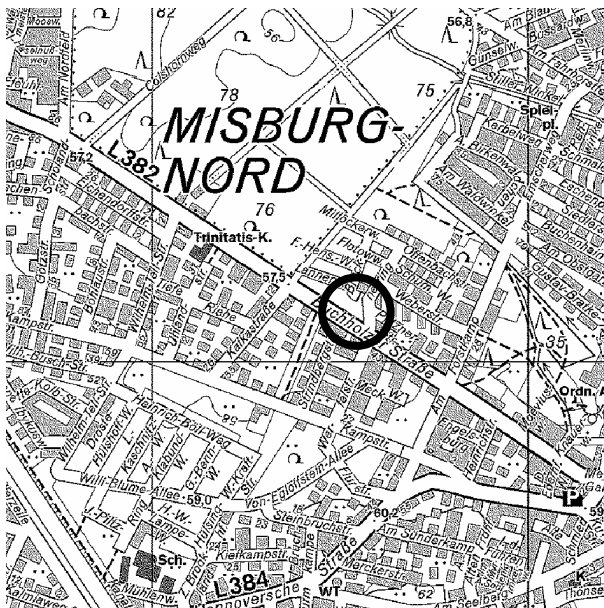


## Begründung mit Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 701, 1. Änderung - Buchholzer Straße / Brucknerring -

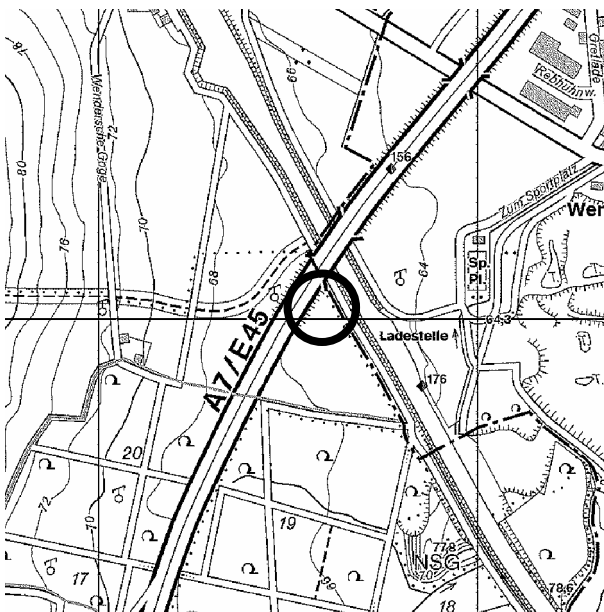


Stadtteil: Misburg und Anderten

#### Geltungsbereich:

Teil A:

Das Plangebiet Teil A wird begrenzt durch den öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen Brucknerring und Buchholzer Straße, den Brucknerring und die Buchholzer Straße.



Teil B:

Das Plangebiet Teil B umfasst die 1700 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 30/1, Flur 21, Gemarkung Anderten; Flurname: Höversches Feld. Das Flurstück liegt unmittelbar südöstlich der Brücke der Autobahn A7 über den Mittel-landkanal.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<b>Teil I - Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Örtlichkeit	3
2.2 Planungsrechtliche Situation	3
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Stadtbahn	4
<b>3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
3.1 Art der Nutzung	4
3.2 Maß der Nutzung, Baugrenzen	6
3.3 Leitungsrecht	6
3.4 Fläche für die Stadtbahn / nicht überbaubare Flächen	6
<b>4. Verkehr und Versorgung</b>	<b>6</b>
<b>5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit</b>	<b>7</b>
5.1 Lärm	7
5.2 Naturschutz	7
5.3 Bombenblindgänger und Kampfmittel	8
<b>6. Nachrichtliche Angaben</b>	<b>9</b>
<b>7. Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>9</b>
<b>8. Kosten für die Stadt</b>	<b>9</b>
<b>Teil II - Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>10</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	10
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	12
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
2.3 Schutzgut Boden	13
2.4 Schutzgut Wasser	13
2.5 Schutzgut Luft und Klima	14
2.6 Schutzgut Landschaft	14
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
<b>3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>15</b>
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	15
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
<b>4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen</b>	<b>15</b>
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	15
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	16
<b>5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>16</b>
<b>6 Zusätzliche Angaben</b>	<b>16</b>
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	16
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	16
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

## Teil I - Begründung

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Grundstück zwischen dem Brucknerring und der Buchholzer Straße (Teil A) wurde zusammen mit den benachbarten Flächen im Jahr 1960 als Wohngebiet überplant. Hier sollten III- geschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Bisher gab es an dieser Stelle jedoch kein Interesse an dieser Nutzung; das Grundstück liegt seit Jahren brach. Die Lage ist aufgrund der Lärmbelastungen durch die Buchholzer Straße und die Einmündung zum Brucknerring vorbelastet und für Wohnnutzung nicht optimal geeignet.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers wird zum einen die vorhandene Wohnnutzung sinnvoll ergänzt, zum anderen wird das seit langem brach liegende Grundstück einer Nutzung zugeführt, die unempfindlich gegenüber den verkehrlichen Belastungen durch die Buchholzer Straße ist. Durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag wird zudem sichergestellt, dass sich die Emissionen, die vom geplanten Nahversorgungsmarkt selbst ausgehen, nicht ihrerseits negativ auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken. Im Zuge des angestrebten Ausbaus der Stadtbahn nach Misburg (Meyers Garten) soll eine Haltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs entstehen. Dadurch wird die Fläche als Nahversorgungsstandort zusätzlich qualifiziert.

Die vorhandene Einmündung Brucknerring in die Buchholzer Straße entspricht nicht den verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung des Lebensmitteldiscounters und muss neu geregelt werden. Außerdem sollen bereits die Flächenansprüche der in Planung befindlichen Stadtbahnlinie berücksichtigt werden.

Der Landschaftsplan Kronsberg sieht im Bereich zwischen Mittellandkanal und Autobahn (Teil B) eine Fläche zur Aufforstung und als Sukzessionsfläche vor, die der Naherholung dient. Hier sollen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

### 2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### 2.1 Örtlichkeit

Das Grundstück an der Ecke Buchholzer Straße / Brucknerring (Teil A) liegt seit Jahren brach und wird nur gelegentlich als Parkplatz oder zum Verkauf von Weihnachtsbäumen genutzt. Die Fläche ist unversiegelt und locker mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Westlich und nördlich des Plangebietes sind Wohngebiete vorhanden, die mit II- geschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind. Nordöstlich wird das Plangebiet durch den Brucknerring begrenzt, auf dessen gegenüberliegender Seite ein II- IV- geschossiges Mehrfamilienhaus steht. Die Einmündung des Brucknerrings in die Buchholzer Straße liegt östlich im Plangebiet. Wiederum östlich davon, an der Pfitznerstraße, stehen II -geschossige Reihenhäuser, die zur Buchholzer Straße durch eine Garagenzeile abgeschirmt sind.

Die Buchholzer Straße ist von Südosten kommend bis zur Einmündung Brucknerring 2-spurig mit beiderseitigen Nebenanlagen ausgebaut.

Südlich der Buchholzer Straße sind verschiedene Einzelhäuser, z.T. mit gewerblichen Nutzungen und gegenüber dem Plangebiet ein Riegel mit Geschosswohnungsbau vorhanden.

Der Teil B liegt auf einer Ackerfläche im Dreieck Gaim / Autobahn A7 / Mittellandkanal.

#### 2.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet (Teil A) liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 701 der Gemeinde Misburg aus dem Jahre 1960. Zu diesem Durchführungsplan wurde auch eine Satzung erlassen, in der besonders festgesetzt wurde, welche Nutzungsart und welcher Nutzungsgrad in diesem Gebiet zulässig sind. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) lag seinerzeit noch nicht

vor. Für den größten Teil des damaligen Plangebietes war reines Wohngebiet vorgesehen. In den Wohngebieten sind auch Erziehungs-, Erholungs- und Verwaltungsgebäude sowie selbständige Geschäfte, Gast- und Schankstätten zulässig. Dies entspricht nach dem heutigen Nutzungskatalog der BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet. Diese Festsetzungen gelten zurzeit für das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Bereiche.

Im Plangebiet liegt zurzeit Planungsrecht für drei III- geschossige Wohnhäuser in engen Baugrenzen vor. Diese Festsetzung entspricht nicht den aktuellen Anforderungen.

Für den Bereich nördlich und westlich des Plangebietes wurde der Durchführungsplan Nr. 701 durch den Bebauungsplan 746 geändert. Dieser setzt allgemeines Wohngebiet fest und sieht zwischen der westlich angrenzenden Wohnbebauung und der Buchholzer Straße einen Lärmschutzwall vor. Dieser ist inzwischen vorhanden.

Für den Teil B liegt kein Bebauungsplan vor. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 03 Kronsberg.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet (Teil A) Wohnbaufläche und für die Buchholzer Straße Hauptverkehrsstraße dar.

Die Darstellung Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan schließt die notwendige infrastrukturelle Ausstattung ein. Dazu gehört auch die Einzelhandelsversorgung, die in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig Betriebe in einer Größenordnung bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst. Die Festsetzungen im Teil A sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für den Teil B stellt der Flächennutzungsplan Landwirtschaftlich genutzte Fläche und Landschaftsschutzgebiet dar. Die geplanten Festsetzungen im Teil B stimmen mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes überein.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Teil B sind angesichts der geringen Größe aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.4 Stadtbahn**

Im Nahverkehrsplan 2003 ist die Verlängerung der Stadtbahnlinie Wettbergen / Lahe bis nach Misburg/Nord (Schierholzstraße) mit 1. Priorität vorgesehen. Zusätzlich sollte untersucht werden, diesen Streckenabschnitt nicht an der Schierholzstraße enden zu lassen, sondern über die Buchholzer Straße bis Misburg /Meyers Garten zu verlängern, um so die lange geforderte Stadtbahnbindung des Zentrums von Misburg realisieren zu können.

Es wurde eine Machbarkeitsstudie und eine Vorplanung (Stand 12/2004) durchgeführt. Dabei ist direkt am Plangebiet eine Stadtbahnstation vorgesehen. Der Bebauungsplan soll die Freihaltung der erforderlichen Flächen sichern.

## **3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art der Nutzung**

Wie eingangs erläutert ist das Baugebiet (Teil A) seit über 40 Jahren als Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser festgesetzt. In der Satzung zum Durchführungsplan 701 ist geregelt, dass hier auch Erziehungs-, Erholungs- und Verwaltungsgebäude sowie selbständige Geschäfte, Gast- und Schankstätten zulässig sind. Dies entspricht nach dem heutigen Nutzungskatalog der BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Flächen wäre hier nur Geschosswohnungsbau möglich. Für diese Nutzung gab es bisher keine Nachfrage.

Einer erneuten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, bei der lediglich die überbaubaren Flächen erweitert wären, steht die mit Lärm vorbelastete Situation entgegen. Hier wären Lärmschutzmaßnahmen zur Buchholzer Straße erforderlich.

Inzwischen gibt es ein Interesse daran, hier einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb anzusiedeln, der über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> verfügt, wie sie auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig wäre.

Diese konkrete Nutzung ist weniger lärmempfindlich. Für Einzelhandelsbetriebe können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete angehalten werden. Andererseits sind sie auch im Hinblick auf ihren Störungsgrad in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Nahversorgung kann auf einen Lärmschutz an der Buchholzer Straße verzichtet werden.

Das Plangebiet liegt inmitten von Wohngebieten an einer Haupteinfallsstraße. Weiter ist hier eine Stadtbahnstation in Planung. Darin liegt ein weiterer Grund für diese Standortwahl.

Mit der letzten Aktualisierung des „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ durch die CIMA (Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, August 2002) wurden für den Stadtbezirk Misburg keine Kaufkraftabflüsse vermerkt. Dennoch könnte die fußläufig erreichbare Nahversorgung verbessert werden.

Es ist Zielsetzung der Stadt Hannover, die Ansiedlung des Einzelhandels auf städtebaulich integrierte Standorte zu lenken. Bei Ansiedlungsabsichten werden die Leitlinien für die Nahversorgung der Landeshauptstadt Hannover (Drs.Nr. 0810/2003), die auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen des „CIMA- Gutachtens (2002)“ beschlossen wurden, berücksichtigt. Auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen können ca. 80 Stellplätze untergebracht werden. Der Richtwert für den Einstellplatzbedarf wird dadurch deutlich überschritten. Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße rechnet der Betreiber in Spitzenzeiten auch mit einer größeren Zahl an Kunden, die mit dem Auto kommen. Insoweit wird hier von den Empfehlungen des CIMA-Gutachtens abgewichen.

In der Einzelhandelsbranche ist ein ständiger Strukturwandel zu verzeichnen. Im Bereich der Nahversorgung steigen die Betriebsgrößen und Verkaufsflächen zu Lasten der Dichte des Marktbesatzes.

Konkret ist hier ein Discounter geplant. Zur Ansiedlung des Discounters an diesem Standort wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Hierbei wurde die Standorteignung für einen Nahversorger sowie die Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation im Stadtteilzentrum Meyers Garten geprüft. Im Stadtteil Misburg-Nord sind in den letzten Jahren einige Lebensmittelversorger vom Markt gegangen. Die gute Bindung des Nachfragepotenzials im Stadtteil hat damit nachgelassen. Der hier geplante Neubau soll einen dieser Märkte mit einer etwas größeren Verkaufsfläche ersetzen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der geplante Markt an diesem integrierten Standort seinem Nahversorgungsauftrag nachkommt und eine Bindung der Kaufkraft innerhalb des Stadtteils bestehen bleibt bzw. zurück gewonnen werden kann. Somit entspricht der Standort den Vorgaben aus dem Nahversorgungskonzept.

Der Einzelhandelsbetrieb ist als Nutzung wenig störend. Betriebe dieser Art sind bei der festgesetzten Größe auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig und damit grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbar. Die Zu- und Abfahrt zum Grundstück soll vom Brucknerring erfolgen, so dass zum einen die benachbarten Wohngebiete möglichst wenig beeinträchtigt werden und zum anderen die Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt wird. Die Lieferzone soll auf der südlichen, von den Wohngebieten abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, so dass die Störungen durch das Betriebsgebäude selbst weitgehend abgeschirmt werden. Die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit den benachbarten Nutzungen sowie die Auswirkungen des Baukörpers durch Schallreflexionen wurde in Gutachten besonders untersucht (siehe Abschnitt 5.1 Lärm). Konflikten mit der Wohnbebauung soll durch die Anordnung des Gebäudes und durch Lärmschutzwände vorgebeugt werden.

## **Werbeträger /-Pylone**

Hohe Werbepylone oder Werbeanlagen über der Traufe dienen dem Ziel, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Dies soll hier ausgeschlossen werden. Denn bei einer bestimmten Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das Plangebiet hinaus entfalten und die angrenzenden Wohngebiete zu stark beeinträchtigen.

Mit der textlichen Festsetzung soll zudem verhindert werden, dass Werbeanlagen zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Durch die Festsetzung erhalten Werbeanlagen eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt.

Die festgelegte Maximalhöhe der Werbepylone orientiert sich an der Höhe der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Sie bleibt damit unter der Gebäudehöhe von 2 Vollgeschossen, die entlang der Buchholzer Straße teilweise erreicht wird.

### **3.2 Maß der Nutzung, Baugrenzen**

Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird festgesetzt. Für die Errichtung der Gebäude eines Lebensmitteldiscounters ist dieses Maß ausreichend. Damit liegt diese Festsetzung im Rahmen der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Wohngebiete gemäß Baunutzungsverordnung.

Bei dieser Ausweisung kann die gewünschte Zahl an Stellplätzen jedoch nicht erreicht werden, daher sieht die Planung für den Bau von Stellplätzen eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor.

### **3.3 Leitungsrecht**

Durch das Sondergebiet verläuft diagonal ein Schmutzwasserkanal der Stadtentwässerung Hannover. Um diesen Kanal zu sichern, sieht die Planung eine 6,0 m breiten Schutzstreifen vor, für den ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hannover begründet werden kann.

### **3.4 Fläche für die Stadtbahn / nicht überbaubare Flächen**

Wie bereits unter 2.4 erläutert, ist geplant, den Stadtteil Misburg an das Stadtbahnnetz anzuschließen. Von der Haltestelle Lahe aus soll die Stadtbahnlinie A über die Buchholzer Straße bis Meyers Garten geführt werden. Anhand einer Machbarkeitsstudie (Stand 12/2004) wurden die Flächenansprüche für einen entsprechenden Umbau der Buchholzer Straße ermittelt. Diese konkreten Flächenansprüche werden im Baugebiet durch die Ausweisung als „vorgesehene Fläche für die Stadtbahn“ gesichert. Hier sind Nebenanlagen, Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, nur bis zu einer Inanspruchnahme durch die Stadtbahntrasse zulässig.

## **4. Verkehr und Versorgung**

Das Plangebiet ist gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Buchholzer Straße führt direkt zum Messeschnellweg. Über die Buslinie 127 ist das Plangebiet auch an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Für die Verlängerung der Stadtbahnstrecke A von Misburg/ Nord bis Misburg/ Meyers Garten wurde eine Machbarkeitsstudie und die Vorplanung (Stand 12/2004) durchgeführt. Eine Haltestelle ist unmittelbar westlich des Plangebietes vorgesehen. Aufgrund dieser Vorplanung wurde der Rahmen für die erforderlichen Flächenansprüche für den Straßenraum mit Stadtbahn festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Wie bereits oben erläutert, sind in direkter Nachbarschaft zahlreiche Wohnungen vorhanden. Um den Ziel- und Quellverkehr des Nahversorgers nicht durch die Wohngebiete zu führen, ist

die Ein- und Ausfahrt an der nördlichen Grenze zum Brucknerring ausgeschlossen, so dass das Grundstück nur von der östlichen Seite aus verkehrlich erschlossen werden kann.

Die Buchholzer Straße ist eine Landesstraße; im Bereich des Plangebietes handelt es sich um freie Strecke. Aus diesem Grund, sowie aufgrund der geplanten Stadtbahn in diesem Bereich ist die direkte Zufahrt zur Buchholzer Straße ausgeschlossen.

Weiter wäre im Bereich der freien Strecke eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand freizuhalten. Da die benachbarte und vorhandene Bebauung sowie die im weiteren Straßenverlauf vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne die Bauverbotszone nicht einhalten, soll auch hier der Abstand unterschritten werden können. Der gesamte Straßenabschnitt der Landesstraße gleicht aufgrund seiner Erschließungsfunktion für die Anwohner dem Charakter einer Ortsdurchfahrt.

An der Kreuzung Brucknerring / Buchholzer Straße / Werfelstraße ist keine Vollsignalisierung vorhanden. Im Rahmen der Bebauungsplanung soll auch die Kreuzung verkehrstechnisch neu geregelt werden. Mit einer Lichtsignalanlage und zukünftig 2 Fahrstreifen auf dem Brucknerring soll die Kreuzung zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs, der durch den geplanten Lebensmittelmarkt zu erwarten ist, ertüchtigt werden.

### **Erschließung**

Die Erschließung und Versorgungsleitungen sind vorhanden. Ein Regenwasserkanal muss im Brucknerring ergänzt werden.

Die kommunale Abwassersatzung der Landeshauptstadt Hannover sieht vor, dass ein Anschluss- und Benutzungsrecht für die zentrale Abwasseranlage für Niederschlagswasser nur besteht, soweit eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet grundsätzlich möglich. Stehen für die Anlage von Versickerungsmulden keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, können die Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden.

Zurzeit liegt die nächstgelegene Wertstoffsammelstelle am Forstkamp in Höhe der Buchholzer Straße. Die Einrichtung eines zusätzlichen Standortes auf dem privaten Grundstück des Lebensmittelmarktes wurde geprüft, ist aber aufgrund der Flächenanforderungen durch die Stellplätze sowie die Behinderungen bei der Entleerung der Container nicht realisierbar. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Sammelstelle im angrenzenden öffentlichen Straßenraum der Buchholzer Straße provisorisch bis zum Bau der Stadtbahn anzulegen. Wird die Stadtbahn gebaut, muss dieser Standort voraussichtlich entfallen und soll durch einen geeigneten Standort im Bereich des Neubaugebiets Steinbruchsfeld ersetzt werden.

## **5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit**

### **5.1 Lärm**

Die vorhandene schalltechnische Situation und die Auswirkungen durch das Vorhaben sind im Umweltbericht in Kapitel 2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit erläutert.

### **5.2 Naturschutz**

Der Zustand von Flora und Fauna sowie die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht unter Nr. 2.2 beschrieben. An dieser Stelle wird die planungsrechtliche Situation behandelt.

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, für den der Durchführungsplan Nr. 701 besteht. Dieser sieht überbaubare Flächen für Wohnungsbau vor. Die neue Planung geht bezüglich ihrer Eingriffe in den Naturhaushalt über das bisher zulässige Maß hinaus. Die neu festgesetzte Grundflächenzahl mit ihrer zulässigen Überschreitung ermöglicht eine Versiegelung von 80 % des Grundstücks.

Zum Ausgleich dieses Eingriffs sieht der Plan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie die Gliederung der Stellplätze durch großkronige standortgerechte Laubbäume vor.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen des Grundstücks wird zum einen das Gebäude des Lebensmittelmarktes optisch von den Wohngebieten abschirmen, zum anderen stellt diese Festsetzung einen Beitrag für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Hier sollen je 100 m<sup>2</sup> mindestens 2 Bäume und 30 Sträucher eine dichte Abpflanzung bilden. Bei dieser Pflanzdichte ist eine optische Abschirmung des Gebäudes gewährleistet. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind hier nicht zulässig.

Die vorgesehene Gliederung der Stellplätze mit Bäumen wird zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Neben dieser ökologischen Funktion fungieren diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil.

Ein vollständiger Ausgleich für den Naturhaushalt ist auf dem Baugrundstück nicht möglich. Zur Kompensation des Eingriffs sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Als Ausgleichsmaßnahme ist daher im Planteil B die Umwandlung von 1.700 m<sup>2</sup> Ackerflächen zu einem Drittel in Gehölzflächen mit waldartigem Charakter und zu zwei Dritteln in Sukzessionsfläche im Dreieck Gaim / A7 / Mittellandkanal festgesetzt und dem Baugrundstück zugeordnet. Weiter ist hier auch ein Rad-/ Fußweg für Erholungszwecke vorgesehen, dieser ist jedoch nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme. Die Wegefläche ist in der Flächengröße nicht enthalten.

Hier besteht die Möglichkeit einer sinnvollen Realisierung im Rahmen des Landschaftsplanes Kronsberg.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 03 -Kronsberg-, dessen Zeck es ist, insbesondere die Funktionsfähigkeit der Biotope als Lebensraum für seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten, das vielfältige, eigenartige und schöne Landschaftsbild und die Bedeutung des Gebietes für die naturbezogene, ruhige Erholung zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln. Diesem Ziel dient auch eine angestrebte Reduzierung der erheblichen Belastungen des Raumes durch intensive Landwirtschaft. Die Festsetzungen stehen dem Schutzzweck nicht entgegen.

Es ist davon auszugehen, dass ähnliche Funktionen wieder hergestellt werden, wie sie auf der Eingriffsfläche verloren gehen. Eine Wiederherstellung aller verloren gegangenen Funktionen ist in diesem Fall, wie in der Regel bei nahezu allen Eingriffen, nicht möglich, da hierzu entsprechend umfangreiche Entsiegelungen erforderlich gewesen wären, wie sie in kaum einem Fall realisiert sind. Die Maßnahmen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Kosten für Herstellung, Entwicklung und Grunderwerb sind vom Eigentümer des zugeordneten Grundstücks zu tragen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

### **5.3 Bombenblindgänger und Kampfmittel**

Das Plangebiet Teil A war Teil eines Nebelfasslagerplatzes. Eine Oberflächensondierung wird empfohlen.

Für den Teil B sind auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Bombardierungen erkennbar.



## **6. Nachrichtliche Angaben**

Etwas südlich der Teilfläche B liegt die verfüllte Bohrung „Höver 9“ der Gaz de France. Diese hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

## **7. Städtebaulicher Vertrag**

Die Stadt wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sicherstellen, dass mit dem Vollzug der geplanten Baumaßnahme

- die Kreuzung Buchholzer Str. (L 382)/Brucknerring/ Werfelstraße mit einer Lichtsignalanlage auf Kosten des Investors umgebaut wird,
- der Brucknerring mit einer zusätzlichen Abbiegespur, Nebenanlagen und einem Regenwasserkanal auf Kosten des Investors ausgebaut wird,
- die dafür erforderlichen Flächen an die Stadt übertragen werden,
- Vereinbarungen zum Lärmschutz (Zufahrt vom Brucknerring, Einhausung der Anlieferungszone, Bau einer 2 m hohen Lärmschutzwand, Lärmschutzmaßnahmen für die Kühl- und Lüftungsanlagen, lärmabschirmende Stellung des Baukörpers) vom Investor umgesetzt werden,
- energieeinsparende Bauweise bzw. alternative Energiegewinnung (Anwendung der Passivhausbauweise, Blockheizkraftwerk, Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen) für das Projekt geprüft werden,
- für die geplante Verlängerung der Stadtbahn ein Streifen entsprechend der Vorplanung der transtec freigehalten wird und
- die Ausgleichsmaßnahmen auf Kosten des Investors durchgeführt werden.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel zu diesem Verfahren in einer Beschlussdrucksache vorgelegt.

## **8. Kosten für die Stadt**

Für die Stadt Hannover entstehen keine Kosten.

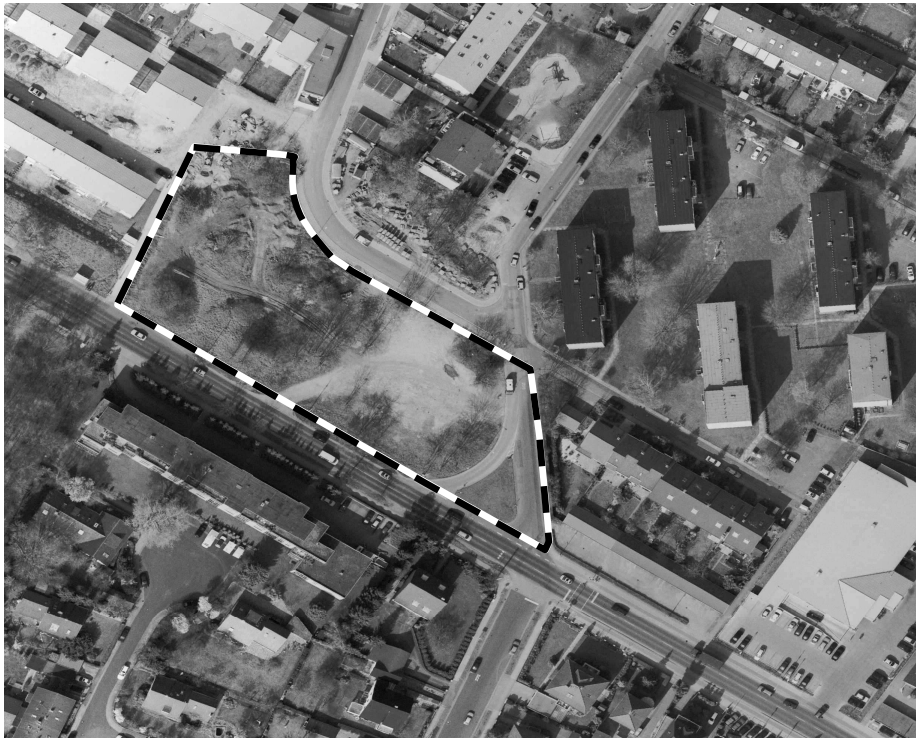
## Teil II - Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

##### Angaben zum Standort

Das Baugebiet im Geltungsbereich Teil A umfasst eine Fläche von ca. 5267 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über eine Brachfläche, die gelegentlich als Parkplatz und zum Verkauf von Weihnachtsbäumen genutzt wurde. Der Bereich ist unbebaut und bewachsen.



Luftbild 2004

Der Geltungsbereich Teil B umfasst eine Fläche von 1700 m<sup>2</sup> und wird zurzeit als Acker genutzt. Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Kronsberg (LSG H-03).

##### Art und Umfang des Vorhabens und Festsetzungen

Auf dem Grundstück (Teil A) ist die Ansiedlung eines Discounters mit ca. 1050 m<sup>2</sup> Grundfläche und 80 Parkplätzen geplant. Die Stellplätze sollen mit einem Baumraster gegliedert werden. Derzeit sieht der Bebauungsplan Nr. 701 auf der Fläche ein Wohngebiet mit eng geschnittenen Baugrenzen vor, so dass eine Änderung erforderlich ist.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll die Nahversorgungssituation im Stadtteil Misburg verbessert werden

Die Fläche im Teil B soll zu einem Drittel in Gehölzflächen mit waldartigem Charakter und zu zwei Dritteln in Sukzessionsfläche umgewandelt werden.

#### 1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

##### Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die lange Zeit ungenutzte Fläche, die inmitten von Baugebieten liegt, einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Inanspruchnahme im Siedlungszusammenhang gelegener Flächen wird einer Neuansiedlung am Stadtrand entgegengewirkt. Gleichzeitig wird damit durch die integrierte Lage das Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt.

Die Planung folgt weiter dem Belang in § 1 Abs. 7 e BauGB, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung von Emissionen zu berücksichtigen ist. Ebenso ist die Vermeidung von Umweltbelastungen Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Anordnung eines Lebensmittelmarktes nahe den Wohngebieten führt zu geringerem Verkehr und geringeren Emissionen.

Bezüglich von Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) maßgebend; für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und der Verkehrsmengenkarte Hannover 1995 bzw. den letzten Verkehrszählungen und der erstellten schalltechnischen Stellungnahme entnommen.

#### Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Hannover von 1990 berücksichtigt das damals bereits vorhandene Baurecht für Wohnungsbau. Hierfür ist weder ein Entwicklungsziel für Erholung in Grün- und Freiräumen noch für Arten und Lebensgemeinschaften vorgesehen.

Im Auftrag der Stadt wurde 1993 ein **Landschaftsplan** für den Stadtbezirk Misburg - Anderten erarbeitet. Darin werden die Potenziale des Stadtbezirks im Hinblick auf Natur und Umwelt, als Lebensraum, als Erholungsraum und als Wirtschaftsraum zusammengefasst. In dem Zielkonzept werden die Nutzungsansprüche an den Raum geordnet und mit den Belangen von Natur und Umwelt abgestimmt. Im Plangebiet trifft der Landschaftsplan keine Aussage. Eine vorgeschlagene Maßnahme ist die Durchgrünung von Straßen/ Anpflanzen von Straßenbäumen in der Buchholzer Straße.

Die Ziele des Landschaftsplans sind in das **städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Misburg-Anderten** mit eingeflossen. Das städtebauliche Rahmenkonzept dient der Abstimmung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Ziele. Es sieht im Plangebiet die Entwicklung von Wohnbauflächen vor.

Der **Schall - Immissionsplan – Hannover 2000** enthält für die vorhandene Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes folgende Werte:

Straße/Tag:	55 – 65 dB(A)
Straße/Nacht:	50 – 60 dB(A)

Das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004)** macht Aussagen zur NO<sub>2</sub> – Belastung bei austauscharmen Wetterlagen. Genauere Aussagen sind unter dem Schutzgut Luft erläutert.

### **1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist das Gebiet des Bebauungsplanes. Da für das Gebiet bereits Planungsrecht für ein Wohngebiet besteht, wurde bezüglich Natur- und Landschaft lediglich überprüft, ob sich erhebliche Veränderungen ergeben haben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens „Lebensmittelmarkt“ sind die schalltechnischen Auswirkungen untersucht worden.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind durch die Emissionen von der Buchholzer Straße auf der ca. 14.700 Kfz/24h fahren, vorbelastet. An den nächstgelegenen Baugrenzen im Plangebiet steht ein Schallpegel bis zu 68/58 dB(A) an.

Die vorgesehene Nutzung Lebensmitteleinzelhandel kann im Hinblick auf Lärmschutz wie Gewerbegebiet eingestuft werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet liegen bei 65/ 55 dB(A) T/N. Die festgesetzten Nutzungen können durch die bauliche Ausführung des Gebäudes, die auch schalldämmend wirkt, ausreichend geschützt werden.

Die nächstgelegenen lärmempfindlichen Nutzungen sind die Wohngebäude nördlich, westlich und östlich des Plangebietes. Diese sind von der Buchholzer Straße vorbelastet. An dem mehrgeschossigen Wohnhaus nordöstlich des Plangebietes (Brucknerring 5, 2. OG) wurde der Schallpegel aus dem Verkehrslärm der Buchholzer Straße mit 64,1 dB(A) am Tage ermittelt. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) T/N werden hier bereits überschritten.

Für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde die schalltechnische Situation untersucht. Neben der oben gen. Vorbelastungen durch die Buchholzer Straße wurde eine Prognose für die zu erwartenden Zusatzbelastungen angestellt. Dabei sind die Emissionen durch den Parkplatz mit 83 Stellplätzen und einer zur Buchholzer Straße orientierten Anlieferung berücksichtigt. Weiter ist die festgesetzte Lärmschutzwand einbezogen. Es wurde nur die Tageszeit betrachtet, da der Discounter nur tagsüber betrieben wird. Sollten die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten künftig auch Nachtbetrieb zulassen, ist die Situation anhand der TA-Lärm zu überprüfen.

Die zu erwartenden Immissionen durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters wurden an verschiedenen Punkten ermittelt. Ohne Lärmschutzwand wurden lediglich für das Gebäude Brucknerring 5 geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (bis 1,6 dB(A)) ermittelt. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand wird der Richtwert im Erdgeschoss unterschritten. In den Obergeschossen werden dadurch mit 56,1 dB(A) prognostiziert, so dass sich die Überschreitung hier auf 1,1 dB(A) reduziert.

Im Erdgeschoss wirkt sich die Lärmschutzwand gleichzeitig lärmabschirmend gegenüber dem Verkehrslärm der Buchholzer Straße aus. Soweit der lärmabschirmende Effekt auch durch die Gebäudeanordnung erreicht wird, kann auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden.

Im Bereich der Obergeschosse werden die Geräusche aus der neuen Nutzung von den Verkehrsgläuschen überdeckt. Durch die Überlagerung der Geräusche wird eine Immissionspegelerhöhung von ca. 0,5 dB(A) erwartet. Diese ist weder wahrnehmbar noch messbar. Durch Fenster mit ihren schalldämmenden Eigenschaften sind weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Für die westlich angrenzende Wohnbebauung wurde durch ein Gutachten überprüft, ob durch Reflexionen der Verkehrsgeräusche der Buchholzer Straße an der Fassade des geplanten Lebensmittelmarktes die Geräuscheinwirkung durch den Verkehr zunimmt. Im Ergebnis ist jedoch keine Zunahme der Geräuschbelastung zu erwarten. Durch die lärmabschirmende Stellung des Gebäudes werden sich die Lärmimmissionen verringern. Auch wenn die westliche Fassade eine vollständig reflektierende Oberfläche aufweist, ist keine Zunahme der Geräuschbelastung der Wohnnachbarschaft durch das Gebäude des geplanten Marktes zu erwarten.

#### **Luftschadstoffe**

Der Betrachtungsraum wird als potentieller Belastungsraum mit einer überdurchschnittlichen NO<sub>2</sub>-Belastung ausgewiesen. Diese Belastung wird maßgeblich von dem Verkehr auf der Buchholzer Straße bestimmt. Künftig wird der Kunden- und Anlieferungsverkehr im Sondergebiet Nahversorgung zu einer höheren verkehrlichen Belastung führen, die aber nicht in einer messbaren Veränderung der Feinstaubemissionen resultiert (konkretere Aussagen siehe Schutzgut Luft und Klima).

Emissionen wie Lärm, Erschütterungen und Luftschadstoffe werden sich im Planungsraum für die Bauzeit erhöhen.

### Bewertung

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes werden zusätzliche Lärmquellen die benachbarten Flächen belasten. Mit einem schalltechnischen Gutachten ist nachgewiesen, dass die Zusatzbelastungen durch die neue Nutzung mit der Umgebung verträglich sind. Die Grenzwerte werden nicht überschritten.

Die in Verbindung mit dem vorgesehenen Discounter auftretenden zusätzliche Staub- und Stickstoffdioxid-Emissionen sind im Tagesmittel gegenüber dem auf der Buchholzer Straße fließenden Verkehr als geringfügig einzustufen; es ist nicht von einer messbaren Veränderung der Immissionssituation auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Bei dem zu betrachtenden Grundstück handelt es sich um die Restfläche eines ehemals ausgedehnten Vorwaldbereiches des Misburger Waldes. Große Teile dieses Bereiches sind bereits überbaut worden, lediglich am Rande der Buchholzer Straße ist eine relativ kleine Fläche in isolierter Lage erhalten geblieben.

Diese Fläche ist unversiegelt und weist eine lückige Ruderalvegetation mit einem lockeren, etwa 20 bis 30 Jahre alten Baumbestand (u.a. Erlen und Ahorn) auf. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als wilder Lagerplatz und der Verdichtung ist die Fläche, abgesehen von den Bäumen, als wenig wertvoll für den Naturhaushalt einzuschätzen. Die Bäume haben für die Avifauna offenbar nur eine eingeschränkte Bedeutung, da Nistplätze nicht vorhanden sind. Trotz der Nähe zum Misburger Wald bieten die Bäume aufgrund fehlender Höhlen keine Lebensstätten für Fledermäuse. Hinsichtlich des Landschaftsbildes trägt die Fläche angesichts des Baumbestandes allerdings zu einer Belebung der inzwischen urbanen Situation bei.

Forstliche Belange sind nicht berührt.

### Bewertung

Durch den Bau des Lebensmitteldiscounters wird das Grundstück weitestgehend versiegelt.

Die Inanspruchnahme dieser „Grüninsel“ führt zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung des Nahrungshabitats für Vogelarten und damit zu Störungen der Tierwelt.

## **2.3 Schutzgut Boden**

Mehrere Aufschluss- und Sondierbohrungen in der Umgebung des Gebietes beschreiben den Untergrund mit überwiegend sandigen und kiesigen Schichten bis in etwa 4,0 bis 6,5 m Tiefe. Stellenweise weisen die Sandschichten schluffige Beimengungen auf.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich.

Verdachtsflächen oder Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Bewertung

Durch den Bau des Lebensmitteldiscounters und des Parkplatzes wird das Baugrundstück weitgehend versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In diesem Gebiet liegt ein geschlossener Grundwasserkörper vor, dessen maximal zu erwartender GW-Stand bei ca. 55,7 m ü. liegt. Die Geländehöhe an der vorhandenen Straße liegt bei 57,5 bis 58,0 m ü.NN. Die generelle GW-Fließrichtung zeigt nach Norden.

## Bewertung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich. Gemäß der Abwassersatzung der LHH ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dabei bleiben die Bestimmungen des NWG, insbesondere die Versagungsgründe gem. § 8 NWG, unberührt. Sollte sich ein Verdacht auf Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen ergeben, so muss dem nachgegangen werden, wenn die Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist.

Bestehende Möglichkeiten der freien Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche selbst werden weitgehend beseitigt.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die bestehende Immissionssituation im Bereich des Plangebietes wird durch die Auswirkungen der lokalen Emissionen aus Verkehr und Hausbrand bestimmt.

Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der Buchholzer Straße für das Plangebiet von Bedeutung. Die Buchholzer Straße wird aufgrund ihrer täglichen Verkehrsbelastung mit Luftschadstoffen belastet. Aktuelle Immissionsmesswerte liegen für diesen Straßenabschnitt allerdings nicht vor.

Die vom Niedersächsischen Umweltministerium in Auftrag gegebene Modellrechnung zur „Verteilung der Luftschadstoffbelastung in der Stadt Hannover auf der Basis der neuen Emissionsfaktoren für Straßenverkehr“ vom Juli 2005 weist für die Buchholzer Straße in Höhe des Plangebietes einen Feinstaub-Jahresmittelwert (PM10) zwischen 29 und 32 µg/m<sup>3</sup> und einen Stickstoffdioxid-Jahresmittelwert (NO<sub>2</sub>) zwischen 28 und 32 µg/m<sup>3</sup> und aus. Südlich des Brucknerrings bis zur Kreuzung Am Forstkamp wird die NO<sub>2</sub>-Belastung im Bereich der Buchholzer Straße mit einem Jahresmittelwert von 32 bis 36 µg/m<sup>3</sup> etwas höher prognostiziert. Die mögliche Fehlerbandbreite liegt bei dieser Modellrechnung allerdings zwischen 10 und 20 %, so dass nur über zusätzliche Messungen eine genauere Einschätzung der derzeitigen Immissionsbelastung möglich wäre.

Der Grenzwert der 22. BImSchV beträgt für beide Parameter (PM10 und NO<sub>2</sub>) 40 µg/m<sup>3</sup>. Somit weist die Modellrechnung für die Buchholzer Straße keine Überschreitung der Jahresmittelwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid aus.

Neben dem geplanten Lidl-Markt sind 80 Parkplätze vorgesehen. Bei dieser Anzahl von Stellplätzen sind pro Tag 1044 zusätzliche Fahrten aufgrund des Lebensmitteldiscounters zu erwarten. Dadurch würden sich die aktuellen Verkehrsmengen für die Buchholzer Straße nördlich der Straße am Forstkamp nach Realisierung der Bebauungsplanung um ca. 7% und im Kreuzungsbereich Buchholzer Straße / Am Forstkamp um ca. 6% erhöhen.

Aufgrund der o. g. Berechnung der Jahresmittelwerte für NO<sub>2</sub> und PM10 ist eine Überschreitung der Grenzwerte durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr nicht wahrscheinlich.

## Bewertung

Die in Verbindung mit dem vorgesehenen Discounter auftretenden zusätzlichen Emission aus An- und Abfahrten sowie Parkverkehr ist im Tagesmittel gegenüber dem auf der Buchholzer Straße fließenden Verkehr als geringfügig einzustufen. Es ist nicht von einer messbaren Veränderung der Immissionssituation in der benachbarten Wohnnutzung auszugehen.

## **2.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt nördlich an der Buchholzer Straße. Im weiteren Verlauf schließt sich ein Lärmschutzwall an das Plangebiet an. Im Hintergrund dieser Restfläche des ehemals ausgedehnten Vorwaldbereiches des Misburger Waldes befinden sich einige mehrgeschossige Wohnhäuser.

Gesehen von der Buchholzer Straße vermittelt die Fläche durch ihre gelegentliche Nutzung als Parkplatz einen ungeordneten Eindruck auf das Landschaftsbild.

Das Plangebiet hat bedingt durch die periodische Nutzung keine besondere städtebauliche Qualität. Auch für die stadtteilbezogene Freiraumnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

### Bewertung

Da die vorhandenen Bäume voraussichtlich nicht erhalten werden können, wird sich das Ortsbild verändern. Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplätzen festgesetzt.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Neuversiegelung wirkt sich auf die Grundwasser-Neubildungsrate aus sowie auf das Kleinklima, da geringere Flächen für die Verdunstung zur Verfügung stehen.

## **3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs im Sinne einer Innenentwicklung an diesem stadträumlich integrierten Standort mit einem zu erwartenden Stadtbahnanschluss sind positive verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung stellt das Vorhaben damit einen Beitrag zur Verkehrsminderung dar.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird insgesamt als unerheblich eingeschätzt.

### **3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch ohne die Änderung der Planung könnte das erwähnte Grundstück jederzeit mit einem Mehrfamilienhaus auf der Grundlage des geltenden Rechtes bebaut werden. Da das Grundstück einerseits als Wohngebiet für Mehrfamilienhäuser überplant ist, andererseits aber mit Lärm vorbelastet ist und die Nachfrage für Geschosswohnungsbau nur gering ist, ist bei Nichtdurchführung der Planung auf absehbare Zeit nicht mit einer Inanspruchnahme des Geländes zu rechnen. Ein Verbleiben des heutigen Zustandes wäre für längere Zeit wahrscheinlich. Der ungepflegte Eindruck bliebe bestehen. Der Lebensmitteldiscounter würde an einer anderen möglicherweise weniger integrierten Stelle errichtet.

## **4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung**

Durch die Inanspruchnahme zentral gelegener, durch gewerbliche Nutzungen geprägter Flächen, soll einer Neuansiedlung auf der grünen Wiese entgegengewirkt und damit die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen begrenzt werden. Gleichzeitig wird somit das Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt, da Gewerbebetriebe und Einzelhandelsnutzungen in innenstadtnahen Lagen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind und für die umliegenden Wohngebiete zum Teil auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Stellung des Gebäudes und die Lärmschutzwand werden zu einer Reduzierung der Immissionen in Teilen des Wohngebietes führen.

## **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Um die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und die städtebauliche Situation zu verbessern, sieht die Planung Flächen vor, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Weiter sollen offene Stellplatzanlagen durch ein Baumraster gegliedert werden. In den Baugebieten ist je 4 offene Stellplätze mindestens ein standortheimischer großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Im Teil B sind Flächen zur Aufforstung und zur Sukzession vorgesehen, die den Naherholungswert steigern.

## **4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen**

In weiteren Gesprächen mit Architekt und Investor sollen die Themen Photovoltaik/ Solarthermie und Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen besprochen werden.

## **5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Ausweisung des Grundstücks als Grünfläche erscheint aus fiskalischen Gründen unrealistisch. Das Grundstück würde, wie anhand der heutigen Nutzung erlebbar, nicht zur Naherholung der Allgemeinheit beitragen.

Die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle scheidet aus Gründen des Lärmschutzes aus.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet. Für das Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

### **6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Auswirkungen auf die Höhe des Grundwasserspiegels können durch die turnusmäßige monatliche Messung der Grundwassermessstellen festgestellt werden.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen. Die örtliche Situation des Plangebietes wird durch dieses Planverfahren neu gestaltet. Die lückige Ruderalvegetation wird aus dem Siedlungsbereich herausgenommen und durch Infrastruktur ersetzt. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird erhöht. Der Naturhaushalt soll auf einer Fläche an der Kreuzung des Mittellandkanals mit der Autobahn A7 ausgeglichen werden.

Begründung mit Umweltbericht  
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Dezember 2006

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 20.12.2006