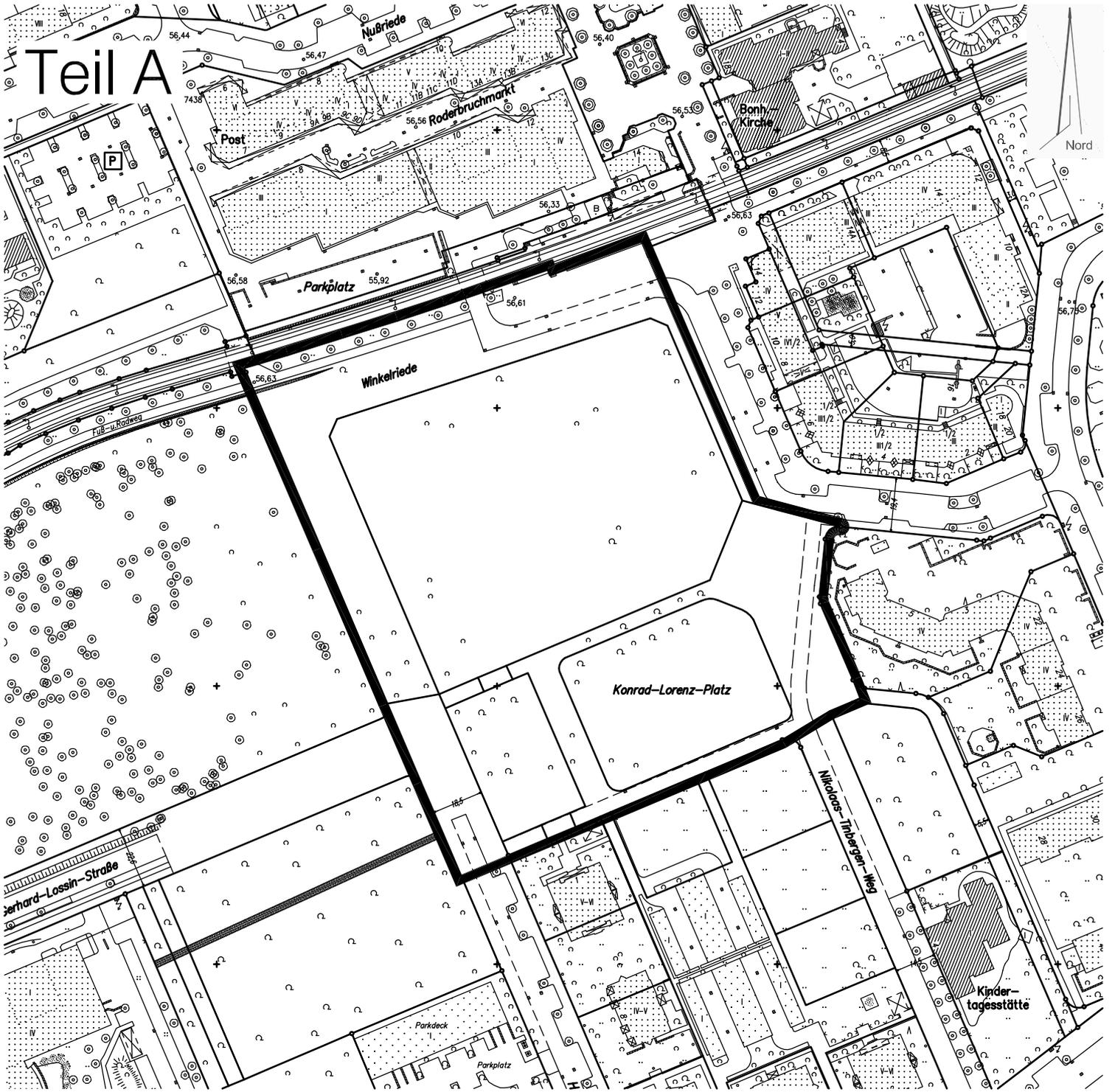
Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Zeitraum: vom bis

Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

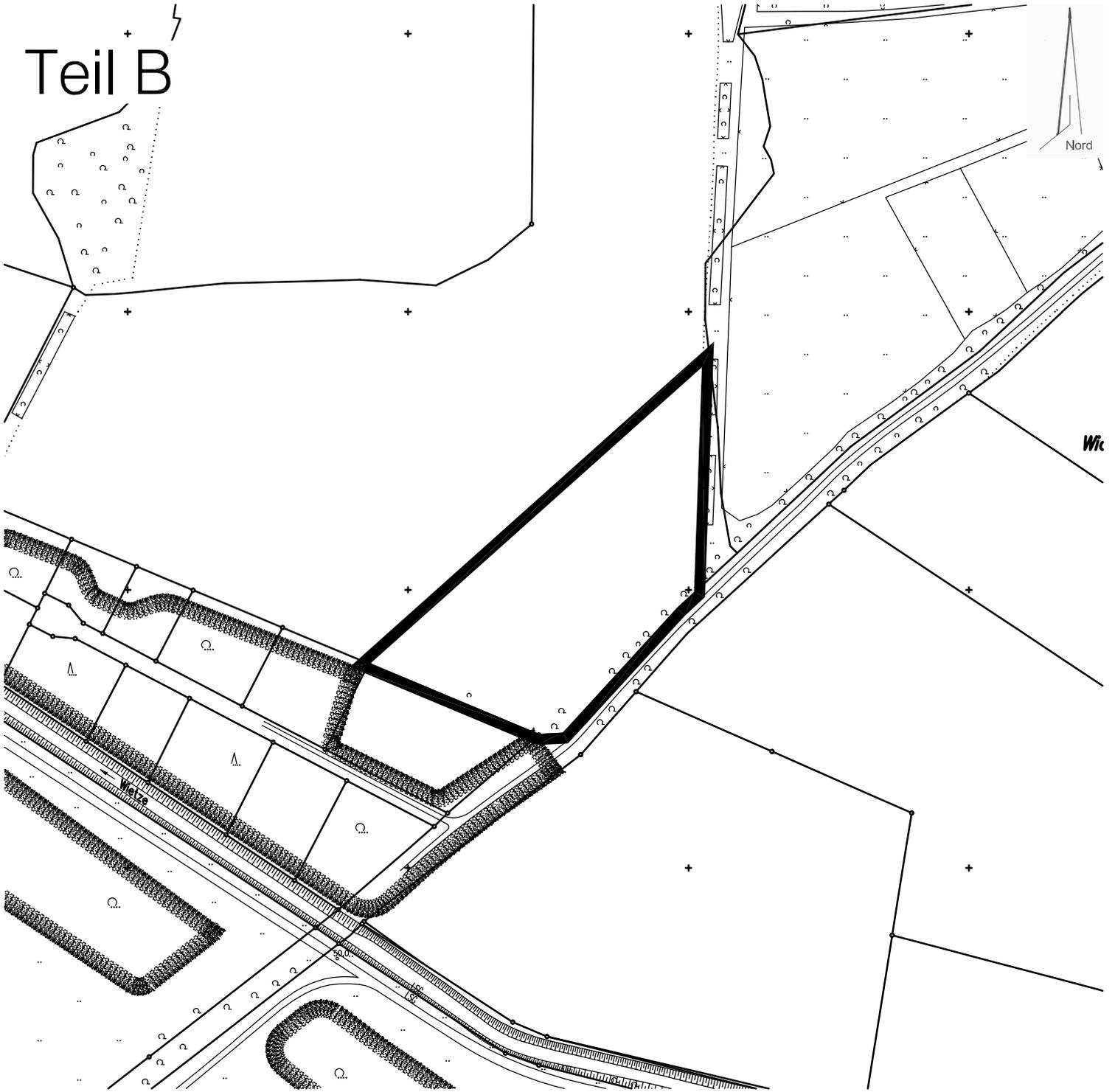
(Siegel)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-
Maßstab 1 : 2000

<p><u>Für den Planvorschlag</u></p> <p>Planung Ost Hannover,</p> <p>Sachgebietsleiterin</p> <p>Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Hannover,</p> <p>Fachbereichsleiter</p>	<p><u>Aufstellungsbeschluss</u></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am beschlossen.</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p>(Siegel)</p>	<p><u>Ortsübliche Bekanntmachung</u></p> <p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p>(Siegel)</p>
--	---	--

Teil B



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Maßstab 1 : 2000

<p><u>Für den Planvorschlag</u></p> <p>Planung Ost Hannover,</p> <p style="text-align: right;">Sachgebietsleiterin</p> <p>Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Hannover,</p> <p style="text-align: right;">Fachbereichsleiter</p>	<p><u>Aufstellungsbeschluss</u></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am beschlossen.</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p style="text-align: right;">(Siegel)</p>	<p><u>Ortsübliche Bekanntmachung</u></p> <p>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am</p> <p>Stadtplanung 61.1B Hannover,</p> <p style="text-align: right;">(Siegel)</p>
--	--	---


EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH · Postfach 2409 · 32361 Minden

Landeshauptstadt Hannover
Bereich Stadtplanung
Planungsbereich Ost
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

Gesprächspartner

Mathias Schleweis

Geschäftsbereich

Gebäude-/Baumanagement u. Technik

Telefon

0571 / 80 2 1310

Telefax

0571 / 80 2 1590

E-Mail

mathias.schleweis@minden.edeka.de

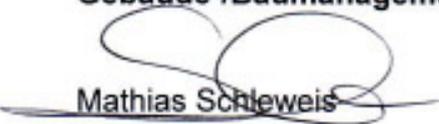
Minden, den 07.04.11

Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. §12 BauGB für die Fläche südlich vom Roderbruchmarkt mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m² und einer Shopzone von max. 100 m² zu schaffen.

EDEKA-MIHA Immobilienservice GmbH
Gebäude-/Baumanagement u. Technik


Mathias Schleweis

Der Grundstückseigentümer
stimmt dem Antrag zu.


-Unterschrift-

Anlagen: Lageplan
Vorhabenbeschreibung

 28/04

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Sitz Minden · Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB-Nr. 5104 · Geschäftsführer: Mathias Schleweis, Heino Schmidt, Andreas Stegemann
Organträger: EDEKA Minden-Hannover Stiftung & Co. KG, USt-ID-Nr. DE 269067317

Hauptverwaltung
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

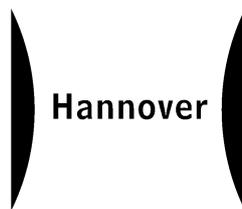
Telefon
(0571)
802-0

Telefax
(0571)
802-1153

Internet
www.edeka-miha.de

Bank
Commerzbank AG
(BLZ 480 800 20) 334 144 600

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1677/2011

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1738 – Ottweilerstraße - Bebauungsplan der Innenentwicklung, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1738 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Die Qualität von Wohngebieten wird u.a. durch die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt, die in Geschäften angeboten werden. In Kirchrode- West ist diese Qualität derzeit nur beschränkt vorhanden. Durch das Vorhaben wird die wohnungsnahе Versorgung erweitert und verbessert. Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.

Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Für die Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb von städtischen Flächen durch den Vorhabenträger notwendig, so dass mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen ist.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 8 Durchführungsvertrag und Abschnitt 9 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Seit den sechziger Jahren befindet sich in Kirchrode an der Ottweilerstraße 19 ein kleines Ladenzentrum mit einem Discounter und weiteren Geschäften. Das Ladenzentrum ist nicht mehr zeitgemäß und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es kam seiner

Versorgungsfunktion nur noch eingeschränkt nach. Fluktuation und Leerstände beeinträchtigten die Situation zusätzlich. Mittlerweile ist es geschlossen.

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG als neuer Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt an diesem Standort den Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt im Erdgeschoss sowie fünf Maisonettewohnungen mit jeweils zwei Wohnebenen in den beiden Obergeschossen.

Der Eigentümer hat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB beantragt und einen entsprechenden Plan vorgelegt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 27.01.2011 den notwendigen Einleitungsbeschluss gefasst.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1738 ist es, im Zuge der Innenentwicklung einen schon bestehenden, aber in die Jahre gekommenen Nahversorgungsstandort zu revitalisieren. Der neue Markt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von 900 m² soll als Nahversorger für die Wohngebiete fungieren, die im Westen, Norden und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Der Neubau wird die heute auf dem Grundstück vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsangebote (Lebensmitteldiscounter sowie einige kleinere Geschäfte mit insgesamt ca. 420 m² Verkaufsfläche) ersetzen.

Zusätzlich soll mit den neuen Maisonettewohnungen oberhalb des Marktes an diesem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort eine Nutzungsmischung entstehen, mit der einerseits die Integration in das Wohnumfeld unterstützt und gleichzeitig der urbane Charakter gestärkt wird.

Aufgrund der eingeschränkten Grundstückssituation wird nur etwa die Hälfte der Einstellplätze ebenerdig vor dem Eingang des Lebensmittelverbrauchermarkt angeordnet, die übrigen Einstellplätze werden in einer Tiefgarage unterbracht.

Der Erhalt der vorhandenen Wegeverbindungen nördlich und südlich des Marktes wird durch die Planung gesichert. Im südlichen Plangebiet ist auf dem Kundenparkplatz ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, das ist unter folgende Voraussetzungen möglich:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Grundstücksgröße von ca. 6140 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m² entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens und der Umlegung und Herrichtung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen der Baumaßnahmen, zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten, zur Durchführung der Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen, zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur effektiven Energienutzung

und Energieeinsparung sowie zur Eintragung von Rechten im Grundbuch.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 08.12.2010 vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Lebensmittelnahversorger mit Wohnbebauung.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1738 wurde vom 10. Februar bis einschließlich 09. März 2011 durchgeführt. Während dieser Zeit sind zwei Schreiben eingegangen. In diesen Schreiben wird zu folgenden Themen Stellung genommen:

Städtebauliche und architektonische Aufwertung

Eine städtebauliche und architektonische Aufwertung sei nicht gegeben. Der kompakte strenge Baukubus füge sich unorganisch in die eher aufgelockerte kleinteilige sonstige Bebauung ein. Die sehr große Parkplatzfläche würde vermutlich mit Asphalt versiegelt. Gliedernde Gestaltungselemente würden fehlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als architektonisches Element wird die Süd- und die Westfassade des Marktes mit einer weit gespannten licht- und luftdurchlässigen Rahmenkonstruktion optisch überhöht (Höhe ca. +8,60 ü. Straße). Diese Rahmenkonstruktion dient gleichzeitig als Brüstung und räumliche Fassung für die Dachgärten. Sie verschafft der baulichen Kubatur des Gebäudes und seiner räumlichen Wirkung im Straßenbild eine ausgewogene Proportion. Darüber hinaus sind im Straßenraum wie auch auf dem Kundenparkplatz zusätzliche Bäume vorgesehen.

Umwelt / Versiegelung

Jede zusätzliche Versiegelung sei negativ zu bewerten. Durch den Streifen Spielplatz bzw. Grünfläche würde die versiegelte Fläche vergrößert. Allgemein nutzbare Grünfläche würde zugunsten von kurzfristig parkenden Einzel-Pkw verringert und die Bäume dadurch mehr belastet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf dem zukünftigen Baugrundstück sind heute ca. 2444 m² durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Die Planung sieht auf dieser Grundstücksfläche eine Versiegelung von 2812 m² vor. Für die Revitalisierung der Nahversorgung des Stadtteils werden somit ca. 368 m² zusätzlich versiegelte Fläche erforderlich. Durch eine Dachbegrünung wird dies zum Teil ausgeglichen. Die Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans 277 5. Änderung hätte ebenfalls erhebliche Versiegelungen nach sich gezogen.

Ruhender Verkehr / Stellplatzflächen und Fahrradbügel

In der Planung würden nur die Kfz berücksichtigt, von Fahrrädern sei gar nicht die Rede. Eine große Anzahl Fahrradbügel würde die Qualität des Marktes aufwerten. Wenn die größere Anzahl der Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht würden, könne der neu in Anspruch genommene Grünstreifen verringert und dort Fahrradbügel untergebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert, die Planung hatte seinerzeit noch keinen hohen Detaillierungsgrad. Bei der nun vorgestellten Planung sind Bügel für 12 gut erreichbare Fahrradstellplätze vorgesehen.

Bebauungshöhe

Die geplante Höhe der Bebauung nahe der östlichen –zur benachbarten Wohnbebauung orientierten– Grenze sei unakzeptabel, da die Nachbarn auf eine 8,35m hohe Wand blicken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf weiter entwickelt. Das Gebäude hält nun einen Abstand von 6,2 m zur östlichen Grenze, die Höhe der Brüstung liegt hier bei 5,25 m, auf einer Breite von 8,6 m erhebt sich lediglich die Rahmenkonstruktion auf 8,55 m über Gelände.

Der III-geschossige, 12,15 m hohe Gebäudeteil hält auf einer Grenzlänge von 7,8 m einen Abstand von 8,6 m und im Übrigen 18,3 m Abstand. Die Abstandsvorschriften gemäß Nds. Bauordnung werden damit eingehalten. Das nördlich angrenzende Bestandsgebäude hat eine Firsthöhe von 12 m.

Emissionen

Der geplante Parkplatz stelle eine erhebliche Gesundheitsgefährdung durch Lärm dar, hervorgerufen durch den An- und Abfahrtsverkehr der Kunden, durch Be- und Entladegeräusche, durch die Geräusche der Einkaufswagen sowie durch die Anlieferung.

Ebenso sei mit einer hohen Abgasbelastung durch Pkw zu rechnen. Ungeklärt sei, wo sich Kühlaggregate / Auslässe befänden und wie diese schallgedämmt werden.

Bei aus der Tiefgarage ausfahrenden Pkw käme es zu erheblichen Geräuschen, durch die angrenzende Grundstücke betroffen seien.

Große Sorge bestehe hinsichtlich einer missbräuchlichen Nutzung der Stellplätze nach Feierabend und am Wochenende.

Eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärmemissionen erscheine als gegeben und müsse von unabhängiger Stelle geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung des Bauvorhabens wurde die schalltechnische Situation durch einen Gutachter untersucht. Dabei wurden sämtliche Schallquellen, d.h. Ziel- und Quellverkehr, Kundenparkplatz, Rampen zur Tiefgarage, Anlieferung, Klimaanlage, Lüftung, sowie Einkaufswagen berücksichtigt. Im Ergebnis können die Grenzwerte gemäß TA-Lärm eingehalten werden.

Um die missbräuchliche Nutzung der Kundenstellplätze ausschließen zu können ist eine Schranke vorgesehen.

Grundwasserspiegel und Beweissicherung

Für den Bau der Tiefgarage sei die Absenkung des Grundwassers erforderlich, was in Folge die Tragfähigkeit des Bodens verändern würde. Daher sei die fachkundige Aufnahme des Bauzustandes der anliegenden Häuser erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei Bauvorhaben, die die Errichtung von Tiefgeschossen beinhalten, ist häufig eine Wasserhaltung erforderlich. Das entspricht dem Stand der Bautechnik. Ob und inwiefern eine Wasserhaltung zu Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarbebauung führen könnte, ist von verschiedenen objektbezogenen Faktoren abhängig und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden.

Die Anordnung eines Beweissicherungsverfahrens berührt das Zivil- und Nachbarrecht und kann nicht im öffentlich rechtlichen Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die **Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz**, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

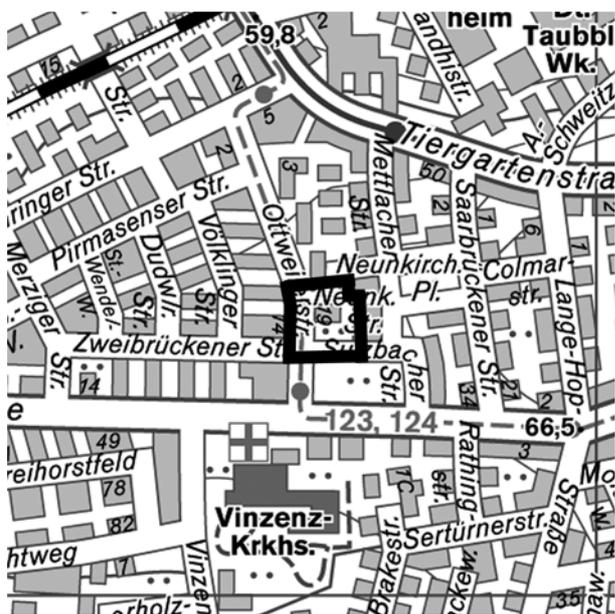
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13
Hannover / 26.08.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1738**-Ottweilerstraße-**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich

**Planung Ost**

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Kirchrode, Flur 2 an der Ottweilerstraße zwischen der Lehrkindertagesstätte Neunkirchener Platz der Stadt Hannover im Nordosten, dem Vinzenzkrankenhaus im Süden und dem Seniorenzentrum der AWO im Südwesten. Er umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

- das Grundstück Ottweilerstr. 19 (Flurstücke 1059/1 und 1062/13),
- Teile der Ottweilerstraße (Flurstücke 96/272 und 1062/16) und
- Teile der Sulzbacher Straße (Flurstücke, 1062/24 und 1058/2 sowie
- einen Streifen der Spielplatzfläche zwischen Ottweilerstraße, Sulzbacher Straße und Lange-Feld-Straße (Flurstück 1058/3).

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

2454/ 10 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit,
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

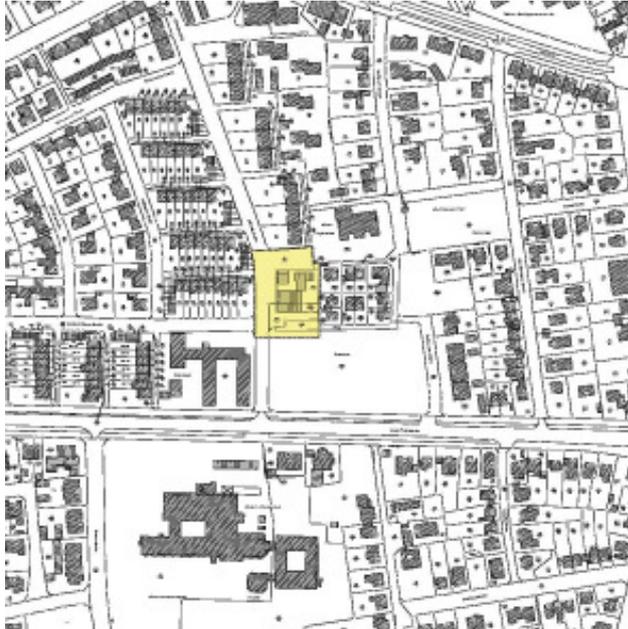
61.13, 18.08.2011

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1738 - Ottweilerstraße -**

Stadtteil: Kirchrode



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Kirchrode, Flur 2 an der Ottweilerstraße zwischen der Lehrkindertagesstätte Neunkirchener Platz der Stadt Hannover im Nordosten, dem Vinzenzkrankenhaus im Süden und dem Seniorenzentrum der AWO im Südwesten. Er umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

- das Grundstück Ottweilerstr. 19 (Flurstücke 1059/1 und 1062/13),
- Teile der Ottweilerstraße (Flurstücke 96/272 und 1062/16) und
- Teile der Sulzbacher Straße (Flurstücke, 1062/24 und 1058/2 sowie
- einen Streifen der Spielplatzfläche zwischen Ottweilerstraße, Sulzbacher Straße und Lange-Feld-Straße (Flurstück 1058/3).

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2.	Planungsrechtliche Situation	3
3.	Städtebauliche Ziele	6
	3.1. Städtebauliche Situation	6
	3.2. Städtebauliches Konzept / Vorhaben	6
4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
5.	Verkehr und Erschließung	13
6.	Ver- und Entsorgung	14
7.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	16
	7.1. Schall- und Schadstoffemissionen	16
	7.2. Naturschutz / Artenschutz	17
	7.3. Altlasten / Verdachtsflächen	18
	7.4. Bodenbeschaffenheit / Grundwassernutzung	19
8.	Durchführungsvertrag	19
9.	Kosten für die Stadt	20

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG beabsichtigt im Stadtteil Kirchrode an der Ottweilerstraße 19 den Neubau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt im Erdgeschoss sowie 5 Maisonettewohnungen mit jeweils 2 Wohnebenen in den beiden Obergeschossen.

Der neue Markt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von ca. 900 m² soll als Nahversorger für die Wohngebiete fungieren, die im Westen, Norden und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Der Neubau wird die heute auf dem Grundstück vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsangebote (Lebensmitteldiscounter sowie einige kleinere Geschäfte mit ca. 420 m² Verkaufsfläche) ersetzen. Es handelt sich somit um die Revitalisierung eines schon bestehenden, aber in die Jahre gekommenen Nahversorgungsstandortes.

Zusätzlich soll mit den neuen Maisonettewohnungen an diesem innerstädtischen, gut erschlossenen Standort eine Nutzungsmischung entstehen, mit der einerseits die Integration in das Wohnumfeld unterstützt und gleichzeitig der urbane Charakter gestärkt wird.

Aufgrund der beengten Grundstückssituation wird nur etwa die Hälfte der Einstellplätze ebenerdig vor dem Eingang des Lebensmittelverbrauchermarktes angeordnet, die übrigen Einstellplätze werden in einer Tiefgarage unterbracht.

Da sich die eingeschossige Gebäudesubstanz aus den 1960-er Jahren in schlechtem baulichen Zustand befindet und sich nicht für den weiteren Betrieb unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an eine Geschäftsnutzung eignet, wird ein Abriss der Altsubstanz erforderlich. Darüber hinaus werden zur Umsetzung des Vorhabens auch einige Abschnitte der angrenzenden öffentlichen Grundstücke (Grün- und Verkehrsflächen) mit beansprucht.

Die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches in Kirchrode basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1963, der seitdem mehrfach geändert wurde. Mit der 4. Änderung aus 1974 und der 5. Änderung aus 1986 wurde die heutige Aufteilung des Plangebietes und der direkt angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen festgelegt. Eine Umsetzung der vorliegenden Planung wäre danach jedoch nicht möglich, so dass die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 in der Fassung der 4. und der 5. Änderung werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1738 „Ottweilerstraße“ ersetzt, soweit sie durch ihn überlagert werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche eine Wohnbaufläche dar. Das Bauvorhaben liegt inmitten dieses Wohnbereiches. Es dient mit seiner beschränkten Größe der Verkaufsfläche für Lebensmittel lediglich der Sicherung und Erneuerung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes in integrierter Lage und geringer Entfernung zu den Wohnungen. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb nicht erforderlich.

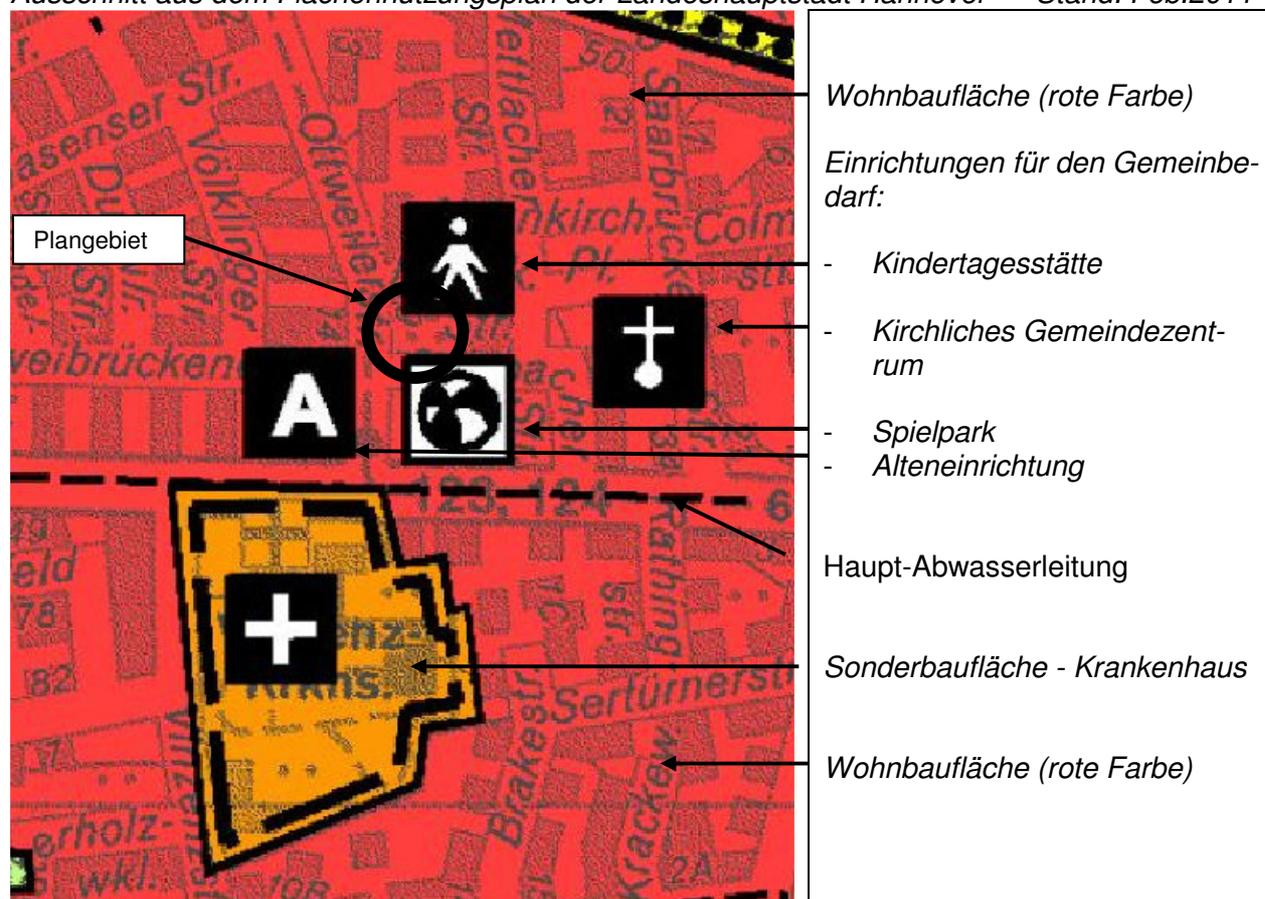
Weiterhin sind im direkten Umfeld des Plangebietes folgende Standorte und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs ausgewiesen:

- Kindertagesstätte,
- Kirchliches Gemeindezentrum,
- Alteneinrichtung,
- Spielpark,
- Krankenhaus.

Dabei handelt es sich um die bereits vor Ort bestehenden Einrichtungen und Anlagen an der Ottweilerstraße, am Neunkirchener Platz und an der Lange-Feld-Straße.

In der Lange-Feld-Straße ist ebenfalls der Verlauf der Haupt-Abwasserleitung dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover Stand: Feb.2011



Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet mit dem neu zu bildenden Baugrundstück gelten derzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 in der Fassung der 4. Änderung aus 1974 bzw. der 5. Änderung aus 1986 (siehe Abbildungen nächste Seite) mit:

- einem allgemeinen Wohngebiet – WA
- einem Vollgeschoss und einer maximalen GRZ von 0,5, eine Obergrenze für die GFZ wurde nicht festgelegt.
- einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen, umschlossen von Baugrenzen und
- öffentlichen Verkehrsflächen, die bereits mit der 5. Änderung für den Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet reduziert wurden.

Da die Verkehrsflächen nördlich und südlich des Grundstückes Ottweilerstraße 19 nicht mehr in dem bisherigen Umfang für die Erschließung der östlich angrenzenden Baugrundstücke benötigt werden, besteht jetzt die Möglichkeit, diese Flächen für die Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes zu nutzen und in das neue Baugrundstück mit einzubeziehen.

Nur unter diesen Voraussetzungen kann auch die geplante zeitgemäße Erweiterung der Verkaufsflächen zur Erhaltung des Standortes umgesetzt werden.

Weiterhin wird mit der jetzt geplanten 3-geschossigen Bebauung von dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung abgewichen. Dies ist jedoch städtebaulich gewollt, um einerseits die Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen zu unterstützen und andererseits durch die Intensivierung der Grundstücksnutzung die räumliche Begrenzung der Ottweilerstraße unter Berücksichtigung der 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser im Norden und der 2-geschossigen Reihenhäusern im Westen zu betonen.

Östlich des Plangebietes findet eine Reduzierung der Geschossigkeit statt, hier schließen Grundstücke mit ein- bis eineinhalb-geschossigen Einfamilienhäusern direkt an.

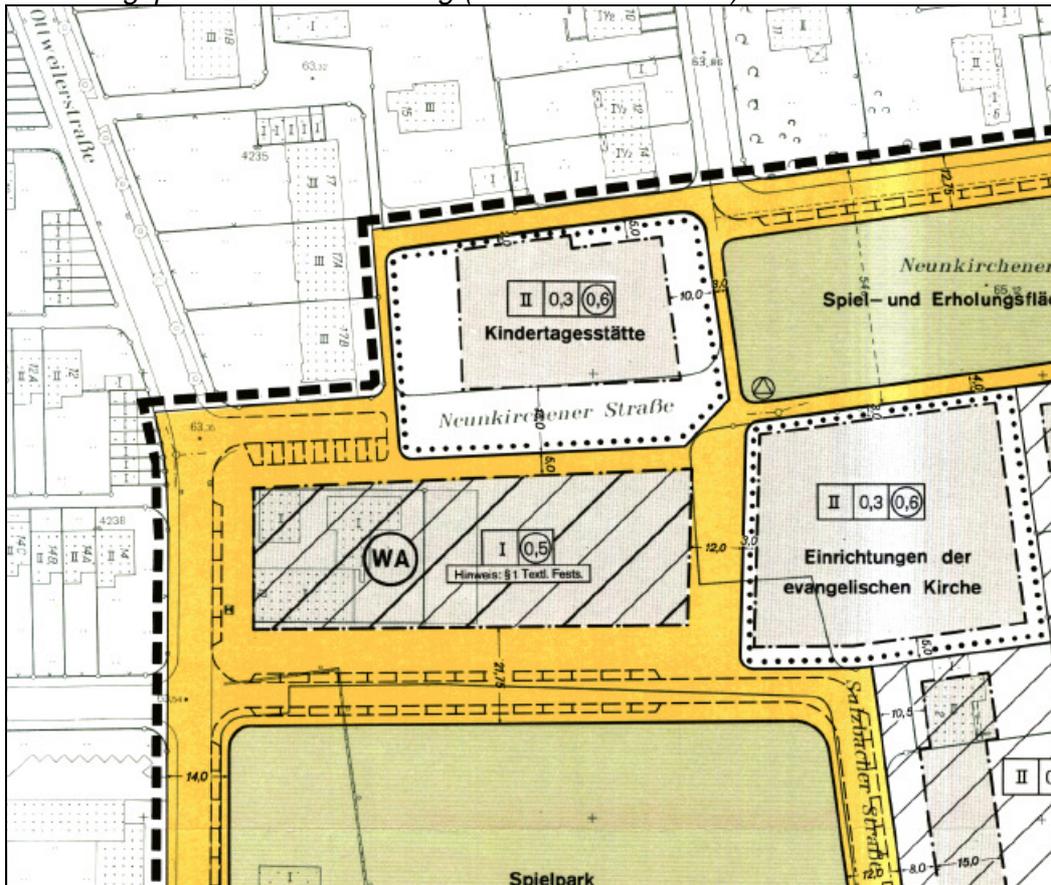
Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren darf unter folgenden Voraussetzungen angewandt werden:

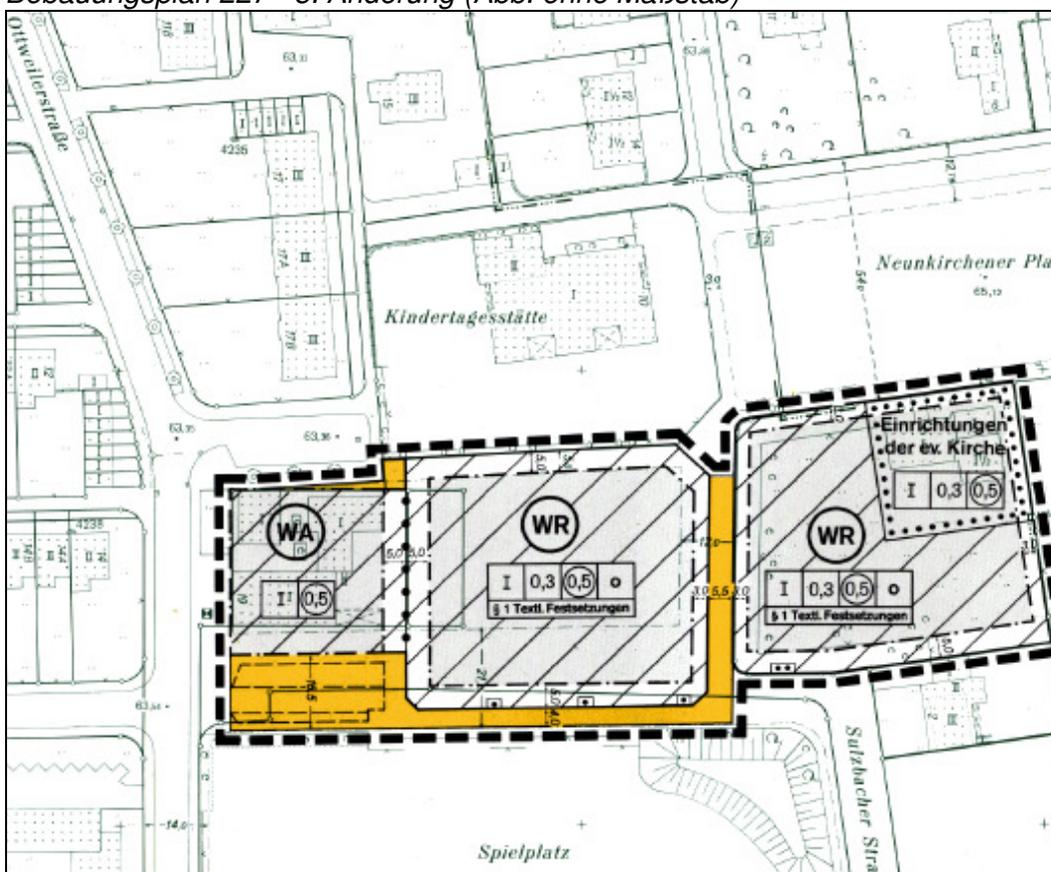
- Nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird bereits durch die überplante Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 3.150 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es sollen ein ca. 900 m² großer Nahversorgungsmarkt im Erdgeschoss und insgesamt 5 Wohnungseinheiten im 1. und 2. Obergeschoss in Form von Maisonettewohnungen errichtet werden. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird entsprochen, da mit der Planung bereits versiegelte und intensiv genutzte Flächen neu überplant und nachverdichtet werden. Der vorhandene Nahversorgungsstandort wird revitalisiert, die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Bebauungsplan 227 - 4. Änderung (Abb. ohne Maßstab)



Bebauungsplan 227 - 5. Änderung (Abb. ohne Maßstab)



3. Städtebauliche Ziele

3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 4.425 m² groß. Davon entfallen auf das neu zu bildende Baugrundstück für das geplante Vorhaben ca. 3.150 m². Es ist heute bereits zu großen Teilen überbaut bzw. als Verkehrs- und Anlieferungsfläche versiegelt. Der Gebäudebestand ist eingeschossig.

Die angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt und besteht aus eingeschossigen freistehenden Wohnhäusern im Osten, 2-geschossigen Reihenhäusern westlich gegenüberliegend an der Ottweilerstraße sowie 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern im Norden.

Im Süden grenzt eine öffentliche Grünfläche mit vorhandenem Baumbestand direkt an. Sie wird u.a. als Spiel- und Bolzplatz von den Anwohnern der umliegenden Baugebiete genutzt.

Darüber hinaus befinden sich mit der Seniorenwohnanlage der AWO und dem Vinzenzkrankenhaus im Süden bzw. Südwesten und der Lehrkindertagesstätte der Stadt Hannover im Nordosten verschiedene soziale Einrichtungen in der direkten Nachbarschaft.

3.2. Städtebauliches Konzept / Vorhaben

Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante 3-geschossige Bauvorhaben sieht in der Erdgeschosszone (EG) einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt mit rd. 900 m² Verkaufsfläche einschließlich der im Markt eingerichteten Shops (wie z.B. Backwaren) vor. Neben dem Lebensmittelangebot sind dabei auf bis zu 10% der Verkaufsfläche auch Randsortimente zulässig, um den Markt attraktiv gestalten und eine gewisse Bandbreite im Warenspektrum anbieten zu können.

Der Eingang zu diesen Verkaufsflächen ist auf der Südseite des Gebäudes angeordnet und orientiert sich damit zu dem vorgelagerten Kundenparkplatz. Die Zufahrt zu diesen ebenerdigen Stellplätzen und zur Tiefgarage erfolgt ebenfalls im Süden von der Ottweilerstraße aus. Damit werden die lärmintensiveren Nutzungen auch durch den neuen Baukörper gegenüber der Wohnnutzung abgeschirmt.

Da eine flächige und nur eingeschossige Bebauung innerhalb dieses etablierten z.T. mehrgeschossigen Wohngebietes städtebaulich unzureichend wäre, soll oberhalb des Erdgeschosses zusätzliches Bauvolumen in Form einer zweigeschossigen reihenhausähnlichen und hochwertigen Flachdachbebauung von insgesamt fünf Wohnungseinheiten mit jeweils ca. 120 bis 180m² Wohnfläche zuzüglich der Dachterrassen und -gärten geschaffen werden. Die Ottweilerstraße wird dadurch zugleich räumlich stärker gefasst. Der Zugang zu diesen Wohnungen erfolgt über das Treppenhaus im Nordosten des Baukörpers sowie die begehbare Dachfläche des Erdgeschosses.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine Geschossfläche in den Vollgeschossen von ca. 2.410 m². Dies entspricht einer GFZ von 0,76. Die durch das Gebäude überbaute Fläche umfasst ca. 1.620 m². Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,51 (GRZ I). Unter Hinzurechnung aller befestigten Flächen und Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten) werden ca. 2.812 m² versiegelt. Damit ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,89 (GRZ II).

Damit werden für das neue Baugrundstück die bisher aufgrund der Bebauungsplan - Festsetzungen zulässige GRZ von 0,5 (GRZ I) nur geringfügig um 0,01 und die zulässige Gesamtversiegelung von bisher 0,75 (GZR II) um 0,14 überschritten.



Luftbild mit dem heutigen Gebäudebestand und den versiegelten Flächenanteilen

(Ausschnitt aus Google-Earth, ohne Maßstab)

Der tatsächliche Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes umfasst heute mit ca. 716 m² überbauter Fläche (GRZ I = ca. 0,23) und ca. 1.728 m² befestigter Fläche durch Zufahrten und Einstellplätzen sowie Fußgängerbereichen zwischen den Gebäuden eine Gesamtversiegelung von ca. 2.444 m², was einer GRZ von ca. 0,78 (GRZ II) entspricht.

Da aber oberhalb des Erdgeschosses mit der Dachbegrünung neue Vegetationsflächen geschaffen werden und für die Wege- und Stellplatzbefestigung vorrangig Oberflächenmaterialien verwendet werden, die eine Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin ermöglichen, ergeben sich hinsichtlich der Grundstücksversiegelung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Bau- und Planungsrecht bzw. zum heutigen Versiegelungsgrad.

Abstände

Die Grenzabstände werden gemäß der Niedersächsischen Bauordnung durch das Vorhaben eingehalten, wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist. Hierzu muss das Gebäude von der Grundstücksgrenze bzw. der Mitte der Straße einen Abstand entsprechend seiner Gebäudehöhe einhalten, an zwei Seiten kann das Schmalseitenprivileg in Anspruch genommen und der Abstand bis auf die Hälfte reduziert werden. Dieses Schmalseitenprivileg wird an zwei Stellen angewandt:

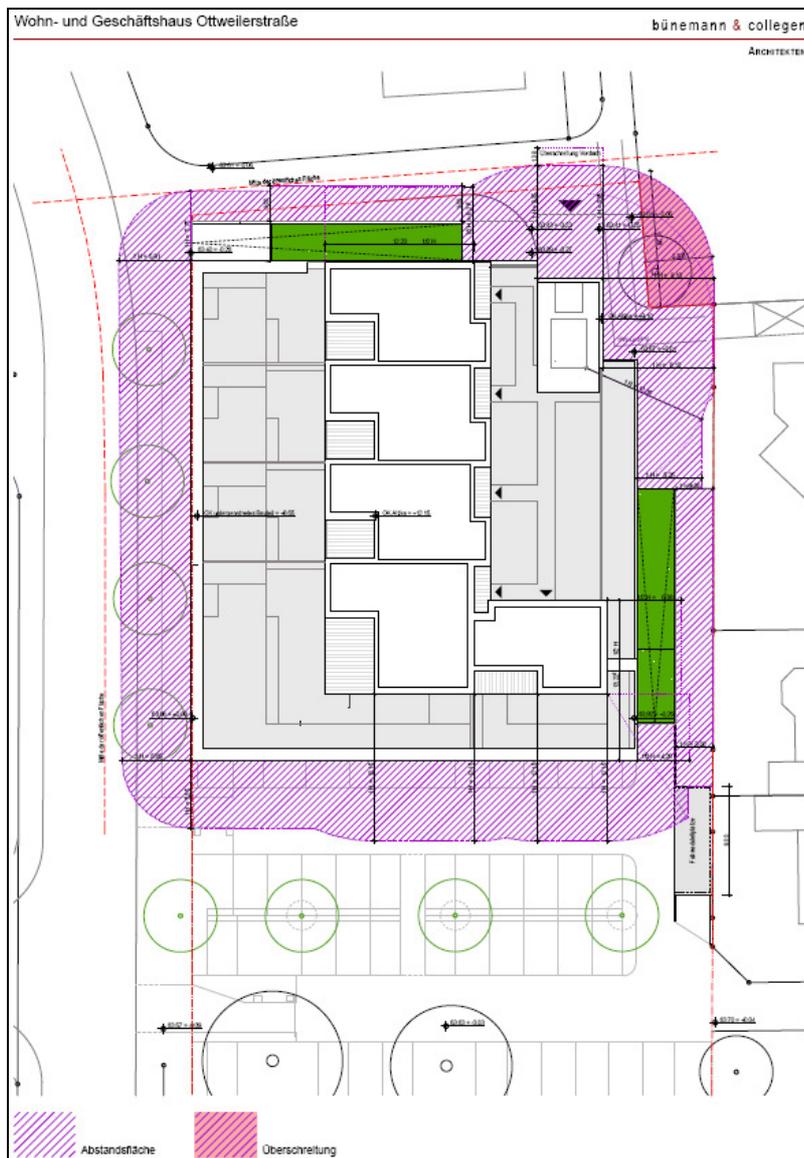
- Das Gebäude weist zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 6,2 m auf. Die Brüstungshöhe des eingeschossigen Gebäudeteiles liegt bei 5,25 m über Gelände, so dass hier ein größerer Abstand als 1 H gegeben ist. Die Dachgärten der Wohnungseinheiten werden durch eine Rahmenkonstruktion räumlich gefasst, die sich in dem Abschnitt der südöstlichen Wohnungseinheit auf einer Breite von 8,6 m in einer Höhe von 8,55 m über Gelände erhebt. Dies entspricht einem Mindestabstand bei $\frac{1}{2}$ H von 4,28 m, der Abstand zur Ostgrenze beträgt 6,20 m. Der III-geschossige, L-förmige Gebäudeteil mit den Wohnungen im 1. und 2. OG hat eine Höhe von 12,15 m und hält auf einer Grenzlänge von 7,8 m einen Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von 8,6 m und im Übrigen von 18,3 m ein. Der Mindestabstand von $\frac{1}{2}$ H entspricht somit 6,08 m und von 1 H 12,15 m.

An der Ostgrenze des Baugrundstückes wird somit für die Rahmenkonstruktion und die südöstliche Wohnungseinheit von dem Schmalseitenprivileg Gebrauch gemacht, allerdings wird die zulässige Reduzierung bis auf $\frac{1}{2} H$ nicht vollständig ausgeschöpft. Ansonsten wird der Abstand von $1 H$ zum Teil auch deutlich überschritten.

- Auf der Nordseite des Gebäudes stellt die Mittellinie der verbleibenden öffentlichen Verkehrsfläche die maßgebende Grenze für die Abstandsberechnung dar. Hier wird das Schmalseitenprivileg lediglich für den III-geschossigen Gebäudeteil auf einer Länge von 12,23 m in Anspruch genommen, aber ebenfalls nicht über die volle Länge des Gebäudeteils ausgeschöpft. Der Mindestabstand bei $\frac{1}{2} H$ beträgt 6,22 m reduziert.

Lediglich im Nordosten findet eine Überlagerung fremder Grundstücksflächen statt. Dabei handelt es sich um das Grundstück der Lehrkindertagesstätte Neunkirchener Platz. Träger ist die Landeshauptstadt Hannover. Da von der Überschreitung nur ein untergeordneter Grundstücksteil mit Gehölzbestand in der Südwestecke des Außengeländes betroffen ist, ergeben sich hinsichtlich der Belüftung, Belichtung und Besonnung der Freiflächen und Räume innerhalb des Kindergartens keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen für die weitere Nutzung. Diese Überschreitung wird durch Baulast gesichert.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhen und Abstände mit der Nachbarschaft verträglich ist.



Übersicht zu den Grenzabständen des Vorhaben

(Stand vom 27.07.11, bünemann & collegen)

(Abb. ohne Maßstab)

Gebäudegestaltung

Die in dem 1. und 2. Obergeschoss angeordneten Wohneinheiten springen gegenüber der Fassade des Erdgeschosses im Westen, Süden und Osten deutlich zurück. Damit wird der Baukörper insgesamt optisch reduziert und in den Wohngeschossen an die Abmessungen der angrenzenden Wohnzeilen und Reihenhausbebauung angepasst.

Die Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird für die neuen Wohnungen mit einer intensiven Begrünung versehen. Sie dient einerseits als gemeinsamer gestalteter Eingangshof mit Wege- und Grünflächen. Ansonsten sind die Dachflächen auf der West- und Südseite als private Dachgärten den Wohnungen zugeordnet. Dadurch werden hochwertig gestaltete Außenbereiche geschaffen, die trotz der verdichteten Bebauung als abgeschirmte Aufenthaltsflächen die Privatsphäre der Bewohner sichern und einen Ausgleich für die ebenerdige intensive Nutzung bieten.

Als architektonisches Element wird die Süd- und die Westfassade des Marktes mit einer weit gespannten licht- und luftdurchlässigen Rahmenkonstruktion optisch überhöht (Höhe ca. +8,60 über Straße). Diese Rahmenkonstruktion dient gleichzeitig als Brüstung und räumliche Fassung für die Dachgärten. Sie bildet die Klammer zwischen dem Sockel- sowie den zurückliegenden Obergeschossen und verschafft der baulichen Kubatur des Gebäudes und seiner räumlichen Wirkung im Straßenbild eine ausgewogene Proportion.

Das Gebäude ist als Stahlbetonkonstruktion geplant, im Untergeschoss in wasserundurchlässiger Bauweise gegen drückendes Wasser. Die Konstruktion in den Obergeschossen besteht aus den tragenden Wandscheiben der Wohnungstrennwände und Stahlbetondecken. Die Außenwände sind als nicht tragende leichte Wandelemente in Holztafelbauweise vorgesehen.

Das Fassadenkonzept geht von zwei Materialien aus, die die Gliederung des Baukörpers durch ihren farblichen Kontrast unterstreichen. Die Fassaden des Sockelgeschosses und der Wohnhäuser sind als Verblendziegelfassade in einem mittleren bis dunklen Farbton geplant. Im Kontrast dazu stehen die farblich darauf abgestimmten hellgetönten Fassadenflächen der Brüstungs- und Rahmenkonstruktion über dem Markt und der zurückliegenden Fassadenflächen der Wohnungen im Bereich der Loggien und Balkone. Diese hellgetönten oder weißen Flächen können z.B. als Putzflächen ausgeführt werden.

Der Lebensmittelmarkt erhält auf der Süd-Westecke eine großformatige Glasfassade und auch der Eingang ist als gläserne Windfangkonstruktion vorgesehen. Diese Glasflächen sind in Teilbereichen durchsichtig, damit dem Kunden Einblicke in den Markt ermöglicht werden. Die übrigen Flächen erhalten eine Folienbeklebung und können hinterleuchtet werden.

Die Wohnungen erhalten auf der Süd- und Westfassade großformatige Verglasungen. Für die übrigen Fassaden sind überwiegend bodentiefe Fensterelemente in unterschiedlicher Breite geplant.

Die Höhe des geplanten Gebäudes soll an der Attika des 2.OG 12,15 m betragen. Die in den dargestellten Schnitten und Ansichten angegebenen Höhen können bei der späteren Ausführung um +/- 30 cm abweichen. Einzelne erforderliche technische Dachaufbauten können die angegebene Höhe noch punktuell überschreiten.

Freiflächengestaltung

Mit der Freiflächengestaltung wird eine Begrünung und Gliederung des Grundstückes sowie der angrenzenden Freiflächen angestrebt, die einerseits die optische Einbindung des Vorhabens in den bestehenden Siedlungsbereich unterstützt und andererseits durch den gezielten Einsatz unterschiedlicher Materialien den funktionalen Ablauf der gewerblichen Nutzung und der sonstigen Anforderung gewährleistet. Alle Maßnahmen, die auf den öffentlichen Flächen geplant sind, erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Landeshauptstadt Hannover.

Neuanpflanzungen nach Baumschutzsatzung

Das neue Baugrundstück weist trotz des hohen Versiegelungsgrades einige Baumstandorte auf, die sich mit Ausnahme von 3 Linden im Norden alle im südlichen Teil des Plangebiets befinden. Dabei handelt es sich insgesamt um 20 Gehölze (siehe Gehölzliste auf dem Freiflächenplan – Anlage C: Eichen, Birken, Weißdorn, Linden und Hainbuchen), von denen 18 Bäume bei Umsetzung der Planung gefällt werden müssen. Es können zwei Eichen erhalten werden, sie stehen auf der heutigen Spielplatzfläche, die künftig für den Kundenparkplatz mit in Anspruch genommen wird, und werden in die Stellplatzaufteilung mit integriert.

Da es sich bei 10 der zu fällenden Gehölze um größere Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm handelt, werden Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung erforderlich. Insgesamt werden deshalb 12 heimische Laubbäume neu gepflanzt. Davon sind

- 4 Baumstandorte (Eichen) auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Ottweilerstraße,
- 4 Bäume (Eichen) im Bereich des Kundenparkplatzes und des direkt angrenzenden öffentlichen Grünstreifens
- 1 Baum (Eiche) im Südosten auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche,
- und die übrigen 3 Neuanpflanzungen (kleinkroniges Obstgehölz) auf dem Pflanzstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze

vorgesehen. Zusätzlich zu diesen Baumstandorten wird eine niedrige Bepflanzung aus unterschiedlichen Sträuchern auf der privaten Freifläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze und auf den öffentlichen Grünstreifen als flächige Unterpflanzung angelegt. Darüber hinaus erfolgt ebenfalls als Ersatzpflanzung für die gefällten Bäume die Ergänzung der Bestandssträucher auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche entlang der künftigen südlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m² und einer Endhöhe von ca. 3 m. Dieser 5 m tiefe Gehölzstreifen dient gleichzeitig auch der optischen und funktionalen Trennung zwischen der Spielplatzfläche und Kundenparkplatz.

Um Störungen zu vermeiden, werden die beiden Eichen während der Bauzeit durch entsprechende Vorkehrungen (u.a. Bauzaun) geschützt und die Gehölzfällungen sollen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Tiere (März bis September) erfolgen.

Oberflächenmaterialien

Die Fahrbahflächen des Kundenparkplatzes werden zur Reduzierung der Geräuschentwicklung mit entsprechendem Asphalt ausgeführt. Dagegen werden die Stellplätze durch eine versickerungsfähige Pflasterung optisch deutlich abgesetzt. Der Überhangstreifen zwischen den Stellplätzen wird ebenfalls zur Versickerung des Oberflächenwassers mit einem Kiespolster versehen. Im Bereich der Stellplätze werden die Wurzelbereiche der neu zu pflanzenden Bäume durch befahrbare Baumscheiben geschützt.

Der Fußweg entlang der Ottweilerstraße wird nach Abschluss der geplanten Baumaßnahme wieder mit Betonpflaster oder Betonplatten, wie sie angrenzend vorhanden sind, hergestellt. Dabei wird parallel zum Fußweg ein ca. 2,00 m breiter Grünstreifen neu angelegt und zwischen den neuen Baumstandorten mit Bodendeckern bepflanzt.

Die Flächen zur Ausfahrt aus der Tiefgarage und für die Anlieferung werden z.B. durch ein abgesetztes Pflaster gekennzeichnet. Am Übergang zur Fahrbahn der Ottweilerstraße wird ein abgesenktes Bord ausgeführt.

Der zukünftige öffentliche Fußweg im Norden wird mit einer Betonpflasterung bzw. einem Plattenbelag entsprechend der bereits vorhandenen Teilflächen hergestellt bzw. an den Bestand angearbeitet. Neben dem Hauseingang zu den Wohnungen im Norden wird eine weitere begrünte Fläche angelegt.

Dachflächen

Die Dächer über den Zu- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage werden aus Schallschutzgründen baulich umschlossen und erhalten eine extensive Begrünung.

Auf der Dachfläche über dem Erdgeschoss werden die Dachgärten der Wohnungen mit Ausnahme der Terrassenflächen intensiv begrünt und auch der Eingangshof wird neben den befestigten Wegen durch eine Kombination aus intensiver und extensiver Dachbegrünung gestaltet.

Energiekonzept

Am 08.03.11 hat eine Beratung des Vorhabenträgers zu dem Bauvorhaben durch die Klimaschutzleitstelle beim städtischen Fachbereich Umwelt und Stadtgrün in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Förderfonds proKlima stattgefunden.

Als Ergebnis der Beratung werden im Wesentlichen die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gebäudehülle wird so hergestellt, dass die zulässigen Transmissionswärmeverluste der EnEV um min. 15% unterschritten werden. Der Primärenergiebedarf für den Wohnteil des Bauvorhabens wird um 30% gegenüber der EnEV 2009 unterschritten.
- Die Energieeffizienz des Lebensmittelmarktes 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 sowie zur Unterstützung der Beheizung und der Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt.
- Der weitere Wärmebedarf soll durch Anschluss an die Fernwärmeversorgung gedeckt werden. (Dies erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Anschluss und der Bezug von Fernwärme an diesem Standort im Verhältnis zu möglichen noch zu untersuchenden Alternativen eine wirtschaftliche Lösung darstellt.)
- Die Statik und der Aufbau des Daches werden so hergestellt, dass eine Photovoltaik-Anlage nachträglich installiert werden kann.

Werbeanlagen

Werbung ist für den Einzelhandel wichtig, um dem Kunden den Marktstandort und die angebotene Produktpalette bekannt zu machen. Trotzdem soll sie aber die Architektur des Bauvorhabens und den öffentlichen Straßenraum nicht dominieren. Aus diesem Grund werden die Werbeflächen hinsichtlich der Größe, Anzahl und Lage auf einige wesentliche, gut einsehbare Bereiche am Gebäude beschränkt. Zusätzlich soll 1 freistehendes Werbeelement aufgestellt werden. Im Einzelnen sind folgende Werbeanlagen vorgesehen:

- An den Gebädefassaden sind auf dem Brüstungsband oberhalb des Erdgeschosses 3 Bereiche für hinterleuchtete Werbeflächen vorgesehen. Die max. Größe dieser Werbeflächen an der Süd- und Westfassade beträgt ca. H. 1,90 m x B. 9,00 m, an der Nordseite ca. H. 1,90 x B. 1,90 m.

- An der Zufahrt zum Parkplatz wird ein freistehendes Werbeelement (max. Größe ca. H. 1,00 m x B. 3,00 m) aufgestellt, als Hinweisschild auf den Kundenparkplatz. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird durch weitere Hinweisschilder auf dem Grundstück gekennzeichnet.
- Die Schaufensterelemente des Marktes können ebenfalls nach Bedarf als Werbeflächen genutzt werden. Allerdings bleibt grundsätzlich in überwiegenden Teilbereichen der Verglasungen die Einsicht in den Markt erhalten, um für die potenzielle Kundschaft das Warenangebot und den Charakter des Marktes zu präsentieren.

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, beschlossen vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 24.02.2011, formuliert in Bezug auf die Nahversorgung folgende Ziele:

- Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung von Wegverbindungen („Stadt der kurzen Wege“).
Insbesondere für ältere und eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen sind kurze Wege für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs von wesentlicher Bedeutung.
- Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
Die Verkürzung der Wege dient auch einer flächendeckenden Nahversorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel soll eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne, d.h. fußläufig, erreicht werden.

Räumlich funktional betrachtet weist die Landeshauptstadt Hannover in ihren Stadtteilen einen durchschnittlichen Nahversorgungsanteil von knapp 88% auf. Bedingt ist dies durch das vorhandene dichte Netz an Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen. Bestandteil dieses Netzes sind auch und gerade Einzelstandorte von Lebensmittelanbietern in Wohngebietslagen. Damit steht Hannover im Vergleich zu anderen Großstädten sehr gut da. Dieser Stand soll erhalten und wenn möglich ausgebaut werden.

Im Stadtteil Kirchrode wird mit 87% fast der durchschnittliche Nahversorgungswert für die Stadt Hannover erreicht, die Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt im gesamten Stadtbezirk 6 jedoch lediglich bei 67 %. Danach fließt ein Teil der Kaufkraft in diesem Sortiment an Standorte außerhalb des Bezirkes ab.¹ Es besteht somit noch Spielraum für die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelanbietern.

Bei dem Standort Ottweilerstraße handelt es sich um die Revitalisierung eines in die Jahre gekommenen Nahversorgungsstandortes. Er liegt inmitten von Wohngebieten. Über eine Buslinie mit Haltestelle direkt vor dem Standort ist er an das ÖPNV-Netz angebunden. Er verfügt somit über eine optimale Integration in die nähere Umgebung. Mit seiner vom nächsten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) am Großen Hillen (mit der Funktion C-Zentrum = Zentrum mit im Wesentlichen auf den Stadtbezirk ausgerichteter Bedeutung, Einzelhandel jeder Größe möglich, standortgerechte Dimensionierung hinsichtlich des Stadtbezirks ist zu beachten) deutlich abgesetzten Lage nimmt er für die Versorgung der im Umkreis wohnenden Bevölkerung, darunter eine größere Altenwohnanlage, eine wichtige Funktion ein.

Der Lebensmittelanbieter an der Ottweilerstraße fügt sich in die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein, das ausdrücklich auch solche Anbieter außerhalb der ZVB in integrierten Lagen zur Erfüllung der o.g. Ziele vorsieht, auch wenn er mit einer Bruttogrundfläche von ca. 1.350 m² die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet. Das Konzept des Marktes ist hier klar nahver-

¹ (s. Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Endbericht; Berichtsteil II Bezirksbeschreibungen, S. 124 ff, Dr. Acocella Stadt und Regionalentwicklung, Lössach, August 2010)

sorgungsbezogen und berücksichtigt die Zentrenstruktur in Kirchrode. Durch die begrenzte Zahl der Stellplätze wird diese Gebietsbezogenheit zusätzlich betont.

Aufgrund der beschränkten Größe der Verkaufsfläche für Lebensmittel kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Angebotes im Zentralen Versorgungsbereich Großer Hillen ausgeschlossen werden. Hier ist ein vielfältiges und wettbewerbsfähiges Angebot im Lebensmittelbereich vorhanden, das neben Supermärkten und Discountern auch ein Reformhaus und mehrere Fachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks umfasst.

5. Verkehr und Erschließung

Das Baugrundstück Ottweilerstraße 19 ist heute im Norden, Westen und Süden von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Die ursprüngliche Planung für diese Verkehrsflächen basiert noch auf den Zielvorstellungen der 1960-er und 1970-er Jahre mit großzügig bemessenen Verkehrsräumen und einer stärkeren Ausrichtung auf den Individualverkehr. Dementsprechend wurden auch im öffentlichen Raum Flächen für Parkplätze vorgehalten, die für den bestehenden Einzelhandelsstandort konzipiert waren und durch Kunden des Marktes genutzt wurden. Derzeit sind hier insgesamt ca. 24 Parkplätze angelegt (jeweils ca. 12 P im Süden und Norden des Bauvorhabens). Darüber hinaus sind auf dem Grundstück Ottweilerstraße 19 auf der Ostseite im direkten Anschluss an die Wohngrundstücke Neunkirchener Platz 21 sowie Sulzbacher Straße 3 und 5 private Erschließungsflächen angeordnet, über die u.a. der Lieferverkehr abgewickelt wird und auch die vorhandenen ca. 8 Stellplätze angefahren werden. Somit ist das heutige Nahversorgungszentrum vollständig von Verkehrsflächen umschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Bauvorhabens erfolgt künftig ausschließlich über die Ottweilerstraße. Die hintere Umfahrung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird vollständig aufgegeben. Ansonsten werden die bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen im Süden und Norden ganz bzw. teilweise in das künftige Baugrundstück mit einbezogen, soweit sie für die Erschließung von angrenzenden Baugrundstücken nicht benötigt werden. Die verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin ausreichend dimensioniert und eine Behinderung des Verkehrsflusses findet nicht statt. Dies ist insbesondere für die Ottweilerstraße mit den hier verkehrenden zwei Buslinien von Bedeutung, da die Rangiervorgänge für die An- und Abfahrt der LKW zum Betriebsgrundstück weitgehend im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum und die neuen Wohnungen erfolgt künftig ausschließlich auf den privaten Flächen. Damit werden die bisher im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze vollständig ersetzt und gleichzeitig die Zuordnung und Unterhaltung der Einstellplätze eindeutig geregelt.

Nach der niedersächsischen Bauordnung werden für die geplanten Nutzungen mindestens ca. 38 Stellplätze (ST) benötigt (30 ST für den Markt, 8 ST für die Wohneinheiten). Es werden insgesamt 71 Stellplätze realisiert, von denen 30 ST in einem Tiefgaragengeschoß unter dem Lebensmittelmarkt und 41 ST ebenerdig im Süden des Plangebietes untergebracht werden. Die erforderlichen 2 Behindertenplätze werden direkt neben dem Markt-Eingang angeordnet.

Diese Aufteilung der Stellplätze ist u.a. erfolgt, weil

- es sich um einen städtebaulich voll integrierten Standort handelt, für den deshalb in stadtgestalterischer und organisatorischer Hinsicht besondere Anforderungen an die Flächen für den ruhenden Verkehr gestellt werden müssen,
- eine nur ebenerdig angelegte, großflächige Stellplatzanlage einerseits zu einer Zerstörung der urbanen Gesamtsituation führen würde, andererseits aber auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Grünanlagen sowie der begrenzten Grundstücksgröße keine ausreichende Fläche für eine solche Anlage vorhanden wäre,
- der ebenerdige, gut einsehbare Teil der Stellplätze für den überwiegenden Zeitraum der Öffnungszeiten voraussichtlich ausreichen wird, in Spitzenzeiten der Mehrbedarf aber durch die Stellplätze in der Tiefgarage abgedeckt werden kann (Ein Ausweichen auf die angren-

zenden Straßenräume als Parkraumersatz wird somit vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert.),

- der Nahversorgungsmarkt aufgrund der geringen Entfernungen für die Bewohnerinnen und Bewohner auch zu Fuß oder per Fahrrad gut erreichbar ist. Damit soll eine Zunahme des motorisierten Anliegerverkehrs innerhalb des Wohnquartiers verhindert werden.

Für die Anordnung ebenerdiger Stellplätze muss ein ca. 220 m² großer Geländestreifen von der südlich angrenzenden Spielplatzfläche mit in Anspruch genommen werden. Die hier vorhandenen beiden Eichen bleiben jedoch erhalten und werden in die Stellplatzanordnung integriert.

Die innerhalb der heutigen öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Leitungen im Nordosten und Süden werden durch Baulast zugunsten der Stadt Hannover gesichert, der Regenwasserkanal im Norden wird weiter nach Norden in den verbleibenden Straßenraum verlegt. Darüber hinaus wird von der Stadt Hannover ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit über die geplante Stellplatzanlage eingefordert, um die heutige Wegeverbindung zwischen der Ottweilerstraße im Westen und der Sulzbacher Straße im Osten auch weiterhin zu erhalten.

In der Ottweilerstraße verkehren die Buslinien 123 und 124. Die nächstgelegene Haltestelle, die auch den Bereich des Plangebietes erschließt, ist "Vinzenzkrankenhaus" an der Einmündung Ottweiler - Lange-Feld-Straße. Die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle (Mettlacher Straße) befindet sich nordöstlich des Plangebietes an der Tiergartenstraße in ca. 310 m Fußweg-Entfernung.

Damit ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Sollten sich in einzelnen Arbeitsphasen Auswirkungen auf den Busbetrieb ergeben, ist hierzu rechtzeitig eine Abstimmung mit der ÜSTRA vom Bauherren zu gewährleisten.

Fahrradständer

Auf der Grundlage der NBauO wurden insgesamt 9 Fahrradstellplätze (FST) ermittelt (1 FST pro 50 – 200 m² VK / Mittelwert 1 FST pro 100 m² VK) Vorgesehen sind 6 Fahrradbügel (Modell Hannover) mit insgesamt 12 Fahrradstellplätzen. Aufgrund der Abstände zwischen den Bügeln von 1,40 m (jeweils 70 cm pro Fahrrad) wird eine bequeme Nutzung auch mit Gepäckstücken (Einkäufen) ermöglicht. Der Charakter der Nahversorgung, die mit dem Fahrrad erledigt werden kann, wird damit unterstützt und befördert.

Die notwendige Fläche für die Fahrradstellplätze wird im Bereich der ebenerdigen Einstellplätze im Südosten des Plangebietes angeordnet und zu dem Nachbargrundstück dreiseitig durch eine Mauer abgeschirmt und überdacht. Die Fahrräder der Bewohner sind im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht.

6. Ver- und Entsorgung

In sämtlichen Straßen des betreffenden Bereichs liegen bereits Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Ottweilerstraße nördlich des Bauvorhabens muss im Zuge der Baumaßnahme nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung weiter nach Norden in die zukünftige öffentliche Fußwegfläche verlegt werden.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung ist die enercity Netzgesellschaft mbH zuständig. Die vorhandenen Kabel für die Stromversorgung bleiben wie bisher in Betrieb.

Falls eine zusätzliche Netzstation für das Bauvorhaben erforderlich wird, soll diese möglichst in das Gebäude integriert werden (z.B. im Untergeschoss). Der konkrete Nachweis wird in Abstimmung mit der enercity Netzgesellschaft mbH mit dem Bauantrag vorgelegt.

Fernwärme

Fernwärmeleitungen sind in der Ottweilerstraße vorhanden. Der geplante Neubau soll an dieses Fernwärmenetz angeschlossen werden, soweit der Anschluss und der Bezug von Fernwärme an diesem Standort im Verhältnis zu möglichen noch zu untersuchenden Alternativen eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

Löschwasser

Die Löschwasser-Grundversorgung wird über die Trinkwasserleitung gesichert, es erfolgt keine Bevorratung. Die vorhandenen Löschwassermengen sind zurzeit ausreichend.

Das aktuelle Hydrantenplanblatt zeigt in der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes Leitungen mit Nennweite 100 mm.

Niederschlagswasser

Ziel der Planung ist es, ein möglichst hohes Maß an unverschmutztem Niederschlagswasser über oberflächennahe Bodenschichten auf dem Baugrundstück zu versickern. Wegen des hohen Grundwasserstandes und des hohen Versiegelungsgrades ist dies voraussichtlich aber nur eingeschränkt möglich. Deshalb ist davon auszugehen, dass zusätzlich eine Einleitung in das öffentliche Regenwasserkanalnetz erforderlich wird.

Zur Einhaltung der Abflussbeschränkungen von 20 L/s*ha werden derzeit folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Mengen durch Wasserspeicherung auf den intensiv und extensiv begrünten Dachflächen
- Herstellung von Sickermulden im Bereich der Kundenparkplätze
- Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster / Material im Bereich der Stellplätze

Für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt die Einleitung in das städtische Kanalnetz.

Die konkreten Nachweise werden mit dem Entwässerungsantrag vorgelegt. (siehe auch Kapitel 7.4 Bodenbeschaffenheit / Grundwassernutzung)

Wertstoffsammelbehälter

Wertstoffsammelbehälter (z.B. Altglas) befinden sich bereits in geringer Entfernung zum Bauvorhaben an der Ecke Lange-Feld-Straße / Ottweilerstraße. Der Standort hat sich bewährt und soll deshalb dort verbleiben. Er ist deutlich zu erkennen und gut erreichbar. Mögliche Lärmbelastungen der Wohnbebauung werden durch den Abstand reduziert. Aus diesen Gründen und wegen der beengten Grundstücksverhältnisse am Nahversorgungstandort werden innerhalb des Plangebietes keine Wertstoffsammelbehälter aufgestellt.

Abfallentsorgung

Für die Entsorgung der gewerblichen Abfälle sind innerhalb des Gebäudes im Anlieferungsreich Abfallcontainer vorgesehen, die dem Entsorger am Abholtag rechtzeitig zugänglich gemacht werden. Die Behälter für die Privatabfälle der Wohnungen werden östlich des Hauseinganges auf dem Grundstück angeordnet.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung und somit der Fortbestand des bestehenden Nachversorgungszentrums geschaffen.

Für das Plangebiet bestehen bereits Rechte zur Überbauung der Fläche. Hiervon ausgenommen ist bisher lediglich der geplante südliche Stellplatzstreifen auf der heutigen Spielplatzfläche, so dass hier der Zustand von Natur und Landschaft verändert wird. Gleichzeitig werden aber umfangreiche Neuanpflanzungen auf dem künftigen Baugrundstück und in dem angrenzenden öffentlichen Raum getätigt, so dass insgesamt keine Beeinträchtigungen zu erkennen sind, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

Für die vorliegende Planung sind, wie bereits in Abschnitt 2 (Planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Daher wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

In den folgenden Abschnitten der Begründung wird, wegen der Nachvollziehbarkeit der Abwägung, dargelegt, welche erkennbaren Auswirkungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan haben wird.

7.1. Schall- und Schadstoffemissionen

Lärmgutachten

Für das Bauvorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt (AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen - Entwurf vom 13.07.2011), um die zu erwartenden Geräuschbelastungen in der Nachbarschaft zum Betriebsgrundstück und für die geplanten Wohnungen auf dem Betriebsgrundstück zu ermitteln und zu bewerten. Dabei sind für den Betrieb des Nahversorgers typischerweise insbesondere die Geräuschemissionen der folgenden Einrichtungen und Betriebsabläufe zu berücksichtigen:

- Pkw Stellplatznutzung (Kunden, Mitarbeiter und Bewohner),
- Haustechnische Anlagen,
- Belieferung mit Lkw (inkl. Rangier- und Verkehrsflächen, Verladung),
- Nutzung Einkaufswagen,
- Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Durch die gewerbliche Nutzung, die nach der TA-Lärm zu beurteilen ist, dürfen aufgrund der umgebenden reinen Wohnbebauung und der neuen Wohnungen oberhalb des Lebensmittelmarktes die zulässigen Richtwerte der TA Lärm von 50 dB(A) am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und von 35 dB(A) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschritten werden. Aus diesem Grund werden folgende Vorkehrungen getroffen:

- Die Anliefer- und Betriebszeiten liegen nur in der Tagzeit. Der Verbrauchermarkt ist von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr (optional bis 21:30 Uhr) geöffnet. Lieferverkehr während der Nachtzeiten (22:00 bis 6:00) ist ausgeschlossen.
- Die Be- und Entladevorgänge erfolgen in dem baulich umschlossenen Anlieferungsbereich an der Nordwestecke des Gebäudes mit Zufahrt über die Ottweilerstraße. Die Öffnung in der Fassade ist mit einem Roll- bzw. Sektionaltor versehen, mit dem die Laderampe geschlossen wird. Damit wird eine Abschirmung gegenüber der Wohnnutzung erzielt.
- Die Sammelstellen für die Einkaufswagen befinden ebenfalls zur Reduzierung der Geräusche nicht im Bereich des Parkplatzes sondern innerhalb des Marktes.
- Südlich des Verbrauchermarktes werden 41 ebenerdige Stellplätze angelegt, davon sind 2 Stück für Behinderte am Eingang vorgesehen. Weitere 30 Stellplätze befinden sich im Untergeschoss. Die Zufahrt zur Tiefgarage (TGa) erfolgt über den ebenerdigen Stellplatz, die

Ausfahrt zur Ottweilerstraße befindet sich auf der Nordseite des Vorhabens neben der Anlieferzone. Zur Lärminderung werden der Kundenparkplatz und die Zufahrtrampe durch eine 3 m hohe Schallschutzwand im südöstlichen Bereich des Grundstücks abgeschirmt und die Rampe z.T. zusätzlich durch ein Flachdach abgedeckt. Die Ausfahrtsrampe ist ebenfalls baulich umschlossen.

- Die auf der Überdachung des Treppenbereichs für die Wohnungen im Norden aufgestellten Kälteerzeugungsanlagen für den Verbrauchermarkt werden wirksam eingehaust.
- Geräuscentwicklungen aus weiteren haustechnischen Anlagen werden ebenfalls so begrenzt, dass die genannten Richtwerte eingehalten werden. Dies gilt auch gegenüber den Wohnungen, die innerhalb des Vorhabens auf dem Dach neu entstehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für umweltschädliche tieffrequente Geräusche vor.

Insgesamt haben die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die zulässigen Richtwerte gemäß TA Lärm gegenüber den schutzbedürftigen Anliegern nicht überschritten werden. Damit sind unzumutbare Beeinträchtigungen der näheren Umgebung nicht zu erwarten. Das geplante Bauvorhaben ist mit der Nachbarschaft verträglich.

7.2. Naturschutz / Artenschutz

Natur und Landschaft

Zur Realisierung des Vorhabens werden das heutige Baugrundstück Ottweilerstraße 19 und zum Teil auch angrenzende, bisher noch öffentliche Grundstücksabschnitte benötigt. Dabei werden zwar bezogen auf das neue Baugrundstück (ca. 3.150 m²) auch Abschnitte mit überplant, die heute noch begrünt sind, der überwiegende Teil, nämlich knapp 80%, ist aber bereits mit Gebäuden überbaut bzw. als Verkehrs- und Anlieferfläche sowie für Park- und Einstellplätze vollständig versiegelt.

Im Norden des Plangebietes befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche drei ca. 25 Jahre alte Linden. Südlich des vorhandenen Gebäudekomplexes sind auf einer Scherrasenfläche weitere, allerdings jüngere Gehölze vorhanden. Im Süden schließt ein Spielplatz an, der teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Anlage von Stellplätzen mit einbezogen wird. Dort sind ebenfalls mehrere, z. T. ältere Bäume anzutreffen. Lediglich in diesem Bereich findet unter Berücksichtigung des geltenden Baurechtes zusätzliche Versiegelung statt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht verursacht. Aufgrund des geringen Umfangs kommt die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Die vorhandenen Bäume tragen zur kleinklimatischen Verbesserung des Bereichs bei und haben eine z. T. ortsbildprägende Bedeutung für das Plangebiet.

Insgesamt werden 18 Bäume gefällt. Aufgrund der Größe des Baumbestandes ist für 10 Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 60 cm aufweisen, die Baumschutzsatzung anzuwenden.

Für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen innerörtlichen, baulich intensiv genutzten und räumlich stark begrenzten Bereich handelt. Trotz der eingeschränkten Möglichkeiten werden innerhalb des Plangebietes die Potenziale für Grünmaßnahmen und Neuanpflanzungen in Abstimmung mit der Stadt genutzt. Hierzu gehören u.a.

- die Neuanpflanzungen von 12 Bäumen (9 Eichen und 3 Obstgehölze) und von Sträuchern auf dem Baugrundstück sowie auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Unterpflanzung der Bäume, die weiterhin für eine Begrünung und Gliederung des Stadtbildes sorgen sowie zur Erhaltung des örtlichen Kleinklimas beitragen.

- die Anpflanzung von Sträuchern mit einer Endhöhe von 3 m auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen. Dieser Streifen befindet sich auf der angrenzenden Spielplatzfläche und dient der optischen und funktionalen Abgrenzung der Spielfläche gegenüber der Stellplatzanlage. Der Gehölzbestand soll hierzu durch die Neuanpflanzungen sowie einen Zaun ergänzt und verdichtet werden.
- die Begrünung der Dachflächen oberhalb des Erdgeschosses und von den Zu- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage zur Reduzierung der Niederschlagsmengen, die in den Regenkanal abgeleitet werden.
- die Herstellung von Sickerflächen durch Mulden zwischen den Stellplatzreihen und durch den Einbau einer wasserdurchlässigen Pflasterung im Bereich der Kundenparkplätze zur Unterstützung der Grundwasserneubildung.

(siehe hierzu auch Kapitel Freiflächengestaltung),

Der gegliederte, dreigeschossige Neubau fügt sich optisch in die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Ottweilerstraße (2- bis 3-geschossige Bebauung) ein. Außerdem wird mit der Revitalisierung bereits bebauter Flächen der Anteil der Bodenneuversiegelung reduziert. Gleichzeitig wird der bestehende Nahversorgungsstandort langfristig gesichert und das Wohnquartier aufgewertet.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist bei einer Umsetzung des Vorhabens davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben und den Anforderungen der Baumschutzsatzung entsprochen wird.

Artenschutz

Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes dient als Brut- Rast- und Nahrungsstätte für Vögel. Allerdings sind Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht erkennbar und wegen der eingeschränkten Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

Mit den geplanten Neuanpflanzungen werden die Voraussetzungen für die Entwicklung künftiger Brut- Rast- und Nahrungsstätte geschaffen. Der Lebensraum für Vögel bleibt somit grundsätzlich erhalten. Außerdem sind in der unmittelbaren Nachbarschaft mit dem Gehölzbestand auf den öffentlichen und privaten Flächen in ausreichendem Maße Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Unabhängig davon werden bei dem Bauvorhaben bestimmte Schutzvorkehrungen beachtet. Dazu gehört, dass u.a.

- die beiden Eichen, die innerhalb der Stellplatzfläche erhalten werden, während der Bauarbeiten vor Beschädigungen besonders geschützt werden,
- Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (März bis September) erfolgen. Bei Fällungen im Zeitraum März bis September bedarf es einer vorherigen sorgfältigen Prüfung, dass in dem betreffenden Gehölz aktuell kein Vogel brütet. Ansonsten darf erst gefällt werden, wenn der Vogel einschließlich seiner flügge gewordenen Jungen das Gehölz eigenständig verlassen hat.

7.3 Altlasten / Verdachtsflächen

Es liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet aufgrund der Vornutzung oder durch Auswirkungen der im Umfeld bekannten Schadensfälle vor. Damit sind im Plangebiet derzeit keine Altlasten, Auffüllungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Kampfmittel

Die Aufnahmen der alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

7.4 Bodenbeschaffenheit / Grundwassernutzung

Es wurden auf dem heutigen Baugrundstück Ottweilerstraße 19 (Flurstücke 1059/1 und 1062/13) Voruntersuchungen im Hinblick auf die Gründung, die Wasserhaltung und die Baugrubensicherung durchgeführt. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse (fhm - Ingenieurgesellschaft bR, Ergebnisse der Voruntersuchung, Stand 10.08.2011) liegen folgende Erkenntnisse vor:

- Im Baugrund kommen Fein- bis Mittelsande, gefolgt von sandigen (Lößlehm) und tonigen Schluffen bzw schluffigen Tonen mit mergeligen Beimengungen vor (Geschiebelehm/-ton, westlicher Ausläufer des Kronsbergmergels). Der Baugrundaufbau ist durch häufige Schichtwechsel gekennzeichnet.
- Grundwasser wurde in Form von Schichtenwasser bei ca. -2,30 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen.
- Die Rammsondierungen zeigen für die Sande im Wesentlichen eine mitteldichte, in größeren Tiefen dichte Lagerung. Die bindigen Böden weisen eine steife, im Grundwasser-Bereich eine weiche bis steife Konsistenz auf

Für die Wasserhaltung ergibt sich daraus, dass für die Phase der Erstellung des Untergeschosses voraussichtlich eine geschlossene Wasserhaltung in Form einer Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Hierzu wird rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechender Genehmigungsantrag bei der Stadt gestellt werden.

Es wurden Bodenproben entnommen. Die Analytikergebnisse (Wessling Laboratorien GmbH – Niederlassung Hannover) haben ergeben, dass die Aushubböden gem. des Zuordnungswerts der LAGA als Z 0 zu deklarieren sind.

8. Durchführungsvertrag

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG, Meerbusch, hat mit Schreiben vom 12.10.2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

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

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben
- Umlegung und Herrichtung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen der Baumaßnahmen
- Grünmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben
- Effektive Energienutzung, Energieeinsparung
- Fahrradabstellplätze
- Eintragung von Rechten im Grundbuch

9. Kosten für die Stadt

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten, die entsprechenden Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Für die Realisierung des Vorhabens ist der Erwerb von städtischen Flächen durch den Vorhabenträger notwendig, so dass mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen ist.

Durch die 5 neuen Wohnungen wird kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten) ausgelöst. Diese Einrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Begründung aufgestellt vom Planungsbüro
Petersen (Architekten und Stadtplaner),
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung und dem Umweltbericht des
Entwurfes am _____ zugestimmt.



(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtent-
wicklung, August 2011

61.13/ 11.08.2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bau- und Vorhabenbeschreibung
Anlage B zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1738
Landeshauptstadt Hannover

**Neubau Wohn- und Geschäftshaus Ottweilerstraße 19 /
Lebensmittelverbrauchermarkt, 5 Wohneinheiten und Tiefgarage**

Vorhabenträger: Rheincapital Grundbesitz GmbH & Co. KG
40670 Meerbusch

Planentwurf: Architekten Bünemann & Kollegen GmbH
30163 Hannover

Planvorhaben und Standort:

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG beabsichtigt im Stadtteil Kirchrode an der Ottweilerstraße 19 den Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt im Erdgeschoss.

Das Baufeld umfasst das Grundstück Ottweilerstraße 19 sowie Teile der angrenzenden bisherigen Verkehrsflächen sowie einen Streifen der Spielplatzfläche im Süden (Flur 2: Flurstücke 1059/1, 1062/13, 1062/16, 96/272, 1062/24, 1058/2, 1058/3). Die Grundstücksfläche des neu zu bildenden Grundstücks beträgt ca. 3150 qm.

Auf dem bisherigen Grundstück befanden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie einige kleinere Geschäfte mit ca. 420 qm Verkaufsfläche. Die Gebäudesubstanz aus den 60er Jahren war in schlechtem Zustand und nicht mehr für den weiteren Betrieb unter heutigen zeitgemäßen Ansprüchen geeignet.

Der neu geplante Lebensmittelverbrauchermarkt ersetzt die bisherigen Einzelhandelsflächen als Nahversorger für die angrenzenden Wohngebiete.

Die angrenzende Bebauung besteht aus eingeschossigen freistehenden Wohnhäusern im Osten, 2-geschossigen Reihenhäusern westlich gegenüberliegend an der Ottweilerstraße sowie 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Südlich angrenzend befindet sich ein öffentlicher Spielplatz als Grünfläche mit vorhandenem Baumbestand.

Das Bauvorhaben umfasst den Lebensmittelmarkt im EG sowie 5 Maisonettewohnungen mit jeweils 2 Wohnebenen, deren Zugänge über die begehbar gestaltete und begrünte Dachfläche des Erdgeschosses erreicht werden.

Der Lebensmittelverbrauchermarkt wird mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 qm errichtet. Darin sind Verkaufsflächen innerhalb des Marktes eingerichteter Shops (z.B. Backwaren) enthalten. Randsortimente neben dem Lebensmittelangebot sollen auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig sein.

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage für die Wohnungen sowie für zusätzliche Einstellplätze für die Kunden des Lebensmittelmarkts. Außerdem befinden sich im

Untergeschoss die Technikräume, Lagerräume sowie Abstellräume für die Wohnungen.

Die Wohnungsgrößen der 5 Wohneinheiten betragen zwischen ca. 120 – 180 qm. Dazu kommen die auf die Wohnfläche anzurechnenden Flächen der Dachgärten und Dachterrassen.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine Geschossfläche in den Vollgeschossen von ca. 2410 qm. Die überbaute Fläche beträgt ca. 1620 qm. Unter Hinzurechnung befestigter Flächen und Nebenanlagen auf dem Grundstück ergeben sich ca. 2812 qm.

Die Anliefer- und Betriebszeiten liegen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr. Die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes ist von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Lieferverkehr während der Nachtzeiten ist ausgeschlossen. Geringfügige Verkehrsbewegungen durch Beschäftigte und die Bewohner der Wohnungen können auch in der Nachtzeit vorkommen.

Die Be- und Entladevorgänge erfolgen in dem baulich umschlossenen Anlieferungsbereich auf der Nordseite an der Ottweilerstraße.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Westen über die Ottweilerstraße. Südlich des Gebäudes ist der Kundenparkplatz mit einer getrennten Zu- und Abfahrt angeordnet. Der Vorhabenträger behält sich vor, den Parkplatz mit einer Schrankenanlage auszustatten, um damit sicherstellen zu können, dass die Einstellplätze für die Kunden während der Öffnungszeiten nicht von Unbefugten genutzt werden.

Die Zufahrtsrampe in die Tiefgarage mit den weiteren Einstellplätzen für die Kunden und für die Bewohner befindet sich an der südöstlichen Gebäudeecke und wird vom Kundenparkplatz aus befahren. Die Ausfahrt erfolgt über eine getrennte Rampe im Norden direkt auf die Ottweilerstraße. Beide Rampen sind baulich umschlossen und mit Rollgittertoren versehen.

Der Eingang in den Lebensmittelmarkt erfolgt über den Kundenparkplatz von Süden.

Für den ruhenden Verkehr sind ca. 41 Stellplätze auf dem Parkplatz sowie ca. 30 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Dazu sind ca. 12 Fahrradstellplätze vor dem Gebäude in einem in die schallabschirmende Wand integrierten Unterstand auf der Ostseite des Parkplatzes angeordnet.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss und wird direkt von der Ottweilerstraße aus befahren. Die Öffnung in der Fassade zur Ottweilerstraße ist mit einem Roll- bzw. Sektionaltor versehen.

Der Zugang zu den Wohnungen befindet sich im Nordosten und ist über einen überdachten, jedoch nicht vollständig umschlossenen Treppenaufgang auf die 1. Wohnebene (1.OG) geplant. Der Aufgang ist mit einer Hauseingangstür auf der Nordseite gesichert. Es wird sichergestellt, dass der Zugang für die Feuerwehr zur 1. Wohnebene über die Treppe jederzeit gewährleistet ist. Die Ausführung erfolgt so, dass die tragbaren Steckleitern der Feuerwehr für den Rettungseinsatz ohne bauliche Hindernisse über die geradläufige und offene Treppe heraufgebracht werden können.

Die Bewohner erreichen die Wohnungen im 1.OG über befestigte Wege auf der begrünt gestalteten Dachfläche des Marktes. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang sowie eine innere Treppe in die 2. Wohnebene (2.OG).

Die im Norden und im Süden des geplanten Gebäudes verlaufenden Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten. Im Bereich des Parkplatzes erfolgt dazu die Eintragung eines öffentlichen Geh- und Leitungsrechts.

Gebäude

Das geplante Gebäude besteht aus dem Erdgeschoss mit dem Lebensmittelmarkt als Sockelgeschoss und den darauf angeordneten Wohnhäusern, die gegenüber der Fassade im EG im Westen, Süden und Osten deutlich zurückspringen.

Die Dachfläche des Marktes wird für die entstehenden Wohnungen mit einer intensiven Begrünung angelegt. Sie dient als gemeinsamer gestalteter Eingangshof mit Weg- und Grünflächen, der über den Treppenaufgang im Nordosten erreicht wird, sowie als privater Dachgarten für die Wohnungen auf der West- und Südseite.

Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs durch die Feuerwehr werden die Abtrennungen zwischen den Dachgärten so gestaltet, dass die Feuerwehr die einzelnen den Wohnungen zugeordneten Dachgärten mit tragbaren Leitern begehen kann.

Als architektonisches Element wird die Süd- und die Westfassade des Marktes mit einer weit gespannten licht- und luftdurchlässigen Rahmenkonstruktion optisch überhöht (Höhe ca. +8,60 ü. Straße), die gleichzeitig als Brüstung der Dachgärten der Wohnungen dient. Diese Rahmenkonstruktion bildet die Klammer zwischen dem Sockel- und den zurückliegenden Obergeschossen. Sie dient einer ausgewogenen Proportionierung der baulichen Kubatur des Gebäudes und der städtebaulichen Wirksamkeit im Straßenbild der Ottweilerstraße. Gleichzeitig wirkt die Konstruktion als räumliche Fassung der den Wohnungen zugeordneten Dachgärten.

Das Gebäude ist als Stahlbetonkonstruktion geplant, im Untergeschoss in wasserundurchlässiger Bauweise gegen drückendes Wasser. Die Konstruktion in den Obergeschossen besteht aus den tragenden Wandscheiben der Wohnungstrennwände und Stahlbetondecken. Die Außenwände sind als nicht tragende leichte Wandelemente in Holztafelbauweise vorgesehen.

Die Fassade besteht aus zwei unterschiedlichen Fassadenmaterialien, die die Gliederung des Baukörpers durch ihren farblichen Kontrast unterstreichen. Die Fassaden des Sockelgeschosses und der Wohnhäuser sind als Verblendziegelfassade in einem mittleren bis dunklen Farbton geplant. Im Kontrast dazu stehen die farblich darauf abgestimmten hellgetönten Fassadenflächen der Brüstungs- und Rahmenkonstruktion über dem Markt und der zurückliegenden Fassadenflächen der Wohnungen im Bereich der Loggien und Balkone. Diese hellgetönten oder weißen Flächen könnten z.B. als Putzflächen ausgeführt werden.

Der Lebensmittelmarkt im EG erhält auf der Süd-Westecke eine großformatige Glasfassade. Der Eingang ist als gläserne Windfangkonstruktion vorgesehen. Die Glasflächen sind in Teilbereichen durchsichtig. Die übrigen Flächen erhalten eine Folienbeklebung und können hinterleuchtet werden.

Die Wohnungen erhalten auf der Süd- und Westfassade großformatige Verglasungen. Die übrigen Fassaden sind mit überwiegend bodentiefen Fensterelementen in unterschiedlicher Breite geplant.

Die Höhe des Gebäudes beträgt an der Attika des 2.OG 12,15 m. Die in den dargestellten Schnitten und Ansichten angegebenen Höhen können bei der späteren Ausführung um +/- 30 cm abweichen. Einzelne erforderliche technische Dachaufbauten können die angegebene Höhe noch punktuell überschreiten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes und der Zufahrt in die Tiefgarage ist eine Schallschutzwand, Höhe 3,00 m, in 3,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze vorgesehen. Darüber hinaus werden die Zu- und die Ausfahrtrampe baulich umschlossen und überdacht.

Die Be- und Entladevorgänge finden im Anlieferungsbereich innerhalb des Gebäudes statt. Das Tor der Anlieferung befindet sich auf der Nordseite direkt an der Ottweilerstraße.

Die Kälteerzeugungsanlagen für den Verbrauchermarkt werden auf der Überdachung des Treppenaufgangs im Nordwesten aufgestellt. Entstehende Geräusche werden durch umschließende Wände wirksam abgeschirmt. Gleichzeitig dienen die Wände als Sichtschutz.

Die weiteren haustechnischen Anlagen wie z.B. die Lüftungsanlagen für den Markt und die Tiefgarage sind im Untergeschoss angeordnet.

Energetisches Konzept

Die Gebäudehülle wird so hergestellt, dass die zulässigen Transmissionswärmeverluste der EnEV um min. 15% unterschritten werden. Der Primärenergiebedarf für den Wohnteil des Bauvorhabens wird um 30% gegenüber der EnEV 2009 unterschritten. Die entsprechenden Nachweise gemäß EnEV werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Die Energieeffizienz des Lebensmittelmarktes 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 der Wohnungen genutzt.

Der weitere Wärmebedarf soll durch Anschluss an die Fernwärmeversorgung gedeckt werden. Dies erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Anschluss und der Bezug von Fernwärme an diesem Standort im Verhältnis zu möglichen noch zu untersuchenden Alternativen eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

Werbeanlagen

Es sind 3 Standorte für hinterleuchtete Werbeflächen vorgesehen. Die max. Größe der Werbeflächen an der Süd- und Westfassade beträgt ca. H. 1,90 m x B. 9,00 m, an der Nordseite H. 1,90 x B. 1,90 m. Dazu ist ein freistehendes Werbeelement als Hinweis an der Zufahrt zum Kundenparkplatz mit einer max. Größe von ca. H. 1,00 m x B. 3,00 m geplant. Die Zufahrt in die Tiefgarage wird mit weiteren Hinweisschildern gekennzeichnet.

Die Schaufensterelemente des Marktes können ebenfalls nach Bedarf als Werbeflächen genutzt werden, dabei bleibt grundsätzlich in Teilbereichen der Verglasungen die Einsicht in den Markt erhalten.

Außenanlagen und Dachbegrünungen

Im Bereich des Parkplatzes werden die beiden großen bestehenden Eichen erhalten. Sie sind in die Stellplatzanordnung des südlichen Parkstreifens integriert. Der Baumbestand wird vor Beschädigung u.a. während der Bauzeit und durch Beparken des Wurzelraums durch geeignete technische Maßnahmen geschützt.

Die übrigen Bestandsbäume auch im nördlichen Bereich der zukünftigen Bebauung können nicht erhalten werden. Es werden insgesamt 12 heimische Laubbäume neu gepflanzt. Davon 4 Bäume auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Ottweilerstraße, 1 Baum südöstlich auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche und die übrigen 7 auf dem neuen Grundstück.

Darüber hinaus erfolgt, ebenfalls auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche entlang der neuen südlichen Grundstücksgrenze, die Anpflanzung zusätzlicher Sträucher und Gehölze, als funktionale Abtrennung und zur Schaffung einer Distanz zwischen der Spielplatzfläche und dem Parkplatz.

Die aufgeführten Neuanpflanzungen bilden den Ersatz für die zu entfernenden Gehölze entsprechend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

Die Fahrbahnflächen des Parkplatzes werden zur Reduzierung der Geräuschentwicklung mit Asphalt ausgeführt. Die Stellplätze werden davon durch eine versickerungsfähige Pflasterung in ihrer Materialität optisch abgesetzt. Der Überhangstreifen zwischen den Stellplätzen wird mit einem Kiespolster ebenfalls zur Versickerung des Oberflächenwassers ausgeführt. Im Bereich der neu zu pflanzenden Bäume sind befahrbare Baumscheiben vorgesehen.

Der Fußweg entlang der Ottweilerstraße wird in Folge der geplanten Baumaßnahme mit Betonpflaster oder Betonplatten wie angrenzend vorhanden wieder hergestellt. Dabei wird ein ca. 2,00 m breiter Grünstreifen entlang der Fahrbahn neu erstellt und zwischen den neuen Bäumen mit Bodendeckern bepflanzt. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage wird z.B. durch ein abgesetztes Pflaster gekennzeichnet. Am Übergang zur Fahrbahn der Ottweilerstraße wird auch für die Anlieferung eine Bordabsenkung ausgeführt.

Der zukünftige öffentliche Fußweg im Norden wird mit einer Betonpflasterung bzw. einem Plattenbelag entsprechend der bereits vorhandenen Teilflächen hergestellt bzw. wieder angearbeitet. Neben dem Hauseingang zu den Wohnungen im Norden wird eine weitere begrünte Fläche angelegt.

Alle Maßnahmen, die auf den öffentlichen Flächen geplant sind, erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Landeshauptstadt Hannover. Zur Begrünung und Bepflanzung des Außenbereichs wird den Unterlagen ein qualifizierter Freiflächenplan als Anhang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

Dachbegrünung

Die Dachfläche oberhalb des EG wird im Bereich der Dachgärten der Wohnungen und angrenzend an die Terrassenflächen intensiv begrünt. Der Eingangshof wird neben den befestigten Wegen mit einer Kombination aus intensiver und extensiver Dachbegrünung gestaltet.

Die baulich umschlossenen Zu- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage erhalten eine extensive Begrünung.

Regenentwässerung

Eine zumindest teilweise Versickerung des Regenwassers ist für die befestigten Flächen des Außenbereichs entsprechend der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen. Für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt die Einleitung in das städtische Kanalnetz.

Es ist vorgesehen, den vorhandenen Regenentwässerungskanal im Norden, im Zuge der Baumaßnahme nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung weiter nach Norden in die zukünftige öffentliche Fußwegfläche zu verlegen.

Die erforderlichen Anträge zur Entwässerung und zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

Abfallentsorgung

Zur Entsorgung der Betriebsabfälle des Lebensmittelmarktes werden innerhalb des Gebäudes in der Anlieferungszone Abfallbehälter vorgehalten. Die Abfallbehälter für die Wohnungen werden östlich des Hauseingangs im Außenbereich aufgestellt.

Vorhabenträger:

04.08.2011

Planverfasser:

04.08.2011

Bebauungsplan Nr. 1738 „Ottweilerstraße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 227 enthält u. a. Regelungen zu Verkehrsflächen, die in der bisherigen Form nicht mehr benötigt werden. Im Vordergrund steht nunmehr eine nachhaltige Sicherung der Nahversorgung. Dementsprechend erfolgt die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Große Teile des Geltungsbereichs sind überbaut bzw. als Verkehrs- und Anlieferungsfläche versiegelt. Im Norden des Plangebietes befinden sich im Verkehrsflächenbereich drei ca. 25 Jahre alte Linden.

Südlich des vorhandenen Gebäudekomplexes sind auf einer Scherrasenfläche weitere, allerdings jüngere Gehölze vorhanden. Südlich des Zuweges zu einem Wohngebiet schließt sich ein Spielplatz an, der teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden ist. Dort sind ebenfalls mehrere, z. T. ältere Bäume anzutreffen.

Die Gehölze dienen als Brut- Rast- und Nahrungsstätte für Vögel. Der Baumbestand trägt ferner zur kleinklimatischen Verbesserung des Bereichs bei und hat eine z. T. ortsbildprägende Bedeutung für das Plangebiet.

Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht erkennbar und aufgrund der eingeschränkten Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Bei Realisierung der Planung ist von einem Gehölzverlust in den angrenzenden Bereichen des vorhandenen Gebäudekomplexes und damit von einem Verlust der o.g. Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild auszugehen. Zur genaueren Einschätzung der Auswirkungen bedarf es einer Detaillierung der Vorhabensplanung.

Eingriffsregelung

Die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist eine Klärung über die Erhaltung bzw. über die Notwendigkeit von Fällungen bereits in diesem Verfahren herbeizuführen.

Hannover, 30.12.2010

Anlage 4 aufgestellt, 61.13, 08.08.2011

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur
Kenntnis)

Nr. 1878/2011

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen aus der Stellungnahme eines Anwohners des Lenbachplatzes und aus Stellungnahmen von Anliegern der Klingerstraße, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen,
3. der Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Wegfall der Symbole Kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte) zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können 4 Einheiten auch durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden.

Der im südlichen Bereich liegende öffentliche Spielplatz wird in die Planung mit einbezogen und durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet.

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Kirchengelände, welches im Westen und Norden über die Straße Lenbachplatz und im Osten über die Klingerstraße erschlossen wird. Durch die auf der Podbielskistraße verkehrenden Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 die Anbindung sowie durch die auf der Klingerstraße verkehrende Buslinie 137 ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden.

Unterschiedliche Auswirkungen für Männer und Frauen sind nicht gegeben.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Vor dem Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung wird mit dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfond, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, ein Durchführungsvertrag geschlossen (siehe Anlage 2, Abschnitt 6 Durchführungsvertrag und Abschnitt 7 Kosten für die Stadt).

Begründung des Antrages

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1719 hat in der Zeit vom 07.07.2011 bis 22.08.2011 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen eines Anwohners des Lenbachplatzes und von Anwohnerinnen und Anwohnern der Klingerstraße ein.

Begrenzung des Gesamtgewichts für LKW

Der Anwohner des Lenbachplatzes schlägt vor, das Gesamtgewicht für LKW angesichts der geringen Straßenbreiten in dem Wohnbezirk auf 7,5 t zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagenen gewichtsmäßigen Beschränkungen können mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Verkehrsbehördliche Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten, weil in den zwischen Podbielskistraße, Hermann-Bahlsen-Allee und Klingerstraße gelegenen reinen und allgemeinen Wohngebieten keine Nutzungen vorhanden sind, die nennenswerte Ziel- und Quellverkehre für LKWs verursachen. Im Übrigen ist gemäß § 12 Abs. 3 a der Straßenverkehrs-Ordnung das regelmäßige Parken von Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t in reinen und allgemeinen Wohngebieten in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

Die Stellungnahmen der Anwohnerinnen und Anwohner sind in einem Schreiben eines Büros verfasst. Dem Schreiben ist eine Liste mit 13 Unterschriften beigelegt.

Allgemein

Die Anwohnerinnen und Anwohner erwarten durch die geplante Bebauung eine gravierende Veränderung ihrer Wohnsituation und damit eine Wertminderung ihrer Immobilien. Die geplante Entfernung des Grüngürtels an der Ostseite der Klingerstraße und damit einhergehend die beabsichtigte Bebauung von einer viergeschossigen „Kopfbebauung“ entwertet den Wohnkomfort der Immobilien auf der Ostseite der Klingerstraße in nicht geringem Maße.

Die städtebaulichen Ziele, eine innerstädtischen Verdichtung von „Brachflächen“ zu Wohnzwecken zu nutzen, seien nachvollziehbar. Dies dürfe jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen. Wenn auch im Wesentlichen alle Abstandsvorschriften eingehalten sein mögen, sei eine Verdichtung auf dem Grundstück in dieser Form nicht zu akzeptieren. Hier ginge es offensichtlich nur um eine maximale Ausnutzung des Grundstücks ohne Bezug und Rücksichtnahme auf die Qualität des Bestandes.

Stellungnahme der Verwaltung

Das von der Klosterkammer geplante Bauvorhaben ist nach den Regelungen des abzuschließenden Durchführungsvertrages entsprechend der Baubeschreibung und den zeichnerischen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans herzustellen. Damit ist eine möglichst hohe architektonische Qualität gewährleistet. Zum guten Gesamteindruck des Vorhabens zur Klingerstraße tragen weiter die geplanten Säuleneichen an den Gebäudeecken und die geplante Berankung der eingeschossigen Gebäudeteile bei. Insgesamt gesehen lässt die Realisierung der

Planung eine Aufwertung des Ortsbildes erwarten. Mit einer Wertminderung der auf der Ostseite der Klingerstraße befindlichen Immobilien ist nach Auffassung der Verwaltung deshalb nicht zu rechnen.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung) an der umgebenden Bebauung. Die hilfsweise zum Vergleich herangezogenen Obergrenzenwerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1.2) werden nicht überschritten. Die annähernde Ausnutzung des Vergleichswertes für die Grundflächenzahl erfolgt bewusst und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der innerörtlichen Nachverdichtung.

Lärmschutz

Die in 5.2. Lärmemissionen beschriebenen Festlegungen betreffen nur das Neubaugebiet. Es fehle jeglicher Hinweis auf die Nachbarschaft, insbesondere auf die vorhandene Bebauung entlang der Klingerstraße. Durch die massive Bebauung von viergeschossigen Endhäusern mit 4,5 m hohen Verbindungsbauten entstehe eine Wand, die die Schallwellen auf die gegenüberliegenden Häuserwände leitet. Dies bedeute eine erhebliche Verschlechterung der Wohnsituation.

Die Einwender fordern daher den Nachweis, dass sich durch die geplanten Maßnahmen die Lärmbelästigung für sie nicht erhöht, und gegebenenfalls den Einbau von Schallschutzfenstern vom Verursacher der Baumaßnahme.

Stellungnahme der Verwaltung

Ausführungen zu Schallreflexionen in den Planunterlagen wurden bisher nicht für erforderlich gehalten, weil schon der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 404 eine zweigeschossige geschlossene Bebauung entlang der Klingerstraße gegenüber den Häusern der Einwender zulässt. Die Verwaltung hat die Stellungnahme gleichwohl zum Anlass genommen, das vorliegende Lärmgutachten um den Aspekt der Schallreflexionen ergänzen zu lassen. Dabei kommt der Gutachter unter Berücksichtigung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen (Grünfläche) zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des von der Klosterkammer geplanten Vorhabens sich für die der Klingerstraße zugewandten Gebäudeseiten der gegenüberliegenden, östlich benachbarten Wohnbebauung – bei einer angenommenen „üblichen“ baulichen Ausführung mit einem typischen Reflexionsverlust von 1 dB – Pegelerhöhungen um rund 0,5 dB(A) ergeben. Der Gutachter weist darauf hin, dass die durch die angesprochenen Reflexionseinflüsse zu erwartende Pegelerhöhung messtechnisch nicht nachzuweisen ist. Die von den Einwendern befürchtete erhebliche Verschlechterung der Wohnsituation kann angesichts des Umstandes, dass diese Lärmzunahme unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt, somit ausgeschlossen werden. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der derzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet/ Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche) festsetzt und eine zweigeschossige geschlossene Bebauung gegenüber den Häusern Klingerstraße 27-45 ungerade zulässt. Nach überschlägiger Berechnung des Gutachters, wäre bei voller Ausnutzung dieser Baurechte an der Klingerstraße mit einer vergleichbaren Pegelerhöhung für die gegenüberliegende Bebauung zu rechnen. Die neu geschaffenen Baurechte stellen gegenüber den bestehenden Festsetzungen somit keine Verschlechterung dar.

PKW-Stellplätze

Die im B-Planentwurf angegebenen 46 Stellplätze seien im Plan nicht zu erkennen. Die auf dem Lenbachplatz vorgesehenen Plätze seien nicht anrechenbar, da diese bereits heute

durch die Bewohner der Altbebauung voll genutzt werden. Die Parkplatzanordnung sei besonders für die Gewerbeeinheiten extrem ungünstig; sie werde dazu führen, dass auf der Klingerstraße geparkt wird.

Die westlich des Plangebietes angeordneten Stellplätze stellen für die Anlieger sehr wohl eine Veränderung der Situation dar, da sie mit der vorherigen Nutzung als Kirche nicht vergleichbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind auf der Westseite des Mittelweges und im westlichen Plangebiet entlang der Straße Lenbachplatz insgesamt 49 Stellplätze dargestellt. Damit wird die nach der NBauO notwendige Zahl von 46 Stellplätzen mehr als erfüllt.

Die im Norden auf dem Lenbachplatz dargestellten öffentlichen Parkplätze dienen nicht dem Stellplatznachweis für das Bauvorhaben der Klosterkammer.

Die Klingerstraße wird auf der Westseite schon jetzt zum Parken, insbesondere durch LKW, genutzt. Park- und Halteverbote gibt es in Höhe des Grundstücks der Klosterkammer nicht.

Für die Anlieger auf der Westseite des Plangebietes wird sich die Situation durch den Bau von Wohngebäuden und durch die Anordnung der Stellplätze sicherlich verändern. Dadurch treten allerdings keine unzumutbaren Zustände ein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass schon der derzeitige Bebauungsplan Nr. 404 die Anordnung vergleichbarer privater Stellplätze zulässt. Aufgrund der geringen Straßenbreite wurde die Straße im Bereich der bestehenden Bebauung nur einseitig beparkt.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigelegt.

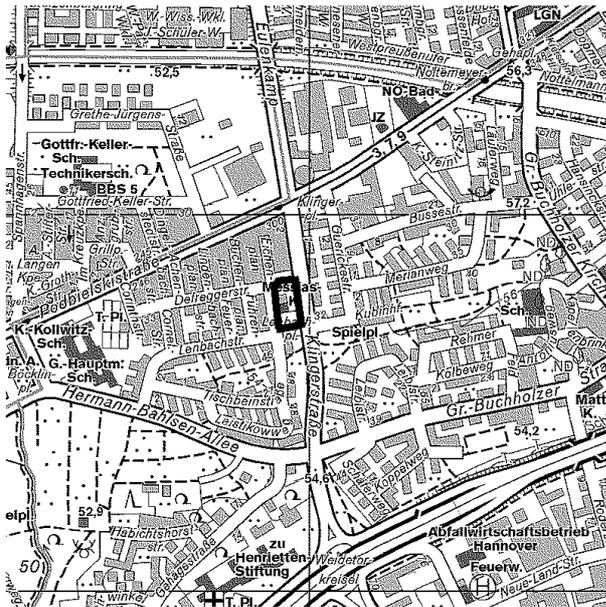
Der Satzungsbeschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte dar. Diese Symbole werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung gelöscht. Einrichtungen der Kinderbetreuung werden damit im Plangebiet aber nicht ausgeschlossen.

61.13
Hannover / 21.09.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719**- Lenbachplatz -**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren**Planung Ost**

Stadtteil: Groß-Buchholz

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße „Lenbachplatz“ im Westen und Norden, durch die „Klingerstraße“ im Osten und durch die Grünverbindung in Verlängerung der „Lenbachstraße“ im Süden.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

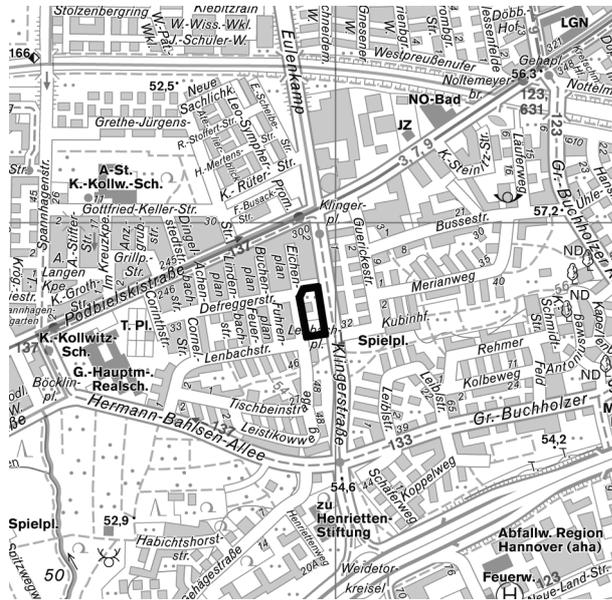
- | | |
|-----------|---|
| 2419/2009 | Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit |
| 0785/2011 | Auslegungsbeschluss |

61.13 / 07.09.2011

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1719 – Lenbachplatz –

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld, Stadtteil Groß-Buchholz.

Der **Geltungsbereich** wird begrenzt durch die Straße „Lenbachplatz“ im Westen und Norden, durch die „Klingerstraße“ im Osten und durch die Grünverbindung in Verlängerung der „Lenbachstraße“ im Süden.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
1.1	Ausgangssituation	2
1.2	Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
1.3	Planungsziele, Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
2	Verfahren	4
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	4
2.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	4
2.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
3	Städtebauliches Konzept	5
4	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Abstandsflächen	8
4.4	Erschließung und Verkehr	11
4.5	Infrastruktur und Entwässerung	12
5	Umweltbelange	12
5.1	Natur und Landschaft	13
5.2	Lärmemissionen	14
5.3	Bodenuntersuchungen	16
5.4	Energie und Klimaschutz	17
5.5	Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange	17
6	Durchführungsvertrag	18
7	Kosten für die Stadt	18

1 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Ausgangssituation

Im Plangebiet befanden sich bis 2009 die Gebäude der Messias-Kirchengemeinde. Am 30. November 2008 wurde die Messiasgemeinde entwidmet und offiziell als Gemeinde aufgelöst. Die Messiasgemeinde gehört nun zur Ev.-luth. Kirchengemeinde Groß-Buchholz.

Die Nutzungsaufgabe der 1974 errichteten Gebäude wurde notwendig, da die Gemeinde durch Wegzug junger Familien und Zuzug von nicht evangelischen Bewohnern stetig an Gemeindegliedern verlor. Die fällige Sanierung des Gemeindezentrums machte aus wirtschaftlichen Gründen Überlegungen zur Weiternutzung der Gebäude notwendig. Die Gebäude wurden im Jahr 2009 abgerissen. Seit dem ist das 8.100 m² große Grundstück ungenutzt.

Der jetzige Eigentümer der Fläche, der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds, beabsichtigt, das im Stadtteil gut integrierte und gut erschlossene Grundstück mit Wohngebäudezeilen zu bebauen.

Dieses Vorhaben ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds hat als Vorhabenträger einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover ist dem in seiner Sitzung am 14.01.2010 gefolgt.

1.2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Klingerstraße und der Straße Lenbachplatz und liegt zentral im Stadtteil Groß-Buchholz. Die Klingerstraße dient u.a. als Verbindung zum südlich gelegenen Messeschnellweg und stellt durch den erzeugten Straßenlärm eine zu berücksichtigende Geräuschquelle dar. Das Gebiet ist in den randlichen Bereichen und im Süden von Grünstrukturen geprägt. In den benachbarten Bereichen befinden sich straßenbegleitend II ½ bis III½ geschossige Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Walmdächern.

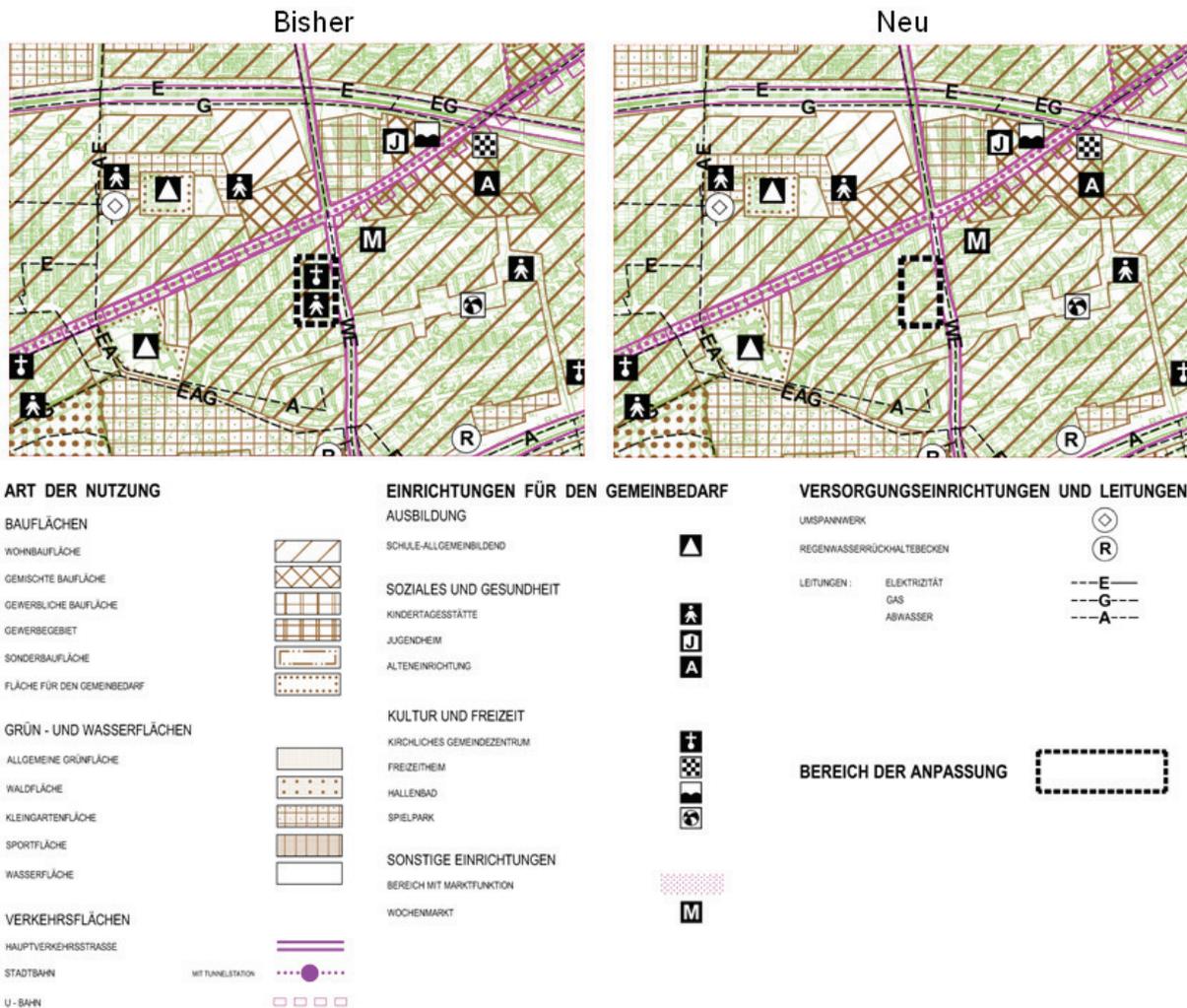
Südlich des Plangebietes verläuft eine Grünverbindung, die in Verlängerung der Lenbachstraße weiter nach Osten verläuft. Weiter südlich sind ein Bolzplatz sowie ein Garagenhof vorhanden.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 404 aus dem Jahr 1967, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit näherer Bezeichnung „Kirche““ festsetzt. Im südlichen Bereich ist eine Grünverbindung festgesetzt.

Für die westlich, nördlich und östlich benachbarten Flächen liegt kein Bebauungsplan vor; Vorhaben sind hier gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für die südlich benachbarten Flächen gilt der Bebauungsplan Nr. 526 aus dem Jahre 1972, der ein reines Wohngebiet festsetzt.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Weiter sind Symbole für ein kirchliches Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte eingetragen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die beiden Symbole werden entfernt. Der folgenden Abbildung ist die bisherige sowie die neue Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen:



1.3 Planungsziele, Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 soll die innerstädtische Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung einer Wohnbebauung mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe zugeführt werden. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtteil sinnvoll.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet acht Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten. Alternativ können vier Wohneinheiten auch durch nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden.

Der bestehende öffentliche Spielplatz (siehe Kapitel 4.5) wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Er wird durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet und unterstützt somit die Ausrichtung als familienfreundliches Quartier.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist ein Quartiersplatz geplant. Der Bereich befindet sich östlich des vorhandenen Spielplatzes und besteht aus einer Platzfläche und einer Grünfläche mit Baumbestand. Die vorhandenen Bäume werden weitgehend in die Gestaltung integriert.

Das Wohngebiet ist aufgrund seiner Lage am Grünzug und dem vorhandenen Spiel- und Bolzplatz eng verknüpft mit Freizeit-, Naherholungs- und Spielmöglichkeiten. Ziel der Planung ist es, durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche ein attraktives Wohnangebot mit der Möglichkeit zur freiberuflichen Tätigkeit zu schaffen und dadurch den Stadtteil aufzuwerten und zu stärken.

2 Verfahren

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine innerörtliche Nachverdichtung ab und wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Aufgrund der Lage in einem innerstädtischen Wohngebiet, der Wiedernutzung einer Brache und der Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2010 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 19. Mai 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand eines Vorentwurfsplanes, Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und einer Ersteinschätzung der Umweltbelange an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung gingen Anregungen und Hinweise zu den folgenden Themenfeldern ein:

- Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände
- Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum
- Erschließung durch größere Fahrzeuge, Wendeanlage
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Altlasten, orientierende Untersuchungen
- Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans

Die Anregungen und Hinweise wurden mit den jeweiligen Behörden abgestimmt, in die Planung aufgenommen und bei Bedarf der Entwurf angepasst.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtbezirksrat Buchholz- Kleefeld hat in seiner Sitzung am 02. Dezember 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs, Erläuterungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und einer Ersteinschätzung der Umweltbelange in der Zeit vom 28. Januar 2010 bis einschließlich 01. März 2010 durchgeführt.

Es ging eine Stellungnahme ein. Darin wurden Bedenken bezüglich der westlich angeordneten Stellplätze und einer damit verbundenen Lärmbelastung für die umliegenden Wohnnutzungen geäußert.

Der städtebauliche Entwurf wurde überprüft, eine Verlegung der Parkplätze an den Wohnweg ist jedoch mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Durch die vorherige Nutzung des Gemeindezentrums waren in der Straße Lenbachplatz auch vor der Planung des Wohngebietes Besucherverkehr und parkende PKW vorhanden, so dass nicht von einer relevanten Veränderung der Situation ausgegangen wird. Durch die max. 22 privaten Stellplätze, die an der Ostseite der Straße Lenbachplatz flächensparend angeordnet sind, ist keine maßgebliche zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner zu erwarten.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem zurzeit ungenutzten Grundstück die Errichtung von insgesamt acht Gebäuden in Reihenbauweise vor. Auf dem ca. 8.100 m² großen Grundstück zwischen Klingerstraße, Lenbachplatz, Lenbachstraße und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung sollen 38 Wohneinheiten entstehen, von denen vier Einheiten alternativ auch gewerblich genutzt werden können.

Im westlichen Bereich des Gebietes sind drei Reihen mit jeweils fünf Gebäuden und eine das Gebiet nach Norden abschließende Reihe mit drei Gebäuden geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss ausgebildet. In den Staffelgeschossen befinden sich Dachterrassen. Die Dachterrassen der Gebäude und der jeweils zugehörige Garten sind nach Süden orientiert.

Die Kopfgebäude an der Straße Lenbachplatz werden jeweils dreigeschossig ausgebildet. Die Kopfgebäude sind leicht nach Süden versetzt, wodurch zum Einen die Eingangssituation in die Wohnwege geöffnet wird und zum Anderen das Gebiet einen Abschluss zur gegenüberliegenden Bebauung ausbildet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind vier Reihen mit jeweils vier Gebäuden geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss, die Kopfgebäude an der Klingerstraße viergeschossig und verfügen jeweils über einen nach Süden orientierten Garten. In der ersten Reihe parallel zur Klingerstraße sind anstelle der Gärten eingeschossige Gebäude mit Patio vorgesehen. Diese können als selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden. Angestrebt wird eine kombinierte Nutzung mit angeschlossenem Wohnen im „Hauptgebäude“, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren zu können. Die Räumlichkeiten in den zweiten und dritten Obergeschossen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Die privaten Außenräume werden durch Gartenmauern gegliedert und abgeschirmt – alle Außenmauern werden im gleichen Material wie die Gebäudefassaden ausgeführt.

Die obersten Geschosse, mit Ausnahme der Kopfbauten, erhalten nach Süden vorgelagerte, großzügig angelegte Dachterrassen, die durch Sichtschutzwände von den Nachbargebäuden abgetrennt werden.

Die Dächer der mehrgeschossigen Gebäude werden als Flachdachkonstruktionen ausgebildet und extensiv begrünt. Durch die Begrünung der Dächer werden eine gestalterische Aufwertung der teilweise von außen einsehbaren Dachflächen sowie eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Rückhalten und verzögerte Abfließen von Regenwasser

Die privaten Einstellplätze sollen zum Einen am Mittelweg zwischen den Neubauten entstehen, zum Anderen an der Straße Lenbachplatz gegenüber der Gebäude Nr. 3 bis Nr. 7.

Im südlichen Plangebiet wird der vorhandene Birkenhain weitgehend erhalten und dient zusammen mit der angrenzenden Platzfläche als Aufenthalts- und Treffpunkt sowie als Spielfläche für die Bewohner des Quartiers. Die Integration einer Kindertagesstätte im Süden des Gebietes, die im Vorentwurf vorgesehen war, musste verworfen werden.

An dieser Stelle konnte den städtischen Anforderungen insbesondere in Bezug auf das Freiflächenangebot nicht entsprochen werden, so dass kein Betreiber für diese Einrichtung gefunden werden konnte.

Der entstandene Raum dient nun als Quartiersplatz und Birkenhain. Die für den Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderliche Mauer zur Klingerstraße schafft hier eine besonders ruhige Situation mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der Außenbereich des Grundstücks wird durch Pflanzung von in Ihrer Größe und Art differenzierten Bäumen gestaltet. An der Lenbachstraße betonen begleitend zu den Stellplätzen

jeweils zwei mittelgroße Bäume (Winterlinden ‚Greenspire‘) die Zugänge bzw. die Zufahrt in das Gebiet. Die Erschließungsachse wird von einem rhythmischen Wechsel von kleinkronigeren Baumpaaren und Einzelbäumen der schwedischen Mehlbeere ‚Brouwers‘ gegliedert. In den Gärten sind hochstämmige Apfelbäume als Teil der vorgegebenen Bepflanzung geplant.

An der Klingerstraße betonen in den Gebäudeecken Bäume mit einer stadt- und kleinräumlich passenden Säulenform das neue Baugebiet (Säuleneichen). An den vom Gehweg leicht zurückversetzten Wänden der einstöckigen Anbauten ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen geplant.

Die Gärten bekommen den Charakter von Gartenhöfen mit einer umlaufenden Gartenmauer von 2,00 m Höhe. Zwischen den Terrassen ist eine trennende Mauer gleicher Höhe vorgesehen, die sich im Regelfall als efeuberankter Zaun fortsetzt. Gegebenfalls kann der Zaun niedriger sein oder ganz entfallen.

Für die westlichen Gebäudezeilen sind die Abfallbehälterstandorte jeweils am westlichen Ende des Wohnweges im Bereich der Stellplätze angeordnet. Die beiden nördlichen Gebäudezeilen erhalten eine gemeinsame Sammelstelle im nördlichen Bereich der Privatstraße. Die Abfallbehälterstandorte der östlichen Gebäudezeilen werden jeweils im nördlich angrenzenden eingeschossigen Anbau untergebracht. Die Entsorgung soll in diesem Fall von der Klingerstraße aus erfolgen. Zur erleichterten Überquerung des Rasenstreifens entlang der Klingerstraße sind befestigte Überwege im öffentlichen Raum vorgesehen. Alle Müllbehälter werden in Boxen oder hinter Sichtschutzelementen untergebracht.

Unmittelbar westlich der nördlichsten Häuserreihe ist eine Trafostation der Stadtwerke Hannover AG vorgesehen. Der Vorhabenträger wird den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grundstücksbereich für das Transformatorengebäude zur Verfügung stellen. Näheres wird ein gesondert abzuschließender Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Hannover AG regeln.

Die Trafostation wird soweit versenkt, dass ihre Oberkante mit der Oberkante der Gartenmauer abschließt. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept der Wohnbebauung (Verkleidung oder umschließende Mauer).

4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird „Wohnbebauung mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe“ vorgesehen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind acht Wohngebäudezeilen geplant. In den viergeschossigen Gebäudeteilen an der Klingerstraße sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie in den jeweils südlich anschließenden eingeschossigen Anbauten auch selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten zulässig. Der Gebietscharakter und der damit verbundene Schutzanspruch des Quartiers soll in Anlehnung an die Bau-nutzungsverordnung einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Die Erdgeschossflächen und das 1. Obergeschoss an der Klingerstraße werden jeweils so ausgebaut, dass sie sowohl zum Wohnen als auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des § 13 BauNVO (Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) genutzt werden können. Die zulässigen Betriebe sind beschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und die nur unerheblichen Besucherverkehr verursachen. Die Bau- und Vorhabenbeschreibung enthält eine nicht abschließende Aufzählung der in Betracht kommenden Berufsgruppen sowie eine Aufzählung von ausgeschlossenen Berufen. Die Zulässigkeit und der Ausschluss der einzelnen Nutzergruppen begründet sich zum Einen durch den Schutzanspruch des Gebietes (Nutzungen, die das Wohnen nicht stören) und zum Anderen in einem erhöhten Stellplatzbedarf der ausgeschlossenen Nutzungen, der im Gebiet nicht nachgewiesen werden kann. Zudem würde sich der damit verbundene vermehrte Besucherverkehr wiederum störend auf das Gebiet auswirken.

Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll auf einer günstig gelegenen innerstädtischen Brachfläche ein familienfreundliches Wohnangebot geschaffen werden, das eine Möglichkeit zur Verbindung von Beruf und Familie bietet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die im städtebaulichen Konzept 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 Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich an der umgebenden Bebauung und lässt ausreichende Freiräume zu, beispielsweise private Gärten, den Quartiersplatz und die Gemeinschaftsgrünfläche im Süden des Gebietes.

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 an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Anforderungen an Kosten sparendes Bauen und die Bedürfnisse der Familien 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 sollen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 bei der Grundflächenzahl sowie 1,2 für die Geschossflächenzahl (GFZ) zur Beurteilung des Vorhabens vergleichend herangezogen werden. Weiter ist auch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 50% zu berücksichtigen. Die Überbauung durch die Hauptgebäude mit Ihren Terrassen bleibt unter der für allgemeine Wohngebiete herangezogenen Vergleichszahl von 0,4 zurück und orientiert sich an der vorherrschenden Dichte der umgebenden Bebauung, die Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,4 aufweisen. Die annähernde Ausnutzung des Vergleichswertes erfolgt bewusst und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der innerörtlichen Nachverdichtung.

Die BauNVO sieht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und sonstige Nebenanlagen eine 50%ige Überschreitung der GRZ vor. Dieser Wert spiegelt die zulässige Versiegelung des Grundstücks wider. Die für das Vorhaben entsprechend zusammengestellten Flächen erreichen einen Wert von 72% (bezogen auf das gesamte Grundstück). Die als Anhalt herangezogene Obergrenze gemäß BauNVO wird dadurch überschritten. Bei der Beurteilung der Gesamtversiegelung des Vorhabens ist der vorliegenden Überschreitung jedoch entgegen zu halten, dass hier auch die innere Erschließung einschließlich Mittelweg, großzügiger Wendeanlage, Wohnwegen und nachzuweisenden Stellplätzen mit in die Bilanz eingeht. Somit beinhaltet die ermittelte Versiegelung auch die Flächen, die – würden sie als öffentliche Flächen festgesetzt und in die Straßenbaulast der Stadt fallen – nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen würden.

Darüber hinaus werden alle nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück untergebracht.

Die Integration von freiberuflichen Tätigkeiten in das Quartier bringt einen höheren Stellplatzbedarf als eine reine Wohnnutzung mit sich. Dieser wurde im Stellplatznachweis vorsorglich berücksichtigt (siehe Kapitel 4.3). Um das Planungsziel einer Nutzungsmischung umsetzen zu können, wird ein etwas höherer Versiegelungsgrad durch zusätzliche Stellplätze hingenommen.

Durch die Gesamtversiegelung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch nicht beeinträchtigt. Das Konzept erfüllt durch die Anlage privater und geschützter Bereiche (private Gärten und Dachterrassen) sowie durch eine qualitätvolle Freiraumgestaltung bewusst die Bedürfnisse von Familien. Die im Gebiet liegenden oder in direkter Nachbarschaft vorkommenden Frei- und Grünflächen, wie der Quartiersplatz, der Birkenhain und der Spielplatz im südlichen Plangebiet sowie der im angrenzenden Grünzug liegende Bolzplatz entfalten im Sinne des Freiflächenangebotes eine positive Wirkung für das Quartier.

Zusätzlich befinden sich umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten in der Nähe des Plangebietes. In ca. 600 m Luftlinie ist der Mittellandkanal und in ca. 900 m die Eilenriede, der Stadtwald Hannovers, zu erreichen.

In Bezug auf die Funktionen des Bodens ist festzuhalten, dass zum Ausgleich der Versiegelung auf gute Abflussbeiwerte durch Materialwahl und Begrünung abgezielt wird. Die mehrgeschossigen Gebäude werden extensiv begrünt, so dass das Niederschlagswasser nur verzögert abfließt. Die versiegelten Außenflächen erhalten eine teildurchlässige Oberflächenbefestigung (Abflussbeiwerte von 0,7 für Fahrbahn und Wohnwege und 0,5 für Stellplätze).

Die Geschossflächenzahl wird für das Vorhaben mit 0,89 einschließlich der Dachgeschosse ermittelt und bleibt damit deutlich unter dem herangezogenen Wert von 1,2 zurück. Dies spiegelt eine angemessene Dichte wider, die sowohl der Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zuträglich ist, als auch die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Bedürfnisse von Familien durch ausreichend Platz für private Gärten und Gemeinschaftsräume berücksichtigt.

Im Ganzen wird mit der Bebauung einer Brachfläche durch das vorliegende städtebauliche Konzept ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich geleistet. Vor dem Hintergrund der guten Anbindung des ÖPNV, der u.a. eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10 min) garantiert, ist eine hohe Ausnutzung des Grundstücks im Rahmen der herangezogenen Vergleichswerte der BauNVO zudem im Sinne einer ressourcenschonenden Planung.

4.3 Abstandsflächen

Das städtebauliche Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt die Lage der Baukörper. Bei der Umsetzung des Konzeptes können in Teilbereichen die Vorgaben für Gebäudeabstände der NBauO nicht eingehalten werden.

Von den Abstandsvorgaben können gemäß § 13 NBauO Ausnahmen zur Verwirklichung besonderer gestalterischer oder städtebaulicher Absichten zugelassen werden.

Grundlage der Beurteilung der Abstandsflächen ist die Definition des Baugrundstücks und der maßgeblichen Höhen. Das Baugrundstück umfasst die Flurstücke 11/214, 11/215 und 11/217. Die maßgebenden Gebäude- und Geländehöhen sind im Plan dargestellt. Alle Wege- und Fahrbahnanschlüsse erfolgen auf dem Niveau der vorhandenen Höhen der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Flächen.

Abstände zu angrenzenden Grundstücken

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken, bzw. zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen hält das Vorhaben überwiegend ein.

Einzigste Ausnahme bildet die südliche Grundstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz. Hier überschreitet die 1H-Abstandsfläche des Gebäudekopfes der südlichen Zeile (Nr. 34) auf einer Länge von ca. 12,5 m die Grundstücksgrenze geringfügig um ca. 0,45m. Die Zustimmung des Eigentümers (LH Hannover) wurde signalisiert und wird zum Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

Damit wird kein benachbartes Grundstück in seinen Rechten eingeschränkt.

Abstände im Plangebiet

Die Grenzabstände innerhalb des Plangebietes können auf der Grundlage der 1H-Abstandsregelung jedoch nicht eingehalten werden. Den Erfordernissen des Brandschutzes sowie den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen, wird dennoch genügt.

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die niedersächsische Landesregierung am 14. Dezember 2010 einen Gesetzentwurf zur Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung (Drs. 16/3195) beschlossen und Ende Dezember dem Landtag zugeleitet hat. Die Vorlage wurde bereits in den Fachausschüssen beraten und tritt voraussichtlich ab 2012 in Kraft.

Diese Neufassung beinhaltet nur noch die 1/2H-Abstandsflächenregelung. Die Vorgaben werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich die zwischen die 4-geschossigen Gebäudeköpfe eingefügten, eingeschossigen Bauteile an der Klingerstraße unterschreiten selbst die 1/2H-Abstandsregelung.

Insgesamt reagiert die Bebauungsstruktur des Quartiers mit differenzierten Baukörperausbildungen auf das städtebauliche Umfeld und entwickelt gleichzeitig eine prägnante, eigenständige Baugestaltung. Der Platzraum „Lenbachplatz“ wird durch die nördliche Gebäudezeile erstmals räumlich gefasst und wahrnehmbar.

Die Unterschreitungen der Gebäudeabstände ergeben sich aus der städtebaulichen Gesamtfigur, die unter Abwägung von städtebaulichem Entwurf, Ausrichtung nach energetischen Kriterien und ökonomischen Aspekten optimiert wurde.

Weiter soll mit dem geplanten Wohnquartier ein gestalterisch und ökonomisch attraktives Wohnangebot für Familien mit Kindern entstehen. Im Gegensatz zu der im Umfeld prägenden Blockrandbebauung wird hier eine Wohnform geplant, die den Familien zugleich urbane Wohnqualitäten und private Freiflächen bietet.

Der vorliegende Bebauungsplan legt die zurzeit gültige NBauO zu Grunde und begründet die sich ergebenden Abstandflächenunterschreitungen wie folgt:

Abstandsunterschreitungen durch Anforderungen des Immissionsschutzes

Entlang der Klingerstraße ergeben sich durch die eingeschossigen Gebäudeteile zwischen den 4-geschossigen Kopfgebäuden Unterschreitungen der zulässigen Gebäudeabstände. Diese Unterschreitungen sind jedoch erforderlich, um dem Belang des Lärmschutzes gerecht zu werden.

Die besondere Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass entlang der Klingerstraße eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m erforderlich ist, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewähren zu können. Diese Schallschutzwand würde die benachbarten Gärten sehr stark verschatten. Daher wurde für die angrenzenden Gebäudeteile im EG und 1.OG ein Maisonette-Typ entwickelt, der eine kombinierte Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe vorsieht. Statt einer Freifläche ist nun ein eingeschossiger Anbau mit einer Dachterrasse vorgesehen. Diese Dachterrasse erfährt einerseits den Schallschutz durch die darüber hinausreichende Schallschutzwand, wird andererseits durch das erhöhte Niveau nicht verschattet. Damit ergibt sich eine im Hinblick auf die Belange des Stadtbildes als auch der Nachbarschaft optimierte Lösung, mit der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können.

Durch den Durchführungsvertrag ist gesichert, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet erst zulässig ist, wenn die östlichen Gebäude, die die notwendige abschirmende Wirkung sichern, errichtet wurden.

Die weiteren inneren Überschreitungen sind zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten erforderlich und werden wie folgt begründet:

Abstandsüberschreitung durch baugestalterische und städtebauliche Absichten

Weitere Abstandsunterschreitungen würden sich im Bereich der 4-geschossigen Gebäude an der Klingerstraße auch ohne die aus Lärmschutzgründen erforderlichen eingeschossigen Gebäude ergeben. Bei einer durchgängig zweigeschossigen Bebauung würden die 1-H-Abstandsregelungen im Bereich der östlichen Gebäudereihen jedoch eingehalten.

Entlang der stark befahrenen Klingerstraße im Osten erhalten die Zeilen jeweils einen 4-geschossigen Gebäudekopf, der dem Quartier einen stadträumlich deutlich wirksamen Abschluss zur Straße verleiht. Dabei vermitteln die Köpfe zwischen den angrenzenden Blockrandquartieren der unmittelbaren Umgebung und den Wohngebäuden östlich der Klingerstraße. Die neue räumliche Fassung des Straßenraums zur Klingerstraße wird durch die oben beschriebenen eingeschossigen, zwischen den Zeilenköpfen platzierten Baukörper, unterstützt.

Auf der Westseite des neuen Quartiers wird das Thema der Zeilenköpfe durch 3-geschossige und leicht aus der Gebäudeflucht versetzte Baukörper aufgenommen und variiert. Ähnlich wie in der östlichen Zeile entstünden hier bei einer durchgängig zweigeschossigen Bebauung ohne Versatz nur sehr leichte Abstandsunterschreitungen.

Der dreigeschossige Abschluss nimmt jedoch die östliche Situation auf und führt das städtebauliche Konzept konsequent fort. Durch den Versatz wird ebenfalls die städtebauliche Form der östlichen Zeile weitergeführt, gleichzeitig werden die Wohnwege zum Lenbachplatz leicht geöffnet, um eine einladende Wirkung zu erzielen.

Auch im Bereich des Mittelweges werden die Abstandsflächen unterschritten. Die baugestalterische bzw. städtebauliche Absicht wird mit dem Ziel begründet, hier insgesamt eine besonders flächensparende und kompakte städtebauliche Gesamtfigur zu entwickeln. Zudem gliedern baurechtlich nicht erforderliche Fenster die Giebelfassaden und sorgen zusätzlich für eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung.

Durch die ausgezeichnete Anbindung der Fläche an den ÖPNV trägt die gute Ausnutzung der momentanen Brachfläche im Stadtgebiet u.a. zur Vermeidung von Verkehrsemissionen bei und leistet somit einen Beitrag zur CO₂-Reduzierung.

Unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der NBauO – z.B. mit einer Blockrandbebauung (3 Vollgeschosse und Dachgeschoss) - wären die oben dargestellten städtebaulichen Absichten nicht umsetzbar. Die Unterschreitungen werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation zu Gunsten der beabsichtigten Wohnform und der Gestaltung des neuen Wohnquartiers hingenommen.

Neben den städtebaulichen und baugestalterischen Erläuterungen wird anschließend die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an den Brandschutz und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dargelegt.

Wahrung der Anforderungen an den Brandschutz und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die zeilenförmige Ausrichtung erlaubt unterschiedliche Durchblicke und Durchwegungen und gewährleistet eine sehr gute Durchlüftung des Quartiers (Schneisenausbildung) sowie eine gute Besonnung der Gebäudefassaden. Durch Anordnung und Geometrie der Gebäude entstehen auch bei winterlichen Lichtverhältnissen variantenreiche Besonnungssituationen, die aus den Sonnenstandsdiagrammen (30. Januar, 15. Februar, 31. Juli) deutlich werden (siehe Anlage zur Begründung). Keine der Fassaden, Fenster, Terrassen oder Gärten werden generell verschattet. Nordfassaden werden in den Sommermonaten morgens und abends besonnt. Die teilweise Verschattung der Gärten in den Wintermonaten wird durch großzügig dimensionierte Dachterrassen kompensiert.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen auch in den Erdgeschoss-Bereichen der viergeschossigen Gebäude vor. Aufenthaltsräume zum jeweils nördlich liegenden Wohnweg sind nicht geplant. Hier liegen die Eingänge, Garderobe, Abstellraum und das Gäste-WC. Der Gebäudeabstand zur nördlich anschließenden, als Brandwand ausgebildeten Fassade des

eingeschossigen Gebäudeteils beträgt 2,60 m. Die Attikahöhe des eingeschossigen Gebäudeteils ist nicht höher als die Fensterbrüstungen im gegenüber liegenden 1.Obergeschoss.

Die 2 m hohen Gartenmauern überschreiten die nach NBauO genehmigungsfreie Höhe von undurchsichtigen Einfriedungen um 20 cm. Die geplante Höhe ergibt sich aus der städtebaulichen Absicht einer gut geschützten, von außen nicht einsehbaren privaten Gartenfläche. Weiterhin stellt die Mauerhöhe ein wichtiges gestalterisches Element dar, da sie absatzfrei in die Brüstungshöhen der Wohnzimmer-Giebelfenster übergeht. Die aus dem gleichen Material wie die Gebäudefassaden gefügte Mauer verbindet somit Außen- und Innenräume (s. hierzu Giebel-Ansichten vom Mittelweg). Durch die Höhe der Gartenmauern wird die Belichtungs- und Belüftungssituation der EG-Räume an den Wohnwegen nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für die an die Gartenmauern angelehnten Gartenhäuschen, deren Flachdachkonstruktion auf der Gartenmauer aufliegt und diese um nochmals 20 cm überschreitet.

Insgesamt ist die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. NBauO in allen Gebäuden gegeben. Gründe des Brandschutzes stehen ebenfalls in keiner Situation entgegen.

4.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Groß-Buchholz und ist gut erschlossen. Für den Individualverkehr besteht mit der Podbielskistraße im Norden und der Klingerstraße im Osten eine gute Anbindung an wichtige Ausfall- bzw. Verbindungsstraßen. Über diese ist das überörtliche Verkehrsnetz (Messeschnellweg, A2, A7) überdurchschnittlich gut zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut. Die Stadtbahnlinien 3,7 und 9 an der Kreuzung Klingerstraße / Podbielskistraße (Haltestelle Klingerstraße) gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt (ca. 10 min). Die Buslinie Nr. 137 verkehrt zwischen der Station Spannhagengarten und Am Pferdeturm entlang der Klingerstraße.

Die Wohngebäude werden über die Straßen Lenbachstraße, Defreggerstraße, Lenbachplatz und über eine Privatstraße (Mittelweg), die von Norden in das Gebiet führt und in einem (Wende-)Platz abschließt, für den Individualverkehr erschlossen. Die innere Erschließung für KFZ dient überwiegend den im östlichen Bereich geplanten Gebäuden.

Das Plangebiet wurde auch bei der Nutzung als Gemeindezentrum über die Lenbachstraße und die Defreggerstraße erschlossen. Für die Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebiets sind die Straßen und deren Anschlussknoten ausreichend leistungsfähig.

Der Mittelweg wird als Mischfläche zwischen den Hausfassaden in einer Gesamtbreite von 12,5 m angelegt, sodass in dieser Fläche neben der Fahrbahn auch die Begrünungen und 27 private Stellplätze untergebracht werden können.

Im nördlichen Abschnitt der Straße Lenbachplatz (Wendeplatz) war bisher nur das Parken am Fahrbahnrand möglich. Im Zuge des Vorhabens werden 11 neue öffentliche Parkplätze realisiert, die teils straßenbegleitend und teils am dafür erweiterten Wendeplatz angeordnet sind.

Im Plangebiet sind für die geplanten Nutzungen insgesamt 46 erforderliche Stellplätze nachzuweisen. Neben den 34 Stellplätzen für die Wohneinheiten sind noch 12 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten vorgesehen. Weiter werden drei zusätzliche Stellplätze vorgehalten. Insgesamt sollen 49 Stellplätze eingerichtet werden.

Die privaten Stellplätze der östlichen Gebäudezeilen sind auf der Westseite des Mittelweges vorgesehen. Die Stellplätze der westlichen Gebäudezeilen befinden sich ebenfalls auf dem privaten Grundstück. Entlang der östlichen Seite der Straße „Lenbachplatz“ sind 22 Stellplätze angeordnet. Eine Absperrung der Parkplätze ist nicht zulässig, stattdessen ist eine Beschilderung vorgesehen.

Die Errichtung der Stellplätze entlang der Straße Lenbachplatz erfolgt in Kombination mit der Anlage eines Fußweges an der östlichen Seite der Straße. Durch die Weiterführung dieses Fußweges besteht nun eine Verbindung zwischen dem Grünzug und dem Wendebereich

Lenbachplatz. Weiterhin wird die Gesamtsituation durch die Neubebauung verbessert und stadträumlich aufgewertet, so dass die Anlage der Stellplätze auf dem Privatgrundstück in Richtung der Straße Lenbachplatz stadtgestalterisch verträglich ist.

Der geplante Gehweg verläuft zu Teilen auf der privaten Fläche und zu Teilen im öffentlichen Raum. Die einheitliche Gestaltung des Gehwegs wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4.5 Infrastruktur und Entwässerung

Infrastruktur

Im Bereich zwischen Podbielskistraße, Klingerstraße und Hermann-Bahlsen-Allee befinden sich zwei Spielplätze sowie ein Bolzplatz. Einer der Spielplätze liegt direkt am Plangebiet. Ein weiterer Spielplatz an der Corinthstraße ist zurzeit in Planung. Weitere Spielplätze liegen in bzw. an der Grünverbindung östlich der Klingerstraße und sind über einen durch Lichtzeichen geregelten Überweg erreichbar. Das neue Baugebiet wird durch die vorhandenen Spielflächen ausreichend versorgt.

Da die Ausstattung und der allgemeine Zustand des direkt am Plangebiet liegenden Spielplatzes nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere in der Nähe eines neuen Wohngebietes mit der Zielgruppe junger Familien entspricht, wird dieser Spielplatz aufgewertet. Die Spiel- und Aufenthaltsqualität soll durch neue Geräte und ordnende Maßnahmen verbessert werden. Teilweise werden Spielgeräte in die Grünverbindung verlagert. Der Durchführungsvertrag regelt in Verbindung mit dem Freiflächenplan die konkrete Ausgestaltung. Zur Sicherung des Spielplatzes gegenüber dem Fahrverkehr dient ein 80 cm hoher Zaun um den Spielplatz und zum Grünzug hin.

Oberflächenwasser

Für die Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept durch das Büro Wolf + Weiskopf (2010) erarbeitet. Gemäß diesem Konzept wird das Oberflächenwasser wie folgt behandelt.

Die private Erschließungsstraße sowie die daran liegenden Stellplätze werden an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen. Dies gilt gleichermaßen für den (Wende-) Platz am Ende der privaten Erschließungsstraße.

Das auf den Dachflächen, Terrassen und in den Gärten anfallende Regenwasser wird über unterirdische Rigolen im Bereich der Privatgärten jeweils pro Zeile zusammengefasst und versickert.

Das Oberflächenwasser der übrigen befestigten Stellplatz- und Fußwegeflächen wird ohne Anschluss an die Kanalisation teilweise direkt in den befestigten Flächen durch sickerfähige Wegebaumaterialien (Betonpflaster mit Dränfugen), teilweise in seitlichen Pflanz- und Versickerungstreifen und teilweise durch lokale unterirdische Rigolen zur Versickerung gebracht.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die bestehende Schmutzwasser-Kanalisation.

5 Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von rund 8.100 m² der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung deutlich unterschritten wird,
- die Festsetzung einer Fläche für Wohngebäude keine Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) oder nach Landesrecht begründet,

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet, bewertet und fließen in die Planung ein.

5.1 Natur und Landschaft

Bestand

Zur Beurteilung des Zustandes von Natur und Landschaft und möglicher Auswirkungen durch die Planung wurde durch das Büro Entera ein landschaftsplanerisches Gutachten erarbeitet¹.

Auf Grund der vorherigen Nutzung (Kirche) unterscheidet sich die Bestandssituation im Geltungsbereich von der näheren Umgebung. Die heutige Brache und der Baumbestand setzen sich von der überwiegend von zwei- bis viergeschossiger Bebauung geprägten Umgebung ab.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von einem Gehölzgürtel mit angepflanztem Strauch- und Baumbestand aus unterschiedlichen Laub- und Nadelholzarten begrenzt. Im Südosten schließt sich ein vorwaldähnlicher Gehölzbestand an. Der Gehölzbestand im Süden der Fläche begrenzt eine in Ost-West Richtung verlaufende Grünverbindung.

Der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Spielplatz weist ebenfalls randlichen Gehölzbestand auf.

Bei den Freiflächen handelt es sich um Scherrasen. Erste Vermutungen, dass sich auch gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Biotope im Plangebiet befinden, haben sich nicht bestätigt. Das dafür notwendige Pflanzeninventar reicht hier nicht aus. Durch eine intensive Nutzung als Hundeauslauf sind die Grünflächen zudem stark beeinflusst.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurden detaillierte Bestandsaufnahmen (2009) der Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Fledermäuse durchgeführt.

Kompensation und Baumschutz

Das zurzeit geltende Planungsrecht (B-Plan Nr. 404) bezieht sich auf die BauNVO von 1962. Gemäß dieser Verordnung müssen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur die Hauptgebäude auf die GRZ angerechnet werden (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.d. Fassung von 1962). Die für das Vorhaben ermittelte Grundflächenzahl bleibt unter der nach geltendem Planungsrecht festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zurück. Somit wäre der geplante Eingriff in Bezug auf die zu erbringende Kompensation bereits zulässig. Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist deshalb nicht erforderlich.

Im Plangebiet, überwiegend am südlichen Ende des Mittelweges, befinden sich insgesamt 154 gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützte Gehölze.

Die vorhandenen Bäume werden so weit wie möglich erhalten. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung durchgeführt.

¹ Landschaftsplanerisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 Lenbachplatz Hannover, Entera, November 2009

Artenschutz

Im Rahmen der in 2009 durchgeführten Bestandsaufnahmen wurde insbesondere geprüft, ob der Baumbestand als Bruthabitat für Vögel dient oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bietet, ob das abzureißende Gebäude als Fledermausquartier genutzt wird und ob auf den Freiflächen die relevanten Heuschreckenarten nachgewiesen werden können. Weiterhin wurde geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Vögel

Bei insgesamt drei Begehungen im April, Mai und Juni 2009 wurden sieben Brutvogelarten festgestellt. Diese sind besonders geschützt, kommen jedoch häufig im Stadtgebiet vor, sind weit verbreitet und ungefährdet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Erhaltungszustand der Population der jeweiligen Art durch das geplante Vorhaben nicht verschlechtert wird.

Fällungen sollten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres erfolgen, da insbesondere Vögel in der Brut- und Aufzuchtzeit geschützt werden sollen.

Fledermäuse

Insgesamt wurden drei Ausflugsbeobachtungen im Juni und Juli 2009 und eine Baumhöhlensuche durchgeführt. Die Ausflugsbeobachtungen ergaben keinerlei Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Das Gebäude konnte daraufhin abgerissen werden. Baumhöhlenquartiere, die von Fledermäusen genutzt werden können, wurden ebenfalls nicht gefunden.

Auf der Freifläche wurden jagende Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse sowie das Gebiet überfliegende Abendsegler beobachtet. Da die Fläche nicht den Charakter einer nicht zu ersetzenden Fläche hat, besteht insgesamt keine artenschutzrechtliche Relevanz hinsichtlich der Fledermauspopulation.

Heuschrecken

Zur Erfassung der Heuschrecken wurden ebenfalls drei Termine im August und September durchgeführt. Es konnten keine besonders oder streng geschützten Springschrecken nachgewiesen werden. Die Erfassung wurde jedoch durch den Abriss des Gebäudes beeinträchtigt. Gemäß Gutachten wären jedoch auch ohne den Abriss bei optimalen Untersuchungsverhältnissen auf der Fläche, keine relevanten Arten zu erwarten gewesen. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der Heuschrecken.

Ergebnis

Insgesamt bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

5.2 Lärmemissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Geräusche der östlich verlaufenden Klingerstraße und des südlich angrenzenden Bolzplatzes. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation und der Auswirkungen auf den städtebaulichen Entwurf wurde ein Lärmschutzgutachten² in Auftrag gegeben. Eine maßgebliche Änderung des städtebaulichen Entwurfes erforderte im Planverfahren eine Ergänzung³ und Anpassung des Gutachtens. In einer weiteren Ergänzung wurden die zu erwartenden Schallreflexionen an der Klingerstraße untersucht. Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens und der Ergänzung sind im Folgenden wiedergegeben. Das Gutachten

² Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz / Klingerstraße“ der Stadt Hannover, 2010

³ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz / Klingerstraße“ der Stadt Hannover, Ergänzung, 2011

und die Ergänzung legen den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes gemäß BauNVO zu Grunde. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Baumaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchzuführen. Dazu gehören folgende Maßnahmen.

Verkehrslärm

Für die Geräuschquelle der Klingerstraße wurden im Gutachten die Angaben der Verkehrsmengenkarte der Stadt Hannover (2008) zu Grunde gelegt. Hiernach ist die Klingerstraße mit einer durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsmenge (DTVw) von 22.000 Kfz in 24 h belastet.

Bei freier Schallausbreitung sind im Plangebiet, insbesondere entlang der Klingerstraße, tags und nachts wesentliche Überschreitungen der gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten (58 – 69 dB(A)).

Aktiver Lärmschutz

Aufgrund der einwirkenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Klingerstraße wurde die Bebauung durch 1-geschossige Anbauten (4,5 m Höhe) in der ersten Gebäudereihe an der Klingerstraße nahezu geschlossen. Darüber hinaus wurde der aktive Lärmschutz nach Süden parallel zur Klingerstraße in einer Höhe von 4,5 m verlängert (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A))

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzbebauung und der jeweiligen Schirmkantenhöhen der Lärmschutzmauern können im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung die maßgeblichen Orientierungswerte für Wohngebiete auf den Freiflächen und in den Erdgeschossbereichen eingehalten werden. Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Bau- und Vorhabenbeschreibung) ist die Errichtung der Lärmschutzbebauung an der Ostseite des Gebietes Voraussetzung für die Nutzung als Wohngebiet.

Für die westliche Bebauung gilt, dass auch im ersten und zweiten Obergeschoss unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzbebauung die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Auch die vorhandene Bebauung an der Straße Lenbachplatz wird durch das Vorhaben von den Verkehrsgeräuschen der Klingerstraße abgeschirmt.

Durch die Lärmschutzbebauung kann es außerhalb des Plangebietes bei der Bestandsbebauung östlich der Klingerstraße zu Schallreflexionen kommen. Eine ergänzende lärmtechnische Untersuchung ergab, dass sich für die der Klingerstraße zugewandten Gebäudeseiten der dem Vorhaben gegenüberliegenden, östlich benachbarten Wohnbebauung bei einer üblichen Bauausführung Pegelerhöhungen um 0,5 dB(A) ergeben. Dies ist jedoch weder wahrnehmbar noch messtechnisch nachzuweisen. Eine „wesentliche Änderung“ im Sinne einer Pegelerhöhung um 3 dB(A) kann somit sicher ausgeschlossen werden.

Das Gutachten stellt darüber hinaus fest, dass durch reflexionsmindernde Maßnahmen an der östlichen Gebäudeseite der geplanten Bebauung die zu erwartende Pegelerhöhung ausgeschlossen werden kann.

Materialien die eine entsprechende Absorptionsklasse aufweisen, verfügen in der Regel über großporige oder raue Oberflächen. Diese würden an einer Straße, die mit 22.000 Kfz/24h belastet ist, in kurzer Zeit stark verschmutzen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher aus Gründen des erhöhten Reinigungs- und Unterhaltungsaufwandes auf die Festsetzung entsprechender Maßnahmen verzichtet.

Weiter würde das vorhandene Planungsrecht gemäß B-Plan Nr. 404 bereits eine Bebauung auf der Westseite der Klingerstraße zulassen, die ähnliche Auswirkungen hätte.

Passiver Lärmschutz

Für die Obergeschosse der östlichen Wohnbebauung an der Klingerstraße können die Orientierungswerte nicht allein durch die vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen

eingehalten werden. Hier sorgen eine entsprechend angepasste Grundrissgestaltung, die Anordnung von Fenstern und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen für eine Einhaltung des Schutzanspruches in den Gebäuden. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels wird bei einer Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit gemäß dem Schalltechnischen Gutachten die Raumbelüftung bei Schlafräumen und Kinderzimmern durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) sichergestellt.

In dem Gutachten wird weiterhin darauf hingewiesen, dass insbesondere die Bauteile an den zur Klingerstraße orientierten Fassaden besondere bauliche Anforderungen erfüllen müssen (z.B. doppelte umlaufende Dichtungen, größerer Scheibenabstand, Metall-Rahmen etc.). Diese erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz beschränken sich u.U. nicht ausschließlich auf die Fenster, sondern ergeben ggf. insbesondere im Bereich der Dachgeschosse erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Schalldämmmaße gem. DIN 4109 für die einzelnen Gebäudeseiten sind dem Ergänzungsgutachten zu entnehmen.

Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster in den jeweiligen Geschossen ist dem Schallgutachten zu entnehmen.

Freizeitlärm

Südlich des Plangebietes liegt ein Bolzplatz in einer Entfernung von ca. 40 m des am nächsten gelegenen Gartens. Auch dieser wurde in dem schalltechnischen Gutachten als Lärmquelle berücksichtigt.

Dabei wird die Regelung der TA Lärm zu Grunde gelegt, nach der für Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes für die Zeit zwischen 06:00 bis 07:00 Uhr bzw. 20:00 bis 22:00 Uhr ein sogenannter „Pegelzuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ zu berücksichtigen ist. Bezüglich der Emissionswerte wird als Mittelwert über die gesamte tägliche Nutzungsdauer ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 101$ dB(A) angesetzt.

Weiterhin verfolgt das Gutachten eine konservative Abschätzung, in der von einer durchgehenden Nutzung des Bolzplatzes zwischen 9:00 und 22:00 Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen ausgegangen wird. Hier wird zusätzlich ein Ruhezeitenzuschlag für die Zeiten 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 und der Schalleistungs-Beurteilungspegel von $L_{WA} = 102,9$ dB(A) in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben erläuterten Nutzungszeit (13 Stunden, davon bis zu 4 Stunden „innerhalb der Ruhezeiten gem. Freizeitrichtlinie) der maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)) selbst im südlichsten Bereich der Wohnbebauung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten oder unterschritten wird.

5.3 Bodenuntersuchungen

Im Jahr 2009 wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten⁴ angefertigt, in dem u.a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht wurde.

Geologisch liegt die Baufläche am Rande der Talsandfläche des Leine-Wietze-Urstromtales in der Fein- bis Mittelsande abgelagert wurden. Für das Baugebiet selbst werden oberflächennah saalekaltzeitliche Schichten als Geschiebemergel (sandig-steiniger Lehm meist tiefgründig verwittert) über älteren Vorschüttsanden ausgewiesen.

Es liegt ein zusammenhängender Grundwasserleiter vor, dessen maximal bekannt gewordene Oberfläche im Süden des Plangebietes bei rd. 52 m ü.NN und im Norden bei rd. 51,5 m ü.NN liegt. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung (13.5.09) wurde das Grundwasser in Tiefen von rd. 2,2 – 3,4 m mit nördlichem Gefälle festgestellt.

⁴ Geotechnisches Gutachten, „Wohnbebauung Lenbachplatz in Hannover – Groß-Buchholz, Dr.-Ing. Meihorst und Partner, 2009

Die Durchlässigkeit der annähernd lehmfreien Sande liegt bei rd. $2,5 - 5 \times 10^{-4}$ und die des Geschiebedecksandes bei rd. 1×10^{-5} m/s. Die Sande eignen sich gut für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Auf Grund vorhandener Hinweise auf künstliche Auffüllungen wurde eine orientierende Bodenuntersuchung⁵ beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsbereich keine erhöhten Schadstoffgehalte vorkommen. Die Analysen liegen unterhalb der „Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover“ der Landeshauptstadt Hannover. Hinweise auf eine Gefährdung relevanter Schutzgüter und somit Einschränkung bzgl. einer Wohnbebauung lassen sich aus den Befunden nicht ableiten.

Gemäß Gutachten ist bei zukünftigen Baumaßnahmen der Untergrund unterschiedlich zu bewerten. Im östlichen Teil des Plangebietes ist überwiegend mit Mittelsanden zu rechnen. Der Wiedereinbau auf der Fläche oder die Einlagerung auf einer Boden-/Bauschuttdeponie der Klasse DK 0 ist uneingeschränkt möglich. Im westlichen Plangebiet wurden vor allem im Bereich des ehemaligen Kirchengebäudes, Auffüllungen mit Bauschuttanteilen und Ziegelbruch vorgenommen. Teile des Auffüllungsmaterials können ebenfalls wieder eingebaut oder wie oben beschrieben entsorgt werden. In Teilbereichen mit erhöhtem Bauschuttanteil können jedoch erhöhte Sulfat-Konzentrationen auftreten, die u.U. eine Einlagerung auf einer Deponie der Klasse DK I erfordern. Näheres hierzu ist in der nachgelagerten Genehmigungsplanung, in Absprache mit dem zuständigen Fachbereich der LHH, zu klären.

5.4 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 eine Wärme-Versorgung der Gebäude aus Fernwärme.

Das effektivste Mittel um langfristig Energie einzusparen ist der Bau von energetisch hocheffizienten Gebäuden, die deutlich höhere Anforderungen an die Wärmedämmung stellen, als dies gesetzlich vorgeschrieben ist.

Das Vorhaben soll in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) (NEH-Plus (2009)) errichtet werden, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H'_T) und der Primärenergiebedarf liegen um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Die Übergabestation der Fernwärme wird sich in dem nordwestlichsten Gebäude des Wohngebietes befinden.

5.5 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Gegenstand der Planung ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Im Zuge der Innenentwicklung werden die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie zusätzliche Versiegelung an anderer Stelle vermieden.

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine FFH -Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 hinaus nicht bekannt.

⁵ Orientierende Bodenuntersuchung, „Wohnbebauung Lenbachplatz“, gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro – ARKE, 2010

6 Durchführungsvertrag

Der allgemeine Hannoversche Klosterfonds hat als Vorhabenträger die Einleitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Bauvorhaben und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Dazu gehören im Einzelnen:

- a) die Realisierungsabfolge der Bauabschnitte inklusive der Lärmschutzwand;
- b) die Kostenübernahme für die Erstellung
 - der Wendefläche des Lenbachplatzes mit 11 Stellplätzen einschließlich Hecken und Bäumen,
 - des Fußwegs zwischen den vorgenannten Stellplätzen und dem Wohngebiet,
 - die bauliche Anpassung des öffentlichen Spielplatzes,
 - die Anlegung von zwei zusätzlichen Zugängen zum öffentlichen Spielplatz,
 - die Versetzung von Spielgeräten,
 - die Befestigungen der Zuwegungen zu den 3 Mülltonnenstandplätze an der Klingerstraße,.
 - Ausbau des öffentlichen Fußwegs entlang der Westseite des Baugebietes;
- c) die energetische und ökologische Ausgestaltung der Wohngebäude und Anschluss an das Fernwärmenetz;
- d) die Grünordnungsmaßnahmen nach dem Freiflächenplan;
- e) die Sicherung der Qualitätsstandards gemäß den Bodenwerten Bauleitplanung (inkl. Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse).

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

7 Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bei der Realisierung der Planung entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom Planungsbüro Grontmij GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42; 28211 Bremen,
wurde zum Satzungsbeschluss in den
Abschnitten 3, 4.4 und 5.2 ergänzt.

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

i.A. R. Ritter

(Ritter)

für den Fachbereich Planen und
Stadtentwicklung, September 2011

61.13 / 09.09.2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Anlage zur Begründung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1719 Lenbachplatz

Sonnenstandsdiagramme:

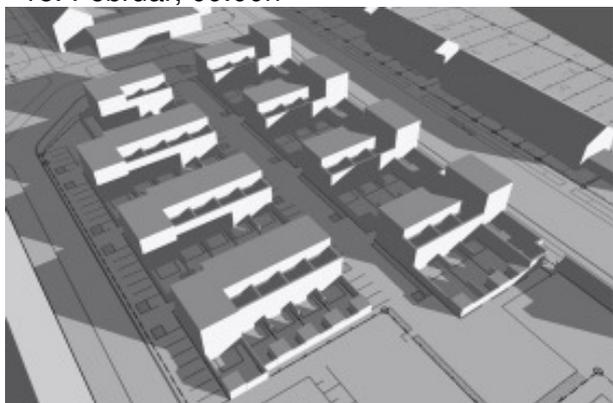
30. Januar, 12.00h



30. Januar, 14.00h



15. Februar, 09.00h



15. Februar, 13.00h



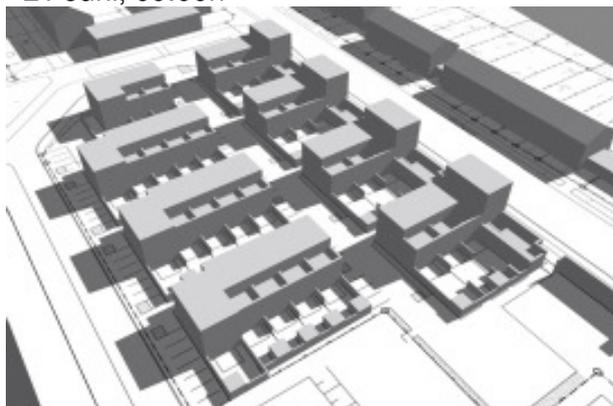
15. Februar, 14.00h



15. Februar, 15.00h



21. Juni, 09.00h



21. Juni, 11.00h

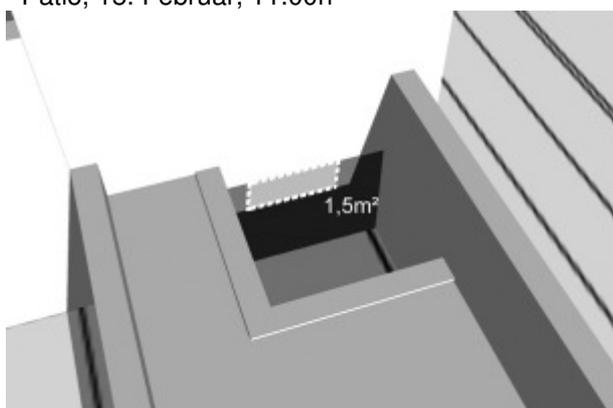


21. Juni, 17.00h

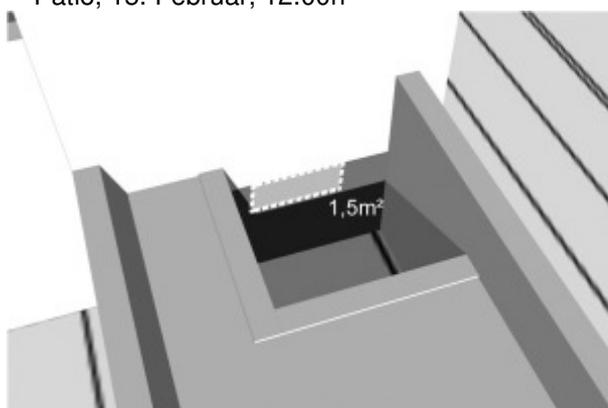


Die vorgesehenen Garten- oder Lichthöfe (Patio) nahe der Klingerstraße ermöglichen eine gute Belichtung und Belüftung der Erdgeschossräume. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestfensterfläche für die Erdgeschossräume (35,00qm Essen/Wohnen/Küche bzw. Bürofläche) beträgt 1/8 der Nutzfläche, also 4,40 qm. Zur Klingerstraße ist mindestens eine Fensterfläche von 2,90 qm vorgesehen, so dass die restlichen 1,50 qm über die Fensterfläche zum Patio nachgewiesen werden. In nachfolgenden Sonnenstandsdiagrammen wird deutlich, dass auch am Beispiel eines Wintertages eine direkt besonnte Mindest-Fensterfläche von 1,50 qm verbleibt. Die gesamte Fensterfläche zum Patio ist deutlich größer und ermöglicht auch die Nutzung von indirektem Licht, das z.B. über die 4,5 m hohe Schallschutzwand mit heller Oberfläche reflektiert wird. Die Belüftung der Räume wird aus Schallschutzgründen durch eine mechanische Wohnraumlüftung sichergestellt.

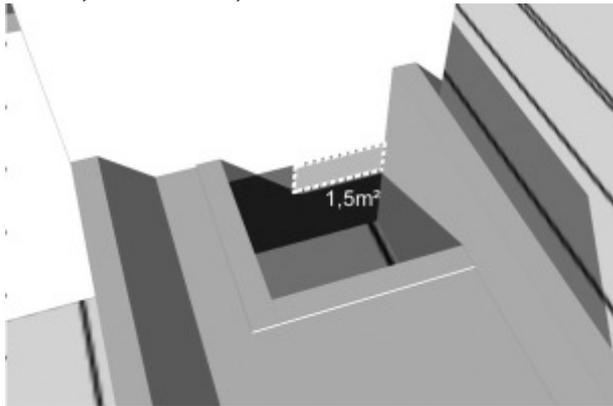
Patio, 15. Februar, 11.00h



Patio, 15. Februar, 12.00h



Patio, 15. Februar, 13.00h



Zur getrennten Wohneinheit im 2. und 3. Obergeschoss verbleibt ein ausreichender Sozialabstand von mindestens 6 m.

Bau- und Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Neubau von 8 Wohngebäudezeilen mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe in Hannover Groß Buchholz, Klingerstraße / Lenbachstraße/ Lenbachplatz.

1 Nutzung

Auf dem ca. 8.100 m² großen und zurzeit ungenutzten Grundstück zwischen Klingerstraße, Lenbachplatz, Lenbachstraße und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung sollen 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten oder 34 Wohneinheiten und max. 4 Gewerbeeinheiten entstehen. Die geplanten Gebäude schaffen vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot.

In den IV-geschossigen Gebäuden an der Klingerstraße werden die Räume in den Erdgeschossen und den ersten Obergeschossen baulich derart ausgeführt, dass sie sowohl zum Wohnen als auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des §13 BauN-VO (Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) genutzt werden können.

Der bestehende öffentliche Spielplatz wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§12 Abs. 4 BauGB), planungsrechtlich gesichert und durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet.

Im südöstlichen Plangebiet schließt ein „Gemeinschaftsbereich“ das Gebiet ab. Der Bereich befindet sich östlich des vorhandenen Spielplatzes und besteht aus einer Platzfläche und einer Grünfläche mit „Wäldchen“.

Die Platzfläche soll auch größeren Fahrzeugen (z. B. 2-achsigen LKW's) das Wenden ermöglichen, dient aber überwiegend der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner.

Die Grünfläche wird naturnah gestaltet und der vorhandene Baumbestand wird erhalten. In Ergänzung des vorhandenen Spielplatzes dienen die weiteren Gemeinschaftsflächen einer Auflockerung des Gebietes und bieten Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

1.1 Wohnbebauung

Im westlichen Bereich des Gebietes sind drei Reihen mit jeweils fünf Wohneinheiten und eine das Gebiet nach Norden abschließende Reihe mit drei Wohneinheiten geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss ausgebildet. In den Staffelgeschossen befinden sich Dachterrassen. Die Dachterrassen der Gebäude und die jeweils zugehörigen Gärten sind nach Süden orientiert.

Die Gebäudeteile an der Straße Lenbachplatz werden jeweils dreigeschossig ausgebildet und leicht nach Süden versetzt

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind vier Gebäudezeilen mit jeweils 5 Nutzungseinheiten geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss und einem nach Süden orientierten Garten vorgesehen. Für die östlichen Teilflächen an der Klingerstraße sind viergeschossige Gebäudeteile mit einem südlichen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Hier können die Erdgeschossflächen und das 1. Obergeschoss auch als selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden. Die zulässigen Betriebe sind beschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und die nur unerheblichen Besucherverkehr verursachen. Unter Beachtung dieser Einschränkungen zählen hierzu z.B. die selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbstständige Berufstätigkeit der Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer, Steuerbevollmächtigten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer und Lotsen. Nicht zu solchen Nutzungen zählen insbesondere die selbstständige Tätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Dentisten, Tierärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Rechtsanwälte, Notare und Patentanwälte. Die Räumlichkeiten in den zweiten und dritten Obergeschossen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

1.2 Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Wohngebäude werden über die Straße Lenbachplatz und über eine Privatstraße, die von Norden in das Gebiet führt, erschlossen. Den südlichen Abschluss der Privatstraße bildet ein Quartiersplatz. Die Wohnwege zur Erschließung der Gebäude und Gärten sind den Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten. An der Klingerstraße werden die Wohnwege zusätzlich durch selbstschließende Tore in den Mauern vor dem Verkehrslärm geschützt.

Die Müllentsorgung und die Anfahrt durch große Rettungsfahrzeuge erfolgt ausschließlich über die Straße Lenbachplatz und die Klingerstraße.

Von der Privatstraße wird eine Wegeverbindung für Fuß- und Radfahrer zum Grünzug hergestellt.

Der öffentliche Spielplatz und der angrenzende Grünzug erhalten zu den Verkehrsflächen des Baugebietes eine Einfriedung durch einen 80 cm hohen anthrazitfarbenen Zaun. Von der Privatstraße ist ein direkter Zugang zum Spielplatz vorgesehen.

Die Zugänge werden mit einer versetzten Barriere ausgestattet, um ein plötzliches Hinauslaufen der Kinder vom Spielplatz oder Grünzug zu vermeiden.

Ausbau der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden neu zu erstellenden öffentlichen Fußwegflächen in der Straße Lenbachplatz werden mit grauem Rechteckpflaster befestigt und an den Stellplätzen mit überfahrbaren, abgesenkten Borden ausgebildet.

Die Privatstraße, die Stellplätze an der Straße Lenbachplatz und die Wohnwege erhalten eine wasserdurchlässige Befestigung mit Betonpflastersteinen und/oder -platten.

Ruhender Verkehr

Die Straße Lenbachplatz wird im nördlichen Abschnitt mit 11 neuen öffentlichen Parkplätzen ausgestattet, die teils straßenbegleitend und teils am dafür erweiterten Wendepunkt angeordnet sind.

Insgesamt sind maximal 46 private Stellplätze notwendig, 49 Stellplätze sind vorgesehen.

An der privaten Erschließungsstraße befinden sich die Stellplätze der Bewohner der östlichen Gebäude. Die Stellplätze für die westlichen Gebäude sind auf dem privaten Grundstück an der Straße „Lenbachplatz“ angeordnet. Da auf eine Absperrung der Parkplätze verzichtet wird, sollen die Stellplätze beschildert werden (z. B. mit Hausnummern).

Ver- und Entsorgung

Die Standorte der Mülltonnen sind für die östlichen Gebäudezeilen jeweils im nördlich angrenzenden eingeschossigen Anbau untergebracht.

Im westlichen Bereich sind die Mülltonnenstandorte jeweils am Ende des Wohnweges im Bereich der Stellplätze und für die beiden nördlichen Gebäudezeilen in einer gemeinsamen Sammelstelle gleich zu Beginn der Privatstraße vorgesehen. Die Müllbehälter werden in Boxen oder hinter Sichtschutzelementen untergebracht. Zur erleichterten Überquerung des Rasenstreifens entlang der Klingerstraße sind befestigte Überwege im öffentlichen Raum vorgesehen.

Unmittelbar westlich der nördlichsten Häuserreihe wird eine Fläche für eine Trafostation der Stadtwerke Hannover AG zur Verfügung gestellt.

Die Trafostation wird soweit versenkt, dass ihre Oberkante mit der Oberkante der Gartenmauer abschließt. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept der Wohnbebauung (Verkleidung oder umschließende Mauer).

2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm von der Klingerstraße ist vorgesehen, die Bebauung durch 1-geschossige Anbauten und eine verbindende Mauer entlang der Klingerstraße zu schließen. Die Lärmschutzwand ist nach Süden parallel zur Klingerstraße in einer Höhe von 4,5 m zu verlängern (siehe Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage A)).

Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung an der Klingerstraße hergestellt ist.

Für die Obergeschosse der östlichen Wohnbebauung an der Klingerstraße können die Orientierungswerte nicht allein durch die vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aktive sowie passive schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Diese gehen hervor aus dem Schallschutzgutachten des Büros Bonk, Maire, Hoppmann Nr. 09010 vom 01.06.10 einschließlich Nachträgen vom 21.02.11 und 01.03.11. Neben einer 4,5 m hohen Wand entlang der Klingerstraße, die auch durch Gebäudeteile ersetzt werden kann, werden zum Beispiel folgende Maßnahmen vorgenommen:

- besondere Grundrissgestaltung,

- Lärmschutzfenster /-türen /-tore mit ihren ggf. erforderlichen zusätzlichen technischen Vorkehrungen an den Außenbauteilen.
- Im östlichen Teil des Gebietes werden auch schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Innenbelüftung eingebaut.

3 Gestaltung / Energiekonzept

Das Gestaltungskonzept sieht eine einheitliche, in sich schlüssige Ausformulierung der Fassaden vor: geschlossene Wandflächen werden mit hell gestrichenen Putz- oder Klinkerflächen ausgeführt, die durch großzügig eingeschnittene Fensteröffnungen gegliedert werden. Einzelne Fenster werden mit farbig angelegten Paneelflächen bandartig zusammengefasst. Zwischen Fenster- und Wandflächen entsteht ein belebtes Wechselspiel – Fensteröffnungen thematisieren Privatheit und Individualität, Wandflächen stellen den stadträumlichen Bezug her.

Das Thema erfährt auf der Eingangsseite der Gebäude im Bereich der Wohnwege eine weitere Variation: die Erdgeschossfassade wird vom Hauptbaukörper um ca. 60 cm zurückgesetzt und ebenfalls mit farbigen Paneelflächen durchgängig verkleidet. Die Wohnwege werden optisch breiter, und gleichzeitig entsteht durch das überkragende Obergeschoss ein geschützter und einladender Außenraum.

Die privaten Außenräume werden durch Gartenmauern gegliedert und abgeschirmt – alle Außenmauern werden im gleichen Material wie die Gebäudefassaden ausgeführt.

Dachgeschosse erhalten nach Süden vorgelagerte, großzügig angelegte Dachterrassen, die durch Sichtschutzwände von den Nachbargebäuden abgetrennt werden.

Die Dächer der Gebäude werden als Flachdachkonstruktionen ausgebildet und zur besseren Regenwasserrückhaltung extensiv begrünt.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen. Die Übergabestation der Fernwärme wird sich in dem nordwestlichsten Gebäude des Wohngebietes befinden.

Das geplante Gebäude ist wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) (NEH-Plus (2009)) zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H'_{T}) und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) liegen.

4 Entwässerung

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird grundsätzlich auf dem Grundstück versickert.

Die Privatstraße sowie die daran liegenden Stellplätze werden an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der übrigen befestigten Stellplatz- und Fußwegeflächen wird ohne Anschluss an die Kanalisation teilweise direkt in den befestigten Flächen durch sickerfähige Wegebaumaterialien (Betonpflaster mit Dränfugen), teilweise in seitlichen Pflanz- und Dränstreifen und teilweise durch lokale Rigolen zur Versickerung gebracht.

Das von den Dachflächen und in den Gärten anfallende Oberflächenwasser wird über Rigolen im Bereich der Hausgärten jeweils pro Zeile zusammengefasst und versickert.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in die bestehende Schmutzwasserkanalisation.

5 Begrünungskonzept (Gärten/Fassaden) Bepflanzungsplan

Die partiell vorhandene Strauch- und Krautvegetation unter den zu erhaltenden Bäumen im Birkenhain wird weitgehend durch eine robuste Rasen- oder Wiesenfläche ersetzt.

Die neu zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück sind in Ihrer Größe und Art differenziert. An der Lenbachstraße betonen begleitend zu den Stellplätzen jeweils zwei mittelgroße Bäume (Winterlinden ‚Greenspire‘) die Zugänge bzw. die Zufahrt in das Gebiet. Die Erschließungsachse wird von einem rhythmischen Wechsel von etwas kleinkronigeren Baumpaaren und Einzelbäumen der schwedischen Mehlbeere ‚Brouwers‘ gegliedert. In den Gärten sind hochstämmige Apfelbäume als Teil der vorgegebenen Bepflanzung geplant.

An der Klingerstraße betonen in den Gebäudeecken Bäume mit einer stadt- und kleinräumlich passenden Säulenform das neue Baugebiet (Säuleneichen). An den vom Gehweg leicht zurückversetzten Wänden der eingeschossigen Anbauten ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen geplant. Die Ausbildung der Berankung und Auswahl der Sorte (mit oder ohne Kletterhilfe) werden auf die Fassadenoberfläche abgestimmt.

Pflanzflächen mit Stauden, Gräsern, Klein- und Klettergehölzen entstehen auf den Baumscheiben und als seitlicher Pflanzstreifen entlang der Mittelachse, unterbrochen von kleinen Sitzbereichen an den Wohnwegen. Die Wohnwege werden mit kleinen Eingangsbeeten und einem schmalen Pflanzstreifen auf der Rückseite der Gärten gestaltet.

Die Gärten erhalten eine umlaufende Gartenmauer von 2,00 m Höhe. Zwischen den Terrassen ist eine trennende Mauer gleicher Höhe vorgesehen, die sich im Regelfall als efeuberanker Zaun in Höhe der Mauer fortsetzt.

Vorhabenträger:

Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds
Eichstraße 4
30161 Hannover

i.A. Nagel

Hannover , 02.05.2011

Bebauungsplan Nr. 1719 „Lenbachplatz“
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Die etwa 8.100 m² große Planfläche wird im Westen vom Lenbachplatz und östlich von der Klingerstraße begrenzt. Geplant ist die Ausweisung von Bauflächen für Reihenhäuser in II-IV-geschossiger Bauweise.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der Planbereich wurde bisher nur im westlichen Bereich baulich genutzt und weist damit eine entsprechend geringe Versiegelung auf. Im Norden und im Osten wird die Fläche von ausgeprägten mehrreihigen Gehölzbeständen begrenzt, die sich aus unterschiedlichen Laub – und Nadelholzarten zusammensetzen. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein flächiger, fast waldähnlicher Gehölzbestand. Die Frage waldrechtlicher Relevanz ist von der zuständigen Behörde der Region zu klären. Der zentrale Bereich wird von extensiv bewirtschafteten Rasenflächen eingenommen. Erste Vermutungen, dass es sich um besonders geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz handeln könnte, haben sich nach detaillierter Kartierung nicht bestätigt, da das hierfür notwendige Pflanzenarteninventar nicht in ausreichendem Umfang vorhanden ist. Der südwestliche Bereich wird von einem im Eigentum der Stadt befindlichen Spielplatz eingenommen, der ebenfalls randlichen Gehölzaufwuchs aufweist.

Um die artenschutzrechtlichen Belange einschätzen zu können, waren detaillierte Bestandsaufnahmen der Artengruppen Vögel, Heuschrecken und Fledermäuse erforderlich. Die Erfassungen wurden in 2009 durchgeführt. Es wurden sieben Brutvogelarten festgestellt. Alle Arten sind jedoch häufig im Stadtgebiet anzutreffen, so dass lokale Populationen durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Fledermäuse wurden jagende Exemplare der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus sowie das Gebiet überfliegende Abendsegler festgestellt. In dem inzwischen abgebrochenen Gebäude wurden keine Fledermausvorkommen nachgewiesen, Höhlenbäume als potentielle Lebensräume für Fledermäuse sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist hinsichtlich der Fledermauspopulation damit nicht gegeben. Die Erfassung der Heuschrecken konnte nicht vollständig erfolgen, da der Lebensraum im Zuge der Abbruchmaßnahmen bereits in Anspruch genommen war. Besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen, wären aufgrund der Lebensraumausstattung aber auch nicht unbedingt zu erwarten gewesen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben dann nicht bestehen, wenn die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

Aufgrund der bisherigen geringen Versiegelung ermöglicht die Fläche eine freie Versickerung der Niederschläge und trägt damit auch zur örtlichen Anreicherung des Grundwassers bei.

Der gesamte Gehölzbestand hat für die das angrenzende Wohnviertel einen ortsbildprägenden Charakter. Der östliche Gehölzriegel dient darüber hinaus auch der optischen und akustischen Abgrenzung zur vielbefahrenen Klingerstraße.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Bei Ausführung der Planung können folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten:

Flora und Fauna:

- Verlust von strukturreichen Gehölzbeständen und von alten Einzelgehölzen
- Verlust wertvoller Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse
- Gefährdung und Beschädigung von wertvollen Vegetationsbeständen bei der Bauausführung
- Störung der Tierwelt während der Bauphase

Boden:

- Bodenversiegelung und Freiflächenverlust
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung und Aufschütten von Bodenmassen

Grund- und Oberflächenwasser:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses

Klima und Luft:

- Veränderung des Lokalklimas durch:
- Beeinträchtigung der Luftzirkulation
- Verminderung der Staubfilterung durch Verlust des Baumbestandes, insbesondere angrenzend zur Klingerstraße

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:

- Verlust und Beeinträchtigung von wichtigen ortsbildprägenden und -gliedernden Gehölzbeständen.
- Verlust von Gehölzreihen, die zur Reduzierung akustischer und optischer Einflüsse von Hauptverkehrsstraßen auf Wohngebiete dienen.

Eingriffsregelung

Für die Fläche bestehen alte Baurechte, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 404 herleiten lassen. Im Sinne einer Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollte der Erhalt möglichst großflächiger Gehölzbestände, insbesondere der südöstlich im Plangebiet gelegene waldähnliche Bestand sowie der parallel zur Klingerstraße verlaufende Gehölzriegel, angestrebt werden.

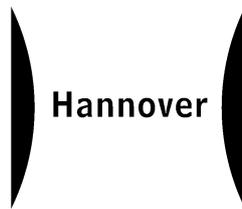
Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Da von einem erheblichen Verlust des vorhandenen Baumbestandes auszugehen ist, sollte möglichst frühzeitig ein geeigneter Plan zur Kompensation - z. B. ein qualifizierter Flächenflächenplan - vorliegen, der auch Angaben zu den vorgesehenen Baumarten und Pflanzqualitäten enthält.

Hannover, 23.06.2010

61.13, 13.09.2011

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	1865/2011
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz

Antrag,

dem Abschluss eines Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbachplatz - mit dem Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds, Eichstraße 4, 30161 Hannover zu den in der Begründung näher beschriebenen Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1719 ist gleichzeitig ins Verfahren gegeben worden. Die dort berücksichtigten Gender-Aspekte gelten für den Durchführungsvertrag in gleichem Maße. Hierauf wird daher Bezug genommen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Der Allgemeine Hannoversche Klosterfonds - nachfolgend "Klosterfonds" genannt -, vertreten durch die Klosterkammer Hannover, ist Eigentümer der im Lageplan (Anlage 1) umrandeten Grundstücksflächen. Er beabsichtigt, diese Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Das als kirchliches Gemeindezentrum und Kindertagesstätte genutzte Gebäude ist inzwischen abgerissen worden. Die geplante Bebauung ist nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 404 nicht möglich und erfordert daher die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Der Klosterfonds hat hierzu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, und die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1719 - Lenbachplatz - eingeleitet. Die Beschluss-Drs. zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans befindet sich parallel im Beschlussfassungsverfahren.

Der Klosterfonds und die Verwaltung haben sich auf den für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 erforderlichen Durchführungsvertrag mit folgenden wesentlichen Bedingungen geeinigt:

- Das Bauvorhaben des Klosterfonds besteht aus einer Wohnbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten - teilweise mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe - in dem in Anlage 1 umrandeten Vertragsgebiet. Entlang der Klingerstraße soll eine viergeschossige Bauzeile entstehen und westlich davon 4 Reihenhauszeilen (jeweils zweigeschossig mit Ausnahme der dreigeschossigen Reihenendhäuser an der Westseite), jeweils unterbrochen durch die in der Mitte des Vertragsgebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Privaterschließung. Der Klosterfonds verpflichtet sich zur Durchführung des Bauvorhabens nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, der Baubeschreibung und dem qualifizierten Freiflächenplan sowie nach den Regelungen des Durchführungsvertrages.
- Ein vollständiger Bauantrag für das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit ist innerhalb 6 Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 zu stellen. Anzeigeverfahren nach § 69 a NBauO sind ausgeschlossen. Innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntgabe der Baugenehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.
- Nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten müssen die westlich zum Lenbachplatz hin gelegenen Wohngebäude vor dem Verkehrslärm der Klingerstraße geschützt werden. Hierzu muss die Bauzeile an der Klingerstraße vor Erstbezug der westlich davon gelegenen Wohngebäude fertig gestellt sein. Aus dem gleichen Grund ist der Klosterfonds verpflichtet, die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 vorgesehene Lärmschutzwand im nicht bebauten Bereich an der Südostseite des Vertragsgebiets zu errichten. Diese muss ebenfalls vor Erstbezug der v.g. Wohngebäude an der Westseite errichtet sein. Sowohl die Bauzeile an der Klingerstraße als auch die Lärmschutzwand sind dauerhaft zu erhalten und im Fall einer Zerstörung wieder aufzubauen. Die Erhaltungs- und Wiederaufbauverpflichtung werden im Baulastenverzeichnis gesichert.
- Die Stadt errichtet folgende für das Bauvorhaben erforderliche Erschließungsmaßnahmen bzw. führt diese durch
 - a) an der Nordseite des Vertragsgebiets in der öffentlichen Verkehrsfläche des Lenbachplatzes 11 Parkplätze einschließlich Bäumen, Pflanz- und Rasenflächen;
 - b) einen Fußweg zwischen den v.g. Parkplätzen und den angrenzenden Baugrundstücken sowie dessen Fortsetzung an der Nordwestseite des Baugebiets;
 - c) die Befestigungen des Grünstreifens an der Klingerstraße auf Höhe der 3 vorgesehenen Mülltonnenstandplätze auf einer Breite von jeweils 2,60 m;
 - d) den Ausbau des öffentlichen Fußwegs entlang der Westseite des Baugebietes

(überfahrbar und mit abgesenkten Borden);

- e) die aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten erforderliche bedarfsgerechte bauliche Anpassung des öffentlichen Spielplatzes südwestlich des Baugebiets.

Die Kosten der v.g. Erschließungsmaßnahmen in Höhe von ca. 65.000,- € trägt der Klosterfonds.

- Der Klosterfonds errichtet an der Südseite des Baugebiets in Abstimmung mit der Stadt eine Einfriedung zum vorhandenen Spielplatz und zum vorhandenen Grünzug mit je einem barrieregeschützten Zugang zum Spielplatz (an dessen Ostseite) und zum Grünzug. Weiterhin versetzt der Klosterfonds die im Bereich des v.g. Zugangs zum Grünzug vorhandenen Spielgeräte. Die Kosten für diese Maßnahmen in Höhe von ca. 20.000,- € trägt der Klosterfonds. Sie müssen spätestens 6 Monate nach Fertigstellung aller Wohneinheiten im Vertragsgebiet abgeschlossen sein.
- Der Klosterfond hat sich hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung der Gebäude im Vertragsgebiet von der Klimaschutzleitstelle der Stadt in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Klimafonds proKlima beraten lassen. Der Klosterfonds ist verpflichtet, bei der Errichtung der Gebäude im Vertragsgebiet folgende Vorgaben zu erfüllen:
 - a) die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt durch Anschluss an das Fernwärmenetz;
 - b) die Gebäude im Vertragsgebiet sind mindestens im Standard "Niedrigenergiehaus Plus" zu errichten; das heißt, die Wärmeverluste des jeweiligen Gebäudes über die Außenbauteile und der Primärenergiebedarf liegen wenigstens 15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß EnEV 2009;
 - c) es ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung einzubauen;
 - d) die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Das Bauvorhaben macht die Errichtung eines neuen Transformatorengebäudes erforderlich. Der Klosterfonds ist verpflichtet, der Stadtwerke Hannover AG die im Vorhaben- und Erschließungsplan hierfür vorgesehene Fläche an der Nordwestseite des Vertragsgebiets im Rahmen eines gesonderten Vertrages zur Errichtung eines Transformatorengebäudes zur Verfügung zu stellen und diese Verpflichtung grundbuchlich abzusichern.
- Für das Bauvorhaben muss der größte Teil des im Vertragsgebiet vorhandenen Baum- und Gehölzbestands beseitigt werden. Der Klosterfonds ist verpflichtet, hierfür spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode die im qualifizierten Freiflächenplan (Teilanlage des Bebauungsplans) ausgewiesenen Neupflanzungen zu realisieren. Für die nach der Baumschutzsatzung darüber hinaus erforderlichen Ersatzpflanzungen von 120 Bäumen zahlt der Klosterfonds einen Ablösebetrag in Höhe 83.400,- € (695,- € je Baum) an die Stadt, die diese für entsprechende Ersatzpflanzungen außerhalb des Vertragsgebiet verwendet.
- Der zusätzliche Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschul- und Kindertagesstätten-Plätze), der sich durch die zusätzlichen Wohneinheiten ergibt, ist durch Kapazitäten in Einrichtungen in der näheren Umgebung abgedeckt.
- Vorhandene Auffüllungen im Vertragsgebiet, die nach den städtischen Standards für das Bodenmanagement eine Wohnbebauung verhindern würden, werden in Abstimmung mit Stadt und Region Hannover vom Klosterfonds auf dessen Kosten

beseitigt. Eingebauter Boden muss den Anforderungen der LAGA-Z0 entsprechen. Über sämtliche Bodenbewegungen ist der Stadt und der Region eine entsprechende Dokumentation vorzulegen.

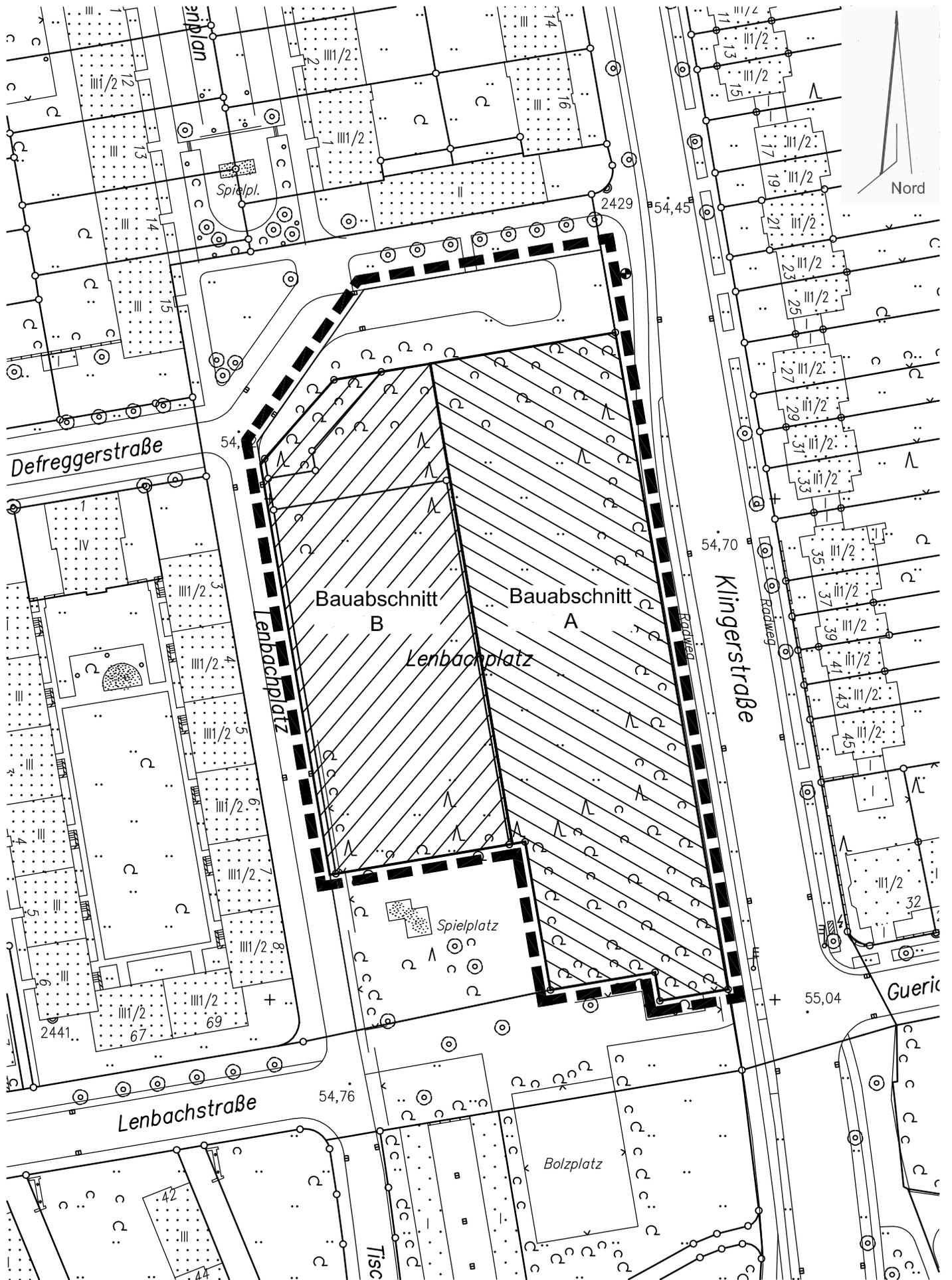
- Als Sicherheit für die Kostenübernahme der o.g. Erschließungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen sowie für die o.g. Verpflichtung zur Herstellung der Einfriedung an der Südseite des Vertragsgebiet und Verlegung der Spielgeräte in der öffentlichen Grünverbindung legt der Klosterfonds vor Vertragsabschluss eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 169.000,- € vor.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1719 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1719 im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

61.16
Hannover / 19.09.2011

Anlage 1

Lageplan zum Vertragsgebiet



Maßstab 1:000

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1871/2011

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Beschluss zur öffentlichen Auslage**

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1750 mit Begründung zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Das dient der Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstruktur und führt dazu, dass diese gefahr- und problemlos erreicht werden können. Das ist besonders für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. Senioren, Menschen ohne PKW) sowie Müttern und Vätern mit kleinen Kindern von großer Bedeutung.

Die Planung wirkt sich nicht unterschiedlich auf Frauen und Männer aus.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hat am 16. Februar 2011 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 23.03.2011 bis 26.04.2011 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Stadtbezirksrat Südstadt-Bult hatte im Rahmen der Beratung über den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Zusätze beschlossen:

- Der vorhandene Blumenladen ist zu erhalten und in das Vorhaben zu integrieren. Das Grundstück Tiestestraße 14 c erhält ein Wegerecht und einen offenen Zugang über das Grundstück Spielhagenstraße 23 a.
- Es werden Fahrradbügel Modell Hannover oder in vergleichbarer Qualität im Abstand von mindestens 70 cm aufgestellt.
- Der Firmenparkplatz wird außerhalb der Öffnungszeiten den Anwohnern der näheren Umgebung außerhalb der Geschäftszeiten zum Parken zur Verfügung gestellt.

Die Forderungen des Stadtbezirksrates werden im Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt behandelt.

- Dem Betreiber des Blumenladens wird eine Fläche im jetzigen Getränkemarkt angeboten. Dies ist möglich, da die Fa. REWE hier noch einen längerfristigen Mietvertrag hat. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wird dies vom Vorhabenträger zugesichert. Das Gebäude ist über die Tiestestraße erschlossen und weiterhin über das Plangebiet zu erreichen.
- Die Fahrradbügel werden entsprechend installiert (siehe Anlage 4, Vorhabenbeschreibung).
- Eine Nutzung des Parkplatzes in den Nachtzeiten durch die Allgemeinheit würde nach dem Schallgutachten des TÜV NORD den zulässigen Richtwert von 45 dB(A) um bis zu 3 dB(A) übersteigen. Die Parkplatzbenutzung in der Nacht ist deshalb nicht zulässig (siehe Anlage 2, Begründung, Abschnitt 7.1).

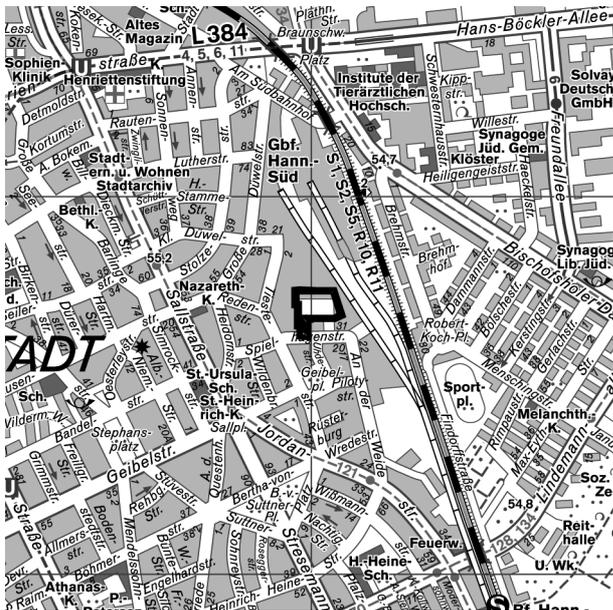
Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 5 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 20.09.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750
- Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße -
 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (Rewe-Markt, Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590, Flur 26, Gemarkung Hannover).

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

- 2613/2010 Einleitungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss
- 15-0094/2011 Zusatzantrag des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult
- 2613/2010 E1 Ergänzungsdrucksache wegen des Zusatzantrages
- 15-0221/2011 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 15-0321/2011 Zusatzantrag des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult
- 15-0322/2011 Zusatzantrag des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult

Begründung

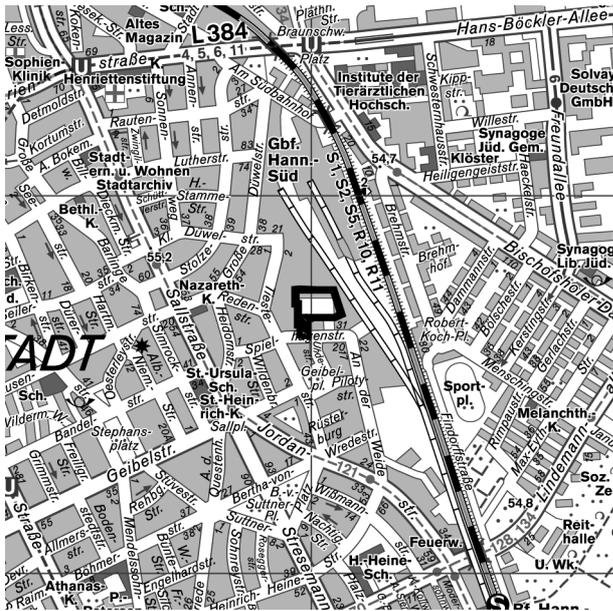
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße –

Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (REWE-Markt, Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590, Flur 26, Gemarkung Hannover).



Inhaltsverzeichnis:

1.	Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
2.	Planungsrechtliche Situation	2
3.	Städtebauliche Ziele	4
3.1.	Städtebauliche Situation	4
3.2.	Vorhaben	5
4.	Einzelhandelsstandortbewertung	7
5.	Verkehr und Erschließung	8
6.	Ver- und Entsorgung	8
7.	Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	9
7.1.	Lärmschutz	9
7.2.	Naturschutz	10
7.3.	Altlasten / Verdachtsflächen	10
8.	Durchführungsvertrag	11
9.	Gutachten	12
10.	Kosten für die Stadt	12

1. Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (REWE-Markt) und damit die Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590 in der Flur 26, Gemarkung Hannover.

Auf dem Grundstück hat ein großflächiger Verbrauchermarkt seit vielen Jahren seinen Standort, der sich historisch aus einem Großhandelsmarkt entwickelt hat. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Gebäude abzureißen und durch einen neuen, modernen Markt zu ersetzen. Das Gebäude ist sowohl technisch und energetisch als auch aus Handelssicht nicht mehr zeitgemäß und soll nachhaltig an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 620 setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet mit Abschluss von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten fest. Während der bestehende Markt Bestandsschutz genießt, ist für einen Neubau eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich.

Die part invest GmbH als Vorhabenträger hat daher bei der Landeshauptstadt Hannover einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gestellt. Der Verwaltungsausschuss hat am 03.03.2011 entschieden (DS 2613/2010), dem Antrag zu folgen.

2. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1750 liegt im Bereich der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 29.07.2010 in Kraft ist. Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dar. Die Flächennutzungsplanänderung hat den bestehenden Markt berücksichtigt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan steht daher auch dem neuen Markt nicht entgegen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2005 (RROP) liegt das Gebiet angrenzend zur Flächensignatur „Versorgungskern der zentralen Orte“. Im oberzentralen Standortbereich außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Planung des Rewe-Marktes beinhaltet den Abriss und Neubau eines vorhandenen genehmigten Marktes, der im Rahmen dieser Maßnahme seine Gesamtverkaufsfläche verringert. Somit handelt es sich weder um eine Erweiterung noch um eine Neuansiedlung. Der vorhandene Markt hat keine nennenswerte Auswirkung auf den Versorgungskern. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Festlegungen des RROP.

Verbindliche Bauleitplanung

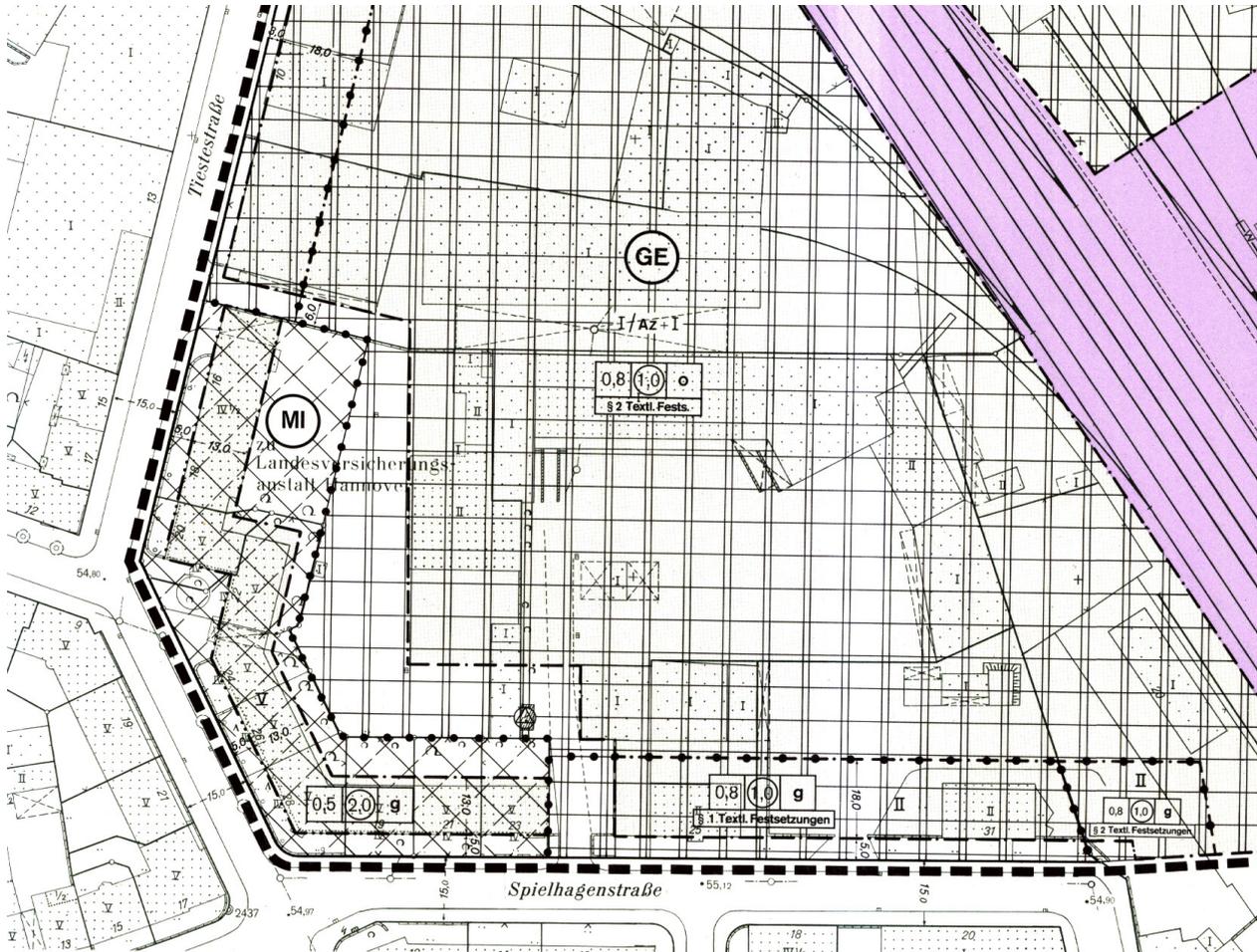
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 620, in Kraft getreten am 23.05.1979, setzt die Plangebietsfläche als Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Ausgenommen sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aller Art.

Ferner sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl 1,0 sowie Baugrenzen bestimmt, die mit Ausnahme der vorhandenen Anbindung an die

Spielhagenstraße keine Flächen von einer Bebauung ausschließen. Es ist offene Bauweise festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 620 als Bahnanlagen dargestellten Flächen sind mit den Freistellungsbescheiden vom 30.01.2008 und 16.05.2008 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 620

Verfahren

Der Bebauungsplan soll einen Standard der Lebensmittelvollversorgung im Stadtteil sicherstellen und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird schon durch die Gesamtgrundstücksgröße von ca. 7.952 m² deutlich unterschritten.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Es soll großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² entstehen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Umweltverträglichkeitsrecht hat ergeben, dass dieses Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat und deshalb eine UVP-Pflicht nicht besteht. Damit liegt auch diese Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren vor.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3. Städtebauliche Ziele

3.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich der Landeshauptstadt Hannover im Stadtteil Südstadt mit ca. 38.600 Einwohnern. Es befindet sich zwischen der Spielhagenstraße im Süden, der Tiestestraße im Westen und dem ehemaligen Gleisbereich des Südbahnhofs im Osten in zweiter Reihe und wird von der Spielhagenstraße aus erschlossen. Die Fläche umfasst die Bestandsgebäude eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollversorger REWE) und die zugehörigen Stellplatzflächen (Gewerbegrundstück Spielhagenstraße 23a).

Während westlich eine geschlossene Blockrandbebauung mit vorwiegenden Wohnnutzungen anschließt, grenzen nördlich und östlich gewerbliche Hallen- und Freiflächen eines Karosserie- und Fahrzeugbaubetriebes sowie eines Mineralölhandels an.

Auf der Plangebietsfläche hat sich in den Gebäuden eines ehemaligen Großhandelsmarktes der Standort eines großflächigen Verbrauchermarktes entwickelt. Als Nahversorgungseinrichtung ist der REWE-Lebensmittelmarkt hier seit einigen Jahren im Bestand ansässig. Die Verkaufsflächen sind im Wesentlichen im Erdgeschoss des nördlich in Grenzbebauung errichteten Hauptbaukörpers angesiedelt. Das Obergeschoss und eine unter den Verkaufsflächen befindliche Tiefgarage liegen aufgrund des baulichen Zustands und der Anforderungen an eine Nutzung zum überwiegenden Teil brach. Insgesamt verfügt das vorhandene Objekt über 3.800 m² Bruttogeschossfläche. Der Verkaufsflächenanteil beträgt ca. 2.100 m².

Ebenfalls in Grenzbebauung wurde der östliche Anlieferungs- und Lagertrakt errichtet. An der westlichen Grenze dient ein weiterer Seitentrakt für einen eigenständigen Blumenladen, der heute ca. 100 m² Verkaufsfläche hat.

Auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Tiestestraße 14c betreibt der Mieter des Vorhabenträgers einen Getränkemarkt.

In der nord-östlichsten Ecke des Plangebietes wird eine Teilfläche des Grundstückes durch den Nachbarn als Betriebsfläche genutzt. Mit dem Neubau des Marktes wird dieser Sachverhalt korrigiert.

Planungsalternativen

Für eine andere Nachnutzung des sanierungsbedürftigen Gebäudes ist der Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten gering. Unter den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen (ohne neue Planung) könnte das Plangebiet gewerblich genutzt werden. Das Plangebiet ist bereits seit 1979 als Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 620) ausgewiesen, so dass Gewerbebetriebe aller Art, Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren) sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig wären (siehe auch Abschnitt 2. planungsrechtliche Situation - verbindliche Bauleitplanung).

Angesichts der Nähe zur Innenstadt wären am Standort Südbahnhof auch höherwertige Nutzungen, wie Büros und Verwaltungsgebäude denkbar. Diese Nutzungen sind arbeitsplatzintensiv, wenig störintensiv und dadurch verträglich mit Wohngebieten. Eine Nachfrage für diese Nutzungen liegt nicht vor.

Im Hinblick auf die vorhandene Bodenbelastung (siehe Abschnitt 7.3 – Altlasten/Verdachtsflächen) sollte auf eine Entsiegelung der Fläche verzichtet werden, da diese einen nicht zu ver-

tretenden finanziellen Sanierungsaufwand bedeuten würde. So ist eine sensiblere Nutzung hier nicht denkbar, z.B. Wohnbauland, Grünflächen oder öffentliche Spielfläche, die zudem in einem Gewerbegebiet wenig genutzt würde.

Standortalternativen sind für den Neubau des etablierten Verbrauchermarktes, der zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation beiträgt, nicht gegeben.

3.2. Vorhaben

Nutzung / Konzept

Die Plangebietsflächen sollen weiterhin gewerblich für „großflächigen Einzelhandel“ genutzt werden.

Da der Gebäudebestand weder in Bezug auf die zeitgemäßen Nutzungsanforderungen noch technisch und energetisch sinnvoll und nachhaltig angepasst werden kann, soll die vorhandene Bebauung komplett zurückgebaut und durch einen neuen Baukörper ersetzt werden. Der neue Baukörper soll anstelle der nördlichen Grenzbebauung (REWE-Markt) errichtet werden. Der Baukörper wird 2.900 m² Bruttogeschossfläche aufweisen. Die geplante Verkaufsfläche von 2.000 m² teilt sich in 1.530 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollversorger, 400 m² für den integrierten Getränkemarkt und 70 m² für ein Backshop/-café auf.

Der Getränkemarkt befindet sich zurzeit in einem Gebäude auf dem Nachbargrundstück Tiestestraße 14c. Er soll an diesem Standort aufgegeben und in das neue Vorhaben integriert werden.

Der vorhandene Blumenladen befindet sich im westlichen Bestandstrakt, der abgerissen wird. Dem Betreiber des Blumenladens wird in dem Gebäude des heutigen Getränkemarktes Tiestestraße 14 c ein neuer Standort angeboten. Dies ist durch bestehende Mietverhältnisse, die die Firma REWE für das Gebäude hat, möglich. Die Zugänglichkeit zu diesem Gebäude soll wie bisher über das Plangebiet gewährleistet werden.

Die vergrößerten Freiflächen werden neu organisiert und auf 102 allgemeine Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze begrenzt. Die Zahl entspricht einer Anzahl von Einstellplätzen am unteren Ende der Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO. Die Zahl der Stellplätze wird insbesondere durch den Wegfall der Tiefgarage gegenüber dem Bestand reduziert. Für Fahrräder werden 12 überdachte Fahrradabstellbügel (Modell „Hannover“ o.gl.) im Mindestabstand von 70 cm mit 24 Fahrradstellplätzen zur Verfügung gestellt:

Die überbaute Grundfläche beträgt 2.900 m² in eingeschossiger Bauweise. Hierdurch ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für reine Gebäudeflächen.

Die fast vollständig bituminös versiegelten Freiflächen werden als Verkehrs- und Stellplatzflächen genutzt. Durch die Stellplätze, die Lieferzone, etc. werden zusätzlich ca. 4.300 m² befestigt. Dies ergibt insgesamt eine Fläche von 7.200 m² und somit einen versiegelten Flächenanteil von ca. 90 %. Die Notwendigkeit des Versiegelungsgrades ergibt sich aus der Altlastenproblematik des Bodens (siehe Abschnitt 7.3 – Altlasten und Verdachtsflächen).

Während der neue Baukörper in Grenzbebauung nördlich an die benachbarte Gewerbebebauung (Karosserie-/ Fahrzeugbau) angebaut wird, hält dieser jeweils Abstand zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen. In diesen Bereichen soll jeweils die Anlieferung erfolgen, im Osten die Hauptanlieferung für LKW, im Westen für kleinere Lieferfahrzeuge.

Über die nördliche Grenzbebauung besteht Einvernehmen mit dem betroffenen Nachbarn. Entsprechende Schriftstücke vom 20.02.11 liegen vor.

Gestaltung

Die neue Marktbebauung wird nur noch aus einem eingeschossigen Baukörper mit Flachdach bestehen, der sich in zurückhaltender linearer Fassadengestaltung in gedecktem rotem Farbton präsentiert. Der geschlossene Fassadenbereich dient u.a. als Hintergrund für wenige gezielt

und geordnet platzierte Kundeninformationen mit gestalterischem Anspruch (Impressionen Friescheartikel, Öffnungszeiten, aktuelle Angebote etc, siehe Absatz Werbeanlagen).

Der Eingangsbereich mit Backshop und Café wird durch eine großzügige transparente Stahl-Glas-Fassade deutlich überhöht gegenüber dem übrigen Baukörper ausgebildet. Der Bereich wird durch eine auf Einzelstützen ruhende, leicht geschwungene Dachkonstruktion weiter akzentuiert, die über den Eingangsbereich hinaus auskragt und z.T. die Freiflächen um den Eingangsbereich überdeckt.

Zur Freiflächengestaltung werden Gehstreifen, Fahrgassen und Stellplatzflächen sowie der Vorplatz am Eingangsbereich des Marktes in differenzierter Oberflächengestaltung gegliedert.

In bestehenden Grünflächen bleiben 6 Bäume erhalten. Es werden weitere 15 standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung gepflanzt, die der Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage dienen. Hierfür werden Flächen entsiegelt. Zusätzliche Entsiegelungsmaßnahmen sind aufgrund der Altlastenproblematik des Bodens nicht geplant (siehe Kap. 7.3 Altlasten und Verdachtsflächen).

Betriebszeiten

Die zulässigen Öffnungszeiten sind Montag bis Sonnabend von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr. Die Warenanlieferung darf im selben Zeitraum erfolgen, in Abstimmung mit dem Investor sonntags nur bis spätestens 19:00 Uhr (siehe Abschnitt 7.1 – Lärmschutz).

Energiekonzept

Die Landeshauptstadt Hannover hat zur Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020 Details zur Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten u.a. im Rahmen der Bauleitplanung und bei Durchführungsverträgen festgelegt. Als Ergebnis der Beratung bei proKlima werden für das Bauvorhaben folgende Maßnahmen vorgesehen:

Bauträger und Nutzer sorgen durch gemeinsame Maßnahmen dafür, dass der energetische Standard des projektierten Gebäudes die Anforderungen (vorgegebene Werte des Referenzgebäudes) der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um mindestens 30 % nachweislich unterschreitet.

Der Neubau soll ohne Feuerstätte für fossile Brennstoffe betrieben werden. Die Raumwärme wird ausschließlich über eine Wärmerückgewinnungsanlage mit Wärmepumpen bereitgestellt. Hierzu werden die inneren Wärmelasten des Gebäudes wie Beleuchtung, Kühlaggregate, sonstige technische Geräte, aber auch der anwesenden Personen genutzt und dem Gebäude mit geringen Verlusten wieder zugeführt (effiziente Energienutzung). Es wurde nachgewiesen, dass die vorhandene Wärme ausreicht, um das Gebäude problemlos auch im Winter und unter Berücksichtigung mehrtägiger Schließung zu versorgen.

Fernwärme ist vor Ort nicht verfügbar. Eine lokale Kraft-Wärme-Kopplung ist nach Aussage von proKlima aufgrund der Verbrauchsstruktur auch nicht sinnvoll.

Die Dachflächen sollen ganzflächig mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Die Option aktiver solarer Nutzungen wird durch Berücksichtigung bei der Statik und dem konstruktiven Aufbau des ca. 2.000 m² großen Daches eröffnet. Bei der Installation sollen ein Sicherheits-Abschalt-System zum Schutz von Einsatzkräften der Feuerwehr sowie entsprechende Hinweisschilder vorgesehen werden. Da eine ganzflächige Nutzung der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen umgesetzt wird, wird auf eine Festsetzung zur Dachflächenbegrünung verzichtet.

Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind vorgesehen:

- ein „REWE“ - Einzelbuchstaben - Leuchtschriftzug an der Südfassade sowie ein Einzelbuchstaben-Leuchtschriftzug für den Backshop,
- auf einer Teilfläche der Südfassade (parkplatzseitige Fassade) drei Werbeflächen für höchstens drei Hauptnutzer (Backshop etc.), mit maximalen Abmessungen von 3,7 m x 2,7 m je Hauptnutzer, zur Eigenwerbung der Hauptnutzer (keine Sortimentswerbung),

- sowie auf einer doppelseitigen Zufahrtsmarkierung mit einer max. Höhe von 6,0 m über Straßenniveau und einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m² je Ansichtsseite. Diese Werbeanlage kennzeichnet den Zufahrtbereich (Einfahrt von Spielhagenstraße). Sie enthält einen Parkhinweis sowie Hinweise auf die Nutzer,
- zusätzlich ist für den Hauptnutzer eine freistehende Werbeanlage für Angebotswerbung des REWE-Marktes im Bereich der für die Marktkunden vorgehaltenen Einkaufswagen in einer Größe von max. 2 m² vorgesehen.

Weitere Werbeanlagen, wie Anlagen der allgemeinen Wirtschaftswerbung (Fremdwerbung), Pylone, Werbefahnen etc. sind nicht vorgesehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben werden nicht verwendet.

4. Einzelhandelsstandortbewertung

Der geplante REWE-Verbrauchermarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche ist als Einzelstandort seit Jahrzehnten Bestandteil des Einzelhandelsbesatzes in dem Stadtteil Südstadt und damit auch bereits Gegenstand gutachterlicher Untersuchungen gewesen.

Im Februar 2011 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover beschlossen, durch das die bestehenden Einzelhandelskonzeptionen aktualisiert und fortgeschrieben wurden. Dem Konzept zu Folge liegt der Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, zu denen die Hildesheimer Straße und Teile der Sallstraße sowie die Marienstraße gehören. Der Standort dient jedoch der Nahversorgung der östlichen Südstadt und entspricht somit den Grundsätzen des Konzeptes zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. So können ausnahmsweise bei entsprechender Lage die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe, also Vollversorger mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, auch außerhalb der abgegrenzten Zentren zugelassen werden, sofern es sich um

- integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt und
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist

Die Voraussetzungen dafür sind an diesem integrierten Standort, mit angrenzenden Wohngebieten gegeben, um das Ziel „Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel“ zu fördern.

Geeignete Flächen für die Ansiedlung solcher Märkte sind in den abschließend bebauten Wohngebieten der Südstadt und der Bult nicht zu finden bzw. wegen der aus der Anlieferung und dem Betrieb der Märkte entstehenden Emissionen sind diese nicht in die Wohnbebauung einzufügen. Nur auf dem Gelände des Südbahnhofes und in dessen Randbereichen stehen Flächenreserven in funktionaler Zuordnung zu den Wohngebieten zur Verfügung. Hier sind in den vergangenen Jahren einige neue Märkte entstanden, bzw. haben dort, wie im Falle des Standortes Spielhagenstraße 23a seit langem ihren Standort. Damit kann sichergestellt werden, dass der Anteil der Bewohner, die einen Nahversorger in einem Umkreis von 500 m haben, bei rund 96% liegt.

Das Gutachten zur „Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover“ (Dr. Donato Acocella, Berichtsteil II, S. 145 ff, Lörrach, August 2010) ermittelte für den Stadtbezirk Südstadt / Bult im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Bindungsquote von 84 % und damit quantitativ betrachtet einen Kaufkraftabfluss in andere Stadtbezirke. Im Stadtteil Bult sowie im südlichen Rand der Südstadt besteht weiterhin ein Defizit hinsichtlich der fußläufigen Versorgung der Bevölkerung.

Erhebliche Auswirkungen auf bestehende Strukturen sind daher nicht zu erwarten, da es sich hier nicht um eine Neuansiedlung handelt, sondern um die Modernisierung eines vorhandenen Marktes durch einen Neubau bei einer in etwa gleich beleibenden Verkaufsfläche.

5. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz erschlossen. Grundlegende Änderungen der vorhandenen Erschließungsanlagen werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht begründet, da es sich nicht um einen zusätzlichen, sondern um den Neubau eines vorhandenen Marktes handelt. Aus diesem Grund wurde auch kein Verkehrsgutachten erstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die nahezu flächengleiche Neuplanung gegenüber dem vorhandenen Markt keine zusätzlichen Verkehre verursacht.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Spielhagenstraße. Zukünftig wird ein direkter Anschluss über die Spielhagenstraße an die sogenannte Planstraße A erfolgen. Gemäß Verkehrsuntersuchung „Ehemaliger Südbahnhof Hannover“ für den Bebauungsplan Nr. 1679 der SHP Ingenieure aus dem Jahr 2010 wird es, bedingt durch die Entwicklung am Südbahnhof und der damit verbundenen verbesserten Erschließung zu veränderten Verkehrsbelastungen und Verlagerungseffekten kommen. Auf dem östlichen Abschnitt der Spielhagenstraße werden die Verkehrsbelastungen durch das geplante Fachmarktzentrum am Südbahnhof annähernd konstant bleiben. Verkehre, die u.a. zurzeit die Fahrbeziehung Tiestestraße/Spielhagenstraße wahrnehmen (ca. 3315 Kfz/24h), werden dann die schnellere Verbindung über die Planstraße A wählen, so dass es für den Straßenzug Tiestestraße/Spielhagenstraße zu Verkehrsentlastungen von ca. 820 Kfz/24h kommen wird. Mit dem Bau der Planstraße A soll voraussichtlich 2012 begonnen werden.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht heute über die Buslinie 121, Haltestelle St.-Heinrich-Kirche, Entfernung ca. 350 m.

6. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

In sämtlichen Straßen des betreffenden Bereichs liegen vorhandene Mischwasserkanäle, über die die Entsorgung des Plangebiets von Schmutz- und Regenwasser sichergestellt ist. Kanalbaukosten entstehen daher nicht. Da aufgrund der Kontamination des Bodens im Plangebiet eine Entsiegelung der Freiflächen weitgehend vermieden werden soll, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht geplant. Für Grundstücke über 2000 qm Grundstücksfläche gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers eine Abflussbeschränkung von 60 l/s*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sollen auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz eingeleitet werden.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets soll durch die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. In der Spielhagenstraße und An der Weide sind Hydranten auf einer Leitung mit NW 100 vorhanden, die eine ausreichende Löschwassermenge bieten, sofern die Querschnitte nicht eingeschränkt sind. Im Rahmen des Antragsverfahrens sollen daher die aktuellen Leistungsdaten der benachbarten Hydranten (Durchflussmengen) durch eine Prüfung ermittelt werden. Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet mit mindestens 192 m³/h für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden sicherzustellen.

Weitere Hydrantenstandorte können ggf. in Bauantragsverfahren gefordert und festgelegt werden. Auf der Parkfläche vor dem Markt müsste ein weiterer Hydrant vorgesehen werden, um schnell wirksame Löscharbeiten durch eine nahe Wasserentnahmemöglichkeit zu gewährleisten. Sollten in den Genehmigungsverfahren begründet höhere Löschwassermengen gefördert werden müssen, so wären diese zusätzlichen Mengen durch die Eigentümer auf den Grundstücken zu bevorraten (z.B. Sprinklerschutz in Verkaufsstätten).

Energie/ Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Enercity Netzgesellschaft. In dem am Plangebiet angrenzenden Bereich werden bereits Versorgungsleitungen unterhalten, die auch die Versorgung der neuen Bebauung übernehmen können. Im Plangebiet befindet sich eine Kundenstation, deren Betrieb durch die vorhandenen Kabel weiterhin sicher-

gestellt ist.

Telekommunikationsanschlüsse sind ebenfalls am bestehenden Netz möglich.

Wertstoffentsorgung

Änderungen des Entsorgungskonzeptes des neuen Marktes gegenüber der bestehenden Einrichtung sind nicht geplant.

Die Bestückung und der Betrieb einer möglichen zusätzlichen Wertstoffinsel (Altglascontainer) im Bereich der Anlieferzone sind mit dem Entsorgungsfahrzeug (Sattelaufliegerfahrzeug mit 18 m Länge) aufgrund der erforderlichen Anordnung der Parkplätze fahrtechnisch nicht möglich. Da im näheren Einzugsbereich der Spielhagenstraße bereits drei bzw. fünf Wertstoffinseln (Tiestestraße, Spielhagenstraße und An der Weide) vorhanden sind, soll auf die Ausweisung einer weiteren Wertstoffinsel verzichtet werden.

7. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelvollversorgers geschaffen.

Das neue Baurecht wird den Zustand von Natur und Landschaft nicht nachteilig verändern. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

Für die vorliegende Planänderung sind, wie bereits in Abschnitt 2 (planungsrechtliche Situation – Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben, daher wird von einer Umweltprüfung wie von einem Umweltbericht abgesehen. Trotzdem wird in den folgenden Abschnitten der Begründung geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt die Änderung des Bebauungsplanes mit sich bringt.

7.1. Lärmschutz

Im Rahmen der Objektplanung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Nutzung dieses Marktes zu berechnen und zu beurteilen. Eine gutachterliche Stellungnahme des TÜV Nord vom 05.04.2011 zu den Geräuschimmissionen des REWE-Marktes Spielhagenstraße 23a nach Umbau liegt vor.

Die durchgeführten Berechnungen unter Berücksichtigung der Emissionen des Kundenparkplatzes, der technischen Anlagen und der Warenanlieferung haben ergeben, dass auf der Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der zugrunde gelegten Eingangsdaten die Beurteilungspegel durch die zukünftige Nutzung des Marktes den zugrunde zu legenden Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) unterschreiten werden. Für die als Immissionsorte zugrunde zu legende Nachbarschaft ist weiterhin Mischgebiet anzuhalten, auch nach Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 620, der das Plangebiet umfasst.

Auch die möglichen Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Werte.

Bei einer Nutzung des Parkplatzes in der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ist dagegen mit einer Überschreitung des Richtwertes von 45 dB(A) um bis zu 3 dB(A) zu rechnen. Eine solche Nutzung darf daher nicht erfolgen, um die Belange der angrenzenden Wohnnutzungen zu wahren.

Aus diesem Sachverhalt leitet sich die zulässige Öffnungszeit des Marktes werktags von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr ab. Die Warenanlieferung ist im selben Zeitraum zulässig. An der Hauptanlieferzone auf der Ostseite des Gebäudes wirkt sich neben der Einhausung des Rampentisches auch die unter Geländeniveau liegende Warenanlieferungszone positiv auf die Lärmbelastung aus. In Abstimmung mit dem Investor wird die Warenanlieferung am Samstag von 6:30 Uhr bis max. 19:00 Uhr erfolgen.

7.2. Naturschutz

Das Grundstück ist bisher mit gleicher Nutzung bebaut und fast vollständig versiegelt. Es erfolgt weder eine Erhöhung der vorhandenen Bruttogeschäftsflächen noch eine insgesamt höhere Grundstücksausnutzung als sie das bisher geltende Baurecht vorsieht.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der Freiflächennutzungen (Verkehrs- und Stellplatzflächen) ist der Planbereich bereits fast vollflächig versiegelt. Die einzigen natürlichen Elemente sind wenige Einzelbäume im Zufahrts- bzw. Randbereich der Stellplatzfläche. Hier finden die Bestimmungen der Baumschutzsatzung Anwendung.

Die Dachflächen des Marktes sollen ganzflächig mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Eine Dachbegrünung ist daher nicht vorgesehen.

Weitere Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Eingriffsregelungen und Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Versiegelung/ Entsiegelung

Das Areal ist derzeit fast vollständig versiegelt und spielt für die Grundwasserneubildung eine sehr untergeordnete Rolle.

Aufgrund der ganzflächigen Auffüllung des Grundstücks mit kontaminiertem Trümmerschutt (siehe Kap. 7.3 Altlasten und Verdachtsflächen) soll auf die ursprünglich geplante Umstellung der Parkplatzgestaltung von Bitumenbefestigung auf Pflasterung zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser verzichtet werden.

Entsiegelungen für Grünstreifen werden nur in einem verträglichen Umfang vorgenommen. Sie haben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

7.3. Altlasten / Verdachtsflächen

Das überplante Grundstück Spielhagenstraße 23 A wird nördlich und östlich bzw. süd-östlich durch das Gewerbegebiet „Am Südbahnhof“ begrenzt. Im Westen schließt sich Wohnbebauung an, die sich bis zur Sallstraße fortsetzt. Die Bodenschutzbehörde der Region Hannover hat Hinweise darauf, dass sich auf dem Gelände stillgelegte Tankstellenanlagen befanden, deren unterirdische Tankanlagen noch vorhanden und verfüllt sein sollen. Im Frühjahr 2011 durchgeführte Sondierungen lassen auf zwei ehemalige Tankstellenstandorte schließen (Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Spielhagenstraße 23a, Fa. Ukon-Umweltkonzepte vom 04.04.2011 und 20.04.2011). Im Bereich des geplanten Neubaus sollen nach Rückbau der Altgebäude diese verfüllten Tanks und Tankanlagen geborgen und anstehendes belastetes Bodenmaterial, ggf. auch Verfüllmaterial der Tanks bestimmungsgemäß beseitigt werden.

An mehreren Stellen sind deutliche Bodenbelastungen durch leichtflüchtige BTEX-Aromaten bekannt. In der Umgebung der unterirdischen Tanks der nördlich gelegenen Tankstelle ist daher zu klären, ob es zu Ausgasungen über die Bodenluft in das neue Marktgebäude kommen könnte. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen findet in Teilbereichen eine Sanierung durch Bodenaustausch im grundwassergesättigten und Biosparging/Bodenluftabsaugung im gesättigten Bereich statt. Andere Bereiche des Marktgebäudes sind unterkellert, so dass dort ggf. belasteter Boden bereits entfernt wurde. Im Anschluss an die Sanierung ist die Bodenluft beweissichernd auf BTEX zu untersuchen. Im Falle von Belastungen wird dann ggf. über baulich-technische Sicherungsmaßnahmen am Gebäude entschieden. Diese Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Landeshauptstadt Hannover (OE 67.12) abzustimmen und bilden die Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Der Südosten des Plangebietes ist in einem kleinen Bereich durch eine von dem Gelände des Nachbargrundstückes ausgehenden Mineralöl- bzw. Aromatenverunreinigung (BTX) im Boden unterhalb des Grundwasserspiegels "überstrichen". Die Belastungsbereiche sind fachgutachterlich abgegrenzt. Bei Entsiegelungen ist zu prüfen, ob die Gefahr einer Verschleppung der Schadstoffe besteht. Bei Bedarf wären entsprechende Abhilfemaßnahmen einzuleiten.

Aus Projekten im Umfeld aus der Vergangenheit ist bekannt, dass die Gewerbeflächen in der Südstadt von anthropogenen Auffüllungen überlagert sind. Diese enthalten auf Grund ihrer Gemengebestandteile aus Schlacken, Aschen, Dachpappen etc. Schadstoffe insbesondere Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe. Die fachlichen Regelungen sehen hier Voruntersuchungen vor, damit in der Realisierungsphase geordnete Beseitigungswege eingeschlagen werden können. In einer orientierenden Bodenuntersuchung (Fa. Ukon-Umweltkonzepte vom 04.04.2011 und 20.04.2011) auf dem Grundstück Spielhagenstraße 23a wurde eine ganzflächige kontaminierte Auffüllung mit Trümmerschutt in einer Mächtigkeit von 0,6 bis 2,3 m festgestellt. Auf eine großflächige Entsiegelung der Flächen sollte im Hinblick darauf verzichtet werden.

Aufgrund der vorgenannten Altlastenproblematik des Bodens und der dadurch stark zu begrenzende Grundwasserneubildung müssen die Oberflächen weitestgehend versiegelt bzw. wasserdicht ausgebildet werden. Dennoch bleiben bestehende Grünflächen und die vorhandenen 6 Bäume erhalten. Darüber hinaus werden 15 standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung gepflanzt. Hierfür werden Flächen entsiegelt. Die Baumscheiben werden durch entsprechende Konstruktionen überfahr- und dennoch durchwurzelbar angelegt. Der Versickerungsbereich ist so begrenzt, dass eine Wasserversorgung der Bäume gewährleistet ist, bei der Anzahl der Bäume aber die zulässige Grundwasserneubildung (unter Berücksichtigung der Wasserhaushaltsgleichung) nicht überschritten wird. Ein entsprechender Nachweis ist gegenüber der Region Hannover als Untere Wasserschutzbehörde zu führen.

Diese Bäume stehen in Pflanzflächen mit einer Größe von mind. 10 m² und erhalten eine Bodendeckerbepflanzung. Die exakte räumliche Anordnung dieser Flächen und der Baumstandorte ergibt sich aus den Bauantragsunterlagen für die Freianlagen.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Grünstreifens in der Mitte der Stellplatzanlage sind die Bodenrichtwerte der Landeshauptstadt Hannover (20 mg/kg) für PAK-Belastungen mit 39 mg/kg überschritten. Dort ist sicherzustellen, dass die oberen 30 cm des Grünstreifens die Bodenrichtwerte der Landeshauptstadt Hannover unterschreiten. Dies kann z.B. durch einen Austausch des Auffüllungsmaterials gegen „sauberen“ Füllboden oder durch das Aufbringen „sauberen“ Bodens auf die vorhandene Auffüllung erfolgen.

Die vorgesehenen Pflanz- und Grünstreifen, die mit Strauchbepflanzungen bzw. mit Bäumen (alt/neu) bestückt werden, sind gegenüber den versiegelten Bereichen (Fahrstraße/Stellplätze) konstruktiv abzugrenzen. Diese Flächen werden so vor dem im Umfeld auftretenden Oberflächen „geschützt“, um die Grundwasserneubildung hier zu beschränken.

Generell ist darauf zu achten, dass bei allen vorzunehmenden Erdarbeiten, insbesondere bei der Entsiegelung und Bodenaustauschmaßnahmen, vor allem für die Pflanzstreifen kontaminiertes Auffüllmaterial anfallen kann. Aus diesem Grund ist bei zukünftigen Baumaßnahmen eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich, die in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde – Region Hannover, Team Wasser- und Bodenschutz – sowie der Landeshauptstadt Hannover (OE 67.12) zu erfolgen hat.

8. Durchführungsvertrag

Die Part Invest GmbH hat mit Schreiben vom 09.11.2010 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

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

- Nutzungsinhalte
- Realisierungsfristen des Vorhabens
- Energetisches Konzept

- Standortsicherung des vorhandenen Blumenladens
- Kostenträgerschaft

9. Gutachten

Die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten Gutachten wurden geprüft. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können im Rahmen der öffentlichen Auslage in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

10. Kosten für die Stadt

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme der Kosten geregelt wird. Die Part Invest GmbH als Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfs aufgestellt vom
Planungsbüro

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
MÜLLER - RAUSCHGOLD**

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

für den Fachbereich Planen und Stadt-
entwicklung, September 2011

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 15.09.2011



Landeshauptstadt Hannover
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750
- Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1750, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23. Dezember 2010)-, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover,

(Siegel)

Oberbürgermeister

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (Rewe-Markt, Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590, Flur 26, Gemarkung Hannover).
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2
Gegenstand der Satzung

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Ansichten und Schnitte des Vorhabens (Anlage A) sowie der Beschreibung des Vorhabens (Anlage B) sind Bestandteil dieser Satzung.
(§ 12 BauGB)

§ 3
Außerkräftreten von Bebauungsplänen

Im Geltungsbereich dieser Satzung tritt der Bebauungsplan Nr. 620 vom 23.05.1979 außer Kraft.

Hinweis

Für diesen Bebauungsplan gilt:

- die Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile (**Baumschutzsatzung**) vom 08. Juni 1995.

(Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 1995 / Nr. 16 vom 05. Juli 1995)

Nach Mitteilung der zentralen Polizeidirektion – **Kampfmittelbeseitigung** – ist im Plangebiet mit Bombenblindgängern und Bomben-trichtern zu rechnen.

Landeshauptstadt Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750

Planentwurf Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Planung Süd
Hannover, . . . 2011

Hannover, . . . 2011

Im Auftrag

Im Auftrag

Dr. Ing. Schlesier
Sachgebietsleiter

Heesch
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss / Einleitungsbeschluss Der Rat / Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden amin den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom.....bis.....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Satzungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am.....als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist bekannt gemacht worden im „Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover“ Nr. am

Mit diesem Tage ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges **nicht** geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Anlage B - Vorhabenbeschreibung

Bebauungsplan Nr. 1750 – Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße

Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes - REWE Markt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop Spielhagenstraße 23a, Hannover- Stadtteil Südstadt

1. Planvorhaben

Das Vorhaben umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (REWE-Markt) und damit die Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590 in der Flur 26, Gemarkung Hannover.

Auf dem Grundstück befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt, der sich historisch aus einem Großhandelsmarkt entwickelt hat. Das Gebäude ist sowohl technisch und energetisch als auch aus Handelssicht nicht mehr zeitgemäß und soll daher abgerissen werden. An seiner Stelle beabsichtigt der Vorhabenträger zur nachhaltigen Anpassung an die aktuellen Anforderungen die Errichtung eines neuen, modernen Marktes.

2. Geplante Nutzungen

Auf dem 7.952 m² großen Grundstück soll ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollversorger) mit einem vorgelagerten Kundenparkplatz mit 104 Stellplätzen entstehen. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 2.900 m², die Nutzfläche ca. 2.500 m² und die maximale Verkaufsfläche beträgt 2.000 m².

Der Neubau ist als Selbstbedienungsmarkt konzipiert. Im Lebensmittelmarktbereich (1.530 m² VKF) ist eine Fleischereiabteilung integriert, ebenso ein Backshop (70 m² VKF) in der Vorkassenzone. Backshop und Getränkeabteilung (400 m² VKF) sind in der vorgenannten Verkaufsfläche enthalten.

Der Back-Shop dient nur zum Verkauf fertiger, angelieferter Backwaren, die reine Herstellung beschränkt sich auf einen Backautomat für ofenfrische Brötchen.

Randsortimente sollen nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig sein.

Die zulässige Öffnungszeit des Marktes ist Montag bis Sonnabend von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr. Eine Warenanlieferung darf ebenfalls nur tagsüber in diesem Zeitraum erfolgen, in Abstimmung mit dem Investor sonnabends bis maximal 19.00 Uhr.

3. Gebäude

Die neue Marktbebauung wird nur noch aus einem Flachdach-Baukörper bestehen, der sich in schlichter linearer Fassadengestaltung in gedecktem kaminrotem Farbton präsentiert. Der geschlossene Fassadenbereich dient u.a. als Hintergrund für zwei gezielt und geordnet platzierte Kundeninformationen mit gestalterischem Anspruch (Impressionen Frischeartikel etc., siehe Abschnitt 7 – Werbeanlagen).

Der Eingangsbereich mit Backshop und Café wird durch eine großzügige transparente Stahl-Glas-Fassade deutlich überhöht gegenüber dem übrigen Baukörper ausgebildet. Der Bereich wird durch eine auf Einzelstützen ruhende, leicht geschwungene Dachkonstruktion (Flugdach) weiter akzentuiert, die über den Eingangsbereich hinaus auskragt und z.T. die Freiflächen um den Eingangsbereich überdeckt.

Der Neubau entsteht als Massivbau aus Stahlbeton und Mauerwerk. Das Gebäude ist eingeschossig mit Ausnahme eines Raumes für die Lüftungszentrale oberhalb anderer Technikräume in der zweiten Ebene; diese Zweigeschossigkeit verbirgt sich im Hauptbaukörper und ist außen nicht sichtbar. Der Baukörper ist an der Attika 6,2 m hoch. Das zur Betonung des Eingangsbereichs zusätzlich angeordnete Flugdach erreicht eine Höhe von maximal 7,8 m.

Das Dachtragwerk wird aus feuerbeständigen Stahlbetonbindern erstellt. Die Dachhaut ist flach geneigt, besteht aus einem Tragwerk aus Trapezblechen mit aufliegender Wärmedämmung und Kunststoffdichtungsbahn. Die Attika des Gebäudes verdeckt die Dachhaut mit Lichtkuppeln und Entrauchungsöffnungen, die von der Parkplatzebene nicht einsehbar sind.

Der Baukörper wird mit einem Vollwärmeschutzsystem versehen, im Dachrandbereich kommen wärmegeämmte Blechfassaden und in Kleinflächen zur Gestaltung auch andere Wandbehänge mit Wärmedämmung zum Einsatz. Der Putz wird kaminrot gestrichen, Fenster und Türen sind weißaluminiumbeschichtet, Metallteile der Vordächer verzinkt oder pulverbeschichtet einbrennlackiert. Der Sockel wird grau gestaltet, Anstrich oder Riemchen geklebt. Vorherrschende Farben sind somit rot und Metalltöne (Zink-Aluminium-grau). Die großzügige Glasfassade im Bereich des Eingangs schließt unter dem großen Flugdach ab.

Das geschwungene Flugdach auf Rundstahlstützen und einer Stahlkonstruktion, abgedeckt mit einer nach hinten entwässernden Metallhaut, überdeckt großzügig den Eingangsbereich mit einigen Nebenräumen und schafft 12 überdachte Fahrradabstellplätze. Unter diesem Dach schließt eine großflächige Verglasung an, die den Eingang hervorhebt, Tageslicht in die Vorkassenzzone bringt und in den Morgen- und Abendstunden mit Beleuchtung eine helle und einladende Wirkung entfaltet.

4. Energetisches Konzept / - Maßnahmen

Bauträger und Nutzer sorgen durch gemeinsame Maßnahmen dafür, dass der energetische Standard des projektierten Gebäudes die Anforderungen (vorgegebene Werte des Referenzgebäudes) der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um mindestens 30 % nachweislich unterschreitet.

Der Neubau soll ohne Feuerstätte für fossile Brennstoffe betrieben werden. Die Raumwärme wird ausschließlich über eine Wärmerückgewinnungsanlage mit Wärmepumpen bereitgestellt. Hierzu werden die inneren Wärmelasten des Gebäudes wie Beleuchtung, Kühlaggregate, sonstige technische Geräte, aber auch der anwesenden Personen genutzt und dem Gebäude mit geringen Verlusten wieder zugeführt (effiziente Energienutzung). Es wurde nachgewiesen, dass die vorhandene Wärme ausreicht, um das Gebäude problemlos auch im Winter und unter Berücksichtigung mehrtägiger Schließung zu versorgen.

Die Statik und der konstruktive Aufbau des Daches sind auf die beabsichtigte vollflächige solare Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen ausgelegt. Diese sind im Rahmen der Errichtung des Neubaus zu installieren.

5. Verkehr

Das Grundstück ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von Süden über die Spielhagenstraße. Zukünftig wird ein direkter Anschluss über die Spielhagenstraße an die sogenannte Planstraße A (siehe Bebauungsplan Nr. 1679 - Südbahnhof) erfolgen.

Das neue Marktgebäude ist auf dem nördlichen Grundstücksabschnitt angeordnet. Eine Hauptanlieferzone für größere LKW befindet sich am östlichen Gebäudeabschluss. Das durch Klein-LKW und Transporter beschickte Getränkelager wird am westlichen Gebäudeabschluss beliefert. Zeiten für eine Warenanlieferung sind Montag bis Freitag von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr, in Abstimmung mit dem Investor sonnabends bis spätestens 19:00 Uhr.

Der südlich vorgelagerte Stellplatzbereich ist als Umfahrt so ausgebildet, dass eine entsprechende Anlieferung über LKW erfolgen kann. Für Mitarbeiter und Kunden des neuen Verbrauchermarktes sind hier 102 Stellplätze mit einer Größe von jeweils 2,5 m x 5,0 m geplant. Zusätzlich werden zwei Behindertenstellplätze direkt am Eingangsbereich des Marktes angeordnet. Für Radfahrer stehen 12 Fahrradabstellbügel (Modell „Hannover“ o.gl.) im Mindestabstand von 70 cm unter dem Überdach des Eingangsbereichs zur Verfügung.

Zur Freiflächengestaltung werden Gehstreifen, Fahrgassen und Stellplatzflächen sowie der Vorplatz am Eingangsbereich des Marktes in differenzierter Oberflächengestaltung angelegt. Eine Nutzung der Stellplatzflächen außerhalb der Geschäftszeiten ist aufgrund der damit verbundenen Überschreitung der Lärmrichtwerte nicht zulässig.

6. Begrünung

Die Stellplatzanlagen sollen durch Baumpflanzungen aufgelockert und gegliedert werden. Es ist eine Neupflanzung von 15 Bäumen (standortheimische Laubbäume I. oder II Ordnung) sowie Sträuchern geplant. Die vorhandenen 6 Bäume und bestehende Grünflächen bleiben erhalten. Auf den Grünflächen sind tlw. Strauchpflanzungen geplant.

Diese Bäume stehen in Pflanzflächen mit einer Größe von mind. 10 m² und erhalten eine Bodendeckerbepflanzung. Die exakte räumliche Anordnung dieser Flächen und der Baumstandorte ergibt sich aus den Bauantragsunterlagen für die Freianlagen.

Zusätzliche Entsiegelungsmaßnahmen sind aufgrund der Altlastenproblematik des Bodens nicht geplant.

Die vorgesehenen Baumstandorte sowie die Pflanz- und Grünstreifen werden gegenüber den versiegelten Bereichen (Fahrstraße/Stellplätze) konstruktiv abgegrenzt, um vor dem im Umfeld auftretenden Oberflächenwasser zu „schützen“ und die Grundwasserneubildung zu beschränken.

7. Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind vorgesehen:

- ein „REWE“ - Einzelbuchstaben - Leuchtschriftzug an der Südfassade sowie ein Einzelbuchstaben-Leuchtschriftzug für den Backshop,
- auf einer Teilfläche der Südfassade (parkplatzseitige Fassade) drei Werbeflächen für höchstens drei Hauptnutzer (Backshop etc.), mit maximalen Abmessungen von 3,7 m x 2,7 m je Hauptnutzer, zur Eigenwerbung der Hauptnutzer (keine Sortimentswerbung),
- sowie eine doppelseitige Zufahrtsmarkierung mit einer max. Höhe von 6,0 m über Straßenniveau und einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m² je Ansichtsseite. Diese Werbeanlage kennzeichnet den Zufahrtsbereich (Einfahrt von Spielhagenstraße). Sie enthält einen Parkhinweis sowie Hinweise auf die Nutzer,
- zusätzlich ist für den Hauptnutzer eine freistehende Werbeanlage für Angebotswerbung des REWE - Marktes im Bereich der für die Marktkunden vorgehaltenen Einkaufswagen in einer Größe von max. 2 m² vorgesehen.

Weitere Werbeanlagen, wie Anlagen der allgemeinen Wirtschaftswerbung (Fremdwerbung), Pylone, Werbefahnen etc. sind nicht vorgesehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben werden nicht verwendet.

8. Versickerung

In einer orientierenden Bodenuntersuchung (Fa. Ukon-Umweltkonzepte vom 04.04.2011 und 20.04.2011) auf dem Grundstück Spielhagenstraße 23a wurde eine ganzflächige kontaminierte Auffüllung mit Trümmerschutt in einer Mächtigkeit von 0,6 bis 2,3 m festgestellt. Auf eine Entsiegelung der Flächen soll im Hinblick darauf weitgehend verzichtet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus den genannten Gründen nicht vorgesehen.

Planungsbüro

Thorsten Müller-Rauschgold
Architektur & Stadtplanung
Südstraße 3
37603 Holzminden

30.08.2011

(Thorsten Müller-Rauschgold)

Vorhabenträger

part Invest GmbH

Hildesheimer Straße 2
37581 Bad Gandersheim

30.08.2011

(Rainer Koch)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750 – Spielhagenstraße –
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB - TÖB
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün**

Planung

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers mit einer Verkaufsfläche von ca. 2000 m². Das Plangebiet umfasst ferner eine Anlieferungszone sowie eine Freifläche mit Stellplätzen, die ein Baumraster aufweisen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen Gebäude und der Freiflächen vollständig versiegelt. Den einzigen Grünaspekt bilden wenige Einzelbäume im Zufahrts- bzw. Randbereich der Stellplatzfläche.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Bei Realisierung der Planung sollen die vorhandenen Einzelgehölze erhalten werden. Sonstige Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder auf das Landschaftsbild sind ebenfalls nicht erkennbar.

Eingriffsregelung

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Geplant ist eine Anpflanzung von 20 zusätzlichen Bäumen.

Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Hannover, 09.08.2011