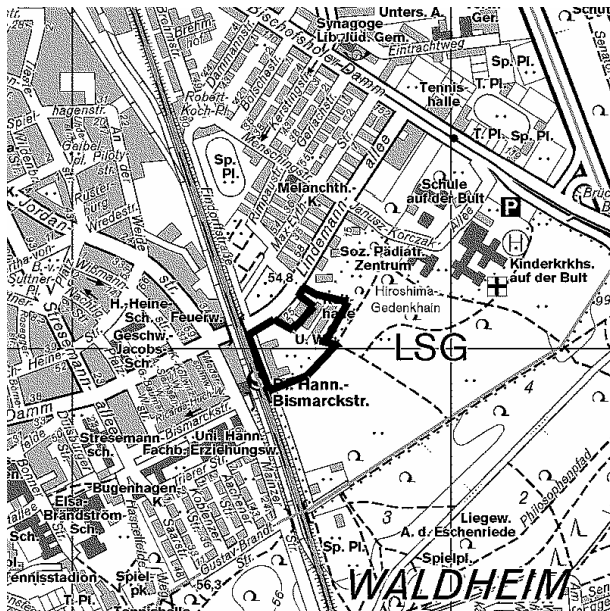


## Begründung mit Umweltbericht

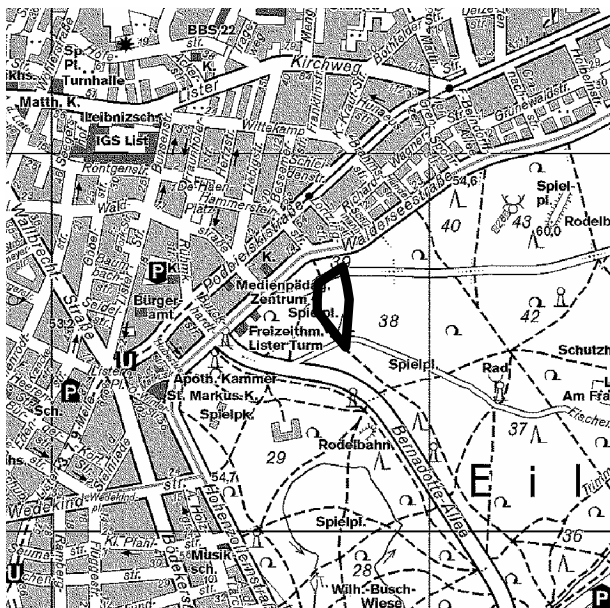
### Bebauungsplan Nr. 1677 - Lindemannallee / Umspannwerk -



Stadtteil: Bult und Zoo

#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet Teil A wird begrenzt durch die Grundstücke Lindemannallee, Süd- und Ostgrenze des Grundstückes Lindemannallee 25, Ost- und Nordgrenze des Grundstückes Lindemannallee 23 (Garagenhof), West-, Nord- und Ostgrenze des Grundstückes Lindemannallee 21 (altes Umspannwerk), eine Parallele 17 m östlich der südwestlichen Grundstücksgrenze des alten Umspannwerkes in Richtung Süd-Ost, eine Parallele 27 m südlich der südöstlichen Grundstücksgrenze des alten Umspannwerkes in Richtung Südwesten, südliche Gebäudekante des Pferdestalls und dessen Verlängerung nach Osten und Westen, Bahntrasse Hannover-Göttingen.



Das Plangebiet Teil B umfasst das Flurstück 15/43, Gemarkung Hannover, Flur 18 (ehemaliges Schwedenheim).

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Teil I - Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
3.1 Neues Umspannwerk	4
3.2 Sondergebiet Nahversorgung	4
3.3 Reitsportanlage	7
3.4 Öffentliche Grünfläche / öffentlicher Fuß- und Radweg	7
3.5 Öffentliche Grünverbindung	8
<b>4. Verkehr und Erschließung</b>	<b>8</b>
4.1 Erschließung der Grundstücke	9
<b>5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit</b>	<b>9</b>
5.1 Emissionen	9
5.2 Naturschutz	9
5.3 Bodenverunreinigungen	10
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>11</b>
<b>Teil II - Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>12</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	13
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	14
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	14
2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	15
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	20
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
<b>3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>20</b>
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20
<b>4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen</b>	<b>20</b>
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	20
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	21
<b>5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>21</b>
<b>6 Zusätzliche Angaben</b>	<b>21</b>
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	21
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	22
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

## Teil I - Begründung

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

An der Lindemannallee wird zurzeit ein neues Umspannwerk errichtet. Die bestehenden Umspannwerke Rennbahn und Südstadt (Wredestraße) sollen in diesem Neubau zusammengeführt werden. Die bisherigen Standorte stehen damit für andere Nutzungen zur Disposition.

Bei der momentanen Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen ist eine private Nutzung des Grundstücks an der Lindemannallee nicht zulässig. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten müssen daher neu geregelt werden.

Eine Einzelhandelskette, die Lebensmitteldiscounter betreibt, ist an dem Grundstück an der Lindemannallee als Standort für einen Lebensmittelmarkt interessiert und beabsichtigt, dort einen Lebensmitteldiscounter mit Nahversorgungsfunktion mit einer Verkaufsfläche bis max. 1.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Aufgrund der mangelhaften Nahversorgungssituation im Stadtteil Bult und der Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße sollen auf diesem teilintegrierten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung geschaffen werden.

Entlang des östlichen Bahndammes der Strecke Hannover-Göttingen wurde für langfristige Planungen der DB Netz AG eine 15 m breite Fläche für die Erweiterung der Bahnanlagen vom Ostausgang des Bahnhofs Bismarckstraße bis zur Lindemannallee vorgehalten. Diese Planungen wurden aufgegeben, die Flächensicherung ist nicht mehr erforderlich. Der hier verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg und die benachbarte öffentliche Grünfläche sollen planungsrechtlich gesichert werden.

### 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtteils Bult zwischen der Lindemannallee, der Bahnstrecke Hannover-Göttingen und den ausgedehnten Grünflächen der Alten Bult. Im Nordosten grenzt ein Wohngebiet an das Plangebiet.

Im Plangebiet sind das alte Umspannwerk, Rennbahn, ein Reitstall mit Reitbahn sowie das neue Umspannwerk Bult an der Lindemannallee, welches sich zurzeit im Bau befindet, vorhanden.

Ca. 20m südwestlich des Plangebietes liegt der Bismarckbahnhof. Bis zu dieser Unterführung verläuft ein beleuchteter öffentlicher Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse, der an seiner östlichen Seite von einem Grünstreifen bis zum Bismarckbahnhof begleitet wird. Der Weg ist Teil einer Fahrradverbindung und verlängert die von Norden kommende Findorffstraße nach Süden. Eine weitere Verbindung von der Lindemannallee zur Alten Bult verläuft zwischen dem Tankstellengrundstück und dem neuen Umspannwerk hindurch und im weiteren Verlauf über die Flächen des Reiterhofes. Diese ist nicht ausgebaut, dient jedoch gleichzeitig als Zuwegung zum Reitstall und zum alten Umspannwerk.

Das Tankstellen- und Garagengrundstück Lindemannallee Nr. 23 / 25 liegt nicht im Plangebiet, da hier kein Regelungsbedarf besteht.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Schwedenheims (Teil B) sind die Gebäude und Wege beseitigt. Die Fläche wird als Wald genutzt.

Im Plangebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 944 aus dem Jahr 1979 und der Bebauungsplan Nr. 1595 aus dem Jahr 1996. Diese setzen für das Gebiet Fläche für Versorgungsanlagen- "Umspannwerk", Gewerbegebiet, Sportanlage (Reitsport) sowie 2 Grünverbindungen fest. Entlang der Bahn sieht der B-Plan 1595 noch eine Erweiterungsfläche für Bahnzwecke vor.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Gewerbegebiet und allgemeine Grünfläche dar; weiter sind Symbole für ein Umspannwerk und einen Spielpark eingetragen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Bereich der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Die Änderung sieht für das Plangebiet Sondergebiet Einzelhandel, allgemeine Grünfläche und Sportfläche vor.

Das Symbol Spielpark entfällt, das Symbol Umspannwerk wird in seiner Lage angepasst. Die Festsetzungen sind aus den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

#### **3.1 Neues Umspannwerk**

Das Umspannwerk Rennbahn und das Umspannwerk Südstadt (an der Wredestraße), die für die Versorgung der benachbarten Stadtteile erforderlich sind, werden an der Lindemannallee auf einem neuen Standort in einem kleineren Gebäude zusammengefasst.

Dieses neue Umspannwerk (Bult) ist auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 1595, der hier Gewerbegebiet ausweist, genehmigt und errichtet worden. Das bisher hier ausgewiesene Gewerbegebiet war hinsichtlich seines Störungsgrades eingeschränkt auf Nutzungen, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Mit der geplanten Nutzung als Umspannwerk wird dem entsprochen.

Das Grundstück des neuen Umspannwerkes wird entsprechend seiner Funktion als Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk“ festgesetzt, da diese Nutzung von besonderer öffentlicher Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung ist. Gegenüber der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet wird die Fläche an der südlichen Seite zugunsten der Grünflächen etwas reduziert, da diese für die Nutzung als Umspannwerk nicht erforderlich sind.

Die Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder in der Umgebung von Niederfrequenzanlagen (ortsfeste Anlagen zur Umspannung und Fortleitung von Elektrizität, die der Verwendung zu gewerblichen Zwecken dienen) sind in der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26.BImSchV) vorgeschrieben. Das geplante Umspannwerk erfüllt nach Angabe der Stadtwerke als Betreiber diese seit dem 01.01.1997 geltenden Auflagen.

#### **Begrünung / Aufenthaltsqualität**

Die seinerzeit ermöglichten Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1595 sollten unter anderem durch Bepflanzungen auf den Grundstücksflächen ausgeglichen werden. Die entsprechenden Festsetzungen sind für das neue Planungsrecht übernommen worden und im Abschnitt 5.2 Naturschutz erläutert.

In gewerblich genutzten Gebieten ist es Ziel, stadtgestalterische Aspekte stärker zu berücksichtigen, um so die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen für die dort arbeitenden Menschen und Besucher zu verbessern und positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erzielen. Mit der Ausweisung von Pflanzstreifen und einer entsprechenden Begrünung auf den Grundstücks-(teil)flächen soll eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht werden.

Die Festsetzungen zur Begrünung dienen zum einen dazu, den erforderlichen Ausgleich aufgrund der Eingriffsregelung (bereits aus dem Bebauungsplan Nr. 1595) zu realisieren und zum anderen stadtgestalterischen Aspekten.

#### **3.2 Sondergebiet Nahversorgung**

Die Fläche des bisherigen Umspannwerkes war bislang als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt und steht aufgrund der Verlagerung nun zur Disposition. Da die Fläche zwischen einerseits sensiblen Nutzungen im Süden und Osten (Naherholungsbereich und Wohnen) und andererseits emittierenden Nutzungen (Bahn, Reitstall, Tankstelle und Umspannwerk) im Westen liegt, kann hier nur eine wenig störende, aber dennoch wenig sensible Nutzung angeordnet werden. Mit Einzelhandelsnutzungen können diese Anforderungen erfüllt werden. Die Planung sieht hier ein Sondergebiet für Nahversorgung mit einem Lebensmittelmarkt zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit überwiegend Waren des periodischen Bedarfs mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

In dem „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ (Cima-Gutachten 2002) wird für den Stadtbezirk Südstadt / Bult ein hoher Handlungsbedarf festgestellt. Es liegt derzeit ein offenes Umsatzpotential in dem Stadtbezirk Südstadt/Bult vor, das heute per Saldo in andere Stadtbezirke bzw. ins Umland abfließt. Die Stadtteile Südstadt und Bult weisen einen erheblichen Kaufkraftabfluss auf, der Potenziale für Verkaufsflächenzuwächse enthält. Flächen für die Ansiedlung solcher Märkte sind in den Wohngebieten des Stadtteils Bult jedoch nicht vorhanden. Die Fläche des ehemaligen Umspannwerkes liegt nahe an den Wohngebieten, ist fußläufig zu erreichen und bietet insofern die Möglichkeit die Nahversorgung im Stadtteil Bult zu verbessern. Im Stadtteil Bult ist zurzeit keine Nahversorgung in Form eines Lebensmitteldiscounters vorhanden.

Die Verkaufsformen im Einzelhandel unterliegen einem fortlaufenden Strukturwandel. Dieser ist gekennzeichnet durch einen stetigen Zuwachs an Verkaufsflächen, der u. a. aus einer steigenden Produktdiversifizierung resultiert und seinen Ursprung auch in den pluralisierten Lebensstilen auf der Verbraucherseite hat. Als heute konkurrenzfähige Marktgrößen haben sich mittlerweile Flächen etabliert, die häufig über einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> liegen. Bei Überschreitung der Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> gilt die Regelvermutung gemäß § 11 (3) BauNVO, die besagt, dass ein Betrieb Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Entwicklung zentralen Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt hat, sofern nicht Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese nicht vorliegen. Das führt dazu, dass auch Nahversorgungsbetriebe häufig mit Verkaufsflächen betrieben werden, die gemäß Baunutzungsverordnung nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind. Auch bei dem geplanten Projekt wird diese Grenze überschritten, daher soll hier Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch Einzelhandels- und ein Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Der geplante Discounter-Standort wurde in einer Wirkungsanalyse vom Juli 2005 hinsichtlich seiner Verträglichkeit und Auswirkungen auf die benachbarten Einkaufsbereiche untersucht. Dabei waren die Südstadt mit den Bereichen Hildesheimer Straße, Marienstraße/Sallstraße und Südostbereich, sowie die Stadtteile Bult, Waldhausen, Waldheim, Döhren und Kleefeld zu untersuchen. Berücksichtigt wurden auch die in Planung befindlichen Vorhaben, wie im Bereich der Straßen An der Weide und Tiestestraße in der Südstadt.

Für große Teile des Einzugsgebietes (d.h. Bult, Waldhausen, Waldheim) lassen sich keine Umverteilungen der Kaufkraft nachweisen, da keine relevanten Wettbewerber vorhanden sind. Umverteilungsquoten im mittleren einstelligen Bereich (5,0 bis 6,6 %) werden für den Einkaufsbereich Hildesheimer Straße, den sonstigen Lagen der Südstadt sowie für den Stadtteil Kleefeld erwartet. Für den südöstlichen Teil der Südstadt ergeben sich angesichts der unmittelbaren Grenzlage starke Marktdurchdringungen.

Insgesamt haben die im Rahmen der Wirkungsanalyse ermittelten ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Bestandsstruktur ergeben, dass in keinem Bereich die in der Rechtsprechung zitierte 10%-Schwelle bei den Umsatzumverteilungen hinsichtlich „wesentlicher Beeinträchtigung der Einzelhandelsstrukturen“ erreicht wird. Im Rahmen der Einzelfallbetrachtung ist das Vorhaben als uneingeschränkt verträglich einzustufen. Die Nahversorgung im Stadtteil Bult wird nachhaltig verbessert.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung trifft der bisher gültige Bebauungsplan keine einschränkende Aussage für die ehemalige Fläche für Versorgungsanlagen. Die neue Festsetzung orientiert sich an den Flächenansprüchen, die ein Lebensmitteldiscounter heutzutage benötigt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet ein Vollgeschoss vor. Das entspricht zum einen der Bebauung, die in direkter Umgebung, mit Ausnahme des zehngeschossigen Wohnhauses, vorhanden ist und zum anderen der Geschossigkeit, mit der Lebensmittelnahversorgermärkte üblicherweise errichtet werden.

Betreiber von Lebensmittelmärkten wünschen aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine große Anzahl an Stellplätzen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzanzahl von 75 liegt im Bereich des bauordnungsrechtlich zu Grunde zu legenden Richtwertes (50 bis 100 ST) für not-

wendige Einstellplätze. Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurde eine Reduzierung der Stellplätze von 122 auf 75 veranlasst.

Die Anordnung des Baukörpers, der Anlieferung und der Stellplatzbereiche auf dem Grundstück ist im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen auf das nördliche Wohngebiet geplant. Der Eingangsbereich und die Anlieferungszone werden auf der wohngebietsabgewandten Seite angeordnet. Der überwiegende Teil der Stellplätze ist nahe dem Eingangsbereich südwestlich der überbaubaren Fläche festgesetzt. Die Einrichtung emittierender Anlagen wird im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

### **Begrünung**

Die Stellplatzanlagen sind entsprechend der textlichen Festsetzung durch Baumpflanzungen zu begrünen. Neben der ökologischen Funktion fungieren diese Bäume auch als Gestaltungselement, indem sie die häufig vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Weiter werden sie sich positiv auf das Ortsbild und auf die wildlebenden Tiere, Vögel und Pflanzen auswirken. Für die Nutzer erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten als Vorteil.

Als weitere Begrünungsmaßnahmen sind für das Grundstück Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sowie ein 20%iger zu begrünender Flächenanteil festgesetzt. Daneben sind auch die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung für die durch das Vorhaben erforderlichen Baumfällungen durchzuführen. Die Ermittlung der vorhandenen Gehölze und deren geplante Entwicklung auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes sind im Teil II Umweltbericht unter Nr. 2.2 beschrieben und in dem Freiflächenplan in der Anlage zur Begründung dargestellt. Laut Freiflächenplan sollen auf dem Grundstück insgesamt 12 von 19 Großbäumen erhalten und 25 Bäume inklusive der Ersatzpflanzungen von 10 großkronigen Bäumen der 1/2. Ordnung neu angepflanzt werden. Angesichts der reduzierten Anzahl an Stellplätzen kann auch die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume reduziert werden.

Schließlich ist eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° festgesetzt. Dadurch kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. 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
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- das Binden von Feinstaub

Das Umfeld von Lebensmittelmärkten eignet sich als Standort für Wertstoffcontainer, da bei dem ohnehin erforderlichen Einkaufsweg die Wertstoffentsorgung mit erledigt werden kann. Im Umfeld nicht direkt an Wohnbebauung gelegener Märkte stören die Einwurfgeräusche z. B. von Altglas weniger als innerhalb von Wohngebieten. Vom Plangebiet aus liegt die nächstgelegene Wertstoffsammelstelle zurzeit an der Janus- Korczak- Allee nahe dem Kinderkrankenhaus. Aus den vorgenannten Gründen ist es sinnvoll, den Containerstandplatz in die Nähe des Lebensmittelmarktes zu verlegen.

Es besteht die Möglichkeit, die Sammelstelle in den Straßenraum im Bereich der Garagenanlage oder auf dem Parkplatz des Vorhabens anzulegen. Die Entfernung bzw. eine Abschirmung zum benachbarten Wohngebiet ist bei der Anordnung der Container zu berücksichtigen, so dass der Standort möglichst weit im Südwesten des Parkplatzes oder durch die Garagenanlage abgeschirmt angeordnet wird. Der Grundeigentümer hat die Errichtung eines Standplatzes für Wertstoffcontainer auf dem Parkplatz zugesagt. Da der Parkplatz nur eine von mehreren Möglichkeiten für die Wertstoffsammelstelle ist, zurzeit noch nicht bekannt ist, ob dieser Standort von der Bevölkerung angenommen wird und darüber hinaus das Entsorgungsunternehmen selbst entscheiden kann, ob es diese Sammelstelle beschicken will, soll der Standort nicht besonders festgesetzt werden.

### **Werbeträger /-Pylone**

In letzter Zeit ist zu beobachten, dass Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren aber auch andere Betriebe durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Das ausschließliche Ziel der Werbeträger ist es dabei, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung entfalten sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus. Im Fall des Plangebietes, wären davon die dicht bewohnten Bereiche der Südstadt, der Bult und die Erholungsbereiche „Alte Bult“ betroffen. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht. Des Weiteren kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden.

Die Gebäude in der näheren Umgebung sind nordöstlich des Plangebietes das X- geschossige Wohnhaus und im Übrigen die I- geschossigen Garagen und die Tankstelle sowie das neue Umspannwerk mit 10,3 m Traufhöhe. Werbeanlagen auf deren Fassaden müssen schon wegen der notwendigen Fenster und ihrer geringen Höhe in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt sein. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt. In dieser Nachbarschaft können auch schon Werbeanlagen, die die Höhe von 8 m überschreiten, eine Fernwirkung erzielen, die aus den genannten Gründen vermieden werden soll.

Durch die Möglichkeit, Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 8 m und ohne Einschränkung von deren Größe - sei es als Pylone oder als Aufbauten auf Gebäuden - zu errichten, wird einerseits erreicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung getragen wird. Durch die Beschränkung auf 8 m werden andererseits die beschriebenen negativen Auswirkungen vermieden.

### **3.3 Reitsportanlage**

Die Festsetzung Sportanlage „Reitsport“ ist vom bisherigen Planungsrecht übernommen worden. Der hier ansässige Reiterhof soll in seinem Bestand gesichert werden. Die Anlage gehörte ehemals zu der benachbarten, bis 1970 existierenden Pferderennbahn Bult, die über hundert Jahre an dem Standort angesiedelt war. Seit langem ist der Reiterhof Bestandteil des Sport- und Freizeitangebotes auch der benachbarten Stadtteile.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Grünfläche werden zum einen die westlich vorhandenen I- und II- geschossigen Gebäudezeilen (Pferdeställe und eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) gesichert, zum anderen kann die Reitanlage durch den Bau einer Reithalle ergänzt werden. Gegenüber der bisherigen Planung queren künftig keine freizuhaltenden Leitungstrassen der Stadtwerke mehr das Gelände. Die Gebäudeoberkante der vorgesehenen Reithalle wird wie schon bisher mit einer Höhe von max. 71,5 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen möglichen Gebäudehöhe von ca. 16 m, ausgehend von einer Geländehöhe von ca. 55,3 m ü. NN. Die Errichtung einer Reithalle ist innerhalb dieses Rahmens möglich.

### **3.4 Öffentliche Grünfläche / öffentlicher Fuß- und Radweg**

Entlang des Bahndammes verläuft heute ein beleuchteter Weg von der Lindemannallee nach Süden. Dieser Weg bildet die südliche Verlängerung der Findorffstraße, die eine wichtige Funktion als Fahrradverbindung erfüllt. Östlich parallel davon ist ein dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grünstreifen vorhanden. Diese Verbindung nach Süden, die auch zum Bismarckbahnhof führt, soll erhalten werden. Die bisherige Planung sah hier eine Fläche für die Erweiterung der Bahnanlagen sowie eine Grünverbindung vor. Da die „Bahnfläche“ nicht mehr erforderlich ist, kann der beleuchtete Weg als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Hier wird der Eindruck einer Grünverbindung angestrebt; dieser Wegeabschnitt soll als Eingang zu der großen Spiel- und Erholungsfläche „Alte Bult“ dienen. Der Bewuchs und die Fläche werden durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Grenzbepflanzungen, die den Weg stark eingeengt haben und Angsträume entstehen ließen, wurden zwischenzeitlich entfernt,

so dass dem Sicherheitsbedürfnis entsprechend sensibler Personen entsprochen wird. Entlang der Grenze zum neuen Umspannwerk sollen Sträucher gepflanzt werden. Die davor entstehende Wiesenfläche soll extensiv gemäht werden. Der südlich außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Weg, welcher auf die „Alte Bult“ führt, soll in die Verlängerung der Bahnunterführung verlegt werden.

### **3.5 Öffentliche Grünverbindung**

Zwischen dem neuen Umspannwerk und der Tankstelle ist neben der Zuwegung zum Sondergebiet Einzelhandel und Reiterhof auch eine öffentliche Grünverbindung zur Alten Bult festgesetzt. Diese kann neben der Verbindungsfunktion zwischen Lindemannallee und „Alte Bult“ auch die fußläufige Erschließung des Sondergebietes Einzelhandel und der Fläche für den Reitsport sicherstellen. Die Grünverbindung wird durch die Zuwegung zur Fläche für den Reitsport gequert.

Neben dem Rad- und Fußweg ist die Anlage eines Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Auf der südlichen Seite liegt das neue Umspannwerk, an dessen nördliche Grenze ein Pflanzstreifen festgesetzt ist, so dass für den Benutzer der Eindruck einer begrünten Passage entstehen kann.

## **4. Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der Lindemannallee und ist durch den Bischofsholer Damm und den Messeschnellweg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sind verkehrliche Veränderungen hinsichtlich der Verkehrsmengen auf der Lindemannallee verbunden. Diese Auswirkungen wurden durch ein Verkehrsgutachten 2005/06 untersucht.

Das Sondergebiet Einzelhandel soll über zwei Zu- und Ausfahrten an die Lindemannallee angebunden werden, wobei eine gegenüber der Max-Eyth-Straße liegen soll. Die südwestliche parallel zur der öffentlichen Grünverbindung liegende Grundstückszufahrt liegt ca. 200 m nordöstlich der Kreuzung Jordanstraße / Lindemannallee / Altenbekener Damm.

Bei einer Verkehrserhebung (1.12.05) zur Ermittlung der nachmittäglichen verkehrlichen Spitzenstunden wurde für die Lindemannallee an der Einmündung Max-Eyth-Straße eine Querschnittsbelastung mit 5.000 Kfz/4 h (15:00 bis 19:00 Uhr) analysiert. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 2%. In der Verkehrsspitzenstunde zwischen 16:00 -17:00 wurden in der Lindemannallee 1.458 Kfz gezählt.

Ausgehend von einem Kundenverkehrsaufkommen (PKW-Anteil: 80%) von 1.180 Kfz/24h und Richtung bis zu 1.390 Kfz/24 h und Richtung ist bei einem Spitzenstundenanteil des Kundenverkehrs von 10% an den Ein- und Ausfahrten im Maximalfall in der Summe mit 139 zu- und abfließenden Fahrzeugen zu rechnen. Die Verkehrsmengen werden auf der Grundlage der Verkaufsflächen veranschlagt, so dass sie sich aufgrund der geringeren Anzahl an Stellplätzen nicht verändern.

Die ermittelte Fahrzeugfolgedichte auf der Lindemannallee mit hoher Querschnittsbelastung ermöglicht kein gefahrloses Linkseinbiegen.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsstärken auf der Lindemannallee empfiehlt der Gutachter als ergänzende Maßnahme die Einrichtung eines Aufstellbereiches (Linksabbiegehilfe) für die von der Lindemannallee links in das Sondergebiet abbiegenden Fahrzeuge in die nördliche Einfahrt. Dies ist bei einer Fahrbahnbreite von 10m technisch durch eine entsprechende Fahrbahnmarkierung möglich. Des Weiteren empfiehlt der Gutachter die Einrichtung einer Mittelinsel als Querungshilfe für die Fußgänger und als Unterstützung für den Linkseinbiegevorgang vom Sondergebiet auf die Lindemannallee im Bereich des Tankstellengrundstückes. Diese Maßnahmen sollen aufgegriffen werden.



Weiter soll das Linkseinbiegen von der nördlichen Ausfahrt in die Lindemannallee nicht zugelassen werden. Der Bebauungsplan schließt die Ausfahrt an der nördlichen Anbindung jedoch komplett aus und sieht hier nur eine Einfahrt vor.

Diese Verkehrslenkung soll durch verkehrsbehördliche Anordnungen erfolgen.

Das Gebiet ist durch Buslinien (Linie 121, 128, 134 und 370) mit den Haltestellen Menschingstraße/Kinderkrankenhaus (Entfernung ca. 400 m Luftlinie) und Bahnhof Bismarckstraße (Entfernung ca. 230 m Luftlinie) sowie dem S-Bahn-Haltepunkt Bismarckstraße (Entfernung ca. 200 m Luftlinie) an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

#### **4.1 Erschließung der Grundstücke**

Das Sondergebiet Einzelhandel liegt in 2. Reihe hinter einer Tankstelle und einem Garagenhof. Nördlich und südlich ist das Grundstück über je eine Zuwegung zur Lindemannallee erschlossen. Die nördliche Zufahrt nahe der benachbarten Wohnbebauung soll nur als Einfahrt genutzt werden, um unnötige Stauungen auf dem Grundstück und damit Störungen der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Weiter soll aus diesem Grund auch der Lieferverkehr nur über die südwestliche Zufahrt in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr abgewickelt werden.

Die südliche Anbindung an die Lindemannallee wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dies dient weiter auch zur Erreichbarkeit des Reiterhofes. Parallel dazu soll die o. gen. öffentliche Grünverbindung verlaufen, die zwischen dem Grundstück des Lebensmitteldiscounters und dem Reiterhof hindurch zum Naherholungsgebiet „Alte Bult“ führt.

Da auch der Reiterhof in 2. Reihe von der Lindemannallee liegt, soll er ebenfalls über die mit dem zuvor genannten Geh- und Fahrrecht belastete Trasse, die über das Sondergebiet verläuft und die Grünverbindung quert, erschlossen werden. Diese Querung erscheint unproblematisch, da der Reiterhof nur geringen Zu- und Abgangsverkehr hat. Der Bebauungsplan sieht hier eine Fläche vor, auf der ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt wird.

Das Grundstück des Umspannwerkes wird von der Lindemannallee aus erschlossen.

### **5. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit**

#### **5.1 Emissionen**

Die vorhandene schalltechnische Situation und die Auswirkungen durch das Vorhaben sind durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht und im Umweltbericht in Kapitel 2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit erläutert. Es wurde ermittelt, dass aufgrund der Geräusche, die aus der neuen Nutzung hervorgehen, die Grenzwerte an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht sind sowohl im Plangebiet als auch in den benachbarten Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Klima- und Belüftungsanlagen führen Gerüche oder verbrauchte Luft aus den Gebäuden ins Freie. Rangier- und Ladevorgänge werden im Bereich der Liefereingänge durchgeführt. In diesen Bereichen kann es zu Belästigungen durch Gerüche und/oder Lärm kommen. In direkter Nachbarschaft nordöstlich des Plangebietes ist ein Mehrfamilienhaus in einem reinen Wohngebiet vorhanden. Zu dieser Seite sollen Belästigungen vermieden werden. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass die Abluft der vorgenannten Anlagen und die Belieferungseingänge nicht zu dieser Richtung orientiert sein dürfen. Sie können zu den übrigen Richtungen orientiert werden.

#### **5.2 Naturschutz**

Der Bestand an 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1595 sind Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Reithalle und des seinerzeit ausgewiesenen Gewerbegebietes in dem Teilgebiet B (Schwe-

denheim) vorgesehen und zugeordnet worden. Die festgesetzte Maßnahme: „alle Wege- und Fahrbahnbefestigungen am Schwedenheim zu beseitigen“, ist bereits umgesetzt worden.

Weiter sah der Bebauungsplan auch Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken vor. Als Festsetzungen zum Ausgleich auf dem Baugrundstück sind festgesetzt:

1. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern,
2. 20% des Grundstücks sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Auf diesen Flächen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum und fünf Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Weiter sind offene Stellplatzanlagen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche durch ein Baumraster (je vier Stellplätze ein Baum) zu gliedern.

Die Festsetzung der Maßnahmen sowie die Zuordnung zu den Flächen sind in diesen Bebauungsplan übernommen worden. Die nun ausgewiesenen Baurechte auf dem Grundstück des neuen Umspannwerkes (ehemals Gewerbegebiet) führen jedoch zu einem geringeren Eingriff als es bisher vorgesehen war.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes sah die bisherige Planung eine Fläche für Bahnanlagen vor. Damit wurden lediglich die Flächen von Bebauung freigehalten. Die konkrete Nutzung und die Eingriffsregelung wären in einem Planfeststellungsverfahren zu regeln. Für die neuen Festsetzungen (Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche) ist nun die Eingriffsregelung anzuwenden. Hier sind Neuanpflanzungen geplant. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche und als Verkehrsfläche entsprechend dem derzeitigen Zustand festgesetzt und soll naturnah umgestaltet werden. Hierfür ist hier kein Ausgleich erforderlich.

Für die Fläche des alten Umspannwerkes wird ein vorhandenes Baurecht für eine Versorgungsanlage in die neue Nutzungsart Sondergebiet Nahversorgung geändert. Damit wird die Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen. Das Maß der baulichen Nutzung war hier bisher nicht beschränkt; die neue Festsetzung sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Insgesamt besteht für das Plangebiet zurzeit ein Überschuss an Ausgleichsmaßnahmen.

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 Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil.

Schließlich wird für das Sondergebiet die dauerhafte und flächendeckende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° vorgeschrieben. Dies ist bereits in Abschnitt 3.2 erläutert.

### **5.3 Bodenverunreinigungen**

Bei der Nutzung als Umspannwerk werden boden- und wassergefährdende Stoffe genutzt, so dass es durch Unfälle oder Undichtigkeiten von Trafos oder Leitungen zu Bodenverunreinigungen kommen kann. Für das Gelände wurde daher im Herbst 2005 eine historische Recherche durchgeführt.

Im Plangebiet wurde das Umspannwerk in 2 Bauabschnitten in den Jahren 1961 und 1965 errichtet. Auf dem Gelände ist auch ein Grundwasserschreibpegel installiert.

Östlich des Plangebietes liegt in direkter Nachbarschaft der Bereich „Alte Bult“, der als Rüstungsaltplast registriert ist. Auch im Plangebiet wurden zwei Bereiche mit Bombardierung-/Kriegseinwirkungen festgestellt. Westlich angrenzend ist eine Tankstelle vorhanden. Eine orientierende Untersuchung zeigte, dass an einigen Stellen erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festzustellen waren. Der Tankstellenstandort wurde daraufhin 1999 saniert.

Das Ergebnis der historischen Recherche zeigt, dass Auffüllungen auf dem Grundstück des alten Umspannwerks nicht ausgeschlossen sind. Verschiedene mögliche Ursachen können zu einer Verunreinigung des Untergrundes auf dem Standort geführt haben. So werden für einen großen Teil des Grundstücks mögliche Bombardierungen angegeben. Nicht detonierte, beim Aufprall allerdings mechanisch auseinander gebrochene Bomben oder Vergrabungen von Munition / Munitionsresten können dabei in den Boden gelangt sein.

Weiter können in Teilbereichen, insbesondere im Bereich kriegsbedingter Bombentrichter im südlichen Teil, Bodenauffüllungen punktuell auch bis in größere Tiefen durch die Einebnung des Geländes vorhanden sein, die z. B. aus Bauschutt, Aschen, Schlacken, Müll usw. bestehen. Schließlich können durch den Betrieb des Umspannwerks, Unfälle oder Störungen von technischen Anlagen Betriebsstoffe (wie z. B. Trafoöle) in den Untergrund gelangt sein.

Auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes müssen deshalb weitere Bodenuntersuchungen durch einen fachlich anerkannten Gutachter im Vorfeld oder während der Baumaßnahme durchgeführt und ggf. Bereiche unter Berücksichtigung der Vorsorgewerte der Bauleitplanung saniert werden. Die weitergehenden Untersuchungen müssen im Rahmen der Abbrucharbeiten und Leitungsbergung erfolgen.

Diese gutachterlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1595 ist die Versickerung von Niederschlagswasser nicht erneut festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde die kommunale Abwassersatzung der Landeshauptstadt Hannover geändert, so dass ein Anschluss- und Benutzungsrecht für die zentrale Abwasseranlage für Niederschlagswasser nur besteht, soweit eine Versickerung nicht möglich ist. Eine gesonderte Festsetzung ist daher nicht mehr erforderlich.

## **6. Kosten für die Stadt**

Für den Ankauf einer Teilfläche für die öffentliche Grünfläche-Reitsportanlage und öffentliche Grünverbindung sowie den Ausbau der öffentlichen Grünverbindung sind Kosten in Höhe von ca. 248.000 Euro zu erwarten. Die Finanzierung der Ausgaben kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden. Für die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen ist eine Kostenübernahmeregelung mit dem Grundstückseigentümer vorgesehen.

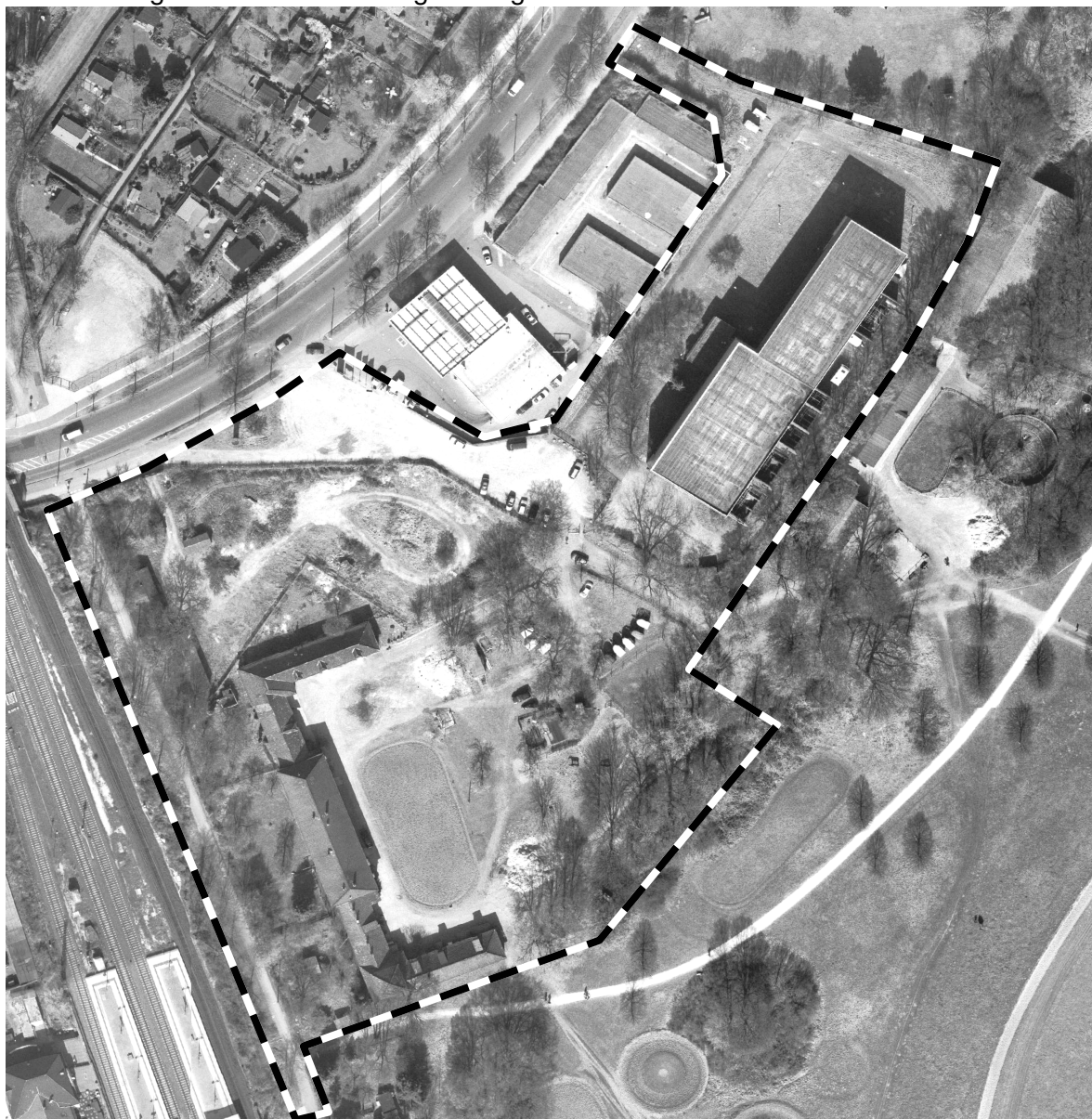
## Teil II - Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet Lindemannallee / Umspannwerk liegt zwischen der Lindemannallee, dem Naherholungsgebieten „Alte Bult“ und dem Stadtwald Eilenriede sowie der Eisenbahnstrecke Hannover-Göttingen. Es ist durch eine sehr gemischte Nutzung - Grünbereiche, Sportflächen, Umspannwerk und eine Brache - im Übergang von den Wohngebieten zu den Naherholungsgebieten „Alte Bult“ und Eilenriede geprägt. Planungsrechtlich war es bisher als Fläche für ein Umspannwerk, Gewerbegebiet, eine Sportanlage für den Reitsport, zwei Grünverbindungen und eine Erweiterungsfläche für Bahnanlagen ausgewiesen.



Luftbild 2004

##### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Ziel des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung des Plangebietes entsprechend der bereits vorhandenen und geplanten Nutzungen. Dabei soll auch das Grundstück des alten Umspannwerkes für eine neue bauliche Nutzung mit einem Lebensmittelmarkt entwickelt werden. Der

vorhandenen Fuß- und Radweg soll als solcher nun ausgewiesen werden, da die Fläche für eine Erweiterung der Bahnanlage nicht mehr erforderlich ist.

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

### Umfang des Vorhabens

Der geplante Lebensmitteldiscounter soll auf einem Grundstück von ca. 7.100 m<sup>2</sup> eingeschossig mit einer max. Bruttogeschossfläche von 1500 m<sup>2</sup> und einer Stellplatzanlage mit 75 Stellplätzen errichtet werden. Die übrigen Nutzungen im Plangebiet sind auch nach dem bisherigen Planungsrecht zulässig.

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

### Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fläche, deren Nutzung als Umspannwerk absehbar endet, einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen 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.“ 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Chance, ohne wesentliche Neuversiegelungen einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln.

Die Planung folgt weiter dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 7 e) BauGB, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Vermeidung von Emissionen zu berücksichtigen ist. Ebenso ist die Vermeidung von Emissionen auch Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Anordnung eines Lebensmitteldiscounters in der Nähe von Wohngebieten führt insgesamt betrachtet zu weniger Verkehr und Emissionen, als wenn weit vom Wohnstandort entfernte Einkaufsbereiche angefahren werden.

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

### Fachplanungen

Im **Flächennutzungsplan der Stadt Hannover** sind die Flächen des Planbereiches als Gewerbegebiet und Allgemeine Grünfläche, Umspannwerk, Spielpark und in der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches als Wohnbaufläche, Fläche für Eisenbahn, Sportfläche, Kleingartenfläche, Landschaftsschutzgebiet und Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Zurzeit wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, das im östlichen Bereich Sondergebiet für Einzelhandel vorsieht (siehe auch Teil I Abschnitt 2).

Im **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** (Entwurf 1990) sind im Plangebiet keine bestehenden Schutzgebiete und schutzwürdigen Gebiete vorhanden. Als Bestand ist die Grünverbindung entlang der Bahndammtrasse aufgeführt. Als Entwicklungsziele sind in dem Plan eine Grünverbindung und eine Neuanlage/ Verbesserung der Verbindung zwischen Wohnbereichen/ Stadtteilen und Freiräumen aufgeführt.

Diese Entwicklungsziele werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen umgesetzt.

Der **Schall - Immissionsplan – Hannover 2000** enthält für den Lärmpegel im Bereich des Bebauungsplanes folgende Werte:

Straße/Tag:	40 – 75 dB(A)	Schiene/Tag:	40 - 70 dB(A)
Straße/Nacht:	35 – 50 dB(A)	Schiene/Nacht:	40 – 70 dB(A)
Üstra/Tag:	unter 35dB(A)	Gewerbe/Tag:	35 – 50 dB(A)
Üstra/Nacht:	unter 35 dB(A)	Gewerbe/Nacht:	35 bis 40 dB(A)
Sport/Freizeit:	bis 35 dB(A)		

Der Summenkonfliktplan (Überlagerung der Einzelkonfliktpläne) enthält keine Aussagen zum beplanten Gebiet.

Das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover** (2004) kommt für den Bereich des B-Plans und dessen näherer Umgebung zu dem Ergebnis, dass ein Teilgebiet an der Lindemannallee als potenzieller Belastungsraum mit überdurchschnittlich hoher NO<sub>2</sub> Belastung und Teilbereiche des weiter südöstlich gelegenen Plangebietes als potenzielle Gunsträume mit unterdurchschnittlicher hoher NO<sub>2</sub> Belastung eingestuft werden.

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

### 1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Engerer Betrachtungsraum ist das Gebiet des Bebauungsplanes. Er wird begrenzt durch den in der Planbegründung genannten Geltungsbereich.

Für den Bereich des alten Umspannwerks wurde zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes an Pflanzen und Tieren eine Biotoptypenkartierung sowie die Erfassung der Baum- und Strauchvegetation und deren Bewertung durchgeführt. Für die übrigen Flächen im Bebauungsplan wird die vorhandene oder bereits genehmigte Nutzung erneut ausgewiesen. Daher besteht nicht die Anforderlichkeit, auf den Flächen besondere Untersuchungen durchzuführen.

Weitere Grundlagendaten liefert eine historische Recherche, sowie das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover und ein schalltechnisches Gutachten.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind durch die Emissionen von der Bahnlinie und von der Lindemannallee sowie durch die vorhandene Tankstelle und den Garagenhof vorbelastet. Die Emissionspegel betragen:

von der Bahnlinie 71/73 dB(A) tags/nachts und

von der Lindemannallee, die mit ca. 20.000 Kfz/24h belastet ist, ca. 64dB(A) tags.

Durch die geplante Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich Südbahnhof wird die Verkehrsbelastung der Lindemannallee um ca. 900 Kfz/24h steigen. Weiter wirkt sich das hier in Rede stehende Vorhaben auf die Verkehrsbelastung der Lindemannallee aus (siehe S.8). Dies wirkt sich hinsichtlich der Lärmemissionen der Straße aber nicht wesentlich aus, so dass der Emissionspegel weiter mit 64 dB(A) angegeben wird.

Die vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen Umspannwerk, Reiterhof und Lebensmitteleinzelhandel sind mit den einwirkenden Lärmbelastungen verträglich; diese Nutzungen sind im Hinblick auf Lärmschutz wie Gewerbegebiet bzw. Dorfgebiet einzustufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet liegt bei 65/ 55 dB(A) T/N, für Dorfgebiet bei 60/ 50 dB(A) T/N und wird im Plangebiet durch Lärm aus Individualverkehr nicht überschritten.

Die Verlagerung des Umspannwerkes ist schalltechnisch unbedeutend, da keine wesentlichen Emissionen auftreten.

Die nächstgelegenen lärmempfindlichen Nutzungen sind die Wohngebäude nördlich und südlich der Lindemannallee.

Für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, in dem die oben genannten Vorbelastungen und die zu erwartenden Zusatzbelastungen ermittelt und den Grenzwerten der TA-Lärm gegenübergestellt wurden. Dabei wurden die Emissionen durch den Parkplatz, die Anlieferung über die südwestliche Zufahrt, die Kühl- und Lüftungsanlagen sowie durch eine Altglassammelstelle berücksichtigt. Da der Discounter nur tagsüber betrieben wird, wird in dem Gutachten nur die Tageszeit berücksichtigt; Die Belieferung soll nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr stattfinden. Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich des Reiterhofes und des neuen Umspannwerkes können im Hinblick auf die Einwirkungen der Tankstelle und der Garagenanlage vernachlässigt werden.

Als Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude beiderseits der Lindemannallee (reine Wohngebiete) sowie die Kleingärten nördlich der Lindemannallee berücksichtigt. Als erheblichste Schallquelle wurde das entleeren eines Altglascontainers ermittelt, daher ist dessen Standort im südlichen (am wenigsten lärmempfindlichen) Teil des Sondergebietes anzuordnen.

Die Grenzwerte gemäß TA-Lärm für Reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und die Orientierungswerte für Kleingärten von 55 dB(A) tags werden an allen Immissionspunkten eingehalten. Aus schalltechnischer Sicht sind sowohl im Plangebiet als auch in den benachbarten Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Der Betrachtungsraum weist im Verhältnis zum gesamtstädtischen Durchschnitt von Hannover im rückwärtigen Bereich eine unterdurchschnittliche und nahe der Lindemannallee eine überdurchschnittliche NO<sub>2</sub> – Belastung auf. Diese Belastung wird maßgeblich von dem Verkehr auf der Lindemannallee bestimmt. Künftig wird der Kunden- und Anlieferungsverkehr im Sondergebiet Nahversorgung zu einer höheren verkehrlicher Belastung und damit auch einer höheren NO<sub>2</sub>- Belastung führen.

Das Plangebiet besitzt mit der Reitsportanlage eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch sportliche Aktivitäten, die zudem den direkten Kontakt zu Tieren ermöglicht und zum anderen durch Wege und Grünflächen als Eingangsbereiche zu den Naherholungsgebieten. Der öffentliche Fuß- und Radweg ist zudem Bestandteil des Stadtteilradwegenetzes. Durch die Immissionen des Bahnverkehrs wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt.

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

### Bewertung

Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes werden zusätzliche Lärmquellen die benachbarten Flächen belasten. In einem schalltechnischen Gutachten werden die o. gen. Vorbelastungen und die Zusatzbelastungen durch den Parkplatz, die Anlieferung, die Kühl- und Lüftungsanlagen sowie durch die Altglassammelstelle ermittelt und den Grenzwerten gemäß TA-Lärm gegenüber gestellt. Da der Discounter nur tagsüber betrieben wird, wird in dem Gutachten nur die Tageszeit berücksichtigt. Die Grenzwerte werden nicht überschritten.

Von der Fläche gehen derzeit keine Emissionen aus, die die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen; dies wird sich durch die Realisierung dieser Planung nicht ändern.

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

## **2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Im Rahmen des Verfahrens wurde für das Grundstück des alten Umspannwerkes eine Biotoptypenkartierung mit integrierter Bestandserhebung durchgeführt. Die Fläche ist weitgehend eingezäunt und besteht neben den Gebäuden aus intensiv gepflegten Außenanlagen. Das Hauptgebäude wird vollständig von einem befestigten Weg bzw. Parkplatz umrundet. Bäume und Sträu-

cher unterschiedlicher Größe sind unregelmäßig auf häufig gemähten Scherrasen verteilt. Die Grenze zum östlich angrenzenden Reiterhof bildet eine dichte Hecke aus überwiegend einheimischen Gehölzarten mit Baumbestand. Eine Bestandserhebung für die Fauna wurde nach örtlicher Inaugenscheinnahme des Geländes als nicht erforderlich angesehen, da kaum Strukturen, die sich als mögliche Lebensräume für Vogel- und Heuschreckenarten aufdrängen, vorhanden sind. Hinweise auf das Vorkommen interessanter Tierarten (im Sinne des Artenschutzes) liegen nicht vor. Die vorhandenen Gebäude bieten keine Ein- und Ausflugmöglichkeiten für Fledermäuse.

Für das Grundstück des alten Umspannwerkes existieren Baurechte für eine Versorgungsanlage. Es ist geplant, das Umspannwerk zu beseitigen und einen neuen Lebensmitteldiscounter zu errichten. Dies wird, schon bedingt durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen, zur erheblichen Veränderung dieses Lebensraumes führen. Mit dem Ziel des vollständigen Erhaltes der vorhandenen geschützten Bäume wurde geprüft, ob und ggf. welcher Bestand an Gehölzen erhalten werden kann. Auf dem Grundstück selbst wurden 19 Bäume sowie zwei Hecken, die die nördliche und südliche Grundstücksgrenze markieren, festgestellt, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

Für die übrigen Flächen im Bebauungsplan wird die vorhandene oder bereits genehmigte Nutzung erneut bzw. in geringerem Umfang ausgewiesen. Daher besteht nicht die Erforderlichkeit auf den Flächen besondere Untersuchungen durchzuführen.

Auf den Flächen der Reitsportanlage befinden sich vor allem Rasenflächen, die von ausgeprägten Gehölzbeständen mit überwiegend heimischen Sträuchern umgeben sind. Im östlichen Bereich der Anlage befinden sich Scherrasenflächen die, wie auch die sonstigen für den Reitsport genutzten Bereiche, intensive Tritt- und Fahrspuren aufweisen.

Zwischen den Pferdeställen und der Bahnstrecke waren bisher Erweiterungsflächen der Deutschen Bahn AG ausgewiesen. Hier sind ein Rad- und Fußweg und ehemalige Grabeland- Flächen vorhanden. Letztere haben aufgrund ihrer Lebensraumbedeutung für Flora und Fauna einen hohen Wert für den Naturschutz. Insbesondere Kleinsäuger und zahlreiche Arten der Wirbellosen finden hier sehr gute Nahrungs- und Rückzugsräume. Auf den Flächen des ehemaligen Grabelandes befinden sich u. a. Obstbäume, Sträucher, Hainbuchenhecken, Beeren tragende Büsche und vielfältige Kleinstrukturen. Darüber hinaus erfüllen diese Bereiche besondere Funktionen zur raumübergreifenden Biotopvernetzung. Die Lauben sowie der Bewuchs entlang des Weges sind beseitigt worden. Der Bereich wird als Fuß- und Radweg sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Bereich des ehemaligen Grabelandes soll naturnah umgestaltet werden. Entlang der Grenze zum Umspannwerk sollen Sträucher gepflanzt und die davor liegenden Wiesenflächen extensiv gemäht werden.

Auf dem Grundstück des neuen Umspannwerkes werden zurzeit bauliche Anlagen errichtet; es existiert daher baubedingt keine Bepflanzung. Gemäß Planungsrecht sind hier nach Abschluss der Bauarbeiten 20% des Grundstückes mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt je angefangene 100 m<sup>2</sup> mind. einen standortgerechten Baum und fünf standortgerechte heimische Sträucher. Offene Stellplatzanlagen sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Das bisherige Planungsrecht lässt Eingriffe in größerem Umfang zu, als dies in Anspruch genommen wurde und nun festgesetzt wird (siehe auch Teil I Nr. 5.2 Naturschutz).

### Bewertung

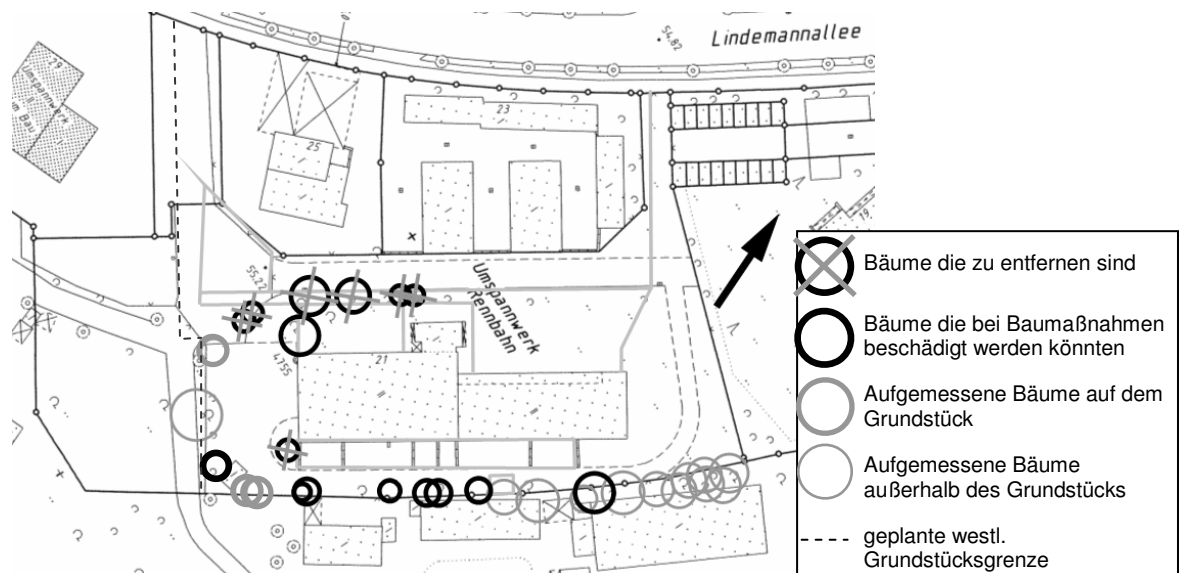
Neben den o. gen. 19 Bäumen und den zwei Hecken ist keiner der vorkommenden Vegetationsbestände im Bereich des Alten Umspannwerkes von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz.

Von den vorgenannten Bäumen hatten 4 ihren Standort in unmittelbarer Nähe von unterirdischen ölgedämpften Leitungen. Diese wurden in Vorbereitung der Leitungsbergung auf der Grundlage einer Fällgenehmigung beseitigt. Um das Betriebskonzept des Lebensmitteldiscounters umzusetzen, wird die Fällung von weiteren 3 Bäumen erforderlich sein. Alternativen zu dem bestehenden



städtebaulichen Konzept konnten nicht gefunden werden, zumal der Spielraum aufgrund der aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Gebäudestellung auf dem Grundstück gering ist (siehe Freiflächenplan in der Anlage zur Begründung). Über diese Bäume ist im Rahmen einer Fällgenehmigung zu entscheiden.

Somit lassen sich voraussichtlich 12 Bäume in Pflanzstreifen auf dem Grundstück integrieren und erhalten. Es muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass 10 dieser Bäume so nahe an den vorhandenen Baukörpern und der Trafostraße stehen, dass sie trotz größter Vorsicht beim Abriss oder im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen im Wurzelbereich beschädigt werden könnten (siehe Abbildung).



Aufgrund des Freiflächenplanes (siehe Anlage zur Begründung) sollen auf dem Grundstück 15 neue Bäume über den gemäß Baumschutzsatzung zu pflanzenden Ersatz hinaus gepflanzt werden. Angesichts der reduzierten Anzahl an Stellplätzen kann sich diese Anzahl ggf. etwas verringern.

### 2.3 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus pleistozänen Talsanden, die mittelsandig, z. T. feinkiesig ausgeprägt sind. Auf diesen Substraten entwickelten sich als Bodentypen Podsole, in grundwassernahen Bereichen sind Gleyböden anzutreffen. Im Schichtenprofil des Schreibpegels für die Grundwassermessung sind bis in 8 m u. GOK mittel- bis grobsandige, z. T. kiesige Schichten, die von schluffigen / mergeligen Zwischenschichten unterbrochen werden. Die Basis des quartären Grundwasserleiters wird von den als sehr gering durchlässig einzustufenden Tonsteinen der Unterkreide gebildet.

In der unmittelbar benachbarten Alten Bult wurden nach dem Krieg 5.000 bis 10.000 Bombentrichter mit Trümmerschutt verfüllt, die aus einer Vielzahl technogener Substrate mit stark schwankendem Belastungspotenzial stammen können. Die Fläche wurde bis zur Nutzung als Umspannwerk als naturnahe Grünfläche genutzt. Es ist davon auszugehen, dass der Untergrund des Geländes aus Bodenauffüllungen besteht.

Der Betrieb des Umspannwerkes sowie Betriebsstörungen auf dem Gelände können zu Verunreinigungen des Untergrundes geführt haben. Es sind allerdings keine größeren Unfälle oder Brände am Standort bekannt.

Öle, die aus Undichtigkeiten von Dichtungen, Leitungen, Auffangeinrichtungen oder Störfällen der Trafoanlagen freigesetzt wurden, können zur Verunreinigung des Untergrundes geführt haben. Eine Bodenbeprobung im Jahr 2004 im Bereich der Trafostraße (östlich des Gebäudes) ergab PCB-Gehalte (**P**olychlorierte-**B**iphenyle) unter 0,01 mg/kg, die Chlor-Gehalte lagen zwischen 0,01 und 0,2 mg/kg. Aufgrund der MKW- Gehalte (**M**ineralölkohlenwasserstoff), die mit 5,8 bis 140 mg/kg festgestellt wurden, ist das Material gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) als Z 1.1 einzustufen. Neben den Trafos, die inzwischen abgebaut wurden, sind

auch ölgefüllte Leitungen auf dem Gelände vorhanden, die durch Undichtigkeiten den Boden verunreinigen könnten.

Auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes sind durch Gebäude, Umfahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen ca. 4300 m<sup>2</sup> Boden versiegelt. Für das neue Vorhaben werden umfangreiche Abrissarbeiten und Bodenbewegungen erforderlich. Insgesamt werden noch ca. 700 m<sup>2</sup> zusätzlich, d.h. insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup>, versiegelt.

#### Bewertung

Durch die zusätzliche Versiegelung werden die Bodeneigenschaften nachteilig verändert.

Auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes sind weitergehende Untersuchungen zu möglichen Bodenverunreinigungen erforderlich. Im Rahmen der Abrissarbeiten der vorhandenen Gebäude und Flächenentsiegelung sind bekannte und noch zu ermittelnde Verunreinigungen zu beseitigen. Die Bodeneigenschaften werden hierdurch günstig beeinflusst.

### **2.4 Schutzgut Wasser**

Auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes wurde im Jahr 1973 ein Grundwasserschreibpegel eingerichtet. Das Schichtenprofil zeigt bis 8 m unter GOK mittel- bis grobsandige, z. T. kiesige Schichten, die von schluffigen / mergeligen Zwischenschichten unterbrochen werden. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,5 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung ist von Ost nach West gerichtet.

#### Bewertung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich. Gemäß der Abwassersatzung der LHH besteht ein Anschluss- und Benutzungsrecht für die zentrale Abwasseranlage für Niederschlagswasser nur, soweit eine Versickerung nicht möglich ist.

Dabei bleiben die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG), insbesondere die Versagungsgründe gem. § 8 NWG, unberührt. Wird die Versickerung von Niederschlagswasser geplant, muss im Einzelnen dem Verdacht auf schon bekannte Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen nachgegangen werden.

### **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die bestehende Immissionssituation im Bereich des Plangebietes wird durch die Summe aus regionaler Hintergrundbelastung, bestehend aus großräumigem Ferntransport und den Auswirkungen regionaler Quellen und den Auswirkungen der lokalen Emissionen aus Verkehr und Hausbrand bestimmt.

Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der Lindemannallee für das Plangebiet von Bedeutung. Die Lindemannallee weist in Höhe des Planungsgebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von rund 20.000 Kraftfahrzeugen auf (Zählung vom 7.4.2005) und ist damit stärker mit Luftschadstoffen belastet. Aktuelle Immissionsmesswerte liegen für diesen Straßenabschnitt allerdings nicht vor. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf eine „Modellrechnung zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation“, die 2004 durchgeführt wurde und die Hauptverkehrsstraßen Hannovers umfasst. Das für eine austauscharme Wetterlage gerechnete Modell, das die ungünstigste Wetter-situation abbildet, weist die Randbereiche der Lindemannallee als potentielles Belastungsgebiet mit überdurchschnittlichen Stickstoffdioxidbelastungen aus, die straßenferneren Bereiche des Plangebietes sind dagegen unterdurchschnittlich belastet.

Eine Modellrechnung, die von der zentralen Unterstützungsstelle des Gewerbeaufsichtsamtes Hildesheim zur Ermittlung der Immissionsbelastung in Hannover auf der Basis der neuen Emissionsfaktoren für den Straßenverkehr 2004 beauftragt und die 2005 veröffentlicht wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass für den Straßenrandbereich der Lindemannallee in Höhe des Planungsgebietes eine Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für Stickstoffdioxid von 40 µg/m<sup>3</sup> wahrscheinlich ist. Für diesen Straßenabschnitt wurden Stickstoffdioxidimmissionen in Höhe von

40 bis 48  $\mu\text{m}^3$  prognostiziert. Die mögliche Fehlerbandbreite liegt bei Modellrechnungen allerdings zwischen 10 und 20 %, so dass nur über zusätzliche Messungen eine genauere Einschätzung der derzeitigen Immissionsbelastung möglich wäre.

Hinsichtlich Feinstaub wurde eine Belastung in Höhe von 34 bis 36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  errechnet. Diese liegt unterhalb des geltenden Grenzwertes von 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Durch den An- und Abfahrtsverkehr zu dem Sondergebiet Nahversorgung sowie die Ver- und Entsorgung sind Zusatzbelastungen zu erwarten. Berechnungen gehen davon aus, dass die ermittelten Kundenverkehre jedoch nicht gleichzusetzen sind mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Vielmehr wird angenommen, dass ein wesentlicher Teil der zu erwartenden Kunden die Lindemannallee bereits heute befährt und zukünftig nur ihre Fahrt für den Einkauf unterbrechen wird. Aufgrund der verkehrlichen Bedeutung wird angenommen, dass sich hierdurch das durch das Bauvorhaben induzierte Kundenneuverkehrsaufkommen um ca. 30% reduziert.

Eine Überschreitung der Feinstaubgrenzwerte wird auch nach Planungsrealisierung mit einem geschätzten Mehrverkehr von ca. 9% nicht erwartet.

### Bewertung

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

Unnötige Emissionen durch Stauungen an der nördlichen Grundstücksseite können vermieden werden, wenn die nördliche Zufahrt nur als Einfahrt auf das Grundstück genutzt wird.

Die Verlagerung des Umspannwerkes wird sich nur während der Bauzeit auf die Staub- und Stickstoffemissionen auswirken. Der Reiterhof bleibt zunächst unverändert, der Bau einer Reithalle ist planungsrechtlich möglich. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Eingriffsregelung sind für diesen Bau bereits durchgeführt worden.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet befindet sich in Teilbereichen zurzeit im Wandel. Auf einer ehemaligen Werkhoffläche befindet sich ein neues Umspannwerk im Bau während sich auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes Spuren der aufgegebenen Nutzung zeigen. Gesehen von der Alten Bult vermittelt der hohe Baukörper eher einen störenden Eindruck auf das Landschaftsbild.

Der zur Lindemannallee gelegene Teil des Plangebietes hat in baulicher Hinsicht bedingt auch durch die Nachbarschaft einer Tankstelle und eines Garagenhofes keine besondere städtebauliche Qualität.

Für die stadtteilbezogene Freiraumnutzung ist das Plangebiet zunächst durch die Verbindungsräume (Allgemeine Grünfläche / Fuß- und Radweg, öffentliche Grünverbindung) zu den Naherholungsgebieten „Alte Bult“ und Eilenriede von Bedeutung.

Die öffentliche Grünverbindung im mittleren Plangebiet ist zurzeit aufgrund fehlender Gestaltung wenig attraktiv.

Im südlichen Plangebiet grenzt die Reitanlage an den Naherholungsbereich „Alte Bult“. Sie hat durch die baulichen Anlagen der alten Rennbahn auch einen historischen Wert für das Landschaftsbild, die auf die ehemalige Nutzung des angrenzenden Areals als Rennbahn verweist. Solche Spuren historischer Nutzung haben im Ort- und Landschaftsbild einen hohen Stellenwert.

### Bewertung

Im Plangebiet ist ein Lebensmitteldiscounter vorgesehen, der 1-geschossig errichtet werden soll und das alte, zweigeschossige Umspannwerk ersetzt. Begrünungsmaßnahmen sind wie bisher

auch künftig für die neue Nutzung anzulegen. Durch die geringere Höhe des Baukörpers wird das Landschaftsbild im Übergang zu den benannten Freiräumen verbessert.

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

Im beplanten Gebiet ist das abgängige Umspannwerk, ein im Bau befindliches Umspannwerk sowie Reitställe mit Reitplatz vorhanden. Die neue Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt wird den rückwärtigen Bereich mehr in das öffentliche Bewusstsein führen.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Inanspruchnahme der Fläche des alten Umspannwerkes durch einen Lebensmittelmarkt mit begrüntem Parkplatz und Pflanzstreifen führt insbesondere während der Abriss- und Neubauezeit zu Veränderungen des Nahrungshabitats für Vogelarten und Kleinsäuger.

Da die Erweiterungsfläche für die Bahn entfällt, werden die ehemaligen Kleingartenflächen, welche einen hohen Wert für den Naturschutz aufweisen, als öffentliche Grünfläche gesichert.

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

### Bewertung

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird insgesamt als unerheblich eingeschätzt.

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

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

Durch die Planung wird die rückwärtige Teilfläche des Plangebietes belebt. Die Fläche erhält eine neue Nutzung. Es werden neue Gebäude errichtet und in Stand gehalten. Durch die stärkere Frequentierung der Fläche werden die rückwärtigen Bereiche im Plangebiet mehr in das Bewusstsein der Öffentlichkeit geholt. Neben dem Bestand an Grün, der erhalten werden kann, erfolgen neue, auf das Vorhaben abgestimmte Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die über den Ersatz für erforderliche Fällungen hinausgehen.

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

Das Grundstück des alten Umspannwerkes könnte aufgrund der bestehenden Baurechte keiner neuen Nutzung außer der einer öffentlichen Versorgungseinrichtung zugeführt werden. Nach Abbruch der baulichen Anlagen und Sanierung des Bodens (Umfang steht noch nicht endgültig fest) könnte eine regelmäßig vom Eigentümer gepflegte Brache die Folge sein. Üblicherweise werden derartige Grundstücke von den Eigentümern regelmäßig gepflegt, um Biotopbildungen, die künftige Nutzungen eventuell erschweren und verteuern könnten, zu vermeiden.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird der Zustand der Umwelt nicht verschlechtert.

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

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

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

Weiter entfällt die Erweiterungsfläche für die Bahn, so dass die ehemaligen Grabelandflächen, die nun als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und einen hohen Wert für den Naturschutz aufweisen, als Grünfläche gesichert werden. Sie sollen naturnah umgestaltet werden.

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

Um die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und die städtebauliche Situation zu verbessern, sieht die Planung Flächen vor, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. 20% des Grundstücks sind zu begrünen, die vorgenannten Flächen sind darin enthalten. Weiter sollen offene Stellplatzanlagen durch ein Baumraster gegliedert werden. In den Baugebieten ist je 4 offene Stellplätze mindestens ein standortheimischer großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Neben einer sinnvollen Gestaltung erhalten die Stellplätze so einen gewissen ökologischen Wert.

Für die Sportanlage Reitsport und die Öffentliche Grünfläche werden die vorhandene oder bereits genehmigte Nutzung erneut ausgewiesen. Daher besteht nicht die Anforderlichkeit hier nachteilige Umweltauswirkungen auszugleichen.

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

Die Themen Photovoltaik/ Solartherme, Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeinsparungsmaßnahmen wurden an einem vergleichbaren Vorhaben bereits mit dem Bauherrn diskutiert. Die Gesamtdämmung des Gebäudes entspricht der Energieeinsparverordnung. Für dieses Vorhaben wird es keine über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung hinausgehenden Maßnahmen geben.

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

Aufgrund der existierenden Nutzungen sind Alternativplanungen in den meisten Bereichen des Bebauungsplanes weder möglich noch sinnvoll. Alternative Planungen wären in erster Linie für das Grundstück des ehemaligen Umspannwerkes möglich. Eine Teilfläche des Grundstückes ist bereits in dem Bebauungsplan Nr.1595 als Grünfläche / Sportfläche festgesetzt worden, dies ist auch Gegenstand des jetzigen Planverfahrens.

Eine Festsetzung des gesamten Grundstückes als Sondergebiet für Einzelhandel, wie von möglichen Investoren gewünscht, hätte die weitere Versiegelung heute unbebauter Flächen zur Folge. Der Reiterhof wäre in seiner Nutzung eingeschränkt und die öffentliche Grünverbindung würde über den Kundenparkplatz verlaufen.

Eine Erweiterung der Grünfläche „Alte Bult“ auf das gesamte Grundstück erscheint aus fiskalischen Gründen unrealistisch. Das Grundstück würde aufgrund seiner Insellage zwischen Tankstelle und Pferdeställen nicht zur Naherholung der Allgemeinheit beitragen.

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

## **6 Zusätzliche Angaben**

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

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet. Auf folgende Umweltinformationen konnte zurückgegriffen werden:

- Landschaftsrahmenplan Hannover (1990)
- Verkehrsmengenkarte 1995
- Altlasteninformation der Stadt Hannover
- Schall-Immissionsplan Hannover 2000
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004)
- Knotenstromzählung Altenbekener Damm / Jordanstraße (April 2005)
- Biotoptypenkartierung sowie Erfassung und Bewertung der Baum- und Strauchvegetation(August 2005)
- Schalltechnisches Gutachten (September 2005)
- Historische Recherche zur Altlastensituation (November 2005)
- Prognose der Verkehrsbelastung / Verkehrskonzept (Februar 2006)

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1595 und 944.

## 6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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

Zur Überprüfung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens wird eine Verkehrszählung nach Eröffnung des Marktes durchgeführt.

## 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen. Die örtliche Situation des Plangebietes wird sich durch dieses Planverfahren nicht wesentlich ändern. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks „ehemaliges Umspannwerk“ wird faktisch, jedoch nicht planungsrechtlich leicht erhöht, die des Grundstücks „neues Umspannwerk“ geringer. Weiter wird die Höhe der Baukörper reduziert. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind dabei nicht zu erwarten.

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche, die einen hohen Wert für den Naturschutz aufweist, als öffentliche Grünfläche gesichert. Im Übrigen werden die Festsetzungen des bisherigen Planungsrechts weitgehend übernommen.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten I 4.1, II 2.1 und II 2.4 ergänzt.

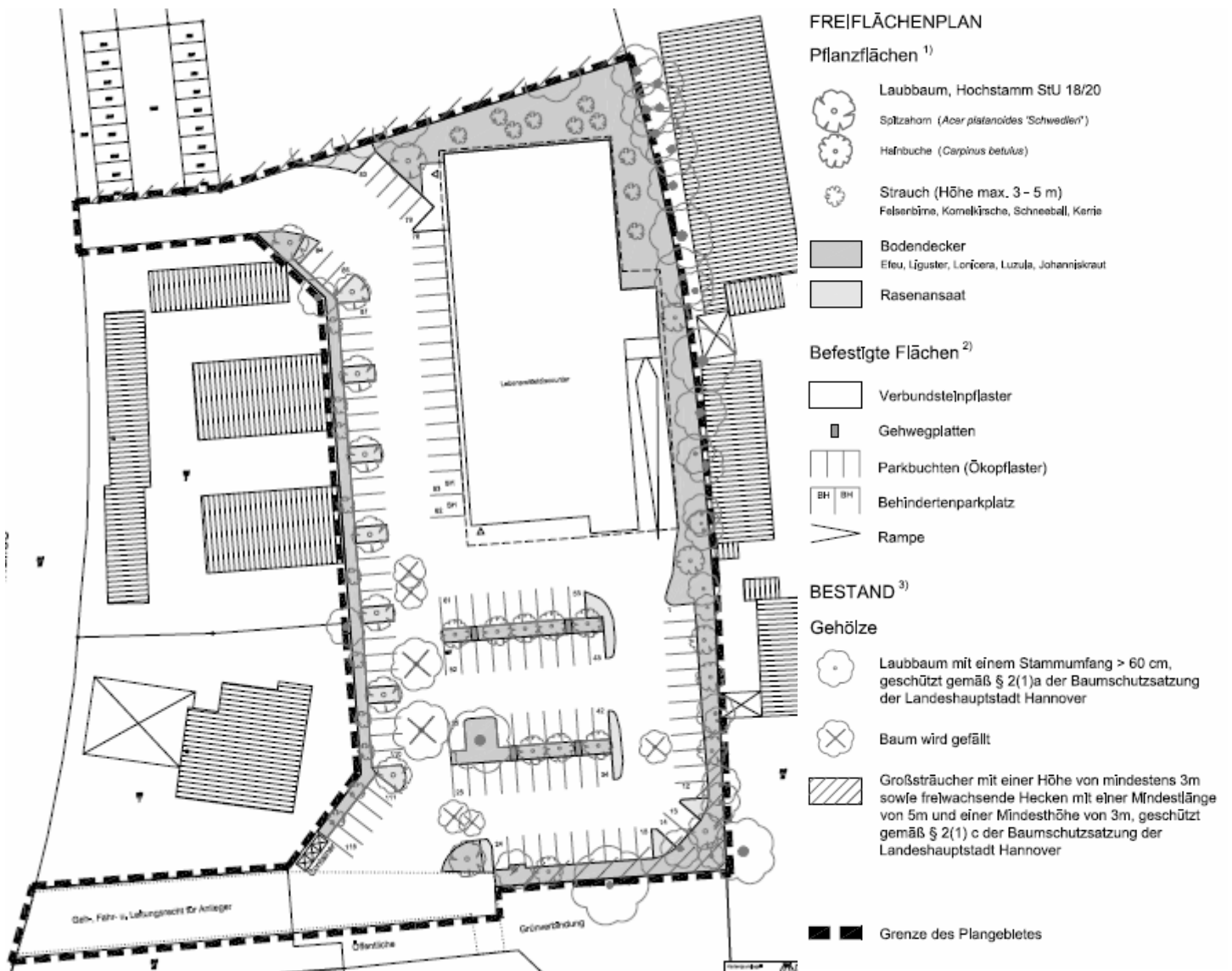
Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung und dem Umweltbericht der Satzung am \_\_\_\_\_ zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2006

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 22.11.2006

Anlage 1 A zur Begründung: bisheriger Freiflächenplan (ca. 115 Stellplätze)



Anlage 1 B zur Begründung: möglicher Freiflächenplan mit 75 Stellplätzen

