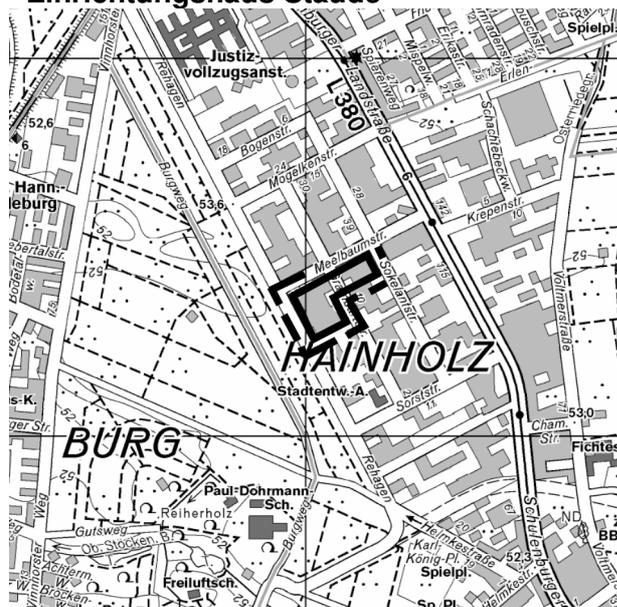


Begründung mit Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. 545, 3.Änderung
-Gewerbegebiet Hainholz /
Einrichtungshaus Staude -**



Stadtteil: Hainholz

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Südgrenze Meelbaumstraße, die Sokelantstraße, die Südgrenzen der Grundstücke Meelbaumstraße 5 und 7, die Westgrenze Grambartstraße, die Nordgrenze der Flächen der Stadtentwässerung Hannover (Sorststraße 16), die Ostgrenze der Straße Rehagen.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung	3
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Städtebauliche Ziele	4
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4.1 Art der Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise	7
4.3 Erschließung, Ruhender Verkehr, Tiefgarage	8
4.4 Begründung	9
4.5 Werbeträger	10
5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	10
5.1 Lärm	10
5.2 Naturschutz und Eingriffsregelung	11
5.3 Bodenverunreinigungen	12
6. Kosten für die Stadt	13

Teil II - Umweltbericht	14
1 Einleitung	14
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	14
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	15
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	16
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
2.3 Schutzgut Boden	17
2.4 Schutzgut Wasser	18
2.5 Schutzgut Luft und Klima	18
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	19
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	19
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	20
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	20
4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen	20
4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	20
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
6 Zusätzliche Angaben	21
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	21
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	21
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Gewerbegebiet Hainholz gehört zu den traditionellen Gewerbebeständen Hannovers und ist einer der großen zusammenhängenden gewerblichen Bereiche. Hier finden sich sehr unterschiedliche Nutzungen, die das gesamte Spektrum von gewerblichen Nutzungen über Büronutzung bis zu großflächigem Einzelhandel abdecken. Dieses Gebiet entlang der Schulenburger Landstraße befindet sich in einem Strukturwandel. Produzierende Betriebe haben ihren Standort aufgegeben und teilweise Branchen hinterlassen. In anderen Teilbereichen siedelten sich großflächige Einzelhandelsbetriebe, vornehmlich aus den Branchen Baumärkte und Möbelhäuser, 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, vornehmlich für die o.g. 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.

In rückwärtiger Lage zur Schulenburger Landstraße ist seit Jahrzehnten ein Möbel/ Einrichtungshaus sowie ein dazu gehörendes Küchenstudio ansässig. Dem Betrieb soll eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden, damit er sich den aktuellen Marktanforderungen anpassen kann. Dazu gehört auch die Konzentration des Betriebssitzes mit dem Zusammenlegen des Hochregallagers.

Das ansässige Unternehmen gehört neben dem neuen Standort IKEA am EXPO Park Hannover zu den flächenmäßig größten Möbel- und Einrichtungshäusern im Stadtgebiet von Hannover. Die Stützung des Standortes ist auch aus städtebaulicher Sicht von hoher Bedeutung.

Diesem Betrieb soll in den Grenzen der Landeshauptstadt Hannover ermöglicht werden, seinen gut erschlossenen und auch von den nicht- motorisierten Kreisen der Bevölkerung erreichbaren Standort mit Stadtbahnanschluss zu modernisieren.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Gewerbegebiet Hainholz erstreckt sich von den Wohngebieten von 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 , östlich der Voltmerstraße.

Der Gewerbebestandort wird deutlich geprägt von den ansässigen Fachmärkten und zahlreichen Betrieben rund um das Auto, insbesondere entlang der Schulenburger Landstraße, die hier die Hapterschließungsachse ist und im Netz der Hauptverkehrsstraßen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Stadtteilen bzw. dem nordwestlichen Umland erfüllt.

Das Plangebiet liegt westlich in diesem Gewerbegebiet an den Straßen Rehagen, Grambartstraße und Meelbaumstraße und ist im Mittel ca. 300 m von der Schulenburger Landstraße entfernt. Hier ist das Möbel- und Einrichtungshaus sowie das Küchenstudio Staude, ein metallverarbeitender Betrieb, sowie ein Büro- und Geschäftshaus ansässig.

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 545 aus dem Jahr 1971 der hier Gewerbegebiet festsetzt. Auf dieser Grundlage waren ursprünglich Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zur vorwiegend übergemeindlichen Versorgung- zulässig. 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. Zu diesem Zeitpunkt war das Einrichtungshaus

bereits vorhanden. Das Maß der Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 begrenzt. Für die Höhe der baulichen Anlagen sind zwei Vollgeschosse sowie eine Ausnahmeregelung festgesetzt.

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. Großflächige flächenextensive Einzelhandelsbetriebe können sich darüber hinaus an diesen Standorten ausnahmsweise auch in der sog. „Zweiten Reihe“ ansiedeln. 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 verdichtete Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büronutzung und Einzelhandelsbetrieben vor. Im übrigen Bereich des Gewerbestandortes westlich der Schulenburger Landstraße sind in Einzelfällen reine großflächige, flächenextensive Einzelhandelsnutzungen denkbar, sofern nicht Sortimente des periodischen Bedarfs angeboten werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bereich der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit 20.12.2007 rechtswirksam ist. Die Änderung sieht für das Plangebiet Sondergebiet Möbelfachmarkt vor.

Die Festsetzung eines Sondergebietes Möbel- / Einrichtungshaus ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Großraum Hannover 2005 (RROP) liegt das Plangebiet innerhalb des oberzentralen Standortbereichs. Das vorhandene Möbel- und Einrichtungshaus ist mit einem Symbol berücksichtigt. Außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit muss im Einzelfall erbracht werden. Das hierzu angefertigte Einzelhandelsgutachten der BBE (Februar 2007) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des bestehenden Möbel-einzelhandelsbetriebes bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 29.300 qm raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die vorliegende Planung entspricht somit den Festlegungen des RROP 2005.

Da diese Planung den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorbereitet, ist dieses Verfahren UVP- pflichtig. Die UVP-Pflicht kann durch die Umweltprüfung in der Bauleitplanung mit abgedeckt werden.

3. Städtebauliche Ziele

Seit 1968 ist an der Meelbaumstraße das Möbel- und Einrichtungshaus Staude ansässig, das seinerzeit seinen Betrieb aus Platzgründen vom Engelbosteler Damm nach hierher verlagerte. Durch Anpassungen an die Bedürfnisse des Marktes sind in der Vergangenheit Erweiterungen

des Angebotes, auch in räumlicher Hinsicht erfolgt. Die Behauptung am Markt erfordert aus Sicht des Unternehmens auch in der Zukunft Investitionen zur Konsolidierung des Standortes. Daher gibt es Bestrebungen, den Betrieb zu erweitern und sich den aktuellen Marktanforderungen anzupassen. Weiter ist beabsichtigt, das bisher an der Wohlenbergstraße bestehende Lager in den Standort Meelbaumstraße zu integrieren. Durch den Ausbau des Mittellandkanals wurde die Verbindung zu diesem Lager auf ungünstige Weise erschwert. Das ansässige Unternehmen gehört bereits zu den flächenmäßig größten Möbel- und Einrichtungshäusern und befindet sich als einer der wenigen Betriebe dieser Branche im Stadtgebiet von Hannover in integrierter Lage.

Es ist beabsichtigt, dem vorhandenen Einrichtungshaus Entwicklungen für eine Erweiterung um ca. 11.200 m² Verkaufsfläche einzuräumen, so dass es auf maximal 29.300 m² Verkaufsfläche incl. des in der Nähe vorhandenen Küchenstudios von 3500 m² erweitert werden kann. In diese Betrachtungsweise werden auch das schon existierende, aus Platzgründen in der Nachbarschaft in 2003 errichtete Dienstleistungszentrum für Küchen sowie die Aufstockung der westlichen 1-geschossigen Halle integriert. Außerdem soll das Hochregallager von seinem bisherigen Standort hierher verlagert und integriert werden. Die vorhandenen Gebäude sollen nach Südosten um die neuen Verkaufsflächen in drei Vollgeschossen, die Aufstockung der westlichen 1-geschossigen Halle sowie um das Hochregallager erweitert werden. Der ruhende Verkehr soll soweit möglich ebenerdig und im Weiteren in einer Tiefgarage unter dem Neubau bzw. in Parkpaletten untergebracht werden.

Der Wettbewerb bei den Möbel- und Einrichtungshäusern hat zu immer größeren Verkaufsflächen geführt. Gleichzeitig wurde die Angebotspalette um Rand- und Nebensortimente z.T. mit zentrenrelevantem Angebot erweitert. Die Erfahrung mit anderen Ansiedlungsfällen hat gezeigt, dass diese Märkte mit ihren flächenextensiven Sortimenten nur geringe Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen und damit auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben. Allerdings ist eine Regelung der Randsortimente erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese umfangreiche Erweiterung der Verkaufsflächen zu schaffen ist es erforderlich ein Sondergebiet festzusetzen. Weiter soll der Bestand des Küchenstudios gesichert werden, so dass es sich entwickeln und an den Wettbewerb anpassen kann. Die Stützung des Standortes ist auch aus städtebaulicher Sicht von hoher Bedeutung.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der Nutzung

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungsplan vor, der Gewerbegebiet festsetzt. So sind auch heute bereits Büros und Verwaltungen sowie gewerbliche Betriebe zulässig. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 545 wird für den südwestlichen Teil der Katalog der zulässigen Nutzungen um großflächige Möbel- /Einrichtungshäuser erweitert. Gleichzeitig werden sonstige Einzelhandelsbetriebe beschränkt. Mit dem Vorhaben der Firma Staude werden die neuen Nutzungsmöglichkeiten maximal ausgeschöpft. Solch ein Vorhaben wäre in einem Gewerbegebiet jedoch nicht zulässig. Für den südwestlichen Teil des Baulands auf den Flächen des vorhandenen Einrichtungshauses wird daher Sondergebiet Möbel- /Einrichtungshaus festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines nicht erheblich belästigenden großflächigen flächenextensiven Möbelfachmarktes mit seinen dazugehörigen Anlagen wie Tiefgarage, Parkdeck, Stellplätze und Lager.

Neben dem Einrichtungshaus sind im Plangebiet auch andere gewerbliche Nutzungen vorhanden; diese sollen weiterhin regelzulässig sein und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Daher ist es erforderlich das Gebiet zu gliedern. In den Bereichen östlich und westlich der Grambartstraße sieht der Bebauungsplan weiterhin Gewerbegebiete vor, die den bisherigen Festsetzungen weitgehend entsprechen. Wie bisher soll Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig sein. Nur ausnahmsweise ist der Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn er nach Art und Umfang in ein-

deutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit soll verhindern, dass hier ein weiterer Einzelhandelsstandort mit breitem Angebotsspektrum auch außerhalb des Möbel- und Einrichtungssektors entsteht. Städtebauliches Ziel ist es kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt anzusiedeln und zu halten. Durch die räumliche Bündelung von zentralen, sozialen und administrativen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen stellen die gewachsenen Zentren Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens dar. Die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der zentralen Orte (hier zum Beispiel in Hainholz) mit ihrem vorhandenen und geplanten (Hainhölzer Markt) Angebot an Waren und Dienstleistungen wird dadurch gesichert.

Im östlichen Gewerbegebiet hat sich ein Dienstleistungszentrum für Küchen mit ca. 3500 m² Verkaufsfläche entwickelt. In Gewerbegebieten sind derart große Verkaufsflächen in der Regel nicht möglich; in diesem Einzelfall sollen sie jedoch weiterhin zulässig sein. Der Bebauungsplan sieht daher auf der Grundlage von § 1 (10) BauNVO den Erhalt, die Erweiterung, die Änderung und Erneuerung des vorhandenen Dienstleistungszentrums für Küchen bis zu einer Service- und Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 m² mit den Kernsortimenten Küchenmöbel, Elektrogroßgeräte und Leuchten vor. Die Flächen des Gewerbegebietes sind damit weitestgehend ausgefüllt. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten, die in engem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen, ist ausnahmsweise als untergeordnetes Randsortiment auf max. 5% der realisierten Verkaufsfläche zulässig.

Bei einem Möbel- und Einrichtungsfachmarkt sowie dem Küchenstudio handelt es sich um eine typische Branche mit flächenextensiven Sortimenten, die aufgrund ihres Sortimentsaufbaus und dem großen Flächenbedarf nur begrenzte Auswirkungen auf die zentralen Orte hat. Der Bebauungsplan legt auch das Kernsortiment für das Sondergebiet fest, das sind: Möbel und Einrichtungsbedarf, Heimtextilien, Teppiche, Hausrat sowie Elektrogroßgeräte und Leuchten. Eine genauere Betrachtung des Randsortiments ist im Hinblick auf die Auswirkungen erforderlich; der Bebauungsplan trifft dazu Festsetzungen (s.u.).

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Möbelhauses wurde ein Einzelhandelsgutachten durch das Büro BBE, Sachsen-Anhalt, Unternehmensberatung GmbH (Februar 2007) erstellt. Die Umsatzumverteilungen wurden anhand einer Modellrechnung ermittelt und dem in der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwert von 10% gegenübergestellt.

Das Gutachten geht für diesen Standort von einer Gesamtverkaufsfläche von 29.300 m² Verkaufsfläche aus und ermittelt hierfür die Auswirkungen und Umsatzumverteilungseffekte. Das Küchenstudio ist dabei mit 3500 m² Verkaufsfläche berücksichtigt. Der Bebauungsplan beschränkt für das Sondergebiet die Verkaufsfläche auf den Wert von 25.800 m², für den der Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit erbracht wurde, da auf das vorhandene Küchenstudio bereits 3500 m² entfallen.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens stellt sich im Bereich des Möbel- und Einrichtungssegments die Situation in Hannover folgendermaßen dar:

Außer dem Vorhaben sind eine Vielzahl kleinerer Einrichtungsfachmärkte Küchenstudios und Baumärkte mit Möbelangeboten sowie einige Möbelhäuser in Hannover ansässig. Dennoch entspricht das Angebot im Kernsortiment Möbel in Hannover nicht den an ein Oberzentrum zu stellenden Anforderungen. Vor dem Hintergrund, dass im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf gemäß dem erstellten Einzelhandelsgutachten rund 1/3 der verfügbaren Kaufkraft über die Grenzen des Stadtgebietes fließt, trägt das Vorhaben zur Rückgewinnung von Kaufkraft und somit zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Hannover bei.

Für das weitere Kernsortiment des Vorhabens, das wie oben genannt aus Heimtextilien, Teppichen, Hausrat sowie Elektrogroßgeräte und Leuchten besteht und damit zum Teil zentrenrelevante Sortimente umfasst, wurden die Umsatzumverteilungseffekte ermittelt. Die höchsten Umverteilungen werden für die Zone Hannover und Langenhagen im Bereich Möbel mit einem Wert

von 3,7% und für das Segment Heimtextilien /Bettwaren/ Teppiche mit 1,0% erwartet. Die Umverteilungseffekte können als moderat bezeichnet werden.

Ein wesentlicher Teil des Stadtteils Hainholz liegt im Sanierungsgebiet. Hier werden auf Grundlage eines Rahmenplans Projekte umgesetzt, die die Lebensqualität verbessern sollen. Dazu gehört insbesondere die Entwicklung des Stadtteilzentrums Hainhölzer Markt. Dies ist eine aus städtebaulicher Sicht wichtige Maßnahme im Rahmen der Sanierung mit dem Ziel ein Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion zu schaffen. Das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet könnte Auswirkungen auf diese Zentrumsbildung haben. Neben den Kernsortimenten sind daher, wie oben erwähnt, auch die Sortimente zu betrachten, die durch ungewollte Agglomeration nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können, jedoch als Randsortiment eines Einrichtungshauses denkbar sind. Diese Randsortimente werden daher auf insgesamt 8% der hergestellten Verkaufsfläche und je Warengruppe auf maximal 800 m² Verkaufsfläche beschränkt. Weiter werden die zulässigen Warengruppen an Randsortimenten auf diejenigen reduziert, welche typischer Weise auch in Einrichtungshäusern angeboten werden. Die festgesetzten Warengruppen umfassen Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren sowie Geschenkartikel. Zu Letzteren können auch besondere Lebensmittel wie Delikatessen oder Wein gehören.

Die Untersuchung durch das oben genannte Gutachten hat für so genannte Randsortimente noch geringere Umverteilungseffekte prognostiziert als für das Kernsortiment. Das angefertigte Einzelhandelsgutachten der BBE (Februar 2007) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des bestehenden Möbeleinzelhandelsbetriebes (incl. Küchenstudio) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 29.300 qm raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Somit wurde der Nachweis erbracht, dass bestehende Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Hannover und im übrigen Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Auffassung des Gutachters schließt sich die Landeshauptstadt Hannover an.

Großflächiger flächenextensiver Einzelhandel ist daher im Plangebiet unter folgenden Rahmenbedingungen vertretbar:

- Das Hauptsortiment ist flächenextensiv und tritt nicht in Konkurrenz zu den Einzelhandelsbetrieben in den Stadtteilen oder zur Innenstadt.
- Die Ausdehnung der Flächen für Randsortimente mit den o.g. Auswirkungen wird begrenzt.
- Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe wird im umgebenden Bereich reglementiert; die vorhandenen Baumärkte und Möbelanbieter an der Schulenburger Landstraße sind räumlich abgesetzt und entsprechen den Zielen des Fachmarktkonzeptes. Dadurch ist ausgeschlossen, dass durch eine räumliche Ballung der Anbieter eine Fachmarkttagglomeration entsteht, durch die in der Summe unvermeidbare negative Auswirkungen auf die Stadtteilzentren oder die Innenstadt entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 545 ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Im Hinblick auf die Höhe setzt der Plan zwei Vollgeschosse fest, für die jedoch eine Ausnahmeregelung vorliegt. Bezüglich der Grundflächenzahl ist eine Änderung im neuen Plan nicht vorgesehen. Die gewerblichen Nutzungen benötigen umfangreiche Fahr-, Stellplatz- und Lagerflächen, die auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird zwischen den Baugebieten nicht differenziert und für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet gleich festgesetzt. Für die GRZ wird weiterhin 0,8 festgesetzt. Im Plangebiet hat sich die Bebauung zu kompakten intensiv genutzten Gebäuden entwickelt. Um einen Entwicklungsspielraum hier zu ermöglichen wird die GFZ gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan auf 2,4 angehoben. Die Grund- sowie die Geschossflächenzahl entsprechen der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete.

Da bei gewerblichen Nutzungen die Geschosshöhen oftmals stark schwanken, wird im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten statt der Anzahl der Vollgeschosse die Oberkante mit 15,0 m

Höhe über der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Höhe entspricht dem heute teilweise vorhandenen Gebäudebestand. Für den kleineren südlichen Bereich im Sondergebiet wird die Höhe mit 19 m etwas höher festgesetzt, damit auch Baukörper, wie ein Hochregallager hier möglich werden. Die Höhenbegrenzung sichert das städtebauliche Erscheinungsbild, ohne die Unternehmen übermäßig in ihrer baulichen Entfaltung einzuengen.

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind oftmals technische Aufbauten für Aufzüge oder Klima- und Lüftungsanlagen erforderlich. Hierfür dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern die Gebäudefassaden optisch nicht beeinträchtigt werden.

Die Baugrenzen sind weitgehend unverändert in den geänderten Bebauungsplan übernommen. Für den nicht überbaubaren Streifen entlang der Verkehrsflächen sind nun Bepflanzungen vorgeschrieben.

Im Hinblick auf die Bauweise setzte der Bebauungsplan Nr. 545 eine abweichende Bauweise fest, so dass eine Grenzbebauung nur bis zu 3,5 m Höhe ab 15 m hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig ist. Die neue Planung sieht keine Bauweise mehr vor. Grenzbebauungen sind nach Vereinbarung mit dem Nachbarn möglich; das Planungsrecht soll dem unter Einhaltung der Anforderungen der Nieders. Bauordnung nicht entgegenstehen.

4.3 Erschließung, Ruhender Verkehr, Tiefgarage

Das Plangebiet liegt im Mittel ca. 300 m westlich der Schulenburger Landstraße. Es ist über die Straßenzüge Sorststraße/Rehagen, Mogelkenstraße/ Rehagen sowie die Meelbaumstraße erreichbar. Die Meelbaumstraße kann nur von Norden erreicht bzw. nach Süden verlassen werden, da ein Linksabbiegen hier nicht möglich ist.

Um die verkehrlichen Auswirkungen dieser Planung beurteilen zu können, ist ein Gutachten durch das Büro Künne & Partner im März 2007 erstellt worden, in dem nachvollziehbar und überzeugend auf der Grundlage der zu erwartenden Kunden- und Mitarbeiterverkehre die zukünftige Verkehrsentwicklung prognostiziert wird. An beiden Knotenpunkten Schulenburger Landstraße /Mogelkenstraße und Schulenburger Landstraße /Meelbaumstraße wurden die Bestandsverkehre im Januar 2007 gezählt, die zu erwartenden zusätzlichen Quell- und Zielverkehre ermittelt und auf die beiden Knoten verteilt.

Während auf der Mogelkenstraße ein Verkehr (beide Richtungen insgesamt) von 600 Kfz/h in der Spitzenstunde ermittelt wurde, waren es auf der Sorststraße nur 459 Kfz/Spitzenstunde. Aufgrund der geplanten Betriebserweiterungen wird der zu erwartende zusätzliche Verkehr mit ca. 1030 Pkw/Tag bzw. 130 Pkw in der Spitzenstunde prognostiziert. Die Untersuchung der Spitzenstunde ergab, dass der Verkehr an den Knotenpunkten lediglich um bis zu 3,5% ansteigt. Die Leistungsfähigkeit der Knoten wird dadurch kaum merkbar beeinflusst und ist weiterhin mit „Gut“ zu bewerten. Der Neuverkehr kann abgewickelt werden ohne dass die Qualität des Verkehrsablaufes spürbar reduziert wird. Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet liegt direkt an den Straßen Meelbaumstraße, Rehagen, Grambartstraße und Sokelantstraße. Die Grundstücke im Plangebiet können von allen Verkehrsflächen aus erschlossen werden, der Ausschluss einer Ein-/Ausfahrt ist weder erforderlich noch vorgesehen.

Angesichts der erheblichen Erweiterung der Verkaufsflächen ist auch zusätzlicher ruhender Verkehr unterzubringen. Da ebenerdig ausreichende Flächen nicht zur Verfügung stehen, soll diese in einer Tiefgarage oder Parkpalette untergebracht werden.

Das Gebiet ist durch die Stadtbahnlinie 6 mit den Haltestellen "Chamissostraße", "Krepenstraße" und "Friedenau" an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Plangebiet ist im Mittel ca. 300 m von der Haltestelle "Krepenstraße" entfernt.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut, die Erschließung durch Wasser, Strom und Abwasser ist vorhanden. In der Straße Rehagen liegt darüber hinaus auch eine Fernheizleitung, an die die Gebäude bereits angeschlossen sind.

An der nordöstlichen Grundstücksecke des Plangebietes ist ein Trafo der Stadtwerke vorhanden. Dieser ist im Bebauungsplan durch Symbol festgesetzt.

4.4 Begrünung

Neben der Sicherung von Gewerbeflächen ist es Ziel der Planung, Defizite an Grün zu beheben und hinsichtlich der naturräumlichen Situation und der Gestaltung der Straßenräume auch in Gewerbegebieten gestalterisch vorzusorgen. 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.

Entlang der Verkehrsflächen sieht der Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Diese sind insbesondere auch unter gestalterischen Gesichtspunkten von hoher Bedeutung, da sie dem Gebiet einen durchgrüneten Charakter verleihen. Es sollen hier je 100 m² mindestens ein standortheimischer Baum und fünf standortheimische Sträucher gepflanzt werden. Bei dieser Pflanzdichte und qualitativen Vorgabe für die Bepflanzung kann zum einen eine optische Abschirmung der Betriebsanlagen und Lagerbereiche erreicht werden, zum anderen stellt diese Festsetzung eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Im Hinblick auf den derzeitigen Zustand des Plangebietes wird dadurch langfristig der optische Eindruck des Plangebietes entlang der Verkehrsflächen aber auch auf den Grundstücken verbessert.

Diese Flächen, die bereits im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen waren, wurden zum Teil durch Einfahrten und Stellplätze in Anspruch genommen. Dies resultiert aus den teilweise beengten Grundstücksverhältnissen. Weiter sind in den Baugebieten auch Nutzungen zulässig, die mit Schaufenstern, Ausstellungsflächen, repräsentativen Fassadengestaltungen o. Ä. eine Außenwirkung erzielen und für ihr Angebot bzw. für ihre Erzeugnisse werben möchten. Diesem Zweck steht eine Eingrünung der Grundstücke jedoch entgegen; eine Abschirmung dieser Bereiche ist nicht erwünscht. Der Bebauungsplan lässt daher Werbeanlagen auch in den Pflanzstreifen zu und sieht als Ausnahme vor, auf maximal 30% der Länge des Pflanzstreifens auf eine Bepflanzung zu verzichten und an anderer Stelle auf dem Grundstück anzulegen, wenn, wie vorgenannt, eine Außendarstellung erzielt werden soll oder dies zur Belichtung von Aufenthaltsräumen oder Ausstellungsräumen erforderlich ist. Die Länge der Begrünung kann auch als Fassadenbegrünung angelegt werden.

Als weitere grünplanerische Maßnahme sind offene Einstellplätze durch ein Baumraster zu gliedern. Je vier offene Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Neben der 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 als Vorteil.

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Daher wird die dauerhafte und flächendeckende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° in den hannoverschen Industrie- und Gewerbegebieten vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen oder zu technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führen würde. In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25 % der Dachflächen zu begrünen. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser
- das Verbessern der Wärmedämmung.

Den tlw. als Nachteil aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

Im Süden des Sondergebietes ist die zulässige Höhe mit 19 m festgesetzt; auf dem südlich davon benachbarten Grundstück sind die Gebäude Rehagen 30/30a (Betriebswohnen) vorhanden.

Obwohl die gemäß Nds. Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind und -da nördlich der Grenze liegend- ein Einfluss auf die Besonnung nicht entsteht, kann die zulässige Bebauung als Nachbarschaft zu Wohnungen eine massige Wirkung entfalten. Um dies abzuschwächen sieht der Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung vor. Die gegenüber den Gebäuden Rehagen 30/30A (Betriebswohnen) liegende südliche Fassade von Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 12 m und einem Abstand von weniger als 12 m zur südlichen Plangrenze ist flächig zu begrünen. Pro 2,0 m laufender Außenwandlänge sind eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen und zu erhalten.

4.5 Werbeträger

Es ist zu beobachten, dass vermehrt Betriebe durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Ihr Ziel ist es, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten. Im vorliegenden Fall wären die dicht bewohnten Bereiche der angrenzenden Stadtteile und die Kleingärten betroffen. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht.

Das Gewerbegebiet Hainholz ist bereits 30 Jahre alt. Es werden Wege gesucht, dieses Gebiet für Kunden und Betreiber attraktiv zu gestalten ohne Wohn- und Erholungsgebiete negativ zu beeinträchtigen. Auf der Grundlage der Rahmenplanung aus 2004 und der Grunderneuerung der Schulenburger Landstraße, arbeitet die Verwaltung an Konzepten zur zukunftsfähigen Ausrichtung des Gewerbegebietes Hainholz.

Wirkungen, die von frei stehenden Werbeanlagen ausgehen, sind anders zu beurteilen und auffälliger als an Fassaden. Sie haben eine negative Wirkung auf das Stadt- und das Straßenbild, wie sie bei Werbung an Fassaden nicht vorliegt. Im Plangebiet werden daher freistehende Werbeträger als Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO (z.B. Werbepylone, Werbetafeln) nur ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Im Bereich der Straße Rehagen wird die Art der Werbeanlagen auf Fahnen beschränkt, da diese mit den gegenüberliegenden Kleingärten vereinbar sind. Das Höhenmaß orientiert sich damit an den bereits vorhandenen Werbeträgern (Fahnenmasten, Hinweisschilder und Schaukästen), die weiterhin zulässig sein sollen. Selbstständige Werbeanlagen, d.h. Werbung die nicht am Ort der Leistung steht, sind nicht zulässig.

Durch die Möglichkeit, Werbeanlagen an Gebäuden bis zur Traufhöhe - ohne Einschränkung von deren Größe - zu errichten, wird den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung getragen. Angesichts der zulässigen Gebäudehöhen sind im südlichen Teil des Sondergebietes Werbeanlagen an Gebäuden bis zur Traufe, d.h. bis 19 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig.

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 Verkehrsgeräusche von der Straße Rehagen, auf der ein Verkehr von ca. 6.000 Kfz/24h (Zählung Sept. 2002) 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.

Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen sensiblen Nutzungen sind die westlich der Straße Rehagen vorhandenen Kleingärten. Der Orientierungswert für diese Nutzung liegt gemäß DIN 18005 bei 55 dB(A) für den Tag und für die Nacht. Südlich des Plangebietes sind Geschosswohnungen für Bereitschaftspersonal der Stadtentwässerung vorhanden. Bei einer Be-

urteilung ist hier der Orientierungswert von Mischgebiet gemäß DIN 18005 von 60/50 dB(A) tags/nachts anzuhalten.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine deutlich größere Verkaufsfläche ermöglicht, mit der zum Einen zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr mit seinen Emissionen sowie zusätzliche Emissionen durch die Nutzung selbst einher gehen. Der größte Anteil der Emissionen wird dabei aus dem Ziel- und Quellverkehr sowie aus den ca. 335 zusätzlich erforderlichen Stellplätzen hervorgehen. Diese große Zahl an Stellplätzen kann auf dem Grundstück nur durch Bauwerke wie Tiefgarage oder Parkpalette hergestellt werden. Die zu erwartenden wesentlichen Schallquellen (Anlieferung, Ausfahrt Parkdeck) können durch die geplanten Gebäude oder zusätzliche bauliche Maßnahmen weitgehend abgeschirmt werden. Bei der weiteren Konkretisierung des Vorhabens ist die Situation schalltechnisch zu untersuchen. Gegebenenfalls sind schalltechnische Maßnahmen zu ergreifen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet als auch in den benachbarten Bereichen zu sichern.

Abgesehen von den Emissionen aus der Nutzung ist auch die Zunahme der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen durch die neue Nutzung zu betrachten.

Die zu erwartende Verkehrserhöhung wird auf ca. 1026 Kfz-Fahrten pro Tag auf der Straße Rehagen prognostiziert. Damit liegt die Erhöhung unter 25% des vorhandenen Verkehrs, die daraus folgende Zunahme des Schallpegels beläuft sich auf unter 1 dB(A) und ist damit nicht wahrnehmbar.

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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke, auf denen sich im Laufe der letzten 40 Jahre verschieden Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Lediglich kleine, zumeist entlang von Straßen gelegene Bereiche weisen Scherrasen auf, auf denen zum Teil Gehölze stehen. Die Flächen haben für den Naturhaushalt und für das Ortsbild nur eine untergeordnete Bedeutung. Die vorhandenen Bäume sind teilweise erhaltenswert und werden zum Teil durch die Baumschutzsatzung geschützt.

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 545 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.

Es ist Ziel der Planung, hinsichtlich der naturräumlichen Situation und der Gestaltung der Straßenräume auch in Gewerbegebieten gestalterisch vorzusorgen. 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 Bebauungsplan sieht dafür Flächen vor, die mit standortgerechten heimischen Bäumen zu bepflanzen sind. Auf diesen Flächen sind je angefangene 100 m² mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Für vorhandene Situationen, in denen diese Flächen bereits mit Stellplätzen belegt sind, sieht der Bebauungsplan als Ausnahme die Pflanzung einer Hecke vor.

Weiter sind offene Stellplatzanlagen von mehr als 100 m² Gesamtfläche durch ein Baumraster (je vier Stellplätze ein Baum) zu gliedern.

Die vorgesehene Gliederung der Stellplätze mit Bäumen wird zu einer Wiederherstellung 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 Wir-

kung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil. Neben der quantitativen Forderung der Nds. Bauordnung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke Grünflächen sein müssen, wird auf diese Weise eine qualitative ergänzt.

5.3 Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet wird industriell und gewerblich genutzt. Auffüllungen aus Trümmerschutt und künstlichen Auffüllungen sind im Gewerbegebiet Hainholz bereits häufiger angetroffen worden, so dass auch im Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen ist.

Ausweislich des Altlastenkatasters befinden sich drei Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes; hier sind bzw. waren Betriebe ansässig, die mit Wasser- und Boden- gefährdenden Stoffen umgehen.

Für die nordöstlich des Plangebietes liegende Altablagerung Krepfenstraße werden wegen der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen auf das Plangebiet angenommen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Boden- oder Grundwasserschäden. Nordwestlich sind zwei MKW- Schäden bekannt, die bereits saniert wurden. Etwa 70 m südlich des Plangebietes ist ein Schaden durch leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) bekannt geworden. Die Sanierungsarbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

Wegen der Belastungen im Umfeld mit LHKW und aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) wird eine Voruntersuchung durch Bodenluftmessungen auf diese Schadstoffe empfohlen. An gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Büro- und Geschäftsgebäude) sind prinzipiell die gleichen gebäudehygienischen Anforderungen zu stellen wie an Wohngebäude. In Bezug auf die Aufenthaltsdauer der dort tätigen und die Art der Nutzung lassen sich gewerbliche Flächen nicht zwingend von Wohngebieten unterscheiden.

Für den Teil des Plangebietes, für den die Erweiterung des Einrichtungshauses geplant ist, wurde eine Altlastenverdachtsabklärung durch die DEKRA Umwelt GmbH angefertigt. Zur Erkundung wurden 4 Rammkernsondierungen bis zu 4 m Tiefe durchgeführt.

Der Bereich ist flächendeckend mit künstlichen Bodenauffüllungen und einer darüber liegenden Bodenversiegelung bedeckt. Die Auffüllungen, in denen als Nebenkomponenten Bauschuttanteile, Schlacken und Aschen enthalten sind, wurden mit einer Mächtigkeit bis zu 1,4 m vorgefunden. In den Auffüllungen wurden Schadstoffkonzentrationen mit leicht erhöhten Metallgehalten und erhöhtem Gehalt an organischem Kohlenstoff festgestellt. Diese Gehalte sind bodenschutzrechtlich nicht von Belang, können jedoch im Fall von Bodenbewegungen abfallrechtlich eine Rolle spielen, da sie nur einen „eingeschränkten Einbau“ erlauben.

Weiter wurden vier Bodenluftproben entnommen, die leicht erhöhte BTEX- Gehalte aufwiesen. Diese sind jedoch weder bodenschutz- noch abfallrechtlich von Belang.

Der Grundwasserspiegel wurde bei ca. 2,7 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden LCKW- Konzentrationen festgestellt, die aus dem südlich liegenden Schadensfall abzuleiten sind. Bei Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltung ist wahrscheinlich, dass die Grundwasserfließrichtung verändert und die Schadstofffahne in Richtung des Plangebiets umgelenkt wird.

Es wird empfohlen, zukünftige Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten und dabei anfallenden Bodenaushub abfallrechtlich zu bewerten sowie mögliche Grundwasserentnahmen messtechnisch zu überwachen. Sollten bei Bauarbeiten sensorische Auffälligkeiten im Bodenaushub auftreten, wie z.B. Verfärbungen, Geruch, Ölschlieren, Schlacken, Aschen usw. ist die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hindernisse, die gegen die beabsichtigte Nutzung als Einzelhandelsstandort sprechen, sind im Hinblick auf den Bodenschutz nicht erkennbar.

Da das Gewerbegebiet Hainholz Ziel von Luftangriffen war, wird empfohlen vor jeglicher Bautätigkeit eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizeidirektion Hannover durchzuführen.

Die Bodenverhältnisse einschließlich Aussagen zu den Einflüssen auf und durch das Vorhaben sind im Umweltbericht unter Kapitel 2.3 Schutzgut Boden und Kapitel 2.4 Schutzgut Wasser erläutert.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte grundsätzlich möglich. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen empfiehlt es sich, örtliche Schlufflagen auszutauschen.

6. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Teil II - Umweltbericht

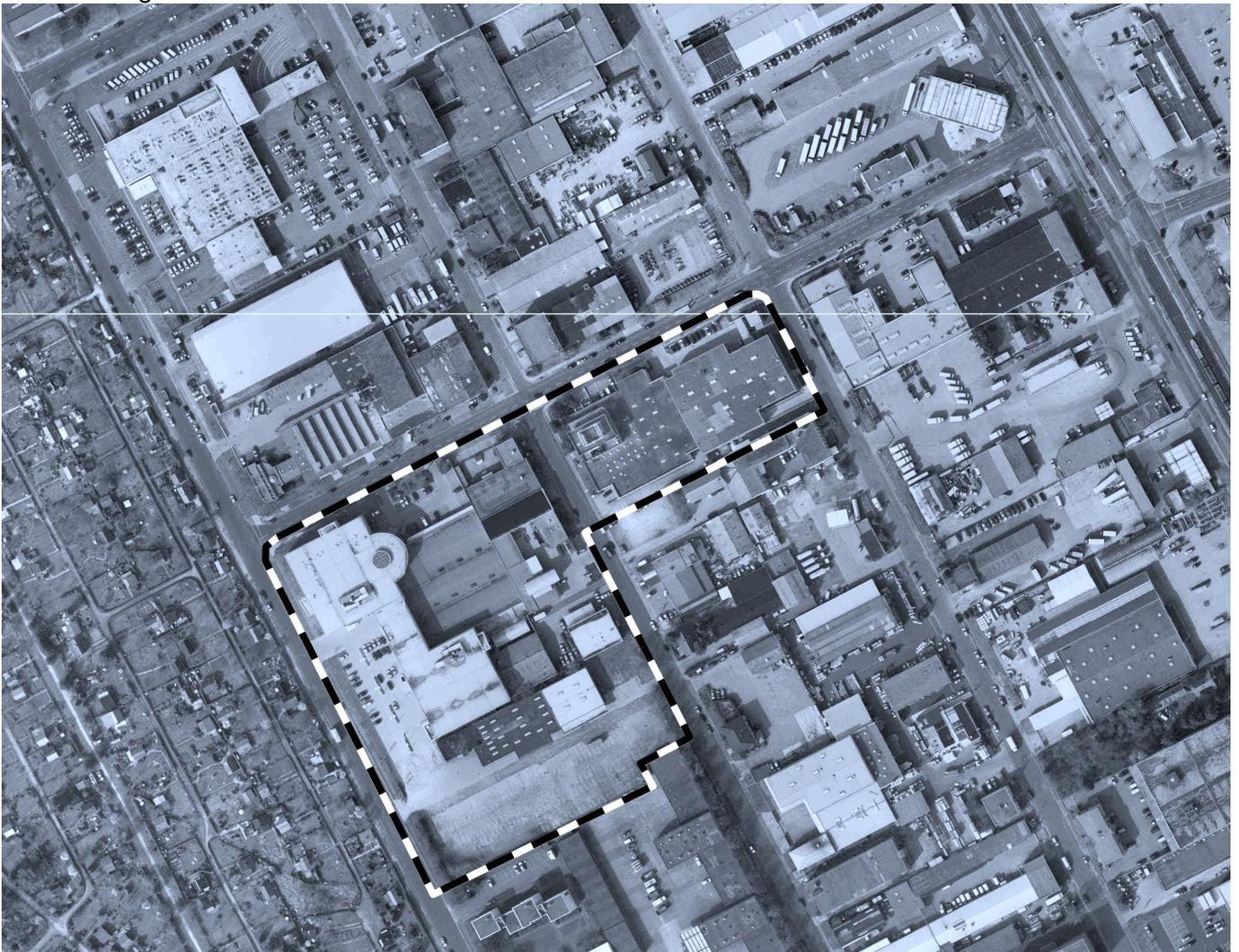
1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort Art und Umfang des Vorhabens / Festsetzungen

An der Ecke Meelbaumstraße / Rehagen ist seit langer Zeit ein Möbel- und Einrichtungshaus ansässig; ca. 100 m östlich ist zwischenzeitlich ergänzend dazu ein Küchenstudio entstanden. Es handelt sich dabei um eines der wenigen großen Einrichtungshäuser, welches im Stadtgebiet Hannovers angesiedelt ist. Diesem Betrieb, der nun über Grundstücke von ca. 2,2 ha verfügt, soll ermöglicht werden zu expandieren und sich mit seiner Verkaufsfläche an die heutigen Marktgegebenheiten anzupassen. Darüber hinaus sollen in den bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebieten durch die Festsetzung von Bepflanzungen die naturräumliche Situation und die Gestaltung bzw. Wirkung der öffentlichen Verkehrsflächen verbessert werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,8 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, so dass lediglich die festgesetzten Pflanzstreifen nicht versiegelt werden dürfen.



Luftbild 2006

Die Erweiterung des Einrichtungshauses ist in 2 Bauabschnitten auf ca. 25.800 m² Verkaufsfläche sowie die Integration des Hochregallagers geplant. In einem ersten Abschnitt ist die Erweiterung um ca. 6200 m² Verkaufsfläche sowie das Hochregallager, ca. 70 offene Stellplätze sowie eine Tiefgarage geplant, zu einem deutlich späteren Zeitpunkt soll eine Aufstockung mit zusätzlichen 5000 m² VKF erfolgen. Diese Stellplätze können ggf. in einem Parkdeck vorgesehen wer-

den. Die offenen Stellplätze sollen durch ein Baumraster gegliedert werden. Derzeit sieht der Bebauungsplan Nr. 545 auf der Fläche ein Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandel vor, so dass eine Änderung erforderlich ist. Da diese Planung den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorbereitet, ist dieses Verfahren UVP-pflichtig. Die UVP-Pflicht kann durch die Umweltprüfung in der Bauleitplanung mit abgedeckt werden.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Standort des Einrichtungshauses in integrierter Lage nahe dem Stadtteil Hainholz 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 Neuansiedlung 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 (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. Für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und der Verkehrsmengenkarte Hannover 1995 bzw. den letzten Verkehrszählungen entnommen

Fachplanungen

Nachfolgend werden die Ziele 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 liefern das Altlastenkataster bei der Region Hannover sowie ein Baugrundgutachten.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der **Schallimmissionsplan** der Stadt Hannover sowie das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation** (siehe 2.1.1).

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist zu Beginn der Begründung bereits 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 liegt im Gewerbegebiet Hainholz ca. 300 m von der Schulenburger Straße entfernt. Für das geplante Einrichtungshaus ist dies als integrierte Lage zu bezeichnen.

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche der Straße Rehagen belastet. Hier verkehren täglich ca. 6000 Kfz. Der Schallimmissionsplan der Stadt Hannover stellt in den straßennahen Bereichen Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr von bis zu 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts dar.

Im „Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation“ liegt das Plangebiet in einem potenziellen gering belasteten Siedlungsraum (siehe auch Klima / Luft).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Emissionen)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung des vorhandenen Einrichtungshauses um ca. 11.000 m² ermöglicht. Darüber hinaus soll das bislang an der Wohlenbergstraße ansässige Hochregallager in das neue Gebäude integriert werden.

Durch die Erweiterung und die geänderte Organisation der Außenanlagen des Einrichtungshauses sowie die Integration des Lagers werden sich auch die Auswirkungen auf die Umgebung verändern. So ist nun eine Anlieferung für das Lager auf der östlichen Seite des Gebäudes vorgesehen, die Abfahrt über Grambartstraße.

Die erforderlichen Stellplätze werden zu einem geringen Teil (ca. 70) auf offenen Stellplätzen nachgewiesen. Die übrigen können in einer Tiefgarage und in Parkpaletten nachgewiesen werden. Die Tiefgarage sowie die neuen offenen Stellplätze sollen eine Zufahrt von der Straße Rehagen und eine Abfahrt über die Grambartstraße erhalten.

Die Anzahl der Stellplätze wird bei Ausschöpfung der Verkaufsfläche um 335 St zunehmen, und liegt damit am Minimum der erforderlichen Zahl. Die Realisierung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen so dass zunächst ca. 170 Stellplätze entstehen und zu einem späteren Zeitpunkt die Übrigen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Parkverkehr, Anlieferung) wurden für das Gesamtvorhaben untersucht. Der zu erwartende Verkehr wird auf ca. 1030 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert und deren verkehrstechnische Auswirkungen auf die Knotenpunkte überprüft. Der zusätzliche Verkehr führt nicht zu einer spürbaren Verschlechterung der Verkehrssituation.

An der südlichen Grundstücksgrenze werden nur wenige zusätzliche offene Stellplätze geplant. Die meisten Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Der Zielverkehr soll von der Straße Rehagen auf das Grundstück fließen, der Quellverkehr zur Grambartstraße abfließen, so dass sich der Gesamtverkehr auf die beiden Straßen nahezu gleichmäßig verteilt.

Bewertung

Angesichts der vorhandenen Situation, d.h. die benachbarten Grundstücke sind als Gewerbegebiete ausgewiesen und die vorhandenen Straßen bereits vorbelastet, ist nicht zu erwarten, dass durch die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses, noch durch den zu erwartenden Mehrverkehr auf der Straße Rehagen die Orientierungswerte für das Kleingartengebiet oder die Gewerbegebiete inklusive der Wohnungen für Bereitschaftspersonen überschritten werden. 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 war bisher bebaut bzw. versiegelt. Lediglich in den Bereichen der Grundstücksgrenzen sind tlw. Bepflanzungen vorhanden. In der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1985 wurden die größeren Flächen als Biotope der Industrie- und Gewerbeflächen sowie als Biotope der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung mit ausgeprägter Gehölzbeständen kartiert. In Randbereichen wurden auch hochstaudenreiche ruderalisierte Glatthaferwiesen sowie Rainfarnbeifußgestrüppe festgestellt. Jüngere Biotoptypenkartierungen liegen nicht vor.

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.

Die Planung sieht die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem alten Bebauungsplan erneut vor. Für die bisher als nicht überbaubare Fläche ausgewiesenen Streifen entlang der Verkehrsfläche sieht der Bebauungsplan nun das Bepflanzen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vor. Weiter sind Stellplätze durch ein Baumraster zu gliedern.

Bewertung

Durch die Planung wird eine als versiegelter Parkplatz vorhandene Fläche durch die Erweiterung des Einrichtungshauses und ein Hochregallager überbaut. Gleichzeitig erfolgt die Neuanlage von Grünflächen und Baumpflanzungen in den Bereichen entlang der Verkehrsflächen. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nach bisheriger Kenntnis von der Planung nicht betroffen.

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

2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird im Plangebiet gemäß Baugrundkarte Hannover Ausgabe A (1975) als Sand beschrieben, der von einer ca. 1 m mächtigen Schicht aus feinsandigem Schluff bis schluffigem Feinsand überdeckt ist. Das natürliche Bodenprofil ist durch die Urbanisation vollständig überformt.

Die im Rahmen der Altlastenverdachtsabklärung durchgeführten Rammkernsondierungen ergaben Aufschluss, dass das Gelände ca. 1,4 m aufgefüllt ist. Als Nebenkomponenten sind darin Bauschuttanteile, Schlacken und Aschen enthalten. In den Auffüllungen wurden Schadstoffkonzentrationen mit leicht erhöhten Metallgehalten und erhöhtem Gehalt an organischen Kohlenstoff festgestellt. Diese Gehalte sind bodenschutzrechtlich nicht von Belang, können jedoch im Fall von Bodenbewegungen abfallrechtlich eine Rolle spielen, da sie nur einen „eingeschränkten Einbau“ erlauben.

Der größte Teil des Plangebietes ist heute durch Baukörper oder Stellplatzanlagen vollständig versiegelt. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Auffüllungen auf dem Baugrundstück können die vorgenannten erhöhten Bodenbelastungen auftreten. Die geplanten Bodeneingriffe sind daher gutachterlich zu begleiten.

Aus der Auswertung der alliierten Luftbilder durch die zentrale Polizeidirektion geht hervor, dass im Plangebiet eine Bombardierung erfolgt ist. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb bei evtl. Bauvorhaben baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

Bewertung

Durch die Erweiterung des Einrichtungshauses und des Lagers werden heute bereits durch Stellplätze versiegelte Flächen überbaut. Gleichzeitig erfolgt durch die Anlage von Pflanzbeeten eine Entsiegelung. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden wird das Plangebiet umgestaltet.

2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet verfügt über eine potentiell mittlere (75-180 mm/a) Grundwasserneubildung. Der Grundwasserstand liegt bei einer Tiefe von ca. 2,70 m unter der Geländeoberfläche. Das Grundwasser strömt vorwiegend in nordwestliche bis südwestliche Richtung. Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden leicht erhöhte LCKW- Gehalte festgestellt. Diese Befunde resultieren nach derzeitiger Erkenntnislage nicht aus Schäden, die auf dem untersuchten Grundstück eingetreten sind, sondern sind vermutlich aus Grundwasserschäden auf südlich angrenzenden Flächen abzuleiten. Sollten bei Tiefbaumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig sein, so ist wahrscheinlich, dass sich dadurch die natürliche Grundwasserfließrichtung verändert und die LCKW- Schadstofffahne in Richtung der Entnahmestelle umgelenkt wird. Bei Baumaßnahmen, die eine Wasserhaltung erfordern, ist das Grundwasser auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen und vorab zu prüfen, ob Maßnahmen (z.B. Grundwasserreinigung) einzuleiten sind.

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.

Die Bodenbeschaffenheit (Sand) und der Grundwasserflurabstand lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich zu. Es empfiehlt sich, die in den oberen aufgefüllten Bodenschichten vorhandenen örtlichen Schlufflagen auszutauschen. Aufgrund der Schadstoffsituation ist bei einer eventuellen Niederschlagswasserversickerung der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung in dem Bereich schadlos möglich ist.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der angrenzenden Straße Rehagen und der etwa 400 m entfernten Schulenburger Landstraße zu betrachten. Aktuelle Messwerte liegen für diesen Straßenabschnitt nicht vor. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf die „GIS- basierte Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover“ (Juni 2006), in der die Ausbreitung verkehrsbedingter Schadstoffe stadtweit berechnet wurde.

Die Straße Rehagen verzeichnet ein Verkehrsaufkommen von knapp 6000 Kfz pro Tag, der LKW-Anteil beträgt etwa 10%. Auf der Schulenburger Landstraße fahren täglich zwischen 20.000 und 26.000 Kfz, der Lkw-Anteil liegt bei 15 %. Auf Basis dieser Verkehrszahlen wurden für das Plangebiet eine Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) in Höhe von 27,4 µg/m³ und eine Feinstaubbelastung (PM10) in Höhe von 30,4 µg/m³ als Jahresmittelwerte berechnet. Die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung betragen für beide Schadstoffe 40 µg/m³, so dass die Grenzwerte deutlich unterschritten werden. Im Nahbereich der Schulenburger Landstraße wurden aufgrund der deutlich höheren Verkehrsmengen je nach Straßenabschnitt Werte zwischen 35 bis max. 45 µg/m³ (NO₂) und 36 bis max. 42 µg/m³ (PM10) errechnet. Diese relativ hohe Belastung bleibt aber auf die Randbereiche der Schulenburger Landstraße beschränkt und wirkt sich nicht negativ auf das Plangebiet aus.

Bewertung

Gemäß der Karte der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Hannover vom Juni 2006 liegt das Plangebiet zum größten Teil in einem potenziell gering, in Einzelfällen mäßig belasteten Bereich. Der westliche Teilbereich wird als potenziell mäßig, in Einzelfällen hoch belastet dargestellt. Das Vorhaben hat auf diese Einstufung keine erheblichen Auswirkungen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Zwischen dem Gewerbegebiet Hainholz und den westlich angrenzenden Kleingärten ist ein städtebaulich negativer Randeffect zwischen Siedlung und Freiraum festzustellen. Das Vorhaben, das Einrichtungshaus im Plangebiet nach Süden zu ergänzen, trägt zu einer stärkeren Kantenbildung bei.

Bewertung

Die vorgesehene Eingrünung entlang der Verkehrsflächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern verbessert den Übergang am Ortsrand und trägt damit positiv zum Orts- und Landschaftsbild bei.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind zahlreiche Gebäude, Stellplätze und Betriebsanlagen vorhanden.

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

Bewertung

Die Planung ermöglicht die Ergänzung der Situation.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Umnutzung der Fläche des derzeitigen Parkplatzes durch einen Möbel- und Einrichtungshaus mit begrüntem Parkplatz und Pflanzstreifen 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.

Durch eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung können die Entwässerungskanäle entlastet werden.

Wird bei Tiefbauarbeiten eine Absenkung des Grundwassers erforderlich, so ist aufgrund der benachbarten LCKW- Schadstofffahne die untere Wasserbehörde bei der Region Hannover zu beteiligen.

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 Einrichtungshaus ermöglicht, sich an die Anforderungen des Marktes mit großen Verkaufsflächen anzupassen. Der Betrieb kann 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
Vermeidung von Emissionen	Vorhandene Infrastruktur und Gebäude werden weiter genutzt, so dass baubedingte Emissionen minimiert werden.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die vorhandenen Betriebe sind an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen. Es besteht jedoch die Möglichkeit Regenwasser vor Ort zu versickern.
Nutzung erneuerbarer Energien	Der Einsatz erneuerbarer Energien wird bei der Projektentwicklung geprüft. Das vorhandene Einrichtungshaus ist bereits an die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung angeschlossen.
Sparsame und effiziente Energienutzung	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 und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Weiter sollen offene Stellplatzanlagen durch ein Baumraster gegliedert werden: je 4 offene Stellplätze soll mindestens ein standortheimischer großkroniger Baum gepflanzt und erhalten werden. Neben einer sinnvollen Gestaltung erhalten die Stellplätze so einen gewissen ökologischen Wert.

4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Verminderung der CO₂-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 CO₂-Emissionen bei.

Zu den Möglichkeiten der Einsparung von Energie und CO₂-Emissionen fand ein Beratungsgespräch statt. Die vorhandenen Gebäude sind bereits an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Die Erweiterung kann durch den vorhandenen Anschluss mit versorgt werden. In einem Energiekonzept wurde das gesamte Gebäude betrachtet. Die vorhandenen und neuen Lüftungsgeräte werden durch moderne drehzahlgeregelte Motoren ersetzt bzw. geplant. Weiter soll die Lüftungsanlage durch zeitgemäße Elektroniksteuerung zentral überwacht und geregelt werden. Überschüssige Wärme aus dem Bistrobereich und der Leuchtausstellung wird in das Hochre-

gallager abgeführt. Der Energiebedarf für die Gebäude kann durch das Energiekonzept um ca. 25 bis 30 % reduziert werden.

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

Einem an der Meelbaumstraße seit Jahrzehnten ansässigen Möbel- und Einrichtungshaus soll es ermöglicht werden, sich den aktuellen Marktanforderungen anzupassen, so dass hier ein großflächiger Einzelhandelsstandort für Möbel, Einrichtung und Küchen mit insgesamt bis zu 29.300 m² 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 und die zulässige Höhe der Baukörper wird klarer definiert und gegenüber den vorhandenen Baukörpern auf dem Grundstück im südlichen Bereich um 5 m erhöht.

Die in geringfügigem Maße an den Straßen vorhandene Vegetation wird aufgrund der neuen erforderlichen Zufahrten neu gestaltet. Bestandteil der Planung ist aber auch die Neupflanzung von Bäumen, ebenerdige offene Stellplätze sind durch Bäume zu gliedern. Weiter sind die nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

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

Begründung und Umweltbericht wurden unverändert zum Satzungsbeschluss übernommen.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2010

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11 / 03.05.2010