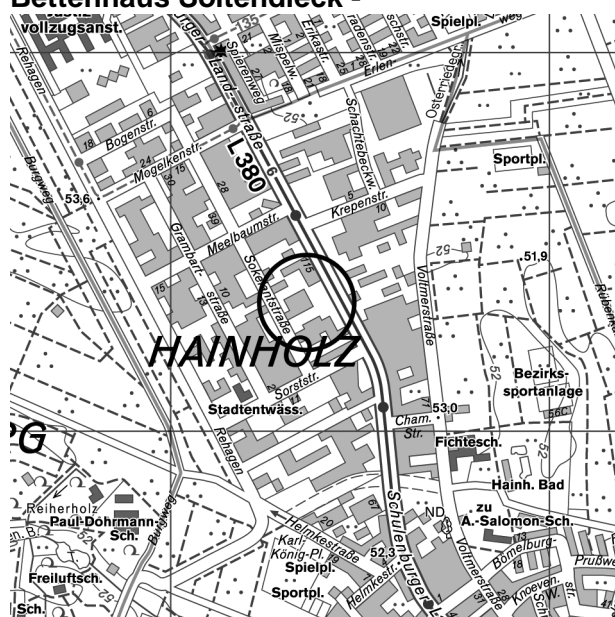


## Begründung mit Umweltbericht

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 1699  
-Gewerbegebiet Hainholz /  
Bettenhaus Soltendieck -**

**Stadtteil: Hainholz**

**Geltungsbereich:**



Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gebäude Schulenburg Landstraße 109 und 111.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Schulenburg Landstraße im Osten, die Sokelantstraße im Westen, im Norden durch die Grundstücke Schulenburg Landstraße 113 sowie die Sokelantstraße 18 und im Süden durch das Grundstück Schulenburg Landstraße 107.

### Inhaltsverzeichnis:

#### Teil 1 – Begründung

<b>1.</b>	<b>Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verträglichkeit der Ansiedlung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
	5.1 Lärm	8
	5.2 Naturschutz und Eingriffsregelung	8
	5.3 Bodenverunreinigungen	9
	5.4 Grundwasser/ Niederschlagswasser	9
<b>6.</b>	<b>Durchführungsvertrag und Kosten für die Stadt</b>	<b>10</b>

## Teil 2 – Umweltbericht

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
	1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	11
	1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	12
	1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
	2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	13
	2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
	2.3 Schutzgut Boden	14
	2.4 Schutzgut Wasser	14
	2.5 Schutzgut Luft und Klima	16
	2.6 Schutzgut Stadtbild	16
	2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Güter	16
	2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
<b>3.</b>	<b>Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>17</b>
	3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
	3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen</b>	<b>18</b>
	4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	18
	4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen	18
	4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	18
<b>5.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>19</b>
	6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	19
	6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	19
	6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

# Teil I - Begründung

## 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein vorhandenes Betten-Center sowie eine bestehende Autowaschanlage in der Schulenburger Landstraße 109-111. Der Betrieb des Bettencenters möchte sich auf dem Gebiet neu strukturieren und erweitern.

Das Unternehmen ist bereits seit dem Jahr 2002 hier ansässig und hat die flächenextensiven Sortimente und das Dienstleistungssegment Bettfedernreinigung vom Engelbosteler Damm an diesen Ort in einen leer stehenden Gewerbebau eines Baumarktes verlagert.

Der Standort fungiert als Zentrale für mittlerweile fünf Filialen in integrierten Lagen im Stadtgebiet und der Region Hannover.

Um sich den Marktanforderungen anpassen zu können, benötigt das Betten-Center eine Ausweitung der Verkaufs- und Lagerfläche.

Das Gewerbegebiet Hainholz gehört zu den traditionellen Gewerbebeständen Hannovers und ist einer der großen zusammenhängenden gewerblichen Bereiche. Hier werden Flächen für gewerbliche Nutzungen über Büronutzung bis zu großflächigen Einzelhandel bzw. Fachmärkte angeboten.

Das Gebiet befindet sich in einem Strukturwandel. Produzierende Betriebe haben teilweise ihren Standort aufgegeben und Brachen hinterlassen. In anderen Teilbereichen siedelten sich großflächige Einzelhandelsbetriebe, vornehmlich aus den Branchen Baumarkt und Möbel/ Einrichtungshäuser sowie Kfz-Zubehör an. Diesem anfänglich ungeplanten Prozess wurde zunächst 1987 durch Änderungen bestehender Bebauungspläne entgegengewirkt, indem zum Schutz innerstädtischer Versorgungsstrukturen jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen wurde. Mit dem "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe" (Fachmarktkonzept, Februar 1996) wurden die bisherigen Entwicklungen aufgenommen und für die Zukunft strukturiert. Danach soll die Schulenburger Landstraße als Fachmarktstandort entwickelt werden, insbesondere für die genannten Branchen, die aufgrund ihrer Sortimente auf große Flächen angewiesen sind und in den zentralen Bereichen der Stadt aus wirtschaftlichen und räumlichen Gründen nicht mehr angesiedelt werden können.

Der derzeitige Bebauungsplan Nr. 545, 2. Änderung steht diesem Vorhaben entgegen. Um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben steuern zu können, wurde mit der 2. Änderung im Jahr 1987 der Bebauungsplan auf die BauNVO in der Fassung von 1977 umgestellt und Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Aus diesem Grund hat Herr Heinrich Soltendieck, Hannover als Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Erweiterung seines Betriebes beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Verwaltungsausschuss hat am 25.06.2007 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

## 2. Verträglichkeit der Ansiedlung

Der Ausbau des Standortes wird aus städtebaulicher Sicht unterstützt und entspricht den Planungszielen der Stadt Hannover hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes („Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe“ von 1996).

Ziel ist es das Gebiet so zu strukturieren, dass Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten flächenextensiven Sortimenten direkt entlang der Schulenburger konzentriert werden. Dadurch sollen die dahinter liegenden Bereiche für überwiegend gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Der Standort verfügt sowohl über einen Stadtbahnanschluss und hat eine gute Erreichbarkeit für Autokunden. Als Fachmarkt ist das Bettencenter mit einem begrenzten, schmalen Sortiment nicht auf eine Lage in einer zentralen Innenstadtlage oder Stadtteilzentrum mit Laufkundschaft

angewiesen, da er überwiegend von Zielkundschaft aufgesucht wird. Die anderen Betriebsstandorte befinden sich in integrierten Lagen in Hannover und dem Umland.

Die Existenz des Betriebes an dieser Stelle seit dem Jahr 2002 hat nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt geführt, sondern hat zur Entwicklung und Stärkung der mittlerweile fünf Filialen in integrierten Verkaufslagen beigetragen.

Durch eine detaillierte Beschreibung des Hauptsortiments und der Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortiments sowohl in inhaltlicher Form als auch in Bezug auf die Verkaufsfläche wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der zentralen Einkaufsbereiche als auch des geplanten Stadtteilzentrums „Hainhölzer Markt“ über das Maß einer normalen Konkurrenz nicht stattfindet.

Daher wird die Erweiterung des Betriebes als verträglich eingeschätzt.

### **3. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Das Gewerbegebiet Hainholz erstreckt sich von den Wohngebieten Hainholz im Süden bis zu denen im Stadtteil Vinnhorst im Norden, sowie von den großräumigen Kleingartenflächen des Stadtteils Burg westlich der Straße Rehagen bis zu den Kleingartenflächen in Hainholz im Osten, östlich der Voltmerstraße.

In den letzten Jahren fand ein Wandel des Gewerbegebietes zu einem Fachmarktstandort statt; der Gewerbebestandort ist –neben traditionellen Gewerbebetrieben– derzeit geprägt durch ansässige Fachmärkte (Möbelhäuser, Möbeldiscounter, Baumarkt) sowie Betriebe aus dem Kfz-Bereich.

Eine Fachmärkteverdichtung findet insbesondere entlang der Schulenburger Landstraße statt, da diese als Haupterschließungsachse dient und im Netz der Hauptverkehrsstraßen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Stadtteilen bzw. dem nordwestlichen Umland erfüllt und an den ÖPNV, Stadtbahn angeschlossen ist.

Das Plangebiet ist großteils versiegelt durch bauliche Anlagen, Parkplätze und Anlieferungsbereiche.

Rasenstreifen befinden sich an den Grundstücksgrenzen zur Schulenburger Landstraße und zur Sokelantstraße mit jeweils 5,0 m Breite. Weiterhin ist die südliche Grundstücksgrenze (Abstandsfläche mit einer Breite von 3,0) mit Rasenfläche angelegt.

Auf dem derzeitigen Besucherparkplatz ist nur noch ein junger Baum vorhanden.

Die ökologische Wertigkeit des Areals ist gering.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan 545 aus dem Jahr 1971. Die Gebietsnutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 beziffert. Für die Höhe der baulichen Anlagen sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Um einer ungesteuerten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entgegenzuwirken, wurde Einzelhandel im Jahr 1986 mit der zweiten Änderung des genannten Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Entsprechend ist das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig.

Die Stadt Hannover hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit den Fragen des Einzelhandels befasst.

Grundlage ist das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte in der Stadt Hannover aus dem Jahr 1985, welches durch das Rahmenkonzept für Fachmarktstandorte 1992, das Konzept für großflächige, flächenextensive Fachmärkte 1996 und zuletzt durch das „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ in 2002 aktualisiert wurde. Darin wurde bisher geregelt:

Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment sollen nur in der Innenstadt bzw. den zentralen Einkaufsstandorten in den Stadtteilen oder Sondergebieten angesiedelt werden. Für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gilt, dass sie außerhalb der Innenstadt nur an

städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden sollen. Dies sind im Wesentlichen die durch den ÖPNV erschlossenen Hauptverkehrsstraßen.

Grundsätzlich sollen jedoch Gewerbegebiete nicht zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dienen.

In dem Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe (Fachmarktkonzept 1996) wurde für flächenextensive Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs bei gleichzeitig geringer Flächenproduktivität nicht in der Innenstadt unterzubringen sind, geeignete Standorte aufgezeigt. In einem Bereich beiderseits der Schulenburger Landstraße sieht das Fachmarktkonzept eine „Mischnutzung mit ergänzenden Funktionen und Nutzungen“ vor. Im übrigen Bereich des Gewerbebestandes westlich der Schulenburger Landstraße sind in Einzelfällen reine großflächige, flächenextensive Einzelhandelsnutzungen denkbar, sofern nicht Sortimente des periodischen Bedarfs angeboten werden.

Diese Konzepte sind in das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Hannover 2005 eingebunden.

In den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Großraum Hannover 2005 (RROP) liegt das Plangebiet innerhalb des oberzentralen Standortbereichs.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Versorgungsraumes der zentralen Orte“.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Festlegungen des RROP 2005.

Der Umsetzung der vorgenannten Konzepte wird in der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche wurde bereits abgeschlossen; das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß Flächennutzungsplan wird jetzt Planungsrecht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Änderung des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen.

Da dieses Vorhaben den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Fläche 3.240 qm) vorbereitet, ist bei diesem Verfahren gem. Anlage 1 UVPG die standortbezogene Verprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben. Diese wird durch die Umweltprüfung in der Bauleitplanung mit abgedeckt.

#### **4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Städtebau**

Das vorhandene Bettencenter orientiert sich zur Schulenburger Landstraße und ist verkehrlich zusätzlich an die Sokelantstraße angebunden.

Durch die bestehenden baulichen Anlagen sowie die Pkw-Waschstraße im nördlichen Grundstücksbereich existiert eine sogenannte Hofsituation, auf welcher die Kundenparkplätze organisiert sind. Diese Hofsituation wird durch die geplante Erweiterung verfestigt und durch ein Baumdach städtebaulich und ökologisch aufgewertet.

Zur Schulenburger Landstraße hin werden im 5,0m breiten Pflanzstreifen Linden (*Tilia intermedia*) in regelmäßigen Abständen gepflanzt. Diese Baumpflanzungen tragen wesentlich zur Aufwertung des Straßenraumes bei und korrespondieren mit den bereits vor mehreren Jahren gepflanzten Linden auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Im westlichen Grundstücksbereich werden weitere Kundenparkplätze angelegt. Über die Sokelantstraße erfolgt die Anlieferung. Die Abgrenzung wird durch einen 5,0 m breiten Pflanzstreifen mit Bäumen erreicht. Diese Begrünung ist im Gewerbegebiet durchgängig so planerisch festgelegt.

Die Fläche soll durch zwei Neubauten erweitert werden. Diese beinhaltet die Ladenerweiterung auf der momentan genutzten Stellplatzfläche (Grundfläche ca. 1.070 qm) im östlichen Bereich. Diese bauliche Anlage wurde bereits als überdachte offene Parkplatzüberdachung auf der Rechtsgrundlage des bisherigen Bebauungsplanes genehmigt.

Weiterhin ist ein Anbau als südöstlicherlicher Flügel (ca. 270 qm) geplant.

Alle bestehenden und geplanten Anlagen werden eine Gesamtfläche von ca. 5.245 qm haben. Davon werden im Hauptgeschäftsbereich zukünftig 2.990 qm, im südlichen Anbau 250 qm als Verkaufsflächen genutzt.

Die Erweiterungsbauten sollen eingeschossig mit flach geneigtem Sattel- bzw. Pultdach ausgeführt werden (Firsthöhe von maximal 7,70 m über Gelände).

Die Abstandsfläche zwischen vorhandener Waschanlage und der Ladenerweiterungsfläche beträgt 5,0 m, was innerhalb eines Grundstückes gem. § 8 DV NBauO zulässig ist. Auch unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten ist dieser reduzierte Abstand zulässig.

### **Gebäudekonstruktion**

Die Erweiterung des Hauptgebäudes erfolgt als Stahlhallen-Konstruktion.

Zur Schulenburg Landstraße markiert eine großzügige Glasfassade mit Vordach die zukünftige Eingangssituation. Mit hellgrauen Sandwichtrapezblechen werden die Seitenbereiche ausgestattet. Die bereits vorhandene Fassadenelemente werden weiter genutzt, sodass die optische Wirkung des Gebäudes bestehen bleibt. Der vorgelagerte südlich angrenzende Verkaufsbereich wird ebenfalls mit hellgrauen Sandwichtrapezblechen verkleidet.

### **Sortiment und Angebotsstruktur**

Das Kernsortiment beider Geschäftseinheiten (Bestand und Erweiterung) umfasst:

- 1.190 m<sup>2</sup> Matratzen, Lattenroste, Bettensysteme
- 1.000 m<sup>2</sup> Bettgestelle, Kleinmöbel, sonstigen Einrichtungsgegenstände
- 750 m<sup>2</sup> Heimtextilien, Bettwaren (wie Zudecken, Kissen, Bettwäsche)

Das Randsortiment umfasst:

- 300 m<sup>2</sup> für Randsortimente wie Geschenkartikel und Wäsche (10% der Verkaufsfläche)

Gesamtverkaufsfläche:

- 3.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Darüber hinaus befindet sich ein Bettfedernreinigungsdienst mit einer Fläche von 500 qm im Hauptgebäude. Lager und Büro sowie ein Internetversand werden im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes angesiedelt, sowie in der nördlich angrenzenden Halle.

Die bestehende Autowaschanlage mit einer Grundfläche von 274 qm im nordöstlichen Planbereich soll erhalten bleiben. Hier sind keine Erweiterungen geplant.

Der typische Charakter eines Betriebes wird durch das o.g. Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment tritt zu diesem Kernsortiment lediglich hinzu und ergänzt es um Waren, die eine direkte inhaltliche Beziehung mit den Waren des Kernsortiments haben und damit das branchentypische Sortiment eines Betriebes ergänzen. Das Angebot des Randsortiments muss sich zudem dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich unterordnen. Deshalb findet eine Begrenzung des Randsortiments auf 10% der Verkaufsfläche statt.

### **Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Nach Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Betten-Center Soltendieck“ sind auch anderweitige großflächige, flächenextensive und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig, da dieser Standort entsprechend des Fachmarktkonzeptes aus dem Jahr 1996 als Fachmarktstandort ausgebildet werden soll und diese Entwicklung übergeordneten Planungen entspricht. Die Entwicklungsperspektive für diesen Standort wird unter Punkt 3, Örtliche und planungsrechtliche Situation erläutert.

## **Begrünung**

Entlang der Schulenburger Landstraße werden 5 Bäume der Sorte „Holländische Linde“ (*Tilia intermedia*) im Abstand von etwa 12,0 m gepflanzt. Dieser Baum entspricht dem städtebaulichem Rahmenkonzept für die Schulenburger Landstraße. Ziel dieses Konzeptes sind die Schaffung einer klaren Raumkante entlang der Schulenburger Landstraße sowie eine stärkere Durchgrünung des Gebietes. Langfristig soll der Straßenabschnitt im Bereich des Gewerbegebietes als Allee ausgebildet werden. Auf der östlichen Seite der Schulenburger Landstraße wurde mit der Alleeausbildung bereits vor 20 Jahren begonnen. Hier konnte auf der öffentlichen Fläche zeitnah gehandelt werden. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Alleeausbildung nun auch auf der westlichen Seite der Schulenburger Landstraße sichergestellt.

Die Pflanzung der immer gleichen Baumart entlang der Schulenburger Landstraße wird festgesetzt, um die einheitliche Gestaltung des Straßenraumes, einhergehend mit einer Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes zu erzielen. Innerhalb des Pflanzstreifens werden vier Kundenstellplätze ausgebildet, die wasserdurchlässig auszuführen sind.

Auf dem östlichen Kundenparkplatz werden 6 heimische Bäume gepflanzt. Die Sorte ist dem Eigentümer freigestellt.

Die Pflanzung der Bäume erfolgt in einer Flucht, sodass langfristig ein so genanntes „Baumdach“ bzw. ein Baumraster entsteht, welches die Stellplatzflächen gliedert und die versiegelte Fläche auflockert.

Im rückwärtigen Parkplatzbereich, entlang der Sokelantstraße können lediglich zwei Bäume gepflanzt werden da die Fläche auch zur Anlieferung dient und Lkw's den Parkplatz für Wendevorgänge benötigen. Die übrigen Bäume werden im 5,0 m breiten Pflanzstreifen an der Sokelantstraße nachgewiesen.

Insgesamt sollen innerhalb des Geltungsbereiches 27 Bäume gesetzt werden. Bei 99 geplanten Stellplätzen entspricht diese Anzahl den „Ökologischen Standards der Landeshauptstadt Hannover“.

Gemäß den „Leitlinien für den Umgang mit Dachbegrünung in Bebauung“ sind im Gewerbegebiet bei Neubauten mindestens 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Entsprechend wird die südöstliche Ladenerweiterungsfläche zur Schulenburger Landstraße hin komplett dauerhaft begrünt, so dass diesem Anspruch Rechnung getragen wird.

Da die große östliche Ladenerweiterungsfläche bereits auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes genehmigt wurde und als Verkaufsfläche umgenutzt werden soll, zählt diese als bestehendes Gebäude. Eine nachträgliche Dachbegrünung kann vom Investor nicht gefordert werden und würde zu einem unverhältnismäßigen Kostenmehraufwand führen.

## **Werbeanlagen**

An den Baukörpern ist Eigenwerbung vorgesehen, die in die Fassadengestaltung integriert wird. An der Gebäudefront zur Schulenburger Landstraße ist der Schriftzug „Betten-Center Soltendieck“ in weißer Schrift auf orangem Hintergrund mit dem Firmenlogo vorgesehen. Im Bereich des Pflanzstreifens zur Schulenburger Landstraße befinden sich 7 Fahnen mit einer Höhe von jeweils maximal 12,0 m mit dem Marktlogo. Auf dem Gebäude des Seitenflügels wird ebenfalls ein Schriftzug angebracht. Die Höhe der Werbeanlagen wird aus städtebaulichen Gründen auf maximal 12,0 m begrenzt.

Eine Werbetafel mit den Maßen b: 4,90m/ h 4,30 m befindet sich im Pflanzstreifen an der Schulenburger Landstraße und bleibt weiterhin erhalten.

Ein Werbepylon wird nicht errichtet.

## **Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Schulenburger Landstraße und der Sokelantstraße erschlossen.

Das Areal ist durch die Stadtbahnlinie 6 mit den Haltestellen "Chamissostraße" und "Krepenstraße" an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und liegt ca. 150 m von der Haltestelle "Krepenstraße" entfernt.

Der Kundenverkehr für das Bettencenter wird über die vorhandenen zwei Hauptzu- und Abfahrten an der Schulenburger Landstraße abgewickelt. Es wird mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 70 - 100 Fahrzeugen pro Tag gerechnet.

Bei der vorhandenen Waschanlage ist mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 200 Fahrzeugen/ Tag an jeweils 5 fünf Tagen/ Woche zu rechnen.

Im gesamten Grundstücksbereich werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen 99 PKW-Stellplätze angelegt.

Ferner werden Behindertenstellplätze und Fahrradabstellbügel errichtet bzw. ausgewiesen.

Die Anlieferung für das Bettencenter erfolgt hauptsächlich über die Sokelantstraße.

Die vorhandenen zwei Zu- und Abfahrten von der Schulenburger Landstraße zur Waschstraße bleiben erhalten.

Die Anliefer- und Betriebszeiten für alle Nutzungen liegen zwischen 06:00 und 22:00 Uhr, um die zulässigen Lärmwerte nicht zu überschreiten.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu unerheblichen Verkehrsauswirkungen.

## **Ver- und Entsorgung**

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden.

## **5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung**

### **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.

Das Plangebiet und seine Umgebung wird im wesentlichen durch Verkehrsgerausche von der Schulenburger Landstraße, auf der ein Verkehr von ca. 19.000 Kfz/ 24h (Zählung Jan. 2007) verläuft, belastet. Der Schall-Immissionsplan weist in den straßennahen Bereichen eine Lärmbelastung bis zu 65 dB(A) tags aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die aufgrund des Charakters dieses Sondergebietes auch hier angehalten werden können, liegen gemäß DIN 18005 bei 65 / 55 dB(A) Tags/nachts für Verkehr und werden damit eingehalten.

Durch das Vorhaben werden keine relevanten Verkehrszunahmen erzeugt. Sensible Nutzungen sind nicht betroffen.

Durch die Baukörper der geplanten Ladenerweiterung werden die südlich benachbarten Grundstücke vom Parkplatzgeräuschen des Bettencenters abgeschirmt.

### **5.2 Naturschutz und Eingriffsregelung**

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

Es ist Ziel der Planung, hinsichtlich der räumlichen Situation und der Gestaltung der Straßenräume auch in Gewerbegebieten ausreichende Grünstrukturen anzulegen. Dazu sollen auf den Grundstücks(teil)flächen, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf offenen



## Einstellplätzen

entsprechende Begrünungen gesichert und eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht dafür Pflanzstreifen vor, die mit standortgerechten heimischen Bäumen zu bepflanzen sind. Zwei Pflanzstreifen an der Sokelant- und der Schulenburger Landstraße sowie das geplante Baumraster auf dem östlichen Kundenparkplatz sichern eine Durchgrünung des Areals; s.h. Punkt 3, Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Begrünung.

Die vorgesehene Gliederung der Stellplätze mit Bäumen wird zu einer Verbesserung der 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine besondere Bedeutung hat. Bei der Umsetzung der Planung wird ein Verlust der Gehölze stattfinden. Dieser entfallende Gehölzbestand wird nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ersetzt.

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 545, 2. Änderung vorhanden. Dieser sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, d.h. 80% des Grundstücks dürfen überbaut werden. Die übrigen Flächen können für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, so dass das Grundstück komplett versiegelt werden kann. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte vor. Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 5.3 Bodenverunreinigungen

Innerhalb der Plangrenze, die mit der Verdachtsfläche Nr. 4412 identisch ist, befand sich eine öffentliche Tankstelle (Schulenburger Landstr. 109 – 111), die 1987 zurückgebaut wurde. Bei nachfolgenden Bodenuntersuchungen wurden keine auffälligen Belastungen festgestellt (Fall Nr. 68). Die im Umfeld des Standortes dokumentierten Schadensfälle können überwiegend als räumlich begrenzte Bodenbelastungen ohne Außenwirkung eingestuft werden. Mehrheitlich sind diese Schadquellen inzwischen saniert worden oder haben aufgrund einer erfolgten Teilsanierung keine umweltrelevanten Belange für das Vorhaben.

Das Gewerbegebiet Hainholz wird durch unterschiedlich mächtige, künstliche Auffüllungen unterlagert. Die Auffüllungen enthalten wechselnde Anteile an Schlacken, Aschen, Trümmer- und Bauschutt usw. Sie sind geprägt durch das Vorhandensein von Schwermetallen, insbesondere Blei sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Bei Aushubarbeiten muss deshalb mit verunreinigten Böden gerechnet werden. Belastete Böden müssen auf ortstypische Schadstoffe untersucht und einer geeigneten Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt werden. Alle Erdbauarbeiten müssen deshalb – ebenso wie die Bodenuntersuchungen, die Separierung, Entsorgung und Verwertung von Böden sowie ein Wiedereinbau von Boden vor Ort – gutachterlich begleitet werden.

## 5.4 Grundwasser/ Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Grundwasserqualität stellt sich die Situation so dar, dass in Teilbereichen des Hainhölzer Gewerbegebietes unterschiedlich starke Belastungen des Grundwassers angetroffen werden. An einigen Stellen – im Abstrombereich des Grundwassers in Höhe Grambart- und Sorststraße sowie östlich der Schulenburger Landstraße – wurden sanierungsbedürftige Belastungen mit LCKW festgestellt und langfristige Sanierungen eingeleitet. Die aquiferen Belastungen bestehen hauptsächlich aus leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW).

Da der Standort im Bereich einer Grundwasseranomalie liegt (Scheide) und hier keine ausreichende Datenlage zur Verfügung steht, ist im Hinblick auf bauliche Maßnahmen folgendes zu beachten: Grundwasserabsenkungen und –haltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei der Region Hannover, Team Gewässer- und Bodenschutz, Telefon: 616-0 oder 616-22763 zu beantragen. Der Untersuchungsumfang sollte mindestens die o.g. Schadstoffgruppe umfassen und ist weitergehend mit der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Ebenso können bei der Förderung und Ableitung des Grundwassers Probleme auftreten. Es ist daher erforderlich, dass sich der Vorhabenträger bei einer beabsichtigten Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten frühzeitig mit der Region Hannover in Verbindung setzt, damit einzureichende Antragsunterlagen geprüft und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden können.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen der oben beschriebenen hydrologischen Verhältnisse und Bodenstruktur nicht angezeigt. Offene Areale sollten daher weitestgehend versiegelt werden (Verbundsteinpflaster, Schwarzdecke o.ä.), um ein Durchströmen des Auffüllungskörpers mit Niederschlagswasser zu unterbinden bzw. zu reduzieren.

Wenn dennoch partiell Niederschlagswasser versickert wird, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich schadlos möglich ist.

## **6. Durchführungsvertrag und Kosten für die Stadt**

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u.a. Regelungen zu nachfolgenden Inhalten getroffen werden:

- die Nutzungsinhalte
- das Maß der baulichen Ausführungen
- Begrünungskonzept und Baumpflanzungen
- Stellplatzkonzept
- Energiekonzept
- Werbekonzept
- Realisierungszeitraum

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

## Teil II - Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

##### Angaben zum Standort Art und Umfang des Vorhabens / Festsetzungen

An der Schulenburger Landstraße 109-111 ist seit mehreren Jahren das „Betten-Center Soltendieck“ ansässig. Im Jahr 2002 hat der Betrieb die flächenextensiven Sortimente und das Dienstleistungssegment Bettfedernreinigung von dem Engelbosteler Damm an diesen Standort in einen leer stehenden Gewerbebau eines Baumarktes verlagert.

Der Standort fungiert als Zentrale für mittlerweile fünf Filialen in integrierten Lagen im Stadtgebiet und der Region Hannover.

Das Areal soll baulich erweitert und umgenutzt werden, um zukunftsfähig zu bleiben.

Eine Teilbereich im nördlichen Grundstücksbereich hat die Firma Soltendieck 2005 an einen Dienstleister abgegeben, der dort eine Waschstraße betreibt. Dieser Betrieb ist separat erschlossen. Hier sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen.



Das vorhandene als Bettencenter genutzte Gebäude hat eine Grundfläche von rd. 3.450 qm. Die Fläche soll um zwei Neubauten auf dem derzeitigen Parkplatz erweitert werden auf eine Gesamtfläche von ca. 5.245 qm mit einer Verkaufsfläche von etwa 3.240 m<sup>2</sup>. Der große östliche Neubau wurde bereits auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes genehmigt und soll in Verkaufsfläche umgenutzt werden.

Darüber hinaus befindet sich ein Bettfedernreinigungsdienst mit einer Fläche von etwa 500 qm im Hauptgebäude. Lager und Büro sowie ein Internetversand werden im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes angesiedelt, sowie in der nördlich angrenzenden Halle. Teile der Neubauvorhaben befinden sich bereits im Bau. Aufgrund des bisherigen Planungsrechts sind diese als Lagerflächen zulässig.

Im übrigen wird auf Teil I, Punkt 5 Städtebau der Begründung verwiesen, wo eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens erfolgt.

## 1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

### Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Standort des Bettenhauses an der Schulenburger Landstraße zu sichern. 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 die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem Klimaschutz sollen die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie dienen. Durch die Inanspruchnahme zentral gelegener, durch gewerbliche Nutzungen geprägter Flächen, wird einer Neuan siedlung auf der grünen Wiese entgegengewirkt. Gleichzeitig wird somit das Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren (sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB).

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind das Unterlassen von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist in diesem Rechtssetzungsverfahren ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

### Fachplanungen

Nachfolgend werden wichtige Zielstellungen der Fachplanungen benannt. Die darin enthaltenen Grundlagendaten werden bei den entsprechenden Schutzgütern dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan** Stadt Hannover (1990) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Der bestehende Baumbestand ist in einigen Fällen durch die **Baumschutzsatzung** der Stadt Hannover geschützt.

Im Plangebiet und im näheren Umkreis sind derzeit keine **Natura 2000 Gebiete** ausgewiesen.

Grundlagendaten liefert das Altlastenkataster bei der Region Hannover.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der **Schallimmissionsplan** der Stadt Hannover sowie das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation**.

## 1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich ist in der Begründung Teil 1, Punkt 3, Örtliche und planungsrechtliche Situation ausführlich beschrieben. Da für das Plangebiet bereits Baurechte bestehen und die Fläche schon weitgehend entsprechend der zulässigen Nutzung mit Einzelhandel bebaut ist, wird es voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen der Umweltsituation in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wechselgefüge zwischen

ihnen geben.

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

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

#### **Auswirkungen der Nachbarschaft auf das Plangebiet (Immissionen)**

Das Plangebiet, direkt an der Schulenburger Landstraße gelegen, wird durch Verkehrsgläusche der Schulenburger Landstraße belastet. Hier verkehren täglich etwa 19.000 Kfz (Zählung Januar 2007).

Der Schall-Immissionsplan weist in den straßennahen Bereichen eine Lärmbelastung bis zu 65 dB(A) tags aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die aufgrund des Charakters dieses Sondergebietes auch hier angehalten werden können, liegen gemäß DIN 18005 bei 65 / 55 dB(A) tags/ nachts für Verkehr und werden damit eingehalten.

#### Bewertung:

Die vorhandenen Immissionen, die von der Schulenburger Landstraße ausgehen, haben auf den Gewerbestandort keine negativen Auswirkungen.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Emissionen)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung bzw. Umnutzung des vorhandenen Einrichtungshauses um ca. 1.800 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die erforderlichen Stellplätze werden – wie bisher auch – auf offenen Stellplätzen im nordöstlichen und zukünftig ergänzend auch im südwestlichen Grundstücksbereich nachgewiesen.

Der zu erwartende Zielverkehr wird auf ca. 70-100 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert, was keine erhebliche Erhöhung zum derzeitigen Verkehrsaufkommen darstellt.

#### Bewertung

Angesichts der vorhandenen Situation, d.h. der Lage des Areals innerhalb eines gewerblich geprägten Gebietes sowie der vorhandene Straßenvorbelastung, ist nicht zu erwarten, das durch die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses die Orientierungswerte für die Gewerbegebiete inklusive der Wohnungen für Bereitschaftspersonen überschritten werden. Durch die Baukörper der geplanten Ladenerweiterung werden die südlich benachbarten Grundstücke vom Parkplatzgeräuschen des Bettencenters abgeschirmt.

Relevante Verkehrszunahmen werden nicht erzeugt; sensible Nutzungen sind nicht betroffen. Eine Zunahme der Luftschadstoffe aufgrund der nur geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten. Mit nachteiligen Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen ist nicht zu rechnen.

### **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut bzw. versiegelt. Lediglich in den Bereichen der Grundstücksgrenzen sind an zwei Seiten jeweils 5,0 m breite Pflanzstreifen vorhanden.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind für Gewerbebetriebe zweckmäßig errichtet und weisen keine Nischen und Winkel auf, so dass aufgrund dieser Ausprägung der Baukörper nicht davon auszugehen ist, dass im Plangebiet Fledermausquartiere vorhanden sind.

Für die bisher als nicht überbaubare Fläche ausgewiesenen Streifen entlang der Verkehrsfläche sieht der Bebauungsplan nun das Bepflanzen mit standortheimischen Bäumen vor. Weiter sind Stellplätze im nordöstlichen Grundstücksbereich durch ein Baumraster zu gliedern. Darüber hinaus erfolgen zusätzliche Baumpflanzungen in den Grünstreifen entlang der

Verkehrsflächen und teilweise in den Parkplatzbereichen.  
Der nordöstliche Erweiterungsbau wird mit Dachbegrünung ausgeführt.

Für den bestehenden Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nach bisheriger Kenntnis von der Planung nicht betroffen.

### Bewertung

Durch die Erweiterung des Bettencenters werden ausschließlich bereits versiegelte/ asphaltierte Parkplatzflächen überbaut.

Insgesamt führt die Bebauung in Verbindung mit den Baumpflanzungen und der Dachbegrünung zu einer Verbesserung der örtlichen ökologischen Situation.

## **2.3 Schutzgut Boden**

Innerhalb der Plangrenze, die mit der Verdachtsfläche Nr. 4412 identisch ist, befand sich eine öffentliche Tankstelle (Schulenburger Landstr. 109 – 111), die 1987 zurückgebaut wurde. Bei nachfolgenden Bodenuntersuchungen wurde keine auffälligen Belastungen festgestellt (Fall Nr. 68). Die im Umfeld des Standortes dokumentierten Schadensfälle können überwiegend als räumlich begrenzte Bodenbelastungen ohne Außenwirkung eingestuft werden. Mehrheitlich sind diese Schadquellen inzwischen saniert worden oder haben aufgrund einer erfolgten Teilsanierung keine umweltrelevanten Belange für das Vorhaben.

Das Gewerbegebiet Hainholz wird durch unterschiedlich mächtige, künstliche Auffüllungen unterlagert. Die Auffüllungen enthalten wechselnde Anteile an Schlacken, Aschen, Trümmer- und Bauschutt usw. Sie sind geprägt durch das Vorhandensein von Schwermetallen, insbesondere Blei sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Bei Bodeneingriffen bzw. Aushubarbeiten muss deshalb mit verunreinigten Böden gerechnet werden. Aus diesem Grund sind alle Erdbauarbeiten– ebenso wie Bodenuntersuchungen, die Separierung, Entsorgung und Verwertung von Böden sowie ein Widereinbau von Boden vor Ort – gutachterlich zu begleiten. Belastete Böden müssen auf ortstypische Schadstoffe untersucht und einer geeigneten Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt werden.

Aus der Auswertung der alliierten Luftbilder durch die zentrale Polizeidirektion geht hervor, dass im Plangebiet eine Bombardierung erfolgte. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung empfohlen.

### Bewertung

Bei gutachterlicher Begleitung des Bauvorhabens und der ggf. notwendigen fachgerechten Entsorgung von belasteten Böden sind keine negativen ökologischen Auswirkungen zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover, Ausgabe A – Baugrund -, Blatt Nord: Feinsandiger Schluff bis schluffiger Feinsand (um 1 m mächtig) über Sand.

In der Nähe befindliche Aufschluß- und Sondierbohrungen bestätigen den Bodenaufbau.

Die genaue Lage der Bohransatzpunkte und die Schichtenprofile können dem Geografischen Auskunftssystem der Landeshauptstadt Hannover (GeoAS) entnommen werden.

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover, Ausgabe C –Grundwasser -: Geschlossener GW-Körper mit einem maximal zu erwartenden GW-Stand von ca. 51,8 m NN. Im Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Grundwasserscheide, die in Ihrer

Lage nicht stabil ist. Es ist daher nicht möglich eine einheitliche generelle Grundwasserfließrichtung anzugeben.

Genauere Angaben über die im Verlauf eines Jahres und auch über längere Zeitabschnitte stattfindenden Bewegungen des Grundwasserspiegels setzen eine langjährige Beobachtung des Grundwassers voraus. Für das o.a. Gebiet können 4 Grundwassermessstellen für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten GW-Stände herangezogen werden.

Standort	040105 Meelbaumstraße	040282 Voltmerstraße	040889 Rehagen 10 A
Abl. seit	09.03.1973	27.06.1979	15.01.1993
GOK <sup>1</sup>	53,28 m NN	52,12 m NN	52,82 m NN
HGW <sup>2</sup>	50,71 m NN	51,99 m NN	51,88 m NN
TGW <sup>3</sup>	49,77 m NN	50,14 m NN	50,57 m NN

Die Geländehöhe an dem o.a. Grundstück liegt bei ca. 52,6 m NN.

Auf Grund der hohen Versiegelung der Untersuchungsfläche wird die Grundwasserneubildungsrate als gering (0 – 75 mm/a) eingestuft.

In Teilbereichen des Hainhölzer Gewerbegebietes sind unterschiedlich starke Belastungen des Grundwassers vorhanden. An einigen Stellen – im Abstrombereich des Grundwassers in Höhe Grambart- und Sorststraße sowie östlich der Schulenburger Landstraße – wurden sanierungsbedürftige Belastungen mit LCKW festgestellt und langfristige Sanierungen eingeleitet. Die aquiferen Belastungen bestehen hauptsächlich aus leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW).

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserscheide wird bei Grundwasserabsenkung und –haltung eine wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig. Der Untersuchungsumfang sollte mindestens die o.g. Schadstoffgruppe umfassen und ist weitergehend mit der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Weiterhin können bei der Förderung und Ableitung des Grundwassers Probleme auftreten. Es ist daher erforderlich, dass sich der Vorhabenträger bei einer beabsichtigten Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten frühzeitig mit der Region Hannover in Verbindung setzt, damit einzureichende Antragsunterlagen geprüft und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden können.

### Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung sind durch das Vorhaben keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten. Der Oberflächenabfluss wird sich gegenüber der bestehenden Situation nicht verändern.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen der oben beschriebenen hydrologischen Verhältnisse und Bodenstruktur nicht angezeigt.

Offene Areale sollten daher weitestgehend versiegelt werden (Verbundsteinpflaster, Schwarzdecke o.ä.), um ein Durchströmen des Auffüllungskörpers mit Niederschlagswasser zu unterbinden bzw. zu reduzieren.

Wenn dennoch partiell Niederschlagswasser versickert werden soll, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung in dem betroffenen Bereich schadlos möglich ist.

<sup>1</sup> GOK = Geländeoberkante

<sup>2</sup> HGW = Höchstes gemessenes GW

<sup>3</sup> TGW = Tiefstes gemessenes GW

## 2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Klimafunktionskarte der Stadt Hannover (Stand 12/2006) weist die stärker versiegelten Flächen des Gewerbegrundstückes als bioklimatisch potenziell mäßig belastet aus. Damit besteht im Plangebiet während austauscharmer Wetterlagen eine erhöhte Wärmebelastung.

Die Schulenburger Landstraße und ihre Randbereiche werden von den Schadstoffimmissionen des Straßenverkehrs belastet. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge beträgt in Höhe des Plangebietes etwa 18.820 Kfz, der Lkw-Anteil liegt bei 21 %. Die Schadstoffberechnung der „GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover“ (Juni 2006), weist für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) auf dem Straßenabschnitt in Höhe des Plangebietes Jahresmittelwerte zwischen 34,3 und 34,8 µg/m<sup>3</sup> aus. Damit ist eine Überschreitung des Grenzwertes von 40 µg/m<sup>3</sup>, der ab 1.1.2010 in Kraft treten wird, nicht wahrscheinlich.

Die Berechnung für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) ergibt für denselben Straßenabschnitt im Jahresmittelwerte zwischen 35,4 und 35,8 µg/m<sup>3</sup>. Damit wird der bestehende Feinstaubgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> nicht überschritten. Mit der Entfernung zur Schulenburger Landstraße verringert sich die Schadstoffbelastung deutlich und liegt auf dem größten Teil des Plangebietes nur gering über der städtischen Hintergrundbelastung, die für Hannover bei Stickstoffdioxid mit 26 µg/m<sup>3</sup> und bei Feinstaub mit 28 µg/m<sup>3</sup> angegeben wird.

### Bewertung

Gemäß der Karte der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Hannover vom Juni 2006 liegt das Plangebiet zum größten Teil in einem bioklimatisch potenziell mäßig belasteten Bereich. Höhere Belastung ist nur im engerem Randbereich der Schulenburger Landstraße zu erwarten.

Das Vorhaben hat auf diese Einstufung keine erheblichen Auswirkungen.

## 2.6 Schutzgut Stadtbild

Das Areal hat zum jetzigen Zeitpunkt keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild, trägt aber auch nicht (aufgrund der ungegliederten Freibereiche) zur Attraktivität des Stadtbildes bei.

### Bewertung

Durch die Ergänzungsbauten entsteht zur Schulenburger Landstraße eine Hofsituation. Auf dieser Fläche wird die Parkierung organisiert. Ein Baumdach vertet diese Parkfläche auf.

Die vorgesehene Eingrünung entlang der Verkehrsflächen mit standortheimischen Bäumen verbessert erheblich das räumliche Erscheinungsbild des Straßenraumes zur Schulenburger Landstraße und trägt damit positiv zum Stadtbild bei.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind Gebäude, Stellplätze und Betriebsanlagen vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan wird der Umfang der zulässigen Nutzungen erweitert, so dass die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen weiterhin zulässig sind.

### Bewertung

Die Planung ermöglicht die Ergänzung der Situation und sichert damit den Standort.



## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Umnutzung von derzeitigen Parkplatzflächen zu Verkaufs- bzw. Lagerflächen sowie ergänzenden Baumpflanzungen führt insgesamt nicht zu erheblichen Veränderungen für die Schutzgüter.

Wenn belastete Böden oder Gefahrenherde das Grundwasser gefährden, so ist im Rahmen von Bauarbeiten gemäß Nds. Wassergesetz und Bundesbodenschutzgesetz eine Sanierung durchzuführen.

Wird bei Tiefbauarbeiten eine Absenkung des Grundwassers erforderlich, so ist aufgrund der fehlenden Daten zur örtlichen Grundwasseranomalie (Scheide) die untere Wasserbehörde bei der Region Hannover zu beteiligen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### Bewertung

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird insgesamt als unerheblich eingeschätzt.

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

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

Auch ohne diese Änderung des Planungsrechts könnte das erwähnte Grundstück jederzeit mit einem Gewerbebetrieb auf der Grundlage des geltenden Rechtes bebaut werden.

Durch die Planung wird dem ansässigen Bettenhaus ermöglicht, sich an die Anforderungen des Marktes mit großen Verkaufsflächen anzupassen. Der Betrieb kann nur dadurch konkurrenzfähig bleiben.

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

Das BauGB fordert in seiner Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a auch eine „Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung“. Diese Fragestellung ist im vorliegenden Fall hypothetischer Natur, da sich die Planungsziele des neuen Bebauungsplanes im Hinblick auf die Umwelt kaum von denen der rechtskräftigen Planung unterscheiden. Das geltende Planungsrecht lässt jederzeit die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Freiflächen für eine Erholungsfunktion weiterhin nicht zur Verfügung stehen. Eine Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten.

## 4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Bei der Erweiterung von Betrieben in integrierten Lagen kann vorhandene Infrastruktur weiterhin genutzt werden. Daneben trägt dies zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden so wie zur Vermeidung von Verkehr bei.

**Darüber hinaus wurden folgende Zielaussagen des BauGB nach § 1 (6) Nr. 7 berücksichtigt:**

Ziel	Maßnahmen
<b>Vermeidung von Emissionen</b>	Vorhandene Infrastruktur und Gebäude werden weiter genutzt, so dass ein nennenswerter Anstieg von Emissionen nicht erwartet wird.
<b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	Die vorhandenen Betriebe sind an die Schmutz - und Regenwasserkanalisation angeschlossen.
<b>Nutzung erneuerbarer Energien</b>	Das vorhandene Einrichtungshaus ist bereits an die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung angeschlossen.
<b>Sparsame und effiziente Energienutzung</b>	Die vorhandene Infrastruktur und die vorhandenen Gebäude werden weiter genutzt, so dass hierfür aufzuwendende Energien minimiert werden.

### 4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Um die städtebauliche Situation und die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft zu verbessern, sieht die Planung entlang der Straßen Flächen vor, die mit Bäumen zu bepflanzen sind. Weiterhin soll die nordöstliche Stellplatzanlage durch ein Baumraster gegliedert werden. Neben einer attraktiven Gestaltung erhalten die Stellplätze so einen gewissen ökologischen Wert. Insgesamt sind auf dem Grundstück 25 teilweise neu zu pflanzende Bäume geplant. Das entspricht einem Faktor von einem standortheimischen Baum je vier Stellplätzen.

### 4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung, sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Verminderung dieser CO<sub>2</sub>-Emissionen bei.

In einem Gespräch mit dem Architekten wurde das Vorhaben hinsichtlich der Energieeinsparung erörtert. Die vorhandenen Gebäude sind bereits an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Die Erweiterung kann durch den vorhandenen Anschluss mit versorgt werden. Die Lagerhalle benötigt eine nur geringe Innentemperatur; daher erscheinen hier Maßnahmen hinsichtlich Energieeffizienz nicht sinnvoll.

Weiterhin wird auf der südöstlichen Halle Dachbegrünung erfolgen.

## 5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen liegen nicht vor.

## **6 Zusätzliche Angaben**

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

Kartierungen zu Flora und Fauna des Untersuchungsgebietes sind im Rahmen der Erstellung des Landschaftsrahmenplanes (1985) erhoben worden. Seit dem hat sich der Charakter des Gebietes im Plangebiet jedoch nicht wesentlich geändert. Vorhandene Vegetation wurde bei der Nutzung des Gewerbegebietes gärtnerisch angelegt.

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

Die örtliche Situation des Plangebietes mit den baulichen Anlagen und ihrer Versiegelung wird sich durch dieses Planverfahren nicht wesentlich ändern. Auswirkungen auf die Höhe des Grundwasserspiegels können durch die turnusmäßige monatliche Messung der Grundwassermessstellen festgestellt werden.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wird ein vorhandenes Gewerbegebiet hinsichtlich seiner Nutzungsmöglichkeiten erweitert sowie eine Begrünung zur Aufwertung des Gebietscharakters festgesetzt.

Einem an der Schulenburger Landstraße seit mehreren Jahren ansässigen Bettenhauses soll es ermöglicht werden, sich den aktuellen Marktanforderungen anzupassen, so dass hier ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 3.240 qm Verkaufsfläche möglich wird. Aufgrund des flächenextensiven Sortiments sind Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten.

Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist nach bisherigem Planungsrecht im Plangebiet bereits zulässig; großflächiger Einzelhandel ist jedoch nicht Bestandteil davon. Die Änderung des Planungsrechtes stellt lediglich eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten dar.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird nicht verändert.

Die in geringfügigem Maße an den Straßen vorhandene Vegetation (Pflanzstreifen) wird durch ergänzende Baumpflanzungen gestaltet. Bestandteil der Planung ist aber auch die Neupflanzung von Bäumen auf dem nordöstlichen Besucherparkplatz mit dem Ziel, der Ausbildung eines Baumdaches. Die nordwestliche Ladenerweiterungsfläche wird mit Dachbegrünung versehen.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die städtebauliche und ökologische Situation verbessert sich

Begründung und Umweltbericht  
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juni 2008

gez. Heesch  
(Heesch)  
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung und dem Umweltbericht des  
Entwurfes am 18.09.2008 zugestimmt.

gez. Seinige  
Städtischer Oberrat  
61.11 / 09.06.2008

Die Begründung und der Umweltbericht des Entwurfes wurden aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie werden unverändert als Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2008

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11 / 04.11.2008