Landeshauptstadt Hannover - VI-01.2 - Datum 02.11.2011

Einladung

zur 1. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am
Mittwoch, 16. November 2011, 15.00 Uhr, Rathaus, Hodlersaal

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates

2. Genehmigung von Niederschriften

2.1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Migrationsausschusses und des Sozialausschusses am 24.08.2011

2.2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 21.09.2011

2.3. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Stadtbezirksrates Kirchrode-Bemerode-Wülferode und des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel am 05.10.2011

2.4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 05.10.2011

3. Sitzungstermine des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses im Jahr 2012

4. Flächennutzungspläne

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

5. Bebauungspläne

5.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd – Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen) - bereits übersandt
Hierzu sind die Bezirksbürgermeister/innen der Stadtbezirksräte 03 und 04 eingeladen.

5.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich

Spielhagenstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
Beschluss zur öffentlichen Auslage
(Drucks. Nr. 1871/2011 mit 5 Anlagen) - bereits übersandt

6. Umbau der Franz-Nause-Straße zwischen Zimmermannstraße und Wunstorfer Straße
(Drucks. Nr. 1418/2011 N1 mit 1 Anlage)
Hierzu ist die/der Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirksrates 10 eingeladen.

7. Straßenausbaubeitrag Im Heidkampe von Meffertstraße bis An den Deichwiesen
- Abschnittsbildung -
(Drucks. Nr. 1888/2011 mit 1 Anlage)
Hierzu ist die/der Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirksrates 03 eingeladen.

8. Bericht der Verwaltung

9. Anfragen und Mitteilungen

II. N I C H T Ö F F E N T L I C H E R T E I L

10. Bericht der Verwaltung

11. Anfragen und Mitteilungen

Weil

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Hannover - VI-01.2 - Datum 16.11.2011

PROTOKOLL

1. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am Mittwoch, 16. November 2011, Rathaus, Hodlersaal

Beginn	15.00 Uhr
Ende	16.55 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsherr Küßner	(CDU)
Ratsherr Dette	(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Ratsherr Blaschzyk	(CDU)
Ratsfrau de Buhr	(SPD)
Beigeordneter Förste	(DIE LINKE.)
Ratsherr Hermann	(SPD)
Ratsfrau Jeschke	(CDU)
Ratsherr Kluck	(Bündnis 90/Die Grünen)
Ratsherr Mineur	(SPD)
Ratsfrau Pluskota	(SPD)
Ratsfrau Westphely	(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Beratende Mitglieder:

(Herr Dickneite)	
Herr Fahr	
Frau Hochhut	
Herr Dipl.-Ing. Kleine	bis 15.15 Uhr
(Herr Sprenz)	
Herr Dr. Stölting	bis 16.45 Uhr
Herr Weske	

Grundmandat:

Ratsherr Engelke	(FDP)
Ratsherr Hillbrecht	(Piraten)
Ratsherr Wruck	(DIE HANNOVERANER)

Verwaltung:

Stadtbaurat Bodemann	Dezernat VI
Herr Weinreich	Baureferat
Herr Clausnitzer	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Cronau	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Frau Dr. Fröhlich	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Heesch	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Frau Hoff	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Frau Linkersdörfer	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Frau Malkus-Wittenberg	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Herr Dr. Schlesier	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Wydmuch	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Frau van Zadel	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Zunft	Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Herr Freiwald	Fachbereich Tiefbau
Herr Kumm-Dahlmann	Fachbereich Tiefbau
Herr Mertens	Fachbereich Tiefbau
Herr Pohl	Fachbereich Tiefbau
Herr Dix	Büro des Oberbürgermeisters

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates

2. Genehmigung von Niederschriften

2.1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Migrationsausschusses und des Sozialausschusses am 24.08.2011

2.2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 21.09.2011

2.3. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Stadtbezirksrates Kirchrode-Bemerode-Wülferode und des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel am 05.10.2011

2.4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 05.10.2011

3. Sitzungstermine des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses im Jahr 2012

4. Flächennutzungsplan

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

5. Bebauungspläne

5.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen)

5.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1750 - Verbrauchermarkt nördlich

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

6. Umbau der Franz-Nause-Straße zwischen Zimmermannstraße und Wunstorfer Straße
(Drucks. Nr. 1418/2011 N1 mit 1 Anlage)

7. Straßenausbaubeitrag Im Heidkampe von Meffertstraße bis An den Deichwiesen
- Abschnittsbildung -
(Drucks. Nr. 1888/2011 mit 1 Anlage)

8. Bericht der Verwaltung

9. Anfragen und Mitteilungen

Die Tagesordnungspunkte 10 und 11 im nichtöffentlichen Teil wurden nicht behandelt.

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

Beigeordneter Küßner eröffnete die Sitzung und begrüßte die Mitglieder des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur ersten Sitzung in der neuen Ratsperiode. Im Anschluss stellte er die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wurde daraufhin einstimmig genehmigt.

1. Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde gemäß § 36 der Geschäftsordnung des Rates

Ein Bürger gab an, dass aufgrund der aktuellen Ereignisse dringenden Handlungsbedarf bei der Verkehrsführung am Frederikenplatz sehe. Weiterhin sprach er sich dafür aus, den in Höhe Clevertor neu markierten Fahrradstreifen wieder zu entfernen, da hierdurch der Kraftverkehr zu nah an die Straßenbahnhaltestelle gedrängt werde. Als letztes äußerte er zum Bau von Hochbahnsteigen, dass im bisherigen Verfahren die Bürger erst sehr spät beteiligt würden und dadurch kaum noch Änderungen an den Planungen vorgenommen werden könnte. Eine frühere Beteiligung würde Streitpunkte vermeiden.

Stadtbaurat Bodemann sagte zum Frederikenplatz, dass dieser Punkt unter dem Tagesordnungspunkt „Bericht der Verwaltung“ behandelt werde. Die Anregungen zum Bau von Hochbahnsteigen werde man an die Region Hannover und die TransTec weitergeben.

Herr Kumm-Dahlmann antwortete zum Fahrradstreifen am Clevertor, dass die Regelabmessungen beachtet wurden. Man werde die Situation aber nochmals überprüfen.

Der Bürger fragte zur Kreuzung Brühlstraße/Goethestraße, ob die Grünphasen für Fußgänger und Radfahrer nicht parallel geschaltet werden könnten, da viele Radfahrer wegen der Grünphase für Fußgänger bis zur Mitte der Straßen fahren würden und es dann zu Konfliktsituationen mit der Straßenbahn komme.

Herr Kumm-Dahlmann antwortete, dass durch die Änderung des Signalprogramms andere Verkehrsteilnehmer benachteiligt würden. Ziel sei es möglichst viele parallele Grünphasen zu ermöglichen.

2. Genehmigung von Niederschriften

2.1. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Migrationsausschusses und des Sozialausschusses am 24.08.2011

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss genehmigte die Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung am 24.08.2011 einstimmig.

2.2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 21.09.2011

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss genehmigte die Niederschrift über die Sitzung am 21.09.2011 einstimmig.

2.3. Genehmigung der Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen, des Stadtbezirksrates Kirchrode-Bemerode-Wülferode und des Stadtbezirksrates Döhren-Wülfel am 05.10.2011

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss genehmigte die Niederschrift über die gemeinsame Sondersitzung am 05.10.2011 einstimmig.

2.4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 05.10.2011

Herr Dr. Stölting und **Herr Kleine** merkten an, dass sie in der Anwesenheitsliste fälschlicherweise als verhindert gekennzeichnet sein. Bei **Herrn Dr. Stölting** gelte dies auch für die gemeinsame Sitzung.

Protokollhinweis: Die Anwesenheitslisten der beiden Sitzungen wurden entsprechend angepasst.

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss genehmigte die Niederschrift über die Sitzung am 21.09.2011 einstimmig.

3. Sitzungstermine des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses im Jahr 2012

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss genehmigte die Sitzungstermine im Jahr 2012 einstimmig.

*Auf Anregung von **Ratsherrn Dette** wurde eine Vorstellungsrunde durchgeführt.*

4. Flächennutzungspläne

4.1. 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt – Süd
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen)

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1829/2011 mit 3 Anlagen einstimmig zu.

5. Bebauungspläne

5.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 – Roderbruchmarkt-Süd –
Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen)

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1830/2011 mit 7 Anlagen einstimmig zu.

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

Frau Hochhut fragte wie viele Stellplätze bei der Maßnahme geplant sein und was mit der bisherigen Tiefgarage passiere.

Herr Dr. Schlesier antwortete, dass 102 Stellplätze ebenerdig errichtet würden und es zwei Behindertenparkplätze geben werde. Die Tiefgarage werde zukünftig nicht mehr genutzt.

Auf die Nachfrage von **Frau Hochhut**, was mit der sich auf dem Gelände befindliche Tankstellenanlage passieren würde, antwortete **Herr Dr. Schlesier**, dass diese entfernt werde.

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1871/2011 mit 5 Anlagen einstimmig zu.

6. Umbau der Franz-Nause-Straße zwischen Zimmermannstraße und Wunstorfer Straße
(Drucks. Nr. 1418/2011 N1 mit 1 Anlage)

Ratsherr Engelke fragte, was der Zusatz „Die Maßnahme steht unter dem generellen Finanzierungsvorbehalt“ zu bedeuten hätte.

Herr Kumm-Dahlmann antwortete, dass die Haushaltsmittel mit dem Haushaltsplan 2012 bereitgestellt werden sollen, dieser aber erst beschlossen und genehmigt werden müsse.

Ratsherr Mineur meinte, dass auch ein Zusammenhang mit noch vorhandenen

Sanierungsmitteln bestünde.

Herr Cronau fügte hinzu, dass man von der Bereitstellung der Mittel ausgehen könne.

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1418/2011 N1 mit 1 Anlage einstimmig zu.

7. Straßenausbaubeitrag Im Heidkampe von Mefferstraße bis An den Deichwiesen – Abschnittsbildung – (Drucks. Nr. 1888/2011 mit 1 Anlage)

Ratsherr Blaschzyk merkte an, dass seine Fraktion dem Ausbau grundsätzlich zustimme, aber die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ablehne, da der Ausbau und die Erweiterung von Straßen eine Aufgabe der Allgemeinheit sei. Er fragte, warum für einen Abschnitt Gebühren erhoben würden, der in einem guten Zustand sei.

Herr Mertens antwortete, durch die Zentrierung der Bushaltestelle sei ein Umbau notwendig geworden. Die Kosten sind beitragsfähig im Sinne der Straßenausbaubeitragssatzung. Zwei Grundstücke und eine Grünanlage seien von den Ausbaubeiträgen ausgenommen.

Ratsherr Blaschzyk fragte nach, ob die Verlegung einer Fußgängerinsel und kleine Arbeiten an Fuß- und Radwegen ein Ausbau im Sinne der Satzung sein.

Herr Mertens antwortete, dass es sich um eine Baumaßnahme handele und diese damit beitragsfähig sei.

Frau Hochhut fragte, ob der Beitragssatz klarer beziffert werden könne, da die Drucksache nur einen Beitragssatz von 25-65% angebe.

Herr Mertens antwortete, dass in der Straßenausbaubeitragssatzung verschieden Beitragssätze für unterschiedliche Straßentypen festgelegt wurden. Die Straße Im Heidkampe falle unter die Durchgangsstraßen und die Beitragssätze betragen damit 25% für die Fahrbahn, 40% für Beleuchtungs- und Bewässerungseinrichtungen, 55% für die Gehwege und 65% für die Parkflächen. Man gehe davon aus, dass ungefähr ein Drittel der Ausbaukosten von den Anliegern zu zahlen sind. Eine genaue Ermittlung erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahme.

Ratsherr Hermann gab zu Bedenken, dass ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts die Verwaltung zwinge die Beiträge zu erheben. Auch die Kommunalaufsicht halte die Straßenausbaubeiträge für unverzichtbar.

Ratsherr Dette merkte an, dass es kaum Städte in Niedersachsen gebe, die keine Ausbaubeiträge erhebe. Die Diskussion halte er für populistisch.

Ratsherr Engelke sagte, dass zu Beginn der letzten Ratsperiode ein Infoblatt zur Straßenausbaubeitragssatzung verteilt wurde. Dieses sollte nochmals verteilt werden. Zum Urteil des Oberverwaltungsgerichts sagte er, dass dieses die Erhebung nur für notwendig halte, weil die Kommunen nicht genug Finanzmittel besäßen, um einen Ausbau zu finanzieren. Wenn man vernünftig mit den vorhandenen Mitteln umgehen würde, wären die Beiträge entbehrlich. Seine Fraktion würde den Beiträgen grundsätzlich zustimmen, wenn die Anlieger in die Vorplanung eingebunden würden. Dies würde auch die Akzeptanz der

Anwohner verbessern.

Ratsherr Hermann entgegnete, dass dies teilweise schon geschehe. Zur finanziellen Ausstattung der Kommunen sagte er, dass immer mehr Lasten von Bund und Land auf die Kommunen verschoben würden.

Ratsherr Wruck gab an, dass einen Straßenausbaubeitrag nicht gerecht sei, nur weil alle Kommunen ihn erheben.

Ratsherr Dette erwiderte, dass der Wert eines Grundstückes steige, wenn die öffentliche Zuwegung verbessert werde. Durch die verschiedenen Beitragsätze für Anlieger- und Durchgangsstraßen sei das Verfahren fair bemessen.

Ratsherr Engelke sagte, dass es auch Städte gebe, in denen die Beitragssatzung nicht angewendet würde. Wenn die Landeshauptstadt Hannover ihre Straßen vernünftig unterhalten würde, müssten diese nicht beitragsfähig erneuert oder umgebaut werden.

Ratsherr Dette entgegnete, dass die Bauweise von Straßen in der Vergangenheit nicht für die heute gültigen maximalen Achslasten ausgelegt sei. Dadurch müssten ältere Straßen erneuert werden.

Ratsherr Blaschzyk sagte zu den Urteilen des Oberverwaltungsgerichts, dass diese nicht eine Straßenausbaubeitragssatzung vorschreiben würden, sondern deren Anwendung, da keine anderweitigen finanziellen Mittel vorhanden sein. Im Übrigen halte er die Höhe der Beiträge für ungerechtfertigt. Eine Bürgerbeteiligung habe auf Drängen des Stadtbezirksrates in diesem Fall stattgefunden.

Ratsherr Wruck gab an, dass durch die Straßenausbaubeiträge die Anlieger erheblich finanziell belastet würden.

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss stimmte der Drucks. Nr. 1888/2011 mit 1 Anlage mit 8 Stimmen dafür, 3 Stimmen dagegen und 0 Enthaltungen zu.

8. Bericht der Verwaltung

- Sitzungsraum für die Sitzung am 07.12.2011

Stadtbaurat Bodemann wies darauf hin, dass die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses am 07.12.2011 entgegen der bisherigen Planungen im Hodlersaal stattfinde.

- Projektrundfahrt am 24.11.2011

Stadtbaurat Bodemann lud die Mitglieder des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Projektrundfahrt am 24.11.2011 ein und stellte die bisherige Planung vor. Als weitere Information habe man eine Broschüre zur Tätigkeit des Fachbereichs Planen und Stadtentwicklung verteilt.

Ratsherr Küßner fragte, ob auch die beratenden Mitglieder und die Vertreter der Presse die Möglichkeit zur Teilnahme hätten.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, dass dies möglich sei, bat aber um Anmeldung, um

ausreichend Plätze vorzuhalten.

- Verkehrliche Situation am Friederikenplatz

Stadtbaurat Bodemann führte aus, dass man die Unfälle in der letzten Woche bedauere. Im Rahmen von HannoverCity 2020+ sehe die langfristige Planung einen Umbau der Kreuzung vor. Nach der Untersuchung der Verkehrsunfallkommission werde man kurzfristige Maßnahmen ergreifen, um die Situation zu verbessern. Die Führung der Fahrradwege werde man kritisch untersuchen. Mögliche Maßnahmen wären eine Lichtsignalanlage, bauliche Maßnahmen oder eine deutlichere Beschilderung.

Ratsherr Förste sagte, dass man kurzfristig handeln müsse. Die Vorfahrtssituation am freien Rechtsabbieger vom Friedrichswall in das Leibnizufer sei unklar. Er schlage vor, die Radfahrbahn farblich zu markieren oder ein Warnlicht zu installieren. Eine Lichtsignalanlage über eine Fahrspur werde oft ignoriert.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, dass man die Hinweise aus der Verkehrsunfallkommission abwarten wolle, um dann aber kurzfristig Maßnahmen umzusetzen.

Ratsherr Hillbrecht gab an, dass er eine Ampellösung kritisch sehe, da der relativ fließende Verkehr behindert werde. Der Fahrradverkehr werde soweit ausgebremst, dass eine Lichtsignalanlage von den Fahrradfahrern nicht beachtet werde. Blinklichter oder bauliche Maßnahmen wären die bessere Lösung.

Ratsherr Engelke meinte, dass die Situation am freien Rechtsabbieger am Friederikenplatz sehr problematisch sei. Eine bauliche Veränderung des Rechtsabbiegers würde die Situation verbessern. Gleichzeitig mahnte er an, kein Geld für einen Umbau zu verbrauchen, wenn der Friederikenplatz in naher Zukunft komplett umgestaltet würde. Im Anschluss fragte er, wann erste Maßnahmen ergriffen würden.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, dass nach der Sitzung der Unfallkommission vorläufige Maßnahmen ergriffen würden, die im Hinblick auf die geplante Neugestaltung finanziell vertretbar sein.

Ratsherr Blaschzyk fragte, ob die drei Übergänge über den freien Rechtsabbieger zu einem zusammengefasst werden könnten.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, dass er diese Lösung nicht ausschließe.

Ratsherr Dette wies auf die Verkehrsführung am Ferdinand-Wilhelm-Fricke-Weg hin, die sehr gut funktioniere. Die Zusammenlegung der Übergänge und die Installation einer Lichtsignalanlage sehe er kritisch, da die Akzeptanz sehr gering sei.

Ratsherr Mineur bat darum, die dargestellte Planung zum Friederikenplatz den Mitgliedern des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses zur Verfügung zu stellen. *(Die Planung ist als pdf-Dokument im SIM abrufbar.)* Zum freien Rechtsabbieger sagte er, dass an dieser Stelle eine große Verunsicherung herrsche.

Ratsherr Wruck gab an, dass es sich bei dem Unfall mit Todesfolge am Friederikenplatz, sehr wahrscheinlich um einen tragischen Einzelfall handele. Es sei auch wichtig, dass der Verkehr an dieser Stelle fließe. Er schlage vor, die Radwege mit Farbe kenntlich zu machen.

Stadtbaurat Bodemann sagte, dass der Friederikenplatz trotz der Komplexität des Verkehrsknoten nicht als Unfallschwerpunkt bekannt sei.

Ratsherr Blaschzyk entgegnete auf die Aussage von Ratsherrn Dette, dass für die Verkehrssicherheit ein kleiner Umweg für die Radfahrer akzeptabel sei.

Ratsherr Hermann gab an, dass man den freien Rechtsabbieger aus der Karmaschstraße zurückbauen solle, da es trotz der farblichen Kennzeichnung der Radwege zu gefährlichen Situationen komme. Am Friederikenplatz müsse man eine Lösung finden.

- Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit von Kindern

Herr Kumm-Dahlmann präsentierte verschiedene bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit von Kindern anhand einer Powerpoint-Präsentation. *(Die Präsentation ist im SIM als pdf-Datei abrufbar.)*

Ratsherr Wruck fragte, ob es bereits einen Rückgang der Unfallzahlen gebe. Zu den installierten Pollern merkte er an, dass diese auch ein Hindernis für Blinde und Radahrer darstellen könnten.

Frau Hochhut fragte, ob es ein ähnliches Konzept auch für Senioren gebe. Als Beispiel nannte sie die Situation am DRK-Haus Am Listholze.

Herr Kumm-Dahlmann antwortete, dass der Hintergrund dieser Maßnahmen eine Untersuchung gewesen sei, bei der die Landeshauptstadt Hannover als Kommune mit den meisten Kinderunfällen abgeschnitten habe. Nach der nächsten Untersuchung werde man erfahren, ob die Maßnahmen Wirkung zeigten. Die Maßnahmen würden die Situation für Senioren gleichermaßen verbessern.

Ratsherr Engelke fragte, ob ein Fahrrad auf einer gezeigten Verkehrsinsel genug Platz habe und nach welchen Kriterien die Verwaltung vorgehe.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, man habe die Stellen mit den meisten Kinderunfällen gewählt.

Herr Kumm-Dahlmann antwortete, dass die Verkehrsinsel 2,50 m breit sei und ein Fahrrad damit genug Platz habe.

Ratsherr Hermann sagte, dass alle Maßnahmen die der Verkehrssicherheit von Kindern dienten, auch allen anderen Altergruppen dienten.

9. Anfragen und Mitteilungen

Ratsherr Engelke fragte nach dem aktuellen Sachstand zum Ausbau der Hindenburgstraße.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, dass für einen ersten Bauabschnitt die Vorschläge des Stadtbezirksrates in die Planungen eingearbeitet wurden und er mit einem Baubeginn und -abschluss in 2012 rechne.

Ratsherr Dette bat die Verwaltung um einen Vortrag zu einer Mobilitätsuntersuchung, die in

der Wirtschaftswoche veröffentlicht wurde.

Stadtbaurat Bodemann sagte einen Vortrag für eine der nächsten Sitzungen zu.

Ratsherr Blaschzyk bat um einen Bericht zu einem Schreiben von Anwohnern einer Kindertagesstätte.

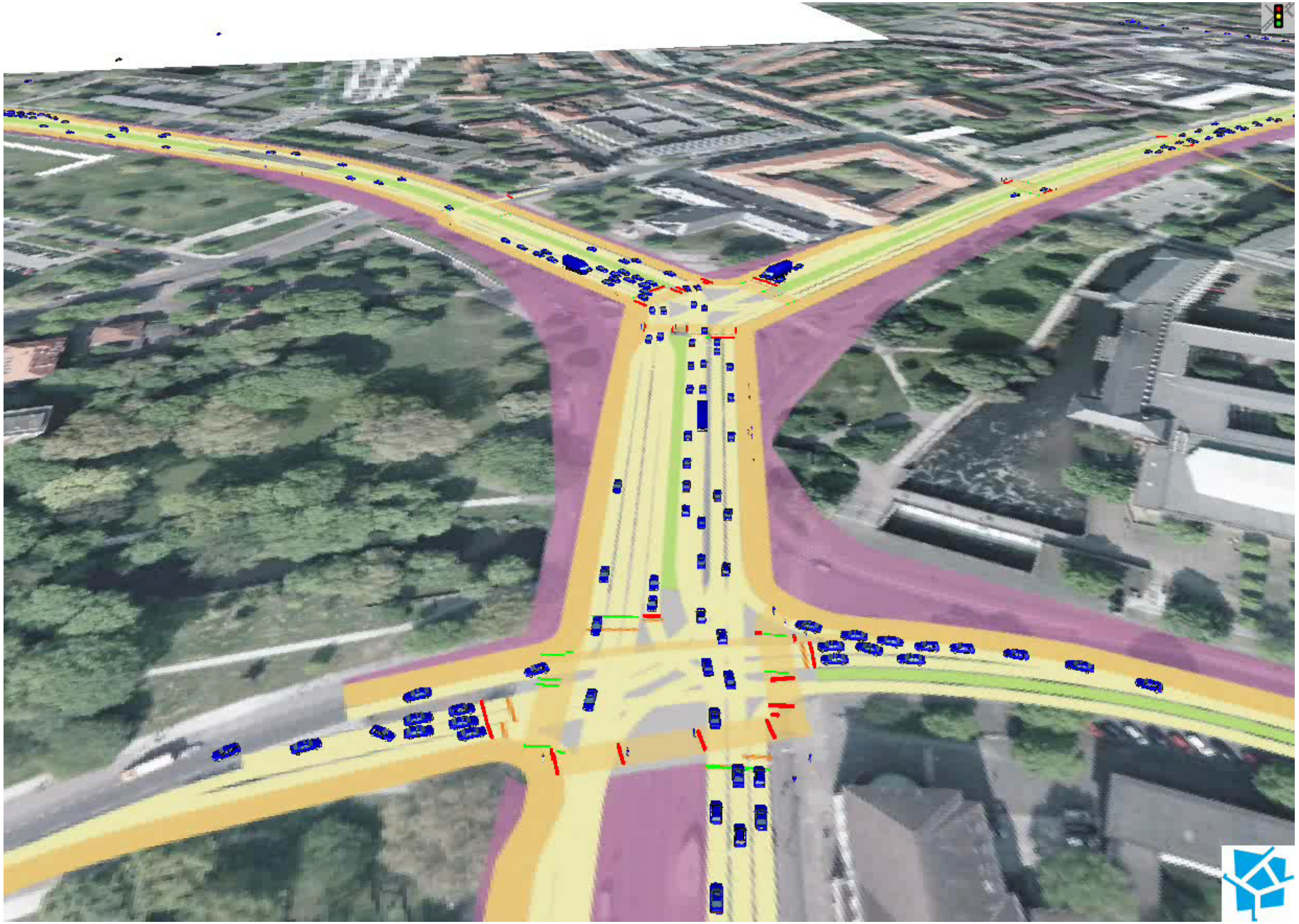
Stadtbaurat Bodemann sagte einen Bericht in der nächsten Sitzung zu.

Frau Hochhut fragte, welche Planungen es zur Bebauung des alten Südbahnhofs gebe und wie mit den vorhandenen Altlasten umgegangen werde.

Stadtbaurat Bodemann antwortete, dass nach dem Verkauf des Grundstückes mit der Bebauung in Kürze begonnen werde. Die Altlasten würden eingekapselt und damit unschädlich gemacht. Das Verfahren sei von der Region Hannover als zuständige Behörde genehmigt.

Ratsherr Küßner schloss die Sitzung um 16:55 Uhr.

Bodemann Stadtbaurat	Brockmann Schriftführer

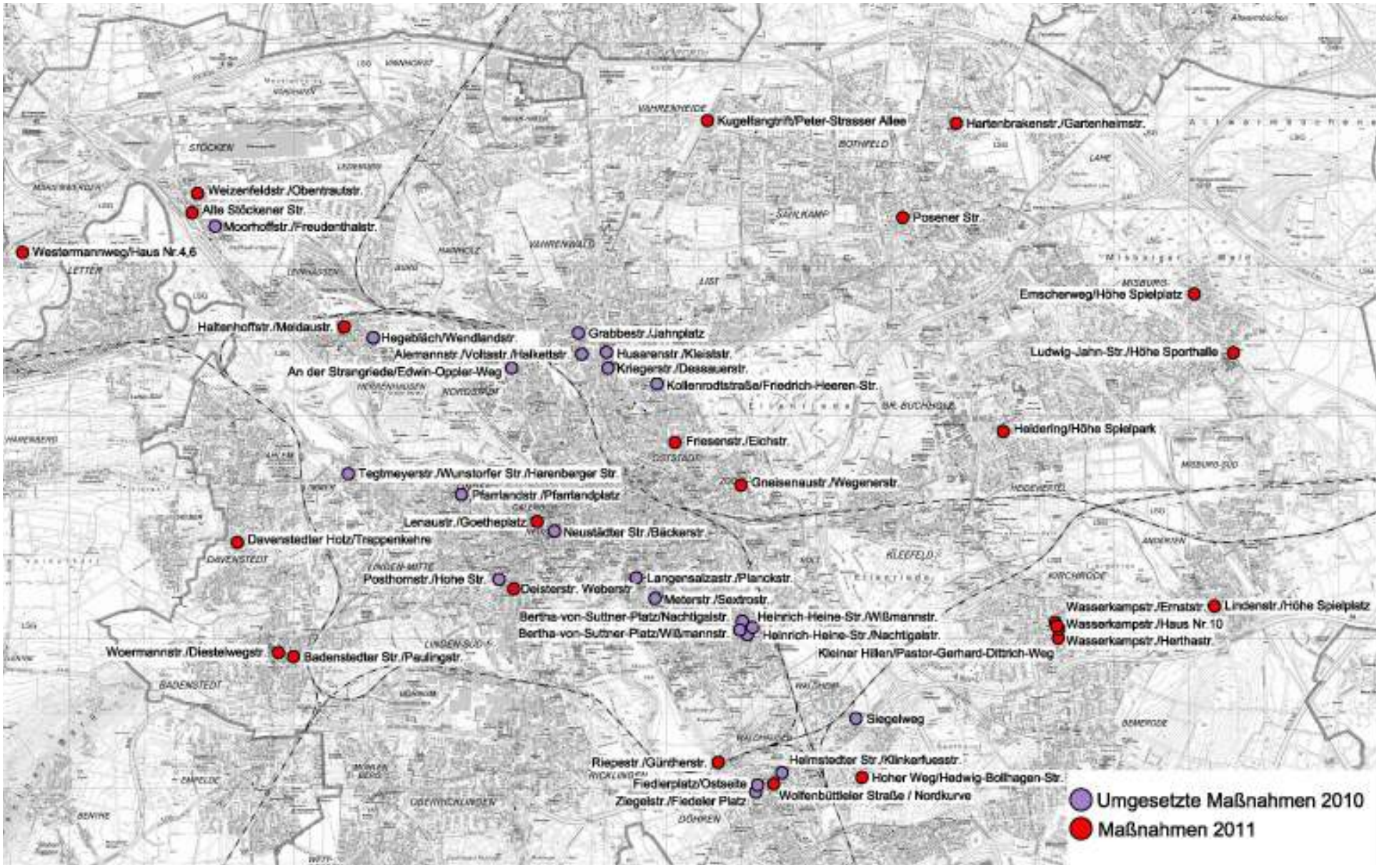


Friederikenplatz | Knotenpunkt Karmarschstraße

Maßnahmen zur Verkehrssicherheit

Bauausschuss
Mittwoch den, 16. November 2011

Landeshauptstadt Hannover



Gesamtübersichtsplan der Maßnahmen 2010 und 2011

Landeshauptstadt Hannover

Maßnahmen zur Verkehrssicherheit
2010

Nr.	Maßnahme	Stadtbezirk	Ausführung	Umbau
1	Knotenpunkt Kollenrodtstr. / Friedrich-Heeren-Str.	List	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
2	Grabbestraße / Jahnplatz	Vahrenwald	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	gebaut
3	Alemannstraße / Voltastraße / Halkettstraße	Vahrenwald	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	gebaut
4	HusarenStraße / Kleiststraße	Vahrenwald	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum & vorgezogener Seitenraum	gebaut
5	Kriegerstraße / Dessauerstraße	Vahrenwald	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum & vorgezogener Seitenraum	gebaut
6	Posthornstraße / Hohe Straße	Linden	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum & vorgezogener Seitenraum	gebaut
7	Pfarrlandstraße / Pfarrlandplatz	Linden	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum & vorgezogener Seitenraum	gebaut
8	Langensalzastraße / Planckstraße	Südstadt	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	gebaut
9	Meterstraße / Sextrostraße	Südstadt	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	gebaut
10	Heinrich - Heine - Straße / Wißmannstraße	Südstadt	Einmündung, beidseitig vorgezogene Seitenräume	gebaut
11	Heinrich - Heine - Straße / Nachtigalstraße	Südstadt	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum & vorgezogener Seitenraum	gebaut
12	Bertha - von - Suttner - Platz / Nachtigalstraße	Südstadt	Einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
13	Bertha - von - Suttner - Platz / Wißmannstraße	Südstadt	Einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
14	Helmstedter Straße / Klinkerfuesstraße	Döhren	Einmündung, beidseitig vorgezogene Seitenräume & vorgezogener Seitenraum	gebaut
15	Ziegelstraße / Fiedelerplatz	Döhren	Eckausrundung, Markierung, Poller	gebaut
16	Fiedeler Platz / Ostseite	Döhren	Geschwindigkeitsreduzierende Elemente in verkehrsberuhigtem Bereich/Spielpatznähe	gebaut
17	Siegelweg	Seelhorst	Einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
18	Tegtmeyerstr. / Wunstorfer Str. / Harenberger Str.	Limmer	Einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
19	Moorhoffstraße / Freudenthalstraße	Stöcken	Einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
20	Hegebläch / Wendlandstraße	Herrenhausen	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
21	An der Strangriede / Edwin - Oppler - Weg	Nordstadt	Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum	gebaut
22	Neustädter Straße / Bäckerstraße	Mitte	Einseitig vorgezogene Seitenraum	gebaut

Stand Nov. 2011

Maßnahmen zur Verkehrssicherheit
2011

Nr.	Maßnahme	Stadtbezirk	Ausführung	Umbau
1	Woermannstraße / Diestelwegstraße	Badenstedt	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	gebaut
2	Wolfenbütteler Straße / Nordkurve	Döhren	Verbesserung der Querungsmöglichkeit durch Markierung und Abpollerung	gebaut
3	Friesenstraße / Eichstraße	Oststadt	Vorgezogene Seitenräume durch Markierung, Abpollerung und Fahrradbügel	im Bau
4	Lindenstraße / Höhe Spielplatz	Anderten	Vorgezogene Seitenräume	im Bau
5	Hoher Weg / Hedwig - Bollhagen - Straße	Seelhorst	Einrichtung eines Fußgängerüberweges	im Bau
6	Ludwig - Jahn- Straße / Höhe Sporthalle	Misburg	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	im Bau
7	Posener Straße	Bothfeld	Einseitige Einengung im Bereich der Kita	im Bau
8	Alte Stöckener Straße	Stöcken	Einrichtung eines Fußgängerüberweges	im Bau
9	Davenstedter Holz / Knotenpunkt Trappenkehre	Davenstedt	Vorgezogene Seitenräume im östlichen Teil des Knotenbereiches	im Bau
10	Westermannweg Höhe Haus Nr. 4 und Haus Nr. 6	Marienwerder	Einseitig vorgezogene Seitenräume	im Bau
11	Kugelfangtrift / Peter - Strasser - Allee	Vahrenheide	Einrichtung einer Fußgängerquerung mit Mittelinsel	im Bau
12	Wasserkampstraße / Herthastraße	Kirchrode	Vorgezogene Seitenräume im Knotenbereich	im Bau
13	Wasserkampstraße / Höhe Haus Nr. 10	Kirchrode	Einseitig vorgezogener Seitenraum	im Bau
14	Wasserkampstraße / Ernststraße	Kirchrode	Vorgezogene Seitenräume im Knotenbereich	im Bau
15	Haltenhoffstraße / Meidaustraße / Mühenkamp	Herrenhausen	Einrichtung einer Fußgängerquerung mit Mittelinsel	ab Nov.11
16	Lenaustraße / Goetheplatz	Calenberger Neustadt	Vorgezogene Seitenräume im Knotenbereich	ab Nov.11
17	Badenstedter Straße / Paulingstraße	Badenstedt	Vorhandener Fußgängerüberweg, vorgezogene Seitenräume	ab Nov.11
18	Deisterstraße / Weberstraße	Linden	Vorhandener Fußgängerüberweg, vorgezogene Seitenräume	ab Jan.12
19	Kleiner Hillen / Pastor-Gerhard-Dittrich-Weg	Kirchrode	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	ab Jan.12
20	Weizenfeldstraße/Obentrautstraße	Stöcken	Vorgezogene Seitenräume im Knotenbereich	ab Jan.12
21	Hartenbrakenstraße / Gartenheimstraße	Bothfeld	Vorhandener Fußgängerüberweg verlegen, vorgezogene Seitenräume	ab Jan.12
22	Gneisenaustraße / Wegenerstraße	Zoo	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	ab Jan.12
23	Emscherweg / Höhe Spielplatz	Misburg	Beidseitig vorgezogene Seitenräume	ab Jan.12
24	Heidering / Höhe Spielpark	Buchholz	Vorgezogene Seitenräume im Knotenbereich	ab Jan.12
25	Riepestraße / Güntherstraße	Döhren	Vorgezogene Seitenräume im Knotenbereich	ab Jan.12

Stand Nov.2011

Beispiel: Alemannstraße

Vorher:

Nachher: Beidseitig vorgezogene Seitenräume mit Fahrbahnverengung

Beispiel: Langensalzastraße / Planckstraße

Vorher:

Nachher: Beidseitig vorgezogene Seitenräume

Beispiel: Heinrich-Heine-Straße / Nachtigalstraße

Vorher:

Nachher: Einmündung, einseitig vorgezogener Seitenraum und gegenüber vorgezogener Seitenraum

Beispiel: Bertha-von-Suttner-Platz / Nachtigalstraße

Vorher:

Nachher: Einseitig vorgezogener Seitenraum

Beispiel: Heinrich-Heine-Straße / Wißmannstraße

Vorher:

Nachher: Einmündung, beidseitig vorgezogene Seitenräume

Beispiel: Helmstedter Straße / Klinkerfuesstraße

Vorher:

Nachher: Einmündung, beidseitig vorgezogene Seitenräume und gegenüber vorgezogener Seitenraum

Beispiel: Ziegelstraße / Fiedelerplatz

Vorher:

Nachher: Eckausrundung, mit Markierung und Poller

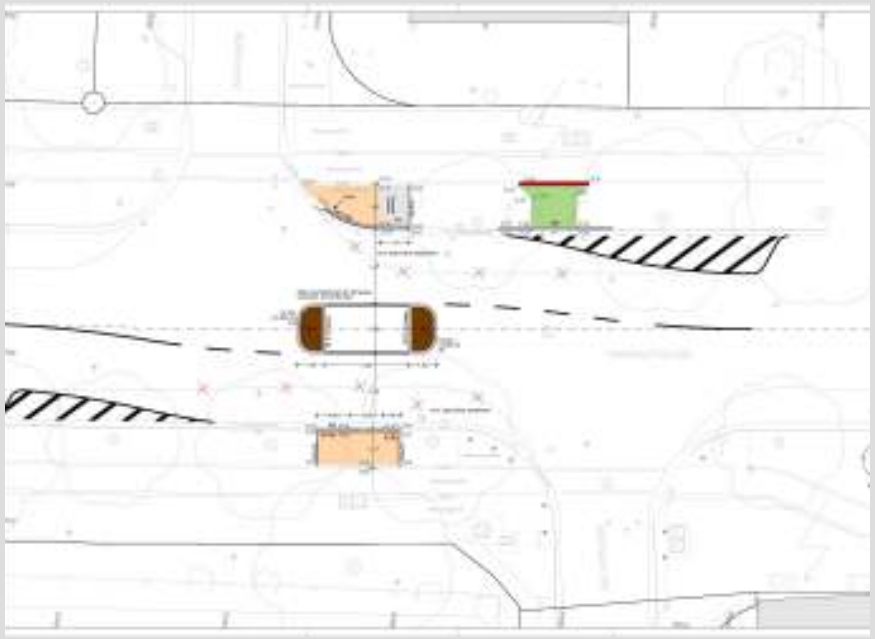
Beispiel: Hoher Weg

Vorher:

Nachher: Einrichtung eines Fußgängerüberweges, zur Zeit noch im Bau

Beispiel: Haltenhoffstraße

Vorher:



Planung: Einrichtung einer Fußgängerquerung mit Mittelinsel

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 wohnungsnahe 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 Dornschrecke 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 halbruderale Gras- und Staudenflur auf, im südlichen Bereich befinden sich drei besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Es handelt sich um Weiden- bzw. Weidensumpfgebüsche, 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 „Dornschrecke“ 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 nachfolgen 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.

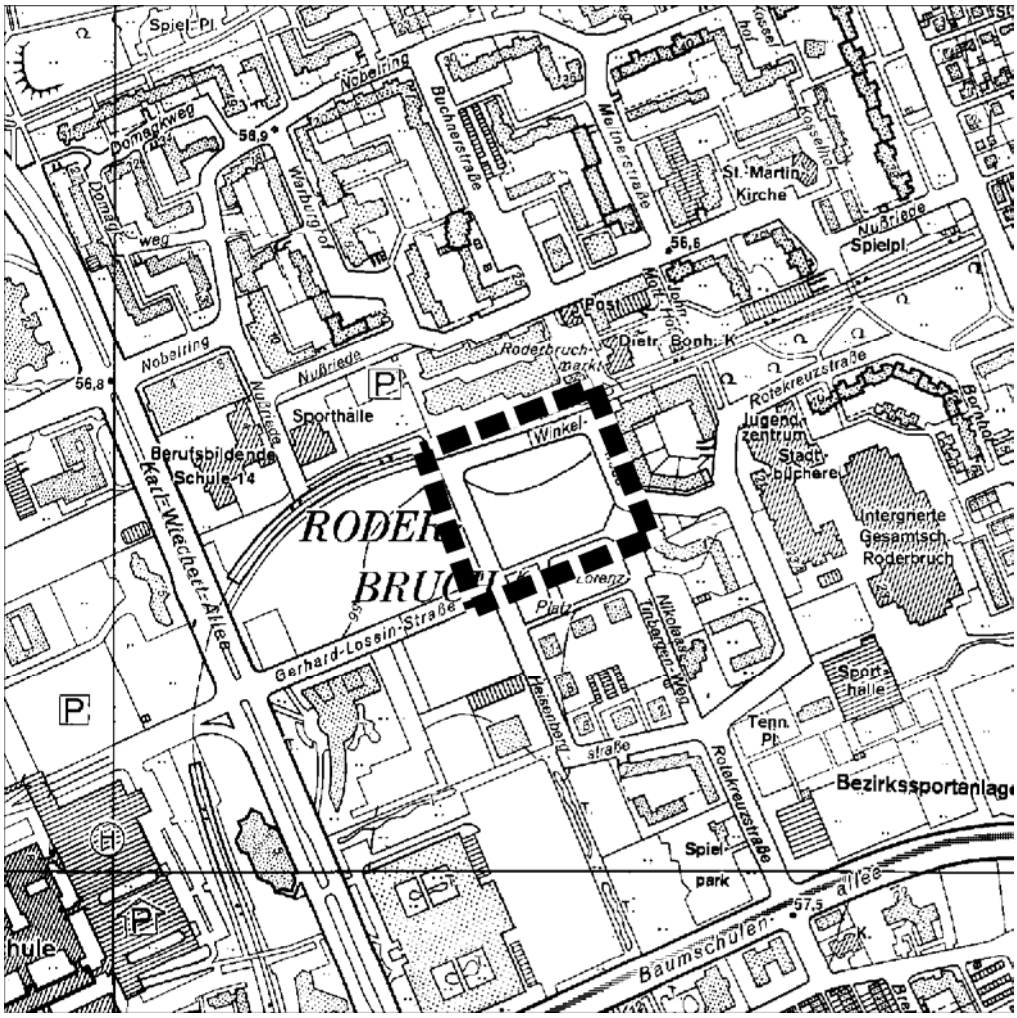
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens:

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)



Inhaltsübersicht **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 / Altablagerungen 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.

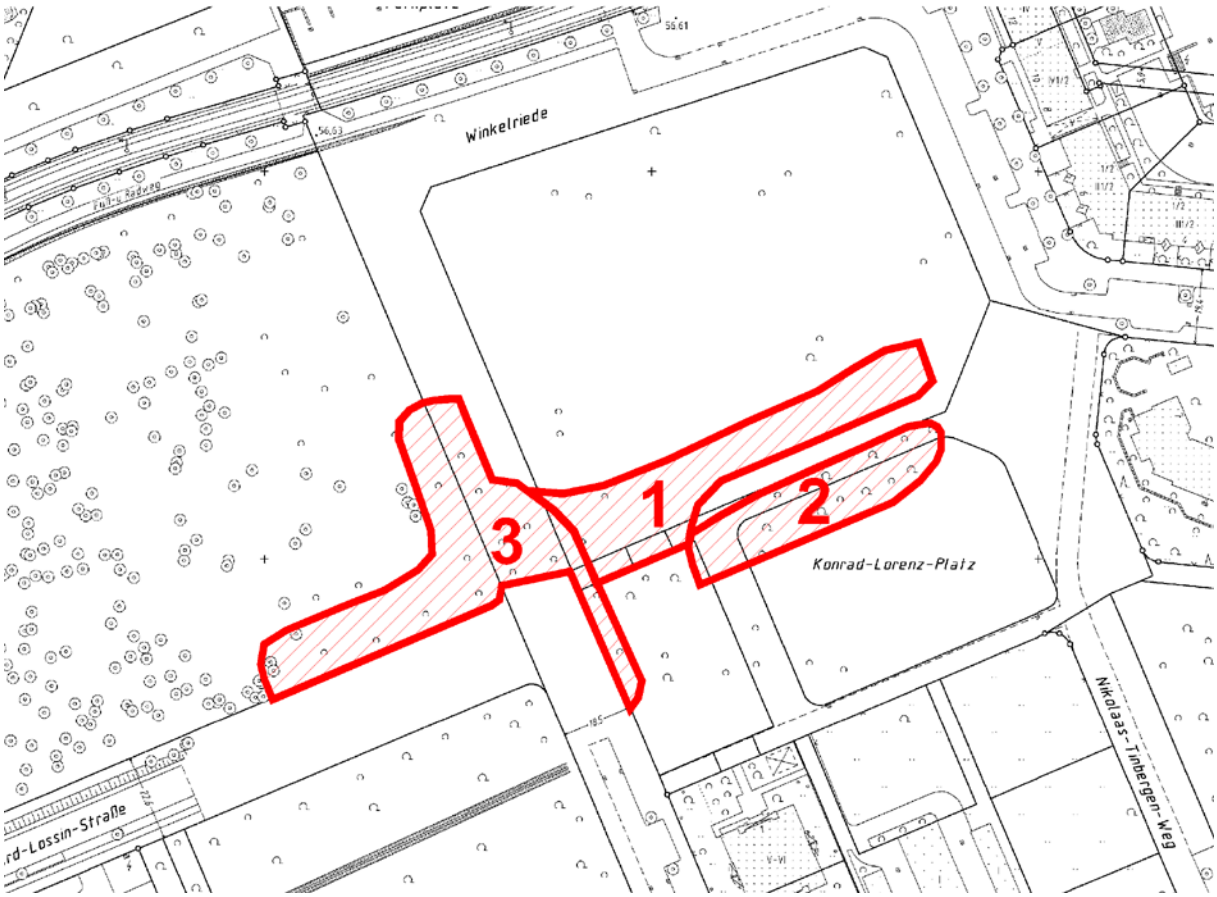
Er liegt allerdings in einem Bereich, für den südlich der Stadtbahntrasse seinerzeit die Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil empfohlen wurde. Eine Ausweisung ist nicht erfolgt.

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 Biotope 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 Biotope

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 Umfanges 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 Maßstabsebene 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 Planebene 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 Planebene 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 Bestandaufnahme wies der überwiegende Teil der Planfläche eine halbruderale Gras- und Staudenflur ohne Sukzessionserscheinungen auf. Im südlichen Bereich wurden drei besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG festgestellt, von denen eines durch Flächenumbruch im Juni 2008 nicht mehr vorhanden ist (s. Abschnitt 3.4.2). Es handelt sich dabei um Weiden- bzw. Weidensumpfgebüsche, 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 "Dornschrecke" 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 dichterem 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 Planebene 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) vorgenommen 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 (NO_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt in einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO_2-Belastung (sog. klimaökologischer "Gunstraum"). 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 wohnungsnahe 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.

Grundlagendaten 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 Planebene 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.

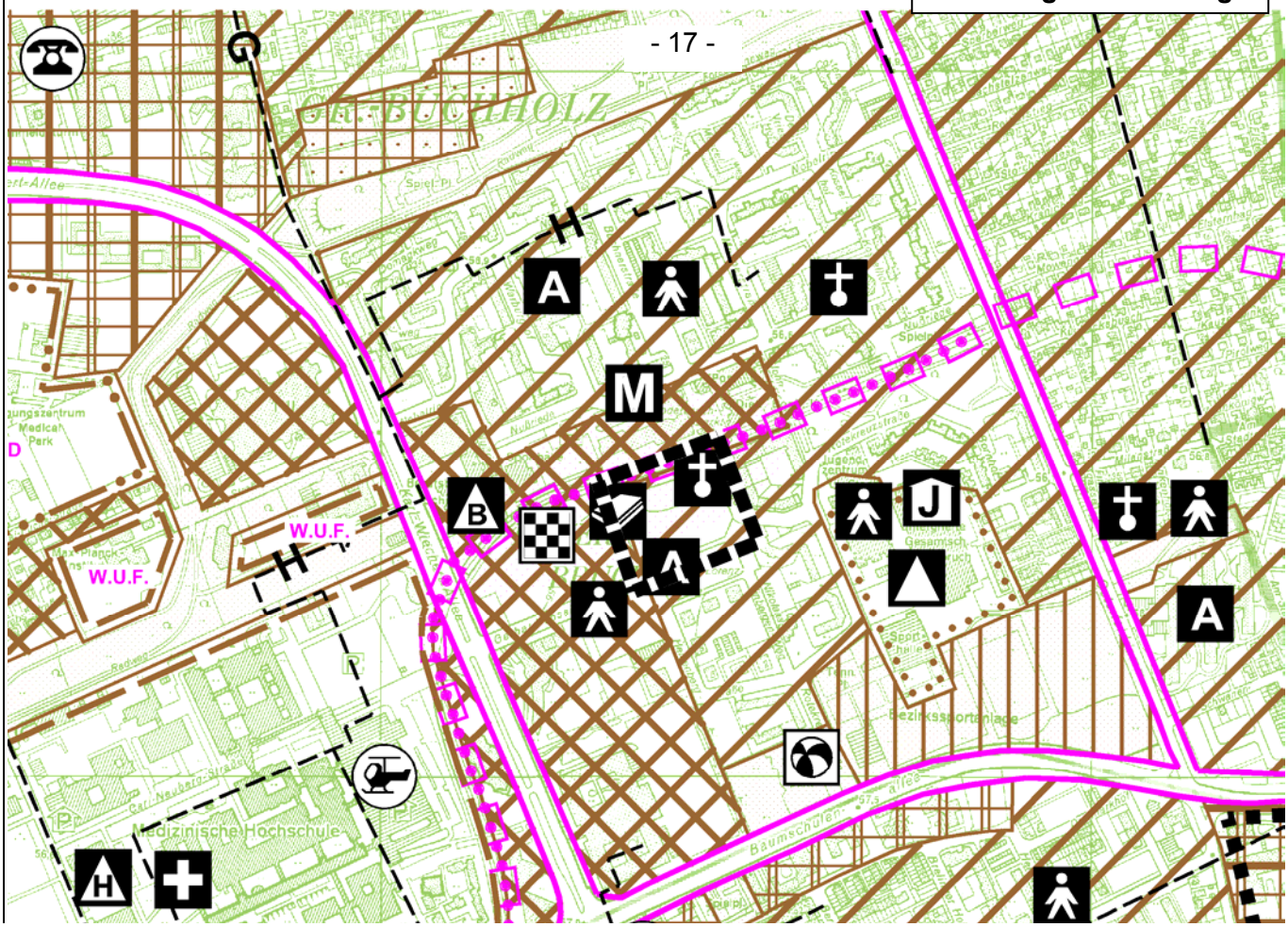
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
/ Vorentwurf der Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

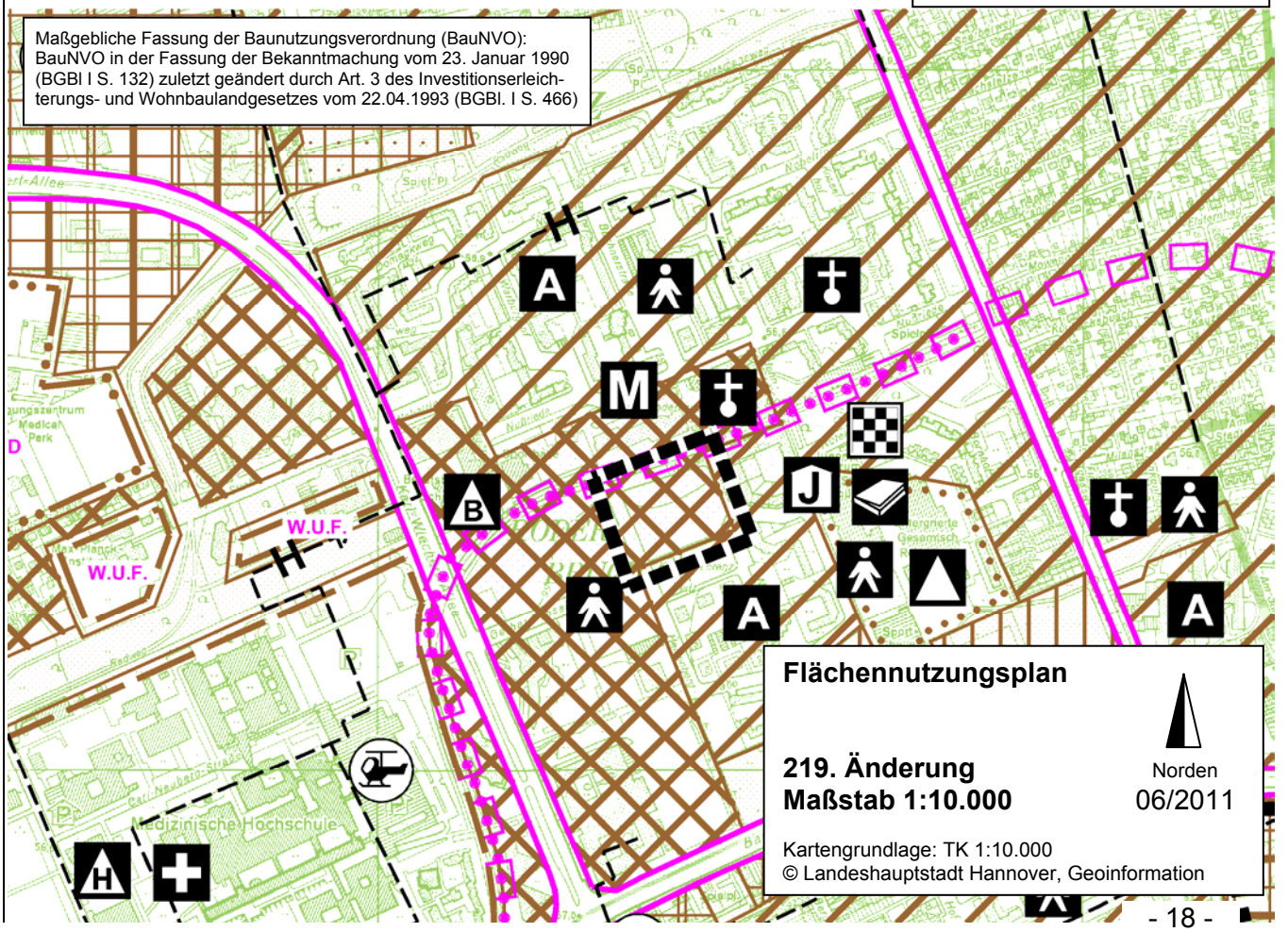
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung

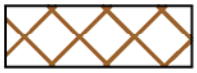


219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
PLANZEICHENERKLÄRUNG

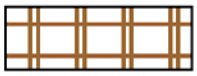
ART DER NUTZUNG

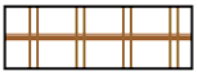
BAUFLÄCHEN

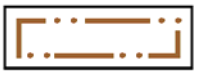
WOHNBAUFLÄCHE

GEMISCHTE BAUFLÄCHE 

GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

GEWERBEGEBIET 

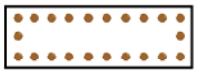
INDUSTRIEGEBIET 

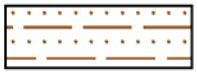
SONDERBAUFLÄCHE 

SONDERGEBIET

Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

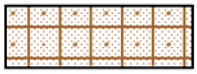
Wissenschaft und Forschung **W.U.F.**

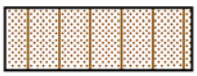
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF 

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN 

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

M

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE

HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ

LEITUNGEN : FERNHEIZUNG ---H---

GAS ---G---

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 wohnungsnahe 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 Voraus- setzungen 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.

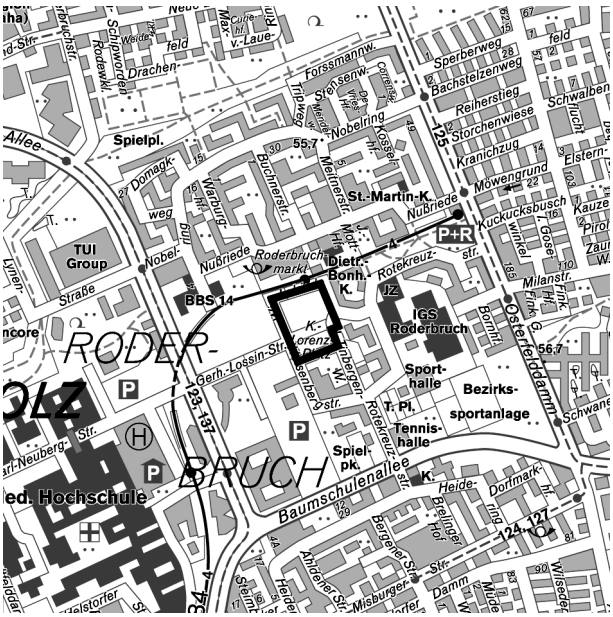
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Verfahren für den Bebauungsplan durchführen zu können.

61.13

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 Alteneinrichtung 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 Vollsortimenters 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 Zufahrtsmöglichkeit 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 Schwardtmannschen 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.

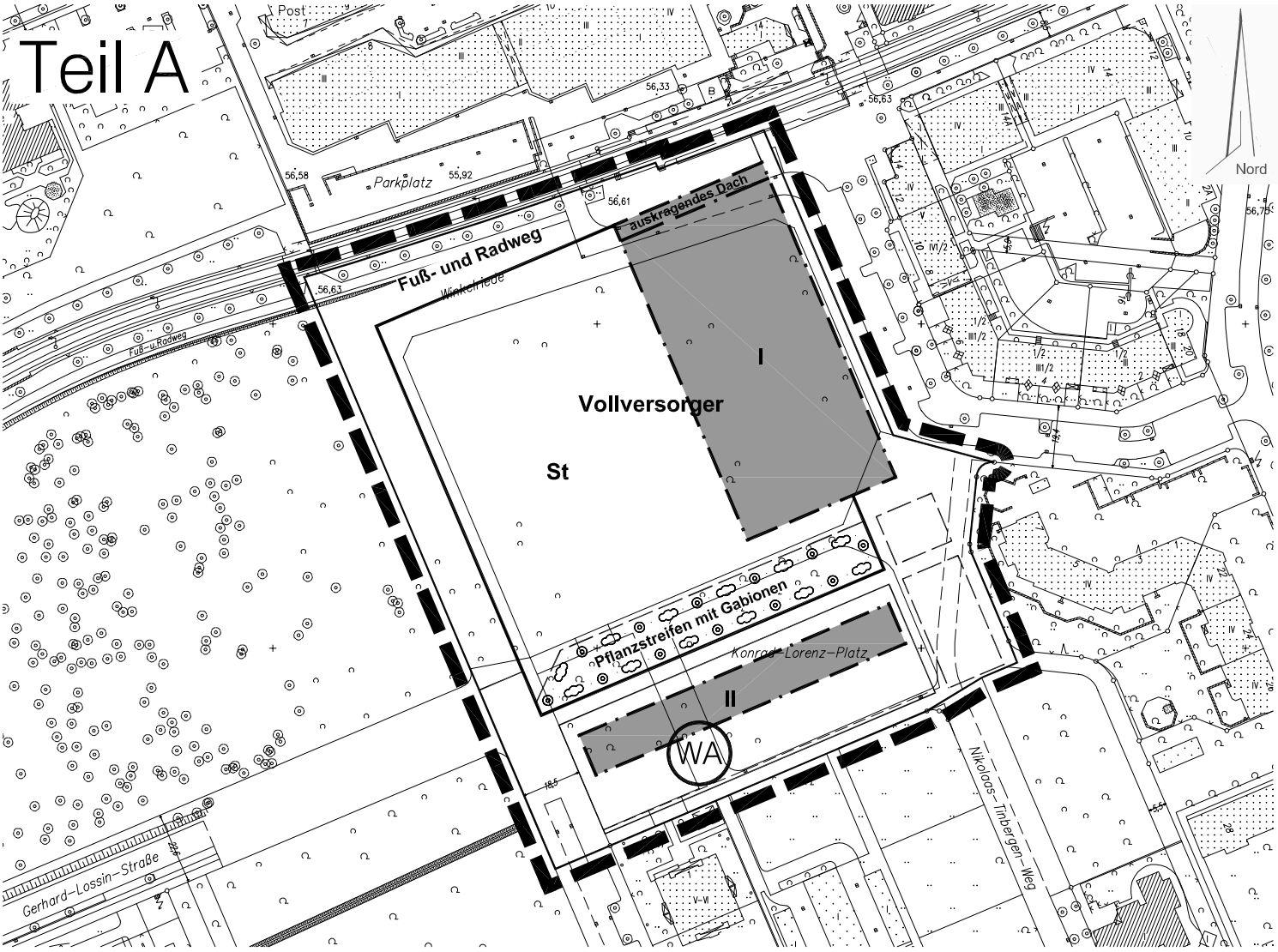
Die Höhe der Kosten für die Erschließungsanlagen, die nicht ursächlich mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehen und nicht vom Vorhabenträger übernommen werden – wie die überörtliche Rad- und Fußwegverbindung –, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Aus den Grundstückverkäufen der Teilflächen können Erlöse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

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2011

(Heesch) 61.13 / 17.08.2011
Fachbereichsleiter

Anlage 3 zur Drucksache Nr. .....

Teil A



Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)
	Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Beabsichtige Aufteilung der Verkehrsfläche
St	Stellplätze
	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 .....

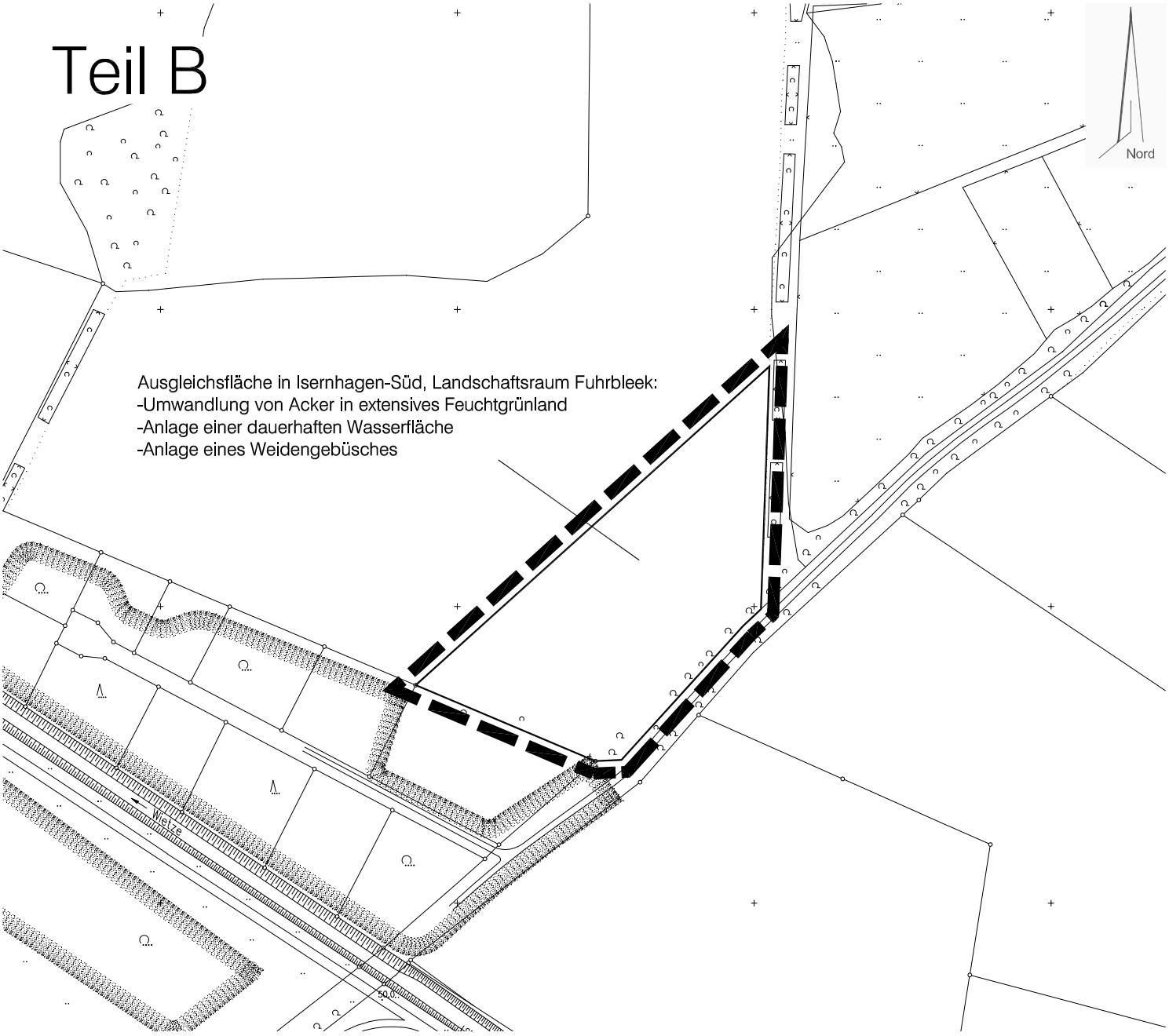
Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am .....

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Anlage 4 zur Drucksache Nr. .....

Teil B



Planzeichenerklärung

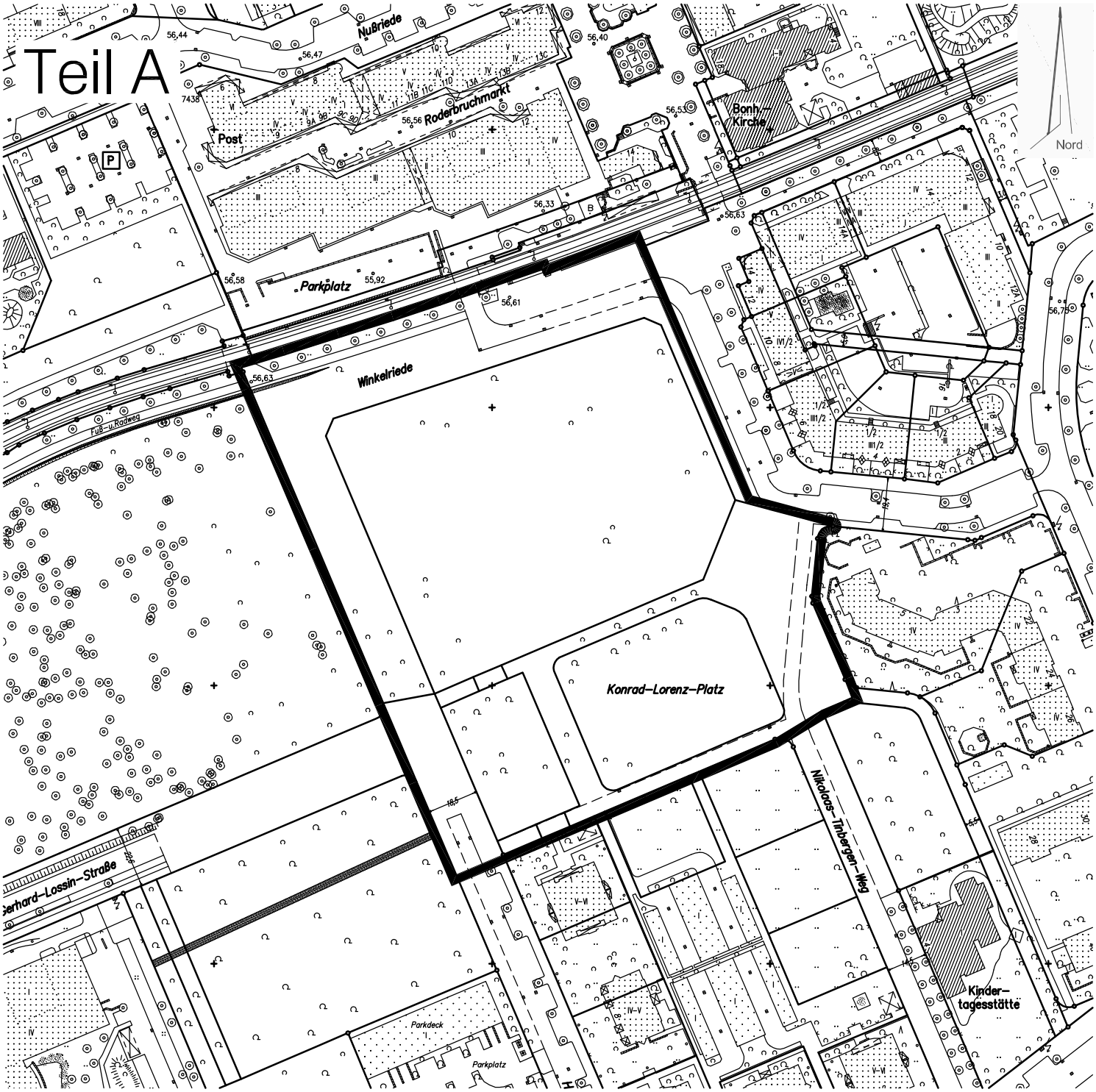
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Maßstab 1 : 2000

Für den Planvorschlag	Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	Öffentliche Unterrichtung und Erörterung
Planung Ost Hannover, Sachgebietsleiterin Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Hannover, Fachbereichsleiter	Der Verwaltungsausschuss hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am ..... beschlossen. Stadtplanung 61.1B Hannover, (Siegel)	Zeitraum: vom ..... bis ..... Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am ..... Stadtplanung 61.1B Hannover, (Siegel)

Teil A



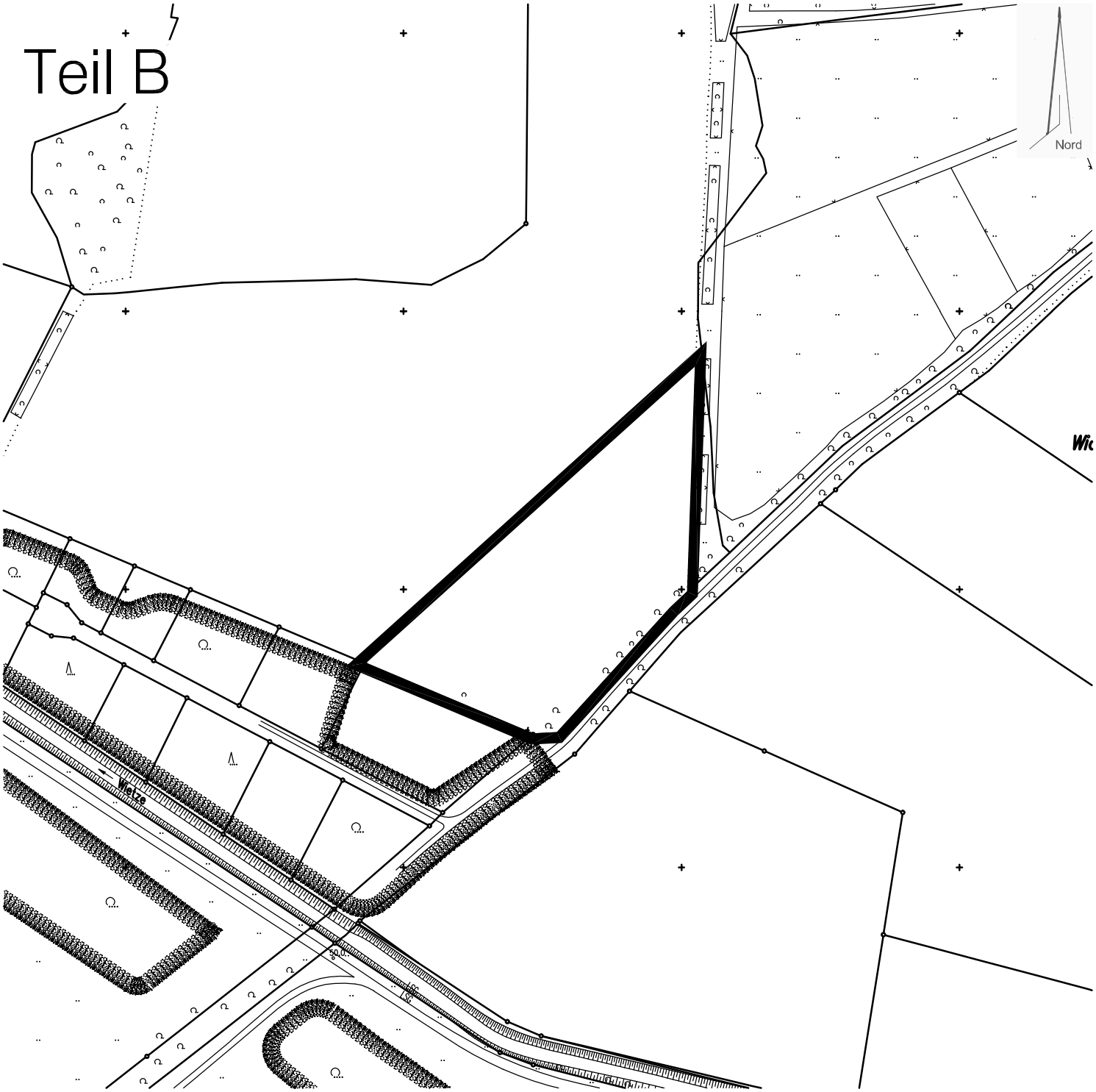
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Maßstab 1 : 2000

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

Anlage 6 zur Drucksache Nr. .....

Teil B



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1725 -Roderbruchmarkt-Süd-

Maßstab 1 : 2000

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

Wir lieben Lebensmittel.

EDEKA

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH · Postfach 2409 · 32381 Minden

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

Gesprächspartner
Mathias Schleweis
Geschäftsführungsbereich
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

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 nähren 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).

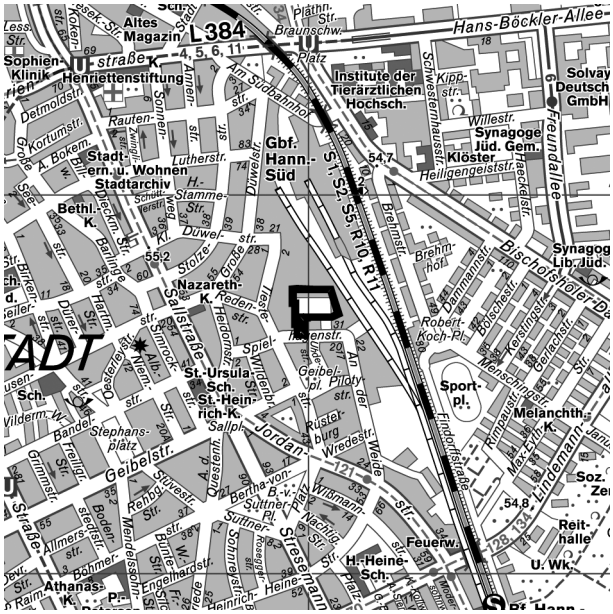
Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 5 beigefügt.

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).

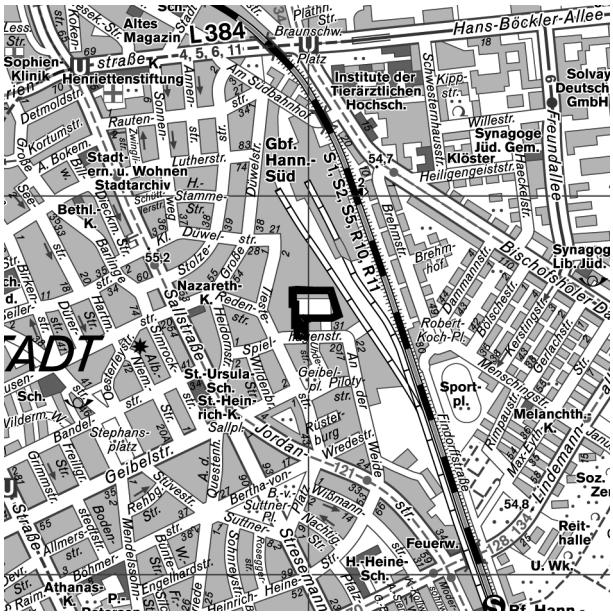
Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

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

B e g r ü n d u n g

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 Ausschluss 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

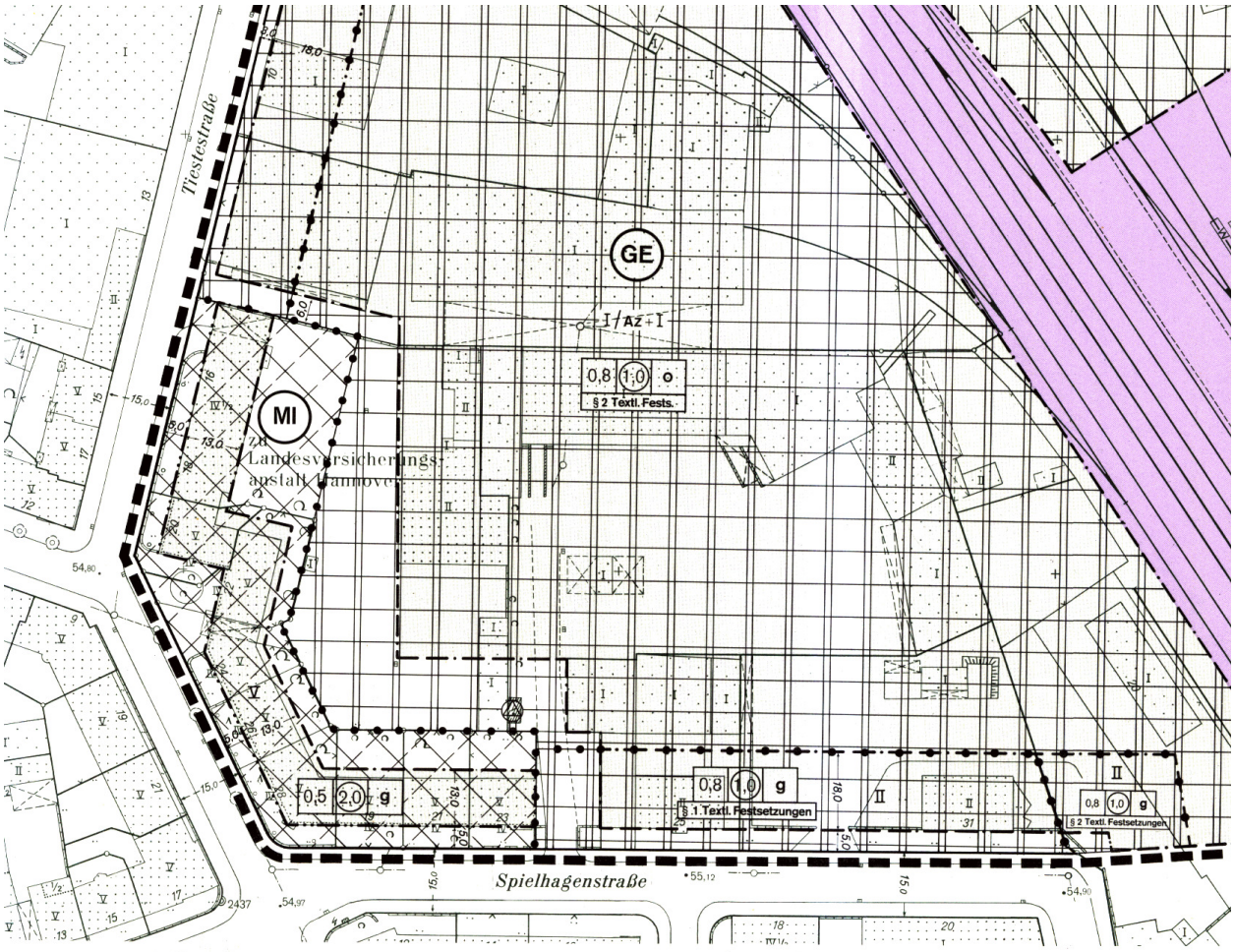
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 620, in Kraft getreten am 23.05.1979, setzt die Plangebietsfläche als Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen 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 Verbrauchermarkts 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 Frischeartikel, 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 sonnabends 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 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.

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 m^3/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 mehren 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 Vorraussetzung 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 auftreffenden 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 Stadtentwicklung, September 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 15.09.2011

Anlage 3 zur Drucksache Nr.

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
Außerkrafttreten 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 Bombentrichtern 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
Im Auftrag

Dr. Ing. Schlesier
Sachgebietsleiter

Hannover, . . 2011
Im Auftrag

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 am ....in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom…….bis……gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 4 zur Drucksachen-Nr.

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 wärmegedämmte 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 Vorkassenzone 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, das 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 auftreffenden 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	Vorhabenträger
Thorsten Müller-Rauschgold Architektur & Stadtplanung Südstraße 3 37603 Holzminden	part Invest GmbH Hildesheimer Straße 2 37581 Bad Gandersheim
30.08.2011	30.08.2011
(Thorsten Müller-Rauschgold)	(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

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

1. Neufassung
Nr. 1418/2011 N1
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Umbau der Franz-Nause-Straße zwischen Zimmermannstraße und Wunstorfer Straße

Antrag,
1. dem Umbau der Franz-Nause-Straße Straße zwischen Zimmermannstraße und Wunstorfer Straße, wie in Anlage 1 dargestellt zuzustimmen.
   - Entscheidungsrecht des Stadtbezirksrates gemäß § 55 Abs.1 NGO ***i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.2d der Hauptsatzung***

2. dem Baubeginn sowie der Mittelfreigabe zuzustimmen
   - ***Anhörungsrecht des Stadtbezirksrates gem. § 55c Abs. 3 Ziffer 4, NGO i.V. mit § 10 Abs. 1 Ziffer 4 der Hauptsatzung***
   - ***Entscheidungsrecht des Verwaltungsausschusses gemäß § 57 Abs. 2 NGO.***

Die Maßnahme steht unter dem generellen Finanzierungsvorbehalt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzhaushalt

Investitionsmaßnahme	I.51106.004.2
Bezeichnung	Sanierung Limmer-Ost / Franz-Nause-Straße
Finanzplanung 2012	480.000 €
Finanzplanung 2013	50.000 €

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Genderspezifische Aspekte und Belange wurden bei der geplanten Maßnahme beachtet. Im Rahmen der Planung der Maßnahme wurden Fragen der sozialen Sicherheit (Beleuchtung) und die behindertengerechte Gestaltung geprüft. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Kostentabelle
Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 61 - Investitionstätigkeit
Investitionsmaßnahme I.51106.004 Sanierung Limmer-Ost / Franz-Nause-Straße

Einzahlungen		**Auszahlungen**	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	353.400,00	Baumaßnahmen	530.000,00
		Saldo Investitionstätigkeit	**-176.600,00**

Teilergebnishaushalt 66

Angaben pro Jahr

Produkt 54101 Gemeindestraßen

Ordentliche Erträge		**Ordentliche Aufwendungen**	
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	8.835,00	Abschreibungen	13.250,00
		Zinsen o.ä. (TH 99)	4.415,00
		Saldo ordentliches Ergebnis	**-8.830,00**

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme betragen 530.000 €.

In den dargestellten Kosten sind Ausgaben für Straßenabläufe und Anschlussleitungen in Höhe von ca. 70.000 € nicht enthalten. Diese werden nicht über die Investitionsmaßnahme, sondern über den Haushalt der Stadtentwässerung abgewickelt und finden im Rahmen der jährlichen Betriebsabrechnung der Stadtentwässerung Berücksichtigung.

Die Mittel für den Straßenumbau der Franz-Nause-Straße stehen in der Haushaltmanagementkontierung I.51106.004.2 für die Sanierungsmassnahmen in Limmer, Stadtumbau West zur Verfügung.

Bei der Maßnahme wird die Straßenausbaubeitragssatzung nicht angewendet, da die Straße im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in Limmer umgebaut wird.

Begründung des Antrages

1. Ausgangslage

Die Franz-Nause-Straße in Limmer ist eine Anliegerstraße und dient zusätzlich der rückwärtigen Erschließung der Ladenzeile an der Wunstorfer Straße. Die Straße ist in beiden Richtungen von der Wunstorfer Straße und der Zimmermannstraße aus zu befahren. Die Einmündung von der Zimmermannstraße stellt im derzeitigen Ausbauzustand einen Gefahrenpunkt dar, da nach der Lichtsignalanlage sehr direkt abgebogen werden kann und somit in diesem Bereich die gefahrenen Geschwindigkeiten als zu hoch beobachtet werden. Durch die Geometrie der Straßen Franz-Nause-Straße und Weidestraße ergibt sich eine unverhältnismäßig große Fahrbahnfläche vor dem Cafe Rossi und dem Penny-Markt. Die Fahrbahn entspricht hinsichtlich des Aufbaues und der Profilaufteilung nicht mehr den Anforderungen in technischer und städtebaulicher Hinsicht.

2. Beschreibung des Vorhabens

Es ist geplant den Bereich Franz-Nause-Straße und Weidestraße ganzheitlich städtebaulich aufzuwerten und den Nutzungsansprüchen an diesen Verkehrsraum anzupassen.

Die Einmündung von der Wunstorfer Straße wird in Richtung Norden verlegt, somit entsteht eine Kreuzung mit der Wegebeziehung zum Stichweh-Leinepark. Die Fahrbahn wird als Einbahnstraße in Richtung Weidestraße in bituminöser Bauweise befestigt. Auf den Nebenanlagen in diesem Bereich sind neben einem Gehweg, befestigt mit Betonsteinplatten im Diagonalverband und Betonrechteckpflaster, auch Parkflächen in Längsaufstellung geplant. Die Parkflächen werden mit einem Betonrechteckpflaster in anthrazit befestigt. Über den Parkplatz der Sparkasse wird eine Ausfahrt auf die Wunstorfer Straße ermöglicht. Die Grundstücksverhältnisse werden im Rahmen der Planung an den Ausbau angepasst. Die Einfahrt in die Weidestraße von der Zimmermannstraße aus wird geschlossen und somit besteht die Möglichkeit den Bereich vor dem Penny-Markt und dem Cafe Rossi als Platz mit übergeordneter Aufenthaltsfunktion zu gestalten. Die Fahrbahn im Verlauf der Franz-Nause-
Straße und Weidestraße wird auf diesem Platz über Anrampungen geführt und erhält eine ansprechende Befestigung mit Betonsteinen. Auf diesem Platz werden die Höhenunterschiede teilweise in großzügigen Stufenanlagen aufgefangen, was aber immer auch die Möglichkeit belässt, den Platz behindertengerecht passieren zu können. Der weitere Verlauf der Weidestraße erhält wiederum in der Fahrbahn eine bituminöse Befestigung und auf den Nebenanlagen im Gehwegbereich Betonsteinplatten im Diagonalverband. Die Längsparkstände werden mit Betonrechteckpflaster in anthrazit befestigt.

Durch die Schließung der Einfahrtssituation von der Zimmermannstraße ergibt sich die Möglichkeit an der Zimmermannstraße noch zusätzliche Längsparkstände bzw. Ladezonen einzurichten.

Im Bereich der Franz-Nause-Straße und der Weidestraße werden insgesamt 7 neue Bäume gepflanzt.

Die Beleuchtung wird im Zusammenhang mit der Ausführung der Bauarbeiten erneuert.

Der Entwurf ist in Anlage 1 dargestellt.

3. UVP

Durch den Umbau der Franz-Nause-Straße wird die städtebauliche Qualität der Straße und der Umgebung gesteigert. Die Verkehrssicherheit sowie die Verkehrsqualität erhöhen sich für alle Verkehrsteilnehmer.

Negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gehen von der Maßnahme nicht aus.

4. Bauzeit / Bauablauf

Es ist geplant, die Baumaßnahme im Frühjahr 2012 zu beginnen.

Die Neufassung der Beschlussdrucksache wurde erforderlich, da nach der Hauptsatzung es alleinig in der Zuständigkeit des Stadtbezirksrates liegt, über die Durchführung einer bezirklich begrenzten Straßenumbaumaßnahme zu entscheiden. Über die Freigabe der Mittel entscheidet der Rat bzw. der beauftragte Verwaltungsausschuss.

66.21
Hannover / 31.08.2011

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1888/2011
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Straßenausbaubeitrag Im Heidkampe von Meffertstraße bis An den Deichwiesen
- Abschnittsbildung -

Antrag,
für die Straße Im Heidkampe von Meffertstraße bis An den Deichwiesen den beitragsfähigen Aufwand für den Ausbau sämtlicher Verkehrs- und Grünflächen und der Beleuchtungs- und Entwässerungseinrichtungen gesondert zu ermitteln und abzurechnen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Aussagen zur Geschlechterdifferenzierung gemäß Beschluss des Rates vom 03.07.2003 (Drucksache Nr. 1278/2003) sind im Falle dieser Drucksache nicht relevant und werden daher auch nicht näher ausgeführt.

Kostentabelle
Es werden Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen in Höhe von bis ca. 1/3 des beitragsfähigen Ausbauaufwandes erwartet.

Begründung des Antrages
Die Straße Im Heidkampe von Meffertstraße bis An den Deichwiesen, die sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, soll 2011/2012 ausgebaut werden (Drucksache Nr. 0913/2011).

Die geplanten Baumaßnahmen erfüllen den Beitragstatbestand der Verbesserung im Sinne von § 1 der Straßenausbaubeitragssatzung. Die Verbesserungen bestehen u.a. darin, dass erstmals separate Geh- und Radwege und auch Parkflächen angelegt werden und sämtliche Verkehrsflächen auf einem verstärkten Unterbau neu hergestellt werden.

Für den Straßenausbau wird ein beitragsfähiger Ausbauaufwand von ca. 1,3 Mio. € entstehen.

Mit dem Ausbau der Straßenteillänge von Meffertstraße bis An den Deichwiesen wird das

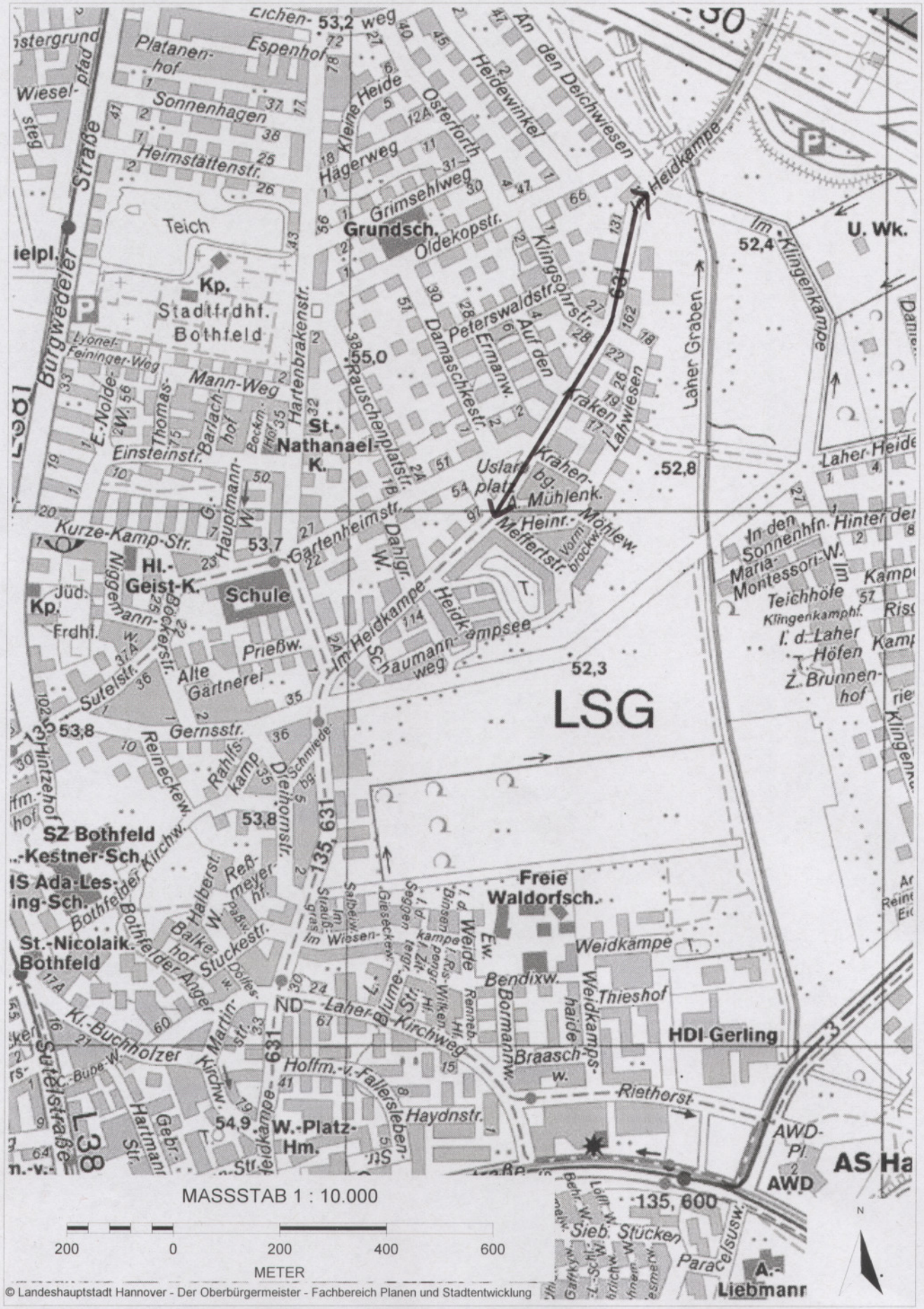
letzte Teilstück der Straße Im Heidkampe innerhalb der geschlossenen Ortslage von Grund auf neu hergestellt. Unter Geltung der 1992 in Kraft getretenen Straßenausbaubeitragssatzung wurden bislang folgende Teillängen der Straße Im Heidkampe neu ausgebaut und nach der Straßenausbaubeitragssatzung im Wege der Abschnittsbildung abgerechnet:
- Teillänge von Dreihornstraße bis Gernsstraße
- Teillänge von Gernsstraße bis Dahlgrünweg.
Die übrigen Teillängen der Straße Im Heidkampe (südlich Dreihornstraße und von Dahlgrünweg bis Meffertstraße / Uslarplatz) wurden bereits vor Inkrafttreten der Straßenausbaubeitragssatzung ausgebaut und sind nicht beitragsfähig.

Nach obergerichtlicher Rechtsprechung ist öffentliche Einrichtung im Sinne von § 6 Abs. 1 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz nur die Gemeindestraße insgesamt. Erstrecken sich die beitragsfähigen Maßnahmen nur auf einen Abschnitt, können Ausbaubeiträge nur nach einer Abschnittsbildung erhoben werden, für die der Rat zuständig ist (Beschluss des OVG Lüneburg 9 OVG B 122/86 vom 11.02.1987).

Die Straße Im Heidkampe gehört zu den "Durchgangsstraßen"; der von den Anliegern zu tragende Anteil am ausbaubeitragsfähigen Aufwand beträgt nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 a - d der Straßenausbaubeitragssatzung je nach Straßenteileinrichtung zwischen 25 und 65 %

Der beantragte Ratsbeschluss ist erforderlich, damit die Verwaltung der aus der Straßenausbaubeitragssatzung resultierenden Beitragserhebungsverpflichtung nachkommen kann.

66.03
Hannover / 22.09.2011

Anlage 1
zur Drucksache Nr. / 2011

Geographisches Auskunftssystem im Intranet der Landeshauptstadt Hannover