

## Begründung mit Umweltbericht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 1720**

**Schulenburg Landstraße**

**Absicherung und Erweiterung Bauhaus**



**Stadtteil:** Hainholz

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Südgrenze Mogelkenstraße, die Ostgrenze Sokelantstraße, die Südgrenze Meelbaumstraße, die West- und Nordgrenze des Grundstücks Schulenburg Landstraße 119a und die Westgrenze Schulenburg Landstraße.

## Inhaltsverzeichnis:

<b>Teil I - Begründung</b> .....	<b>4</b>
1. Zweck des Bebauungsplans.....	4
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation.....	4
3. Städtebauliche Ziele.....	5
4. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	6
4.1 Art der Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise.....	8
4.3 Verkehr, Erschließung.....	8
4.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	8
4.3.2 Technische Erschließung .....	9
4.3.3 Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens .....	9
4.4 Begrünung .....	10
5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung.....	10
5.1 Lärm .....	10
5.2 Naturschutz und Eingriffsregelung .....	11
5.3 Bodenverunreinigungen .....	11
5.4 Niederschlagswasser .....	12
6. Kosten für die Stadt.....	12
<b>Teil II - Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
1. Einleitung.....	13
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	13
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes.....	14
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	15
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	15
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	15
2.3 Schutzgut Boden.....	16
2.4 Schutzgut Wasser.....	17
2.5 Schutzgut Luft und Klima .....	18
2.6 Schutzgut Stadt- / 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
<b>4</b>	<b>Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen .....</b>	<b>20</b>
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
<b>5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>20</b>
6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	20
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....	21
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21

## Teil I - Begründung

### 1. Zweck des Bebauungsplans

Im Gewerbegebiet Hainholz, an der Schulenburger Landstraße Nr. 125, befindet sich die Filiale eines Baumarkts mit derzeit ca. 11.000 qm Geschossfläche und ca. 9.700 qm Verkaufsfläche, darunter ca. 1.350 qm in Form einer überdachten Freiverkaufsfläche „Stadtgarten“ für Pflanzen und Gartenartikel. Der Betreiber des Baumarkts, ein bundesweit tätiger Filialist, ist an die Stadt Hannover mit dem Wunsch herangetreten, die Filiale an der Schulenburger Landstraße um einen „Drive-In“-Bereich zu ergänzen. Dieser soll neben dem Privatkundenverkauf auch dem Verkauf sperriger Güter an professionelle Handwerks- und Industriekunden dienen. Entsprechende Verkaufsbereiche sind an zahlreichen Filialen in anderen Städten bereits eingerichtet worden.

Das Gewerbegebiet Hainholz gehört zu den traditionellen Gewerbebeständen Hannovers und ist einer der großen zusammenhängenden gewerblich genutzten Bereiche. Hier finden sich sehr unterschiedliche Betriebe, die das gesamte Spektrum gewerblicher Nutzungen abdecken. Das Gebiet entlang der Schulenburger Landstraße befindet sich in einem Strukturwandel. Produzierende Betriebe haben ihren Standort aufgegeben und teilweise Brachen hinterlassen. In anderen Teilbereichen siedelten sich großflächige Einzelhandelsbetriebe vornehmlich aus den Branchen Baumarkt, Möbel-/Einrichtungshäuser sowie Kfz-Zubehör an.

Diesem anfänglich ungeplanten Prozess wurde zunächst 1987 durch Änderungen bestehender Bebauungspläne entgegengewirkt, indem zum Schutz innerstädtischer Versorgungsstrukturen jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen wurde. Daher ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die bestehende Baumarkt-Filiale abzusichern und Planungsrecht für die gewünschte Ergänzung zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst daher sowohl das Grundstück des bestehenden Baumarkts als auch die vorgesehene Erweiterungsfläche. Die Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

Die erforderliche Fläche steht in der Verfügungsgewalt des Betreibers. Dieser beabsichtigt, das Vorhaben binnen drei Jahren umzusetzen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen damit vor. Der Verwaltungsausschuss hat am 07.05.2009 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

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

Das Plangebiet liegt im Osten dieses Gewerbegebiets unmittelbar an der Schulenburger Landstraße, die seine östliche Grenze bildet. Im Norden wird es von der Mogelkenstraße, im Westen von der Sokelantstraße und im Süden von der Meelbaumstraße begrenzt. Es befinden sich dort die vorhandene Baumarktfiliale sowie, unmittelbar südlich angrenzend, ein weiteres Grundstück, das mit einem Güterschuppen (Speditionsbetrieb) sowie einer Tankstelle und einer Gaststätte bebaut ist. Eine Teilfläche dieses Grundstücks, auf der sich der Güterschuppen befindet, wird für die Erweiterung benötigt. Es wurde vom Vorhabenträger erworben und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Güterschuppen wird abgebrochen. Die übrige Grundstücksfläche mit Tankstelle und der Gaststätte soll bis auf Weiteres keine Veränderungen erfahren. Sie verbleibt daher außerhalb des Geltungsbereichs.

Die für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne Nr. 301 aus dem Jahr 1970 (nördlicher Teil) und Nr. 545 aus dem Jahr 1971 (südlicher Teil) setzen Gewerbegebiet fest. Auf deren Grundlage waren ursprünglich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Der Bebauungsplan 545 wurde im Rahmen einer ersten Änderung im Jahr 1977 gegliedert. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind seitdem zulässig, soweit sie für ihre Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Zudem wurden Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zur vorwiegend übergemeindlichen Versorgung ausgeschlossen. Um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben insgesamt steuern zu können, wurden im Jahr 1987 beide Bebauungspläne auf die BauNVO in der Fassung von 1977 umgestellt und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Landeshauptstadt 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 wird geregelt, dass Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment nur in der Innenstadt bzw. den zentralen Einkaufsstandorten in den Stadtteilen oder Sondergebieten angesiedelt werden sollen. Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment sollen außerhalb der Innenstadt nur an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden. Dies sind im Wesentlichen die durch den ÖPNV erschlossenen Hauptverkehrsstraßen. Grundsätzlich sollen jedoch Gewerbegebiete nicht zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dienen.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Zulässigkeit eines Baumarktes mit Gartencenter nach den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans – ist aus dieser Darstellung entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)**

In den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms Großraum Hannover 2005 (RRÖP) liegt das Plangebiet innerhalb des oberzentralen Standortbereichs. Der ausgewiesene Versorgungskern beginnt unmittelbar südlich des Plangebiets. Der Baumarkt 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.

Die Region Hannover bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 5. März 2009, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 800 qm beschränkt wird.

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.

### **3. Städtebauliche Ziele**

Die Filiale des Baumarkts wurde im August 1984 eröffnet. Die Verkaufsfläche umfasste ursprünglich ca. 4.700 qm. Bereits in der Vergangenheit sind Erweiterungen des Angebots, auch in räumlicher Hinsicht, erfolgt. Eine erste Erweiterung der Verkaufsfläche um 2.300 qm ist im Jahre 1988 vorgenommen worden, eine zweite Erweiterung um 2.700 qm auf die derzeit noch vorhandene Verkaufsfläche geschah 1994.

Aktuell ist beabsichtigt, den Standort um einen „Drive-In“-Bereich zu ergänzen. Entsprechende Verkaufsbereiche wurden bereits an zahlreichen anderen Filialen des Unternehmens eingerichtet. Sie dienen dem Verkauf von schweren und sperrigen Produkten (insbesondere Baumaterialien) auch an professionelle Handwerks- und Industriekunden. Die Kunden können direkt in den „Drive-In“-Bereich einfahren. Sie fahren zum jeweiligen Lagerplatz und laden die Waren – ggf. mit Hilfe eines Mitarbeiters - auf ihr Fahrzeug. Am Ausgangsschalter (Kassenbereich) erfolgt die

Bezahlung. Der „Drive-In“-Bereich wird räumlich von den übrigen Verkaufsflächen vollständig abgetrennt. Für den zusätzlichen Erwerb von Kleinteilen in den anderen Abteilungen des Baumarkts sind innerhalb des „Drive-In“-Bereichs Kurzzeitparkplätze ausgewiesen.

Errichtet werden soll eine an das Bestandsgebäude südlich angebaute überdachte Freilufthalle mit einer Grundfläche von ca. 3.600 qm, in die Kunden ein- und ausfahren. Sie ist unbeheizt. Unmittelbar angrenzend an die Freilufthalle entsteht eine nicht überdachte, mit Dämmpaneelen umschlossene „Drive-In“-Freifläche mit einer Grundfläche von etwa 1.700 qm. Die zusammen ca. 5.300 qm Grundfläche sind gleichzeitig Verkaufsfläche, da sie von den Kunden vollständig betreten bzw. befahren werden können. Der überwiegende Teil der Flächen dient dabei aufgrund der Charakteristik des Verkaufs unmittelbar an das Fahrzeug als Verkehrs- bzw. Stellflächen für Kfz. Die vorhandene Verkaufsfläche von ca. 9.700 qm, die sich aus ca. 8.350 qm geschlossener Verkaufsfläche und 1.350 qm überdachter Freiverkaufsfläche für Pflanzen und Gartenartikel (Stadtgarten) zusammensetzt, wird auf insgesamt ca. 15.000 qm erweitert. Der ruhende Verkehr bzw. die dem Gebäude vorgelagerten Stellplätze werden neu organisiert.

Der Wettbewerb zwischen den Baumärkten hat allgemein 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 Baumärkte mit ihren flächenextensiven Kernsortimenten keine relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen und damit auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung haben. Allerdings ist eine Regelung für Rand- und Nebensortimente erforderlich. Diese werden, wie bereits bisher, auch zukünftig auf einer Fläche von maximal 800 qm angeboten. Damit wird den landesplanerischen Vorgaben der Region Hannover Rechnung getragen. Die Verkaufsflächenerweiterung um 5.300 qm führt damit zu keiner Erweiterung des Flächenangebots für zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet.

Im Rahmen der Standortsicherung ist es ein wesentliches städtebauliches Ziel, die gestalterische Situation zu verbessern. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. die Vorhabenbeschreibung, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, beinhalten eine Außenanlagenplanung. Diese beinhaltet Aussagen über Baumpflanzungen und Begrünung, Werbeanlagen, Flächen für die Außenpräsentation sowie Gestaltung der Anlieferung. Diese Planung wird zudem Bestandteil des Durchführungsvertrags.

#### **4. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

##### **4.1 Art der Nutzung**

Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Hannover, den Standort des bestehenden Baumarktes zu sichern und dessen Erweiterung durch den „Drive-In“-Bereich zu ermöglichen. Darüber hinaus soll das Plangebiet jedoch nicht als Einzelhandelsstandort dienen. Es wird daher ein Vorhabengebiet festgesetzt, in dem ausschließlich ein Baumarkt mit Gartencenter nach den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.

Die Art der Nutzung wird in der Vorhabenbeschreibung als großflächiger Einzelhandel in Form eines Baumarktes mit Gartencenter definiert. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt etwa 15.000 qm. Es wird das für einen Baumarkt und Gartencenter übliche Kernsortiment angeboten. Dieses Kernsortiment (Baumarkt und Gartencenter einschließlich „Drive-In Arena“) umfasst im Wesentlichen:

- Eisenwaren
- Werkzeuge
- Maschinen
- Maschinen-Zubehör
- Elektroinstallation
- Kfz- und Fahrrad-Zubehör
- Bootszubehör

- Badezimmermöbel
- Wannen / Waschbecken und sonstige Sanitärkeramik
- Sanitär-Installation
- Küchenmöbel
- Fliesen
- Holz einschließlich Leisten, Paneele, Profilholz
- Regale, Möbel-Bauteile
- Isoliermaterial
- Bauelemente und Baustoffe
- Bauchemie
- Farben, Pinsel
- Tapeten, Kleber
- Bodenbeläge
- Gartenartikel
- Pflanzen
- Gartenmöbel, Grille
- Arbeitskleidung

Das angebotene Warensortiment in dem Erweiterungsbereich („Drive-In Arena“) umfasst Baumaterialien und Baustoffe in größeren Verpackungseinheiten, Abmessungen und Gewichten:

- im überdachten Bereich der „Drive-In Arena“: Fliesen, Verlegeplatten, Dachrinnen, Sortiment Trockenausbau, Dachabdichtung, Mörtelprodukte, Bauchemie, Dämm- und Isolierstoffe, Konstruktionshölzer und Rohbauware (z.B. Sackkarren, Betonmischer)
- auf der Freifläche der „Drive-In Arena“: Massenware Stein / Stürze / Konstruktionshölzer, Gartenbaustoffe.

Das Warenangebot umfasst zudem verschiedene Randsortimente. Es werden folgende Randsortimente angeboten:

- Wohnraumleuchten und Zubehör
- Haushaltsgeräte
- Reinigungsartikel
- Teppiche und Zubehör
- Heimtextilien
- Bastelartikel
- Geschenk- und Dekoartikel
- Fachliteratur

Im Bestandsgebäude existiert zudem ein Backshop, der unverändert bestehen bleibt.

Das Kernsortiment ist flächenextensiv und hat erfahrungsgemäß nur begrenzte Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsbereiche. Eine genauere Betrachtung ist im Hinblick auf die üblicherweise ergänzend angebotenen Rand- und Nebensortimente erforderlich. Dies ist insbesondere deshalb geboten, weil ein wesentlicher Teil des Stadtteils Hainholz im Sanierungsgebiet liegt. Hier werden auf Grundlage eines Rahmenplans Projekte umgesetzt, die die Lebensqualität verbessern sollen. Dazu gehört insbesondere die Entwicklung des Stadtteilzentrums Hainholzer 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.

Ziel des Bebauungsplans ist sowohl die Erweiterung des Standorts als auch dessen Sicherung. Die geplante Erweiterung bezieht sich gerade nicht auf potentiell zentrenrelevante Produkte, sondern auf sperrige Güter wie insbesondere Baustoffe und Bauteile, die schwierig zu transportieren sind und daher in dem „Drive-In“-Bereich angeboten werden sollen. Diese haben auf keinen Fall Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche.

Potentiell zentrenrelevante Sortimente werden in der bestehenden Filiale auf einer Fläche von 800 qm angeboten. Das Angebot potentiell zentrenrelevanter Sortimente ist für den Betreiber in einem gewissen Umfang erforderlich, um den Kundenerwartungen gerecht zu werden. **Vor diesem Hintergrund wird die Verkaufsfläche für potentiell zentrenrelevanter Sortimente weiterhin auf die bereits bestehende Verkaufsfläche von maximal 800 qm begrenzt.** Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsbereiche in der Umgebung sind damit auch zukünftig nicht zu erwarten.

Alle weiteren vorhandenen Baumärkte und Möbelanbieter an der Schulenburger Landstraße sind räumlich abgesetzt. Dadurch ist ausgeschlossen, dass durch eine räumliche Ballung der Anbieter eine Fachmarkttagglomeration entsteht, durch die in der Summe unvertretbare negative Auswirkungen auf die Stadtteilzentren oder die Innenstadt entstehen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Das Vorhaben weist folgende Nutzungsmaße auf:

Grundfläche:	
Vorhandene Bebauung:	ca. 12.115 qm
Drive-In-Bereich	ca. 5.520 qm
Summe Hauptanlagen	ca. 17.635 qm
Grundfläche mitzurechnende Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 6.325 qm
Grundstücksfläche	ca. 26.257 qm
GRZ Hauptanlagen:	<b>0,68</b>
GRZ Nebenanlagen:	0,24
GRZ insgesamt:	<b>0.92</b>

Da das Vorhaben eingeschossig ist, entspricht die Geschossfläche der Grundfläche der Hauptanlagen, es ergibt sich eine GFZ von 0,68. Die Gebäudehöhe des „Drive-In“ beträgt 8m, dies entspricht in etwa der Höhe des vorhandenen Gebäudes.

In den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 301 und Nr. 545 ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Diese Werte werden durch das Vorhaben deutlich unterschritten. Die bestehenden B-Pläne enthalten zudem keine Regelung über die Anrechnung der Grundfläche von Nebenanlagen, weil sich die GRZ nach der BauNVO 1977 nur auf Hauptanlagen bezieht. Daher ist derzeit eine vollständige Versiegelung des Grundstücks zulässig.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Grenzbebauungen sind nach Vereinbarung mit den Nachbarn möglich; das öffentliche Baurecht soll dem unter Einhaltung der Anforderungen des Landesbaurechts nicht entgegenstehen.

## 4.3 Verkehr, Erschließung

### 4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an den Straßen Schulenburger Landstraße, Mogelkenstraße, Sokelantstraße und Meelbaumstraße. Die Erschließung für den Kundenverkehr erfolgt über die Schulenburger Landstraße und die Mogelkenstraße. Geplant sind zwei Grundstückszufahrten von der Schulenburger Landstraße sowie eine weitere von der Mogelkenstraße. Die Zahl der Grundstückszufahrten wird im Vergleich zur derzeitigen Situation um die Hälfte reduziert. Die Zufahrten sind ausschließlich „rechts-rein-rechts-raus“ befahrbar, eine Wendemöglichkeit besteht an der Kreuzung Krepfenstraße. Die notwendigen Stellplätze werden vor dem Gebäude angeordnet, wo sie derzeit bereits vorhanden sind. Die Stellplatzanordnung wird teilweise ge-

ändert, die Anzahl der offenen Stellplätze vor dem Gebäude wird etwas vergrößert (bisher 185, zukünftig 205, darunter 8 Behindertenstellplätze). Innerhalb des „Drive-In“-Bereichs werden weitere 53 Kurzzeitstellplätze nachgewiesen, so dass die Gesamtzahl der Stellplätze zukünftig 258 beträgt. Die Anlieferung erfolgt weiterhin rückwärtig über die Sokelantstraße. Um die gestalterisch unbefriedigende Situation im Bereich der Anlieferung zu verbessern, wird diese zukünftig durch eine Sichtschutzwand mit Schiebetor verdeckt, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht mehr einsehbar ist. Die LKW-Zufahrt für Kunden mit der Bereitstellungsfläche für abzuholende Ware wird an den rückwärtigen Bereich des „Drive-In“ verlegt.

Es werden 20 Stellplätze für Fahrräder unmittelbar neben dem Haupteingang bereitgestellt.

Das Gebiet ist durch die Stadtbahnlinie 6 mit der Haltestelle "Krepenstraße" an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Haupteingang des Baumarkts ist ca. 200 m von der Haltestelle entfernt.

#### **4.3.2 Technische Erschließung**

Die technische Erschließung des Plangebiets (Wasser, Strom und Abwasser) ist vollständig vorhanden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte der Hinweis auf eine Kabelschutzrohranlage des Unternehmens GasLINE im öffentlichen Gehweg an der Mogelkenstraße. Diese ist insbesondere bei der Herstellung des Pflanzstreifens entsprechend zu berücksichtigen. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Abstimmungen mit der Betreibergesellschaft erforderlich, um die genaue Lage zu ermitteln.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Sokelantstraße (Standorte für Müllcontainer im Bereich der Anlieferung).

#### **4.3.3 Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens**

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden durch die Stadt Hannover untersucht. Das Kundenaufkommen des vorhandenen Baumarkts liegt im Wochendurchschnitt bei ca. 1.370 Kunden werktags ohne den Samstag, an Samstagen ist das Aufkommen mit 1.550 Kunden etwas höher. Bei einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) von 70% und einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen je Fahrzeug ist mit einem Verkehrsaufkommen des bestehenden Baumarkts von 872 Kfz je Werktag (Mo. – Fr.) zu rechnen. Die Spitzenstunde am Knotenpunkt Schulenburger Landstraße/Mogelkenstraße liegt zwischen 16.15 Uhr und 17.15 Uhr, die Spitzenstunde in der Schulenburger Landstraße im Bereich des bestehenden Baumarkts liegt zwischen 16 und 17 Uhr. Werden die einschlägigen Ganglinien zugrunde gelegt, beträgt die Verkehrserzeugung des bestehenden Baumarkts in der Spitzenstunde 157 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr. Die Verkehrsbelastung der Schulenburger Landstraße liegt bei insgesamt ca. 18.000 Kfz/Tag.

Für den „Drive-In“-Bereich kann anhand der Daten vergleichbarer anderer Standorte ein tägliches Aufkommen von 250 Kunden angenommen werden. Bei einem MIV-Anteil von 100% und einem Besetzungsgrad von wiederum 1,1 Personen je Fahrzeug ist mit einer zusätzlichen Verkehrserzeugung des „Drive-In“ von 227 Kfz/Tag zu rechnen, daraus ergeben sich 41 zusätzliche Fahrten in der Spitzenstunde. Die zu erwartenden Neuverkehre können damit als gering eingestuft werden.

Zusätzlich ist zu bedenken, dass das „Drive-In“ stärker als ein üblicher Baumarkt von gewerblichen Kunden besucht wird, die erfahrungsgemäß außerhalb der nachmittäglichen Spitzenstunde einkaufen.

Die geänderte Lage der Zufahrten führt zu keinen verkehrlichen Konflikten. Die Halbierung der Gesamtzahl der Zufahrten ist in verkehrlicher Hinsicht positiv. Die südliche Zufahrt zur Schulenburger Landstraße hat einen Abstand von 70 m zum Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Meelbaumstraße und von 135 m zum Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Krepenstraße, wo eine Wendemöglichkeit besteht. Das Verkehrsaufkommen der Schulenburger Landstraße in südlicher Richtung beträgt in der Spitzenstunde 770 Kfz. Die Verflechtungsbereiche an der Schulenburger Landstraße sind somit ausreichend dimensioniert.

## 4.4 Begrünung

Neben der Sicherung und Ergänzung des Baumarkt-Standorts ist es Ziel der Planung, gestalterische Defizite zu beheben und die naturräumliche Situation und die Qualität der Straßenräume im Gewerbegebiet zu verbessern.

Entlang der Verkehrsflächen sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Diese Pflanzstreifen mit einer Regelbreite von 5 m sind im Bestand bereits in Teilen vorhanden. Sie sind insbesondere unter gestalterischen Gesichtspunkten von Bedeutung, da sie dem Gebiet einen durchgrüneten Charakter verleihen. Es werden je 100 qm mindestens ein standortheimischer Baum und fünf standortheimische Sträucher gepflanzt. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Grundstückszufahrten und der Anlieferbereich werden von einer Bepflanzung ausgenommen.

Der Vorhaben und Erschließungsplan sieht vor, dass ein Teilabschnitt des Pflanzstreifens an der Mogelkenstraße zum Zwecke der Außenrepräsentation genutzt wird.

Für die Schulenburger Landstraße befindet sich derzeit ein Gestaltungskonzept in der Abstimmung, das ebenfalls Straßenbäume vorsieht. Sofern es aufgrund zu geringer Abstände zu Konflikten zwischen vorhandenen bzw. anzupflanzenden Bäumen im öffentlichen Straßenraum und anzupflanzenden Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen kommt, kann ggf. die Anordnung der Bäume auf den privaten Flächen geändert oder die Anzahl reduziert werden.

Die Stellplatzflächen werden durch ein Baumraster gegliedert. Je vier Stellplätze wird ein Baum gepflanzt, wobei vorhandene Bäume wiederum angerechnet werden. Insgesamt ergeben sich 51 Bäume im Bereich des Stellplatzes, wovon 41 neu gepflanzt werden.

Durch Pflanzdichte und qualitative Vorgabe für die Bepflanzung kann eine optische Abschirmung der Betriebsanlagen und Lagerbereiche erreicht werden, zudem wird durch diese Festsetzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesteigert. Im Hinblick auf den derzeitigen Zustand des Plangebiets verbessert sich der optische Eindruck des Plangebiets sowohl entlang der Verkehrsflächen als auch auf dem Grundstück deutlich.

Der „Drive-In“-Bereich erhält zudem eine Dachbegrünung, die begrünte Dachfläche umfasst etwa 2.100 qm. In bestimmten Fällen (Dach dient der Belichtung oder zur Installation technischer Aufbauten) können Ausnahmen zugelassen werden.

## 5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

### 5.1 Lärm

Das Plangebiet und seine Umgebung werden im Wesentlichen durch Verkehrsräusche von der Schulenburger Landstraße belastet. Diese weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 Kfz auf. Der Schall-Immissionsplan der Stadt Hannover weist am Rande der überbaubaren Grundstücksfläche eine Lärmbelastung bis zu 64 dB(A) tags aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die aufgrund des Charakters dieses Sondergebiets auch hier herangezogen werden können, liegen gemäß DIN 18005 bei 65/55 dB(A) tags/nachts für Verkehr und werden damit im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten.

Die dem Plangebiet am nächsten gelegene lärmsensible Nutzung ist das dem Plangebiet schräg gegenüber liegende Wohngebäude an der Schulenburger Landstraße. Es handelt sich straßenseitig um Allgemeines Wohngebiet, der Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber wird eingehalten. Eine Überschreitung zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) ist derzeit nicht zu erwarten, da der Baumarkt nur bis 20 Uhr geöffnet ist. Sofern die Öffnungszeiten zukünftig verlängert werden sollten, ist zuvor ein Nachweis der Verträglichkeit durch ein Gutachten nach TA Lärm zu erbringen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine ergänzende Verkaufsfläche in Form eines „Drive-In“ ermöglicht. Emissionen werden im Wesentlichen durch den Ziel- und Quellverkehr sowie durch die 73 zusätzlichen Stellplätze entstehen, wobei sich 53 dieser Stellplätze innerhalb des „Drive-In“-Bereichs befinden und dadurch abgeschirmt werden. Der „Drive-In“-Bereich selber

liegt innerhalb eines Gebäudes bzw. ist allseitig von Dämmpaneelen umgeben, so dass von diesem keine wesentlichen Emissionen ausgehen werden. Die Anlieferung verbleibt an ihrem derzeitigen Standort, wird aber zukünftig durch eine Sichtschutzwand abgeschirmt. Die Bereitstellungsflächen für Kunden werden von der Anlieferzone in das Innere des „Drive-In“ verlegt, wodurch sich die Schallemissionen verringern. Die durch die Ergänzung des „Drive-In“-Bereichs zu erwartende Verkehrszunahme auf der Schulenburger Landstraße liegt bei 227 Fahrten täglich. Diese Zunahme ist angesichts der bestehenden Belastung von 18.000 Kfz/Tag unerheblich. Insgesamt sind durch den Anbau des „Drive-In“-Bereichs keine wesentlichen zusätzlichen Schall-Emissionen zu erwarten.

## **5.2 Naturschutz und Eingriffsregelung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke, die seit Jahrzehnten gewerblich genutzt werden. Lediglich kleine, zumeist entlang von Straßen gelegene Bereiche weisen Scherrasen auf, auf denen zum Teil Gehölze stehen. Die Flächen haben für den Naturhaushalt, für die Pflanzen- und Tierwelt und für das Ortsbild nur eine untergeordnete Bedeutung. Die vorhandenen Bäume sind teilweise erhaltenswert und werden zum Teil durch die Baumschutzsatzung geschützt. Grünstreifen und Baumbestand bleiben mit wenigen Ausnahmen, die durch die Verlegung der Grundstückszufahrten bzw. die Anlage einer LKW-Zufahrt an der Rückseite des „Drive-In“ bedingt sind, erhalten. Im Gegenzug wird der Grünstreifen ergänzt und mit zusätzlichen Bäumen und Gehölzen bepflanzt, zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen außerdem auf dem Stellplatz (siehe hierzu 4.4). Insgesamt verbessert sich die Begrünungssituation auf dem Grundstück infolge der Planung.

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplans Nr. 545 vorhanden. Dieser sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, d.h. 80% des Grundstücks dürfen überbaut werden. Die übrigen Flächen können vollständig für Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, so dass das Grundstück komplett versiegelt werden kann. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Versiegelung von ca. 92% des Grundstücks vor, d.h. weniger als bisher bereits zulässig. Somit entsteht auch hinsichtlich der Versiegelung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

## **5.3 Bodenverunreinigungen**

Das Plangebiet wird 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.

In dem von der Planung betroffenen Bereich befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen, die den zurzeit dort bestehenden Nutzungen (Spedition, Tankstelle) zuzurechnen sind. Zwei weitere Verdachtsflächen (ehemalige Tankstelle) liegen im Plangebiet an der Schulenburger Landstraße im Bereich der vorhandenen Stellplatzfläche. Diese sind nicht relevant, da dieser Bereich von der Planung nicht betroffen ist (der Stellplatz soll unverändert bleiben). Für den Speditionsbetrieb, auf dessen Fläche der „Drive-In“-Bereich geplant ist, liegen keinerlei konkrete Hinweise auf den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Auf dem südlich angrenzenden Tankstellengrundstück ist Mitte der 90er Jahre ein Mineralöl-schaden durch Bodenaustausch teilsaniert worden. In diesem Zusammenhang wurde eine geringfügige Belastung des Grundwassers durch Mineralkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt, die jedoch keiner Sanierung bedurfte. Nach Auffassung des FB Umweltschutz der Landeshauptstadt Hannover sind durch diese lokal begrenzten MKW-Verunreinigungen des Grundwassers keine nachteiligen Auswirkungen auf die Planung gegeben.

Das „Drive-In“ erhält eine Flachgründung, so dass eine Grundwasserabsenkung voraussichtlich nicht erforderlich ist. Sollte dies doch der Fall sein, sind entsprechende Prüfungen erforderlich. Eine Entnahme oder Absenkung von Grundwasser bedarf der Zustimmung der Unteren Boden-schutzbehörde bei der Region Hannover.

Die Region Hannover weist darauf hin, dass im Bereich westlich der Tankstelle ggf. Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden sollten. Dies ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich, da westlich der Tankstelle die „Drive-In“-Freifläche angeordnet wird, die kein geschlossenes Gebäude ist und wo sich deshalb keine Gasansammlungen bilden können. Sollte dort später ein festes Gebäude entstehen, wären entsprechende Untersuchungen in Abstimmung mit der Region Hannover vorzunehmen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass mit Bombenblindgängern im Plangebiet gerechnet werden muss. Dies betrifft auch die Fläche des geplanten „Drive-In“. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Sondierungen durchzuführen.

#### **5.4 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, wobei eine Abflussbegrenzung von 60 l (Sekunde\*ha) zu beachten ist. Eine Versickerung vor Ort soll aufgrund bestehender Altlastverdachtsflächen nicht erfolgen.

#### **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 Schulenburger Landstraße ist seit den 80er Jahren die Filiale eines bundesweit agierenden Baumarktbetreibers ansässig. Dieser Baumarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 8.350 qm zzgl. einer etwa 1.350 qm umfassenden Freiverkaufsfläche für Pflanzen und Gartenartikel. Es soll diesem Baumarkt ermöglicht werden, seine Verkaufsfläche um einen „Drive-In“-Bereich zu ergänzen, der dem Verkauf von schweren und sperrigen Produkten (Baumaterialien u.ä.) auch an professionelle Handwerks- und Industriekunden dienen soll. Er umfasst eine Grundfläche von 5.300 qm, die auch gleichzeitig Verkaufsfläche ist. Davon sind ca. 3.600 qm überdacht, weitere 1.700 qm werden als Außenverkaufsfläche hergestellt, die mit Dämmpaneelen umgeben wird. Mit der Einrichtung dieses „Drive-In“-Bereichs soll es dem Betreiber ermöglicht werden, auf aktuelle Marktanforderungen zu reagieren.



Luftbild mit Darstellung des Plangebiets

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der zum einen den Standort des vorhandenen Baumarkts planungsrechtlich sichert und zum anderen Baurecht für den „Drive-In“-Bereich schafft. In diesem Zusammenhang sollen durch Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und auf der Stellplatzfläche die naturräumliche Situation und die Gestaltung bzw. Wirkung der öffentlichen Verkehrsflächen verbessert werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Baumarkt mit Gartencenter einschließlich „Drive-In“ nach den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. der Vorhabenbeschreibung zulässig. Die GRZ des Vorhabens einschließlich der mitzurechnenden Nebenanlagen beträgt 0,92. Die verbleibenden 8% der Grundstücksfläche entsprechen in etwa der Fläche der festgesetzten Pflanzstreifen abzüglich Zufahrten / Anlieferung. Die offenen Stellplätze werden durch ein Baumraster gegliedert. Die Höhe des Drive-In beträgt 8m, dies entspricht ungefähr der Höhe des vorhandenen Baumarktes.

Derzeit sehen die Bebauungspläne Nr. 310 und Nr. 545 auf der Fläche ein Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandel vor, so dass eine Änderung des Planungsrechts 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 Bebauungsplans ist es, den Standort des Baumarkts in integrierter Lage zu sichern und um den o.g. „Drive-In“-Bereich zu erweitern. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuchs (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.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu vermeiden bzw. auszugleichen. Ein Ausgleich ist für diesen Bebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts nicht erforderlich.

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

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

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

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

Grundlagendaten liefert das Altlastenkataster bei der Region Hannover.

Zu berücksichtigen ist weiterhin der **Schallimmissionsplan** der Stadt Hannover.

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

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist in der Begründung bereits beschrieben. Da für das Plangebiet bereits Baurechte bestehen und die Fläche 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 unmittelbar an der Schulenburger Landstraße. Es handelt sich um eine integrierte Lage. Das Plangebiet und seine Umgebung werden im Wesentlichen durch Verkehrsgeräusche von der Schulenburger Landstraße belastet. Diese weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 Kfz auf. Der Schall-Immissionsplan der Stadt Hannover weist am Rande der überbaubaren Grundstücksfläche eine Lärmbelastung bis zu 64 dB(A) tags aus. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete, die aufgrund des Charakters dieses Sondergebiets auch hier herangezogen werden können, liegen gemäß DIN 18005 bei 65/55 dB(A) tags/nachts für Verkehr und werden damit im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Ergänzung des vorhandenen Baumarkts um einen „Drive-In“-Bereich mit ca. 5.300 qm ermöglicht. Im Zuge dieser Maßnahme werden die vor dem Gebäude gelegenen Stellplätze neu organisiert und die Anzahl der Zufahrten verringert.

Emissionen werden im Wesentlichen durch den Ziel- und Quellverkehr sowie durch die Stellplätze hervorgerufen. Es werden 73 zusätzliche Stellplätze geschaffen, wovon 53 als Kurzzeit-Stellplätze innerhalb des „Drive-In“-Bereichs nachgewiesen werden und dadurch abgeschirmt sind. Der „Drive-In“-Bereich selber liegt innerhalb eines Gebäudes bzw. ist allseitig von Dämmpaneelen umgeben, so dass von diesem keine wesentlichen Emissionen ausgehen werden. Die Anlieferung verbleibt an ihrem derzeitigen Standort, wird aber zukünftig durch eine Sichtschutzwand abgeschirmt. Die Bereitstellungsflächen für Kunden werden von der Anlieferzone in das Innere des „Drive-In“ verlegt, wodurch sich die Schallemissionen verringern.

#### Bewertung

Die dem Plangebiet am nächsten gelegene lärmsensible Nutzung ist das dem Plangebiet schräg gegenüber liegende Wohngebäude an der Schulenburger Landstraße 158 - 170 (Allgemeines Wohngebiet im vorderen Bereich). Der Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber an diesem Gebäude wird eingehalten. Eine Überschreitung zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) ist derzeit nicht zu erwarten, da der Baumarkt nur bis 20 Uhr geöffnet ist. Sofern die Öffnungszeiten zukünftig verlängert werden sollten, ist zuvor ein Nachweis der Verträglichkeit durch ein Gutachten nach TA Lärm zu erbringen.

Die durch die Ergänzung des „Drive-In“-Bereichs zu erwartende Verkehrszunahme auf der Schulenburger Landstraße liegt bei 227 Fahrten täglich. Diese Zunahme ist angesichts der bestehenden Belastung von 18.000 Kfz/Tag unerheblich. Insgesamt sind durch den Anbau des „Drive-In“-Bereichs keine wesentlichen zusätzlichen Schall-Emissionen zu erwarten.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets war bisher bebaut bzw. versiegelt. Lediglich an den Grundstücksgrenzen sind teilweise Bepflanzungen vorhanden.

In der Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 1997 wurde das Plangebiet folgendermaßen erfasst:

- Industrie- und Gewerbefläche
- gehölzarm, geringer bzw. fehlender Anteil alter Gehölzstrukturen
- Vegetationsflächenanteil <5%.

Jüngere Biotoptypenkartierungen liegen nicht vor.

Die Planung sieht vor, 92% des Grundstücks zu versiegeln. Für die bisher als nicht überbaubare Fläche ausgewiesenen Streifen entlang der Verkehrsfläche sieht der Bebauungsplan das Bepflanzen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vor. Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Der „Drive-In“-Bereich erhält eine Dachbegrünung.

An der Schulenburger Landstraße und der Mogelkenstraße sind jeweils einseitig Straßenbäume vorhanden. An der Mogelkenstraße (Stieleichen) stehen diese entlang der Grundstücksgrenze, an der Schulenburger Landstraße (Holländische Linden) auf der Bauhaus gegenüber liegenden Straßenseite.

### Bewertung

Durch die Planung wird eine bebaute bzw. als versiegelter Parkplatz genutzte Fläche durch die Erweiterung eines Baumarkts überbaut. Die teilweise vorhandenen Grünstreifen entlang der Verkehrsflächen werden planungsrechtlich gesichert, ergänzt und aufgewertet (Festsetzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Umfang von ca. 2.200 qm). Im Bereich des Parkplatzes sind 51 Bäume zu pflanzen (41 Bäume werden neu gepflanzt, 10 Bäume sind entlang der Schulenburger Landstraße bereits vorhanden und werden angerechnet). Zudem werden ca. 2.100 qm Dachfläche begrünt. Insgesamt führt die Bebauung in Verbindung mit den Baumpflanzungen und der Dachbegrünung zu einer Verbesserung der Situation.

Auf der Erweiterungsfläche befinden sich zurzeit noch ältere Gewerbebauten (Lagerhalle, Bürogebäude), die abgerissen werden sollen. Eine Untersuchung auf Fledermäuse hat stattgefunden, es wurden keine Fledermäuse angetroffen. Es gibt einen potentiellen Quartiersplatz (Dachblende an der Südfassade der Lagerhalle), hier ist im Sommer eine Nutzung als Tagesquartier denkbar. Als Winterquartier ist dieser Standort ungeeignet. Sofern ein Abriss zwischen Anfang März und Ende Oktober erfolgen soll, sind hier ergänzende Untersuchungen erforderlich bzw. das Dach müsste unter Hinzuziehung eines Fledermausspezialisten abmontiert werden.

Darüber hinaus sind keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten von der Planung potentiell betroffen.

Für die vorhandenen Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden. Die Straßenbäume werden durch die Planung bzw. die geplanten Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt

## **2.3 Schutzgut Boden**

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover, Ausgabe A – Baugrund -, Blatt Nord, ist die folgende Bodenstruktur vorzufinden: Steinig-kiesiger Sand (rd. 0,5 m mächtig) z.T. schluffig, über Fein- bis Mittelsand.

Mehrere im Umfeld der Untersuchungsfläche durchgeführten Aufschluss- und Sondierbohrungen beschreiben den Untergrund mit lehmigem Sand bis in ca. 1,0 m Tiefe gefolgt von Fein- bis Mittelsand. In einer Bohrung (0848-002) wird noch eine künstliche Auffüllung oberhalb des lehmigen Sands nachgewiesen.

Das natürliche Bodenprofil ist durch die Urbanisation vollständig überformt. Das Gewerbegebiet Hainholz wird durch unterschiedlich mächtige künstliche Auffüllungen unterlagert. Die Auffüllungen enthalten wechselnde Anteile an Schlacken, Aschen, Trümmer und Bauschutz etc. Mit Belastungen durch Schwermetalle, insbesondere Blei, sowie polycyclische aromatisierte Kohlenwasserstoffe (PAK) ist zu rechnen. Bei Bodeneingriffen und Aushubarbeiten muss mit verunreinigten Böden gerechnet werden. Daher sind alle Erdbauarbeiten – ebenso wie Bodenunter-

suchungen, die Separierung, Entsorgung und Verwertung von Boden sowie ein Wiedereinbau von Boden vor Ort gutachterlich zu begleiten. Belastete Böden müssen auf ortstypische Schadstoffe untersucht und einer geeigneten Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt werden.

Zu Altlasten und Kampfmittel siehe Punkt 5.3 der Begründung.

### Bewertung

Durch den Anbau des „Drive-In-Bereichs“ werden heute bereits durch Gebäude bzw. Stellplätze versiegelte Flächen überbaut. Gleichzeitig erfolgt durch die Anlage von Pflanzbeeten eine Entsiegelung. Während nach bisherigem Planrecht eine vollständige Versiegelung des Grundstücks zulässig war, bleiben nun 8% des Grundstücks unversiegelt (GRZ des Vorhabens einschließlich Nebenanlagen beträgt 0,92). Bei gutachterlicher Begleitung des Bauvorhabens und einer ggf. notwendigen fachgerechten Entsorgung belasteter Böden sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der „Drive-In“-Bereich erhält eine Flachgründung, so dass in den Boden nur oberflächlich eingegriffen werden muss.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover, Ausgabe C – Grundwasser – befindet sich im Bereich des Plangebiets ein geschlossener Grundwasserkörper mit einem maximal zu erwartendem Grundwasserstand von ca. 51,3 m NN. Der Grundwasserstand wird als unsicher bezeichnet, da in südlicher Richtung vermutlich durch eine Grundwasserentnahme der Grundwasserstand beeinflusst wird. Die Quelle dieser Grundwasserentnahme ist bislang nicht ermittelt worden. Ein maximal zu erwartender Grundwasserstand von 51,8 m NN kann angenommen werden.

Für das Plangebiet können 3 Grundwassermessstellen für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten GW-Stände herangezogen werden.

	40105	40227	40831
Standort	Meelbaum / Sokelantstraße	Schachtebeckweg	Bogenstraße 6
Abl. seit	09.03.1973	11.09.1977	22.05.1992
GOK	53,28 m NN	52,62 m NN	53,31 m NN
HGW	50,71 m NN	51,61 m NN	52,35 m NN
TGW	49,77 m NN	50,40 m NN	51,52 m NN

GOK = Geländeoberkante; HGW = Höchstes gemessenes GW; TGW = Tiefstes gemessenes GW

Die generelle GW-Fließrichtung zeigt nach Nordosten, durch die nicht näher geklärte Grundwasserabsenkung hat sich eine Grundwasserfließrichtung nach Süden eingestellt.

Die Geländehöhe am Plangebiet liegt bei 53,1 m NN.

Aufgrund der weitgehenden Versiegelung des Grundstücks kann die Grundwasserneubildungsrate als gering eingestuft werden.

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

Ermittlung des Kf-Wertes:

Kf-Wert nach Hazen und Bayer: Für den hier zur erwartenden Untergrund kann der kf-Wert mit  $1 \cdot 10^{-4}$  bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s eingeschätzt werden.

## Bewertung

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

Eine Versickerung vor Ort wäre prinzipiell möglich. Sie soll jedoch aufgrund bestehender Altlastverdachtsflächen (siehe 5.3) nicht erfolgen. Das Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, wobei eine Abflussbegrenzung von 60 l (Sekunde\*ha) zu beachten ist.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen der unmittelbar vor dem Plangebiet verlaufenden Schulenburger Landstraße zu betrachten. Auf der Schulenburger Landstraße fahren täglich ca. 18.000 Kfz, der Lkw-Anteil liegt bei 15 %. Für die Stadt Hannover liegen stadtweite Berechnungswerte für die verkehrstypischen Schadstoffe als Jahresmittelwert vor. Diese Berechnungen gehen für die Schulenburger Landstraße von einer etwas höheren Verkehrsbelastung aus (DTV 20.000 Kfz, Lkw-Anteil 17%). Die Ergebnisse beziehen sich jeweils auf die bodennahe Schicht der Atmosphäre, die mit dem Aufenthaltsbereich des Menschen gleichzusetzen ist. Die im Rahmen der Modellrechnung angesetzte Grundbelastung beträgt 26 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> bzw. 29 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> und beruht auf den Messungen der Luftgütemessstation Hannover, die vom Land Niedersachsen betrieben wird.

Für das B-Plangebiet wurden aktuell folgende Werte berechnet:

<b>Standort</b>	<b>Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)</b>	<b>Feinstaub (PM<sub>10</sub>)</b>
Straßenrand	34 - 35 / 35 – 36 µg/m <sup>3</sup>	35 – 36 µg/m <sup>3</sup>
Grundstück	27 – 28 µg/m <sup>3</sup>	30 – 31 µg/m <sup>3</sup>

Sowohl für NO<sub>2</sub> als auch für PM 10 sollte ein Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> nicht überschritten werden.

Zu der Berechnung sind folgende Anmerkungen zu machen:

- Die Genauigkeit des Modells, das die Luftschadstoffbelastung für das gesamte Stadtgebiet (204 km<sup>2</sup>) berechnet, lässt eine punktgenaue Betrachtung jedes Standortes nicht zu. Die berechneten Werte stehen jeweils für eine Rasterfläche mit 50 m Seitenlänge, d. h. es gibt einen Wert pro 2500 m<sup>2</sup> Fläche.
- Die berechneten Werte sind nicht als absolute Werte zu betrachten. Der Wert wurde für durchschnittliche meteorologische Bedingungen (Wind, Temperaturen etc) berechnet. Zudem weisen die Rechenergebnisse – methodisch bedingt – beim Feinstaub eine leichte Überschätzung und beim Stickstoffdioxid eine leichte Unterschätzung auf. Die den Modellrechnungen zugrunde gelegte Hintergrundbelastung (langjähriger Mittelwert) schwankt jedoch (insbesondere bei Feinstaub) in der Realität von Jahr zu Jahr je nach Witterungsverhältnissen. So betrug der Jahresmittelwert für PM<sub>10</sub> in 2003 (einem meteorologisch ungünstigen Jahr) 34 µg/m<sup>3</sup>. In dem Jahr 2006, das durchschnittliche Witterungsverläufe beinhaltete, lag der PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwert an der Hintergrundstation bei 28 µg/m<sup>3</sup>. Sehr günstige Witterungsbedingungen lagen 2007 und 2008 vor. In diesen Jahren betrug der PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwert an der Hintergrundstation lediglich 19 µg/m<sup>3</sup>. Entsprechend niedriger war zu diesem Zeitpunkt die Belastung in dem oben genannten B-Plangebiet.

## Bewertung

Der Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird innerhalb des Plangebiets deutlich unterschritten, auch an der Schulenburger Landstraße ergibt sich noch eine Unterschreitung. Diese Tatsache korrespondiert mit der Darstellung der Karte der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Hannover

vom Juni 2006, die das Plangebiet dem potenziell mäßig, in Einzelfällen hoch belasteten Bereich zuordnet.

Das Vorhaben hat auf diese Einstufung keine Auswirkungen.

## **2.6 Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild**

Das Stadt- bzw. Landschaftsbild entspricht dem eines typischen Gewerbegebiets mit heterogener Bebauungsstruktur und zahlreichen unbebauten Flächen, die als Stellplätze oder Lagerflächen genutzt werden. Prägend ist die Schulenburger Landstraße als vierspurige Hauptausfallstraße mit der Stadtbahntrasse.

### Bewertung

Das Stadt- bzw. Landschaftsbild wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Der „Drive-In“-Bereich fügt sich in die vorhandene Struktur ein. Die Gebäudehöhe beträgt 8m über OK Gelände (mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche) und entspricht damit in etwa derjenigen des vorhandenen Baumarktes. Die vorgesehene Eingrünung entlang der Verkehrsflächen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern trägt tendenziell positiv zum Orts- und Landschaftsbild bei, dies gilt insbesondere für die Situation an der Schulenburger Landstraße. Die bestehenden Werbeanlagen – sechs Fahnenmasten und eine Stele mit einer Höhe von 11,50 m – bleiben unverändert.

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

Im Plangebiet sind Gebäude, Stellplätze und Betriebsanlagen vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan wird die zulässige Nutzung auf einer Teilfläche verändert. Für die Schaffung des „Drive-In“-Bereichs wird vorhandene gewerbliche Bebauung teilweise beseitigt.

### Bewertung

Wertvolle Bausubstanz oder Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Erweiterung der Baumarkt-Filiale auf einer bereits bebauten bzw. versiegelten Fläche, die Neuorganisation der Parkplätze und die Neuanlage von 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.

Das „Drive-In“ erhält eine Flachgründung, so dass eine Grundwasserabsenkung voraussichtlich nicht erforderlich ist. Sollte dies doch der Fall sein, sind entsprechende Prüfungen erforderlich. Eine Entnahme oder Absenkung von Grundwasser bedarf der Zustimmung der Unteren Boden-schutzbehörde bei der Region Hannover.

### Bewertung

Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts wird insgesamt als unerheblich eingeschätzt.

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

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

Durch die Planung wird dem ansässigen Baumarkt ermöglicht, sich an die Anforderungen des Markts durch die Ergänzung eines „Drive-In“-Bereichs anzupassen.

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

Das Plangebiet wird bereits überwiegend durch die bestehende Baumarkt-Filiale genutzt. Diese bleibt weitgehend unverändert. Die Fläche des zukünftigen „Drive-In“-Bereichs wird derzeit gewerblich genutzt. Das geltende Planungsrecht lässt jederzeit die Ansiedlung eines Gewerbe-

betriebs zu, so dass im Falle einer Nichtdurchführung der Planung auch zukünftig von einer gewerblichen Nutzung auszugehen ist.

Für eine Erholungsfunktion würde die Fläche auch 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 sowie 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. Eine Versickerung vor Ort soll aufgrund bestehender Altlastverdachtsflächen nicht erfolgen.
Nutzung erneuerbarer Energien	Nicht relevant, da das „Drive-In“ nicht beheizt wird
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. Die Stellplätze werden durch Bäume gegliedert.

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

Die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz für das bestehende Gebäude, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung tragen zur Verminderung dieser CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Bauliche Maßnahmen am Bestandsgebäude sind allerdings nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Bei zukünftig anstehenden Umbaumaßnahmen des Bestandsgebäudes wäre eine Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes zu prüfen.

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

Planungsziel ist die Möglichkeit für eine Erweiterung einer bestehenden Baumarkt-Filiale um einen „Drive-In“-Bereich. Diese Planung ist an den Geltungsbereich gebunden. Alternativen kommen daher nicht in Betracht.

#### **6 Zusätzliche Angaben**

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

Daten zu Flora und Fauna des Untersuchungsgebiets sind zuletzt 1997 erhoben worden (Stadtbiotopkartierung, Basisdaten 1997). Seitdem hat sich der Charakter des Gebiets im Plangebiet nicht wesentlich geändert.

## 6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die örtliche Situation des Plangebiets 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.

Die Luftgüte (Schadstoffbelastung) wird in Niedersachsen im Rahmen des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜN) landesweit gemessen. Eine Messstation (Hintergrundbelastung, Verkehr) befindet sich auch in Hannover. Die im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün vorliegenden Berechnungen für das Stadtgebiet (siehe 2.5) werden in Verbindung mit den Messergebnissen der LÜN regelmäßig aktualisiert.

## 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebiets eine bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung gesichert und eine Erweiterung ermöglicht. Zudem werden Begrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des Gebietscharakters festgesetzt.

Einem an der Schulenburger Landstraße seit 1984 ansässigen Baumarkt soll es ermöglicht werden, sich durch die Ergänzung eines „Drive-In“-Bereichs den aktuellen Marktanforderungen anzupassen. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf ca. 15.000 qm erweitert. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Produkte wird auf den bereits bestehenden Umfang von 800 qm begrenzt. Aufgrund dieser Begrenzung und des flächenextensiven Kernsortiments sind Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten.

Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist nach bisherigem Planungsrecht im Plangebiet bereits zulässig; Einzelhandel ist jedoch ausgeschlossen. Die Änderung des Planungsrechts stellt lediglich eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten dar. Der Versiegelungsgrad des Grundstücks wird geringfügig reduziert, die Höhe des neu hinzukommenden Gebäudes entspricht mit 8m in etwa dem Bestandsgebäude.

Der „Drive-In“-Bereich wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von voraussichtlich ca. 227 Fahrten nach sich ziehen. Die zu erwartenden Neuverkehre können damit als gering eingestuft werden. Lärmkonflikte sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Ältere Gewerbegebäude werden abgerissen.

Das Vorhaben zieht insgesamt keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt nach sich.

Begründung und Umweltbericht  
des Entwurfs aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
September 2009

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

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

61.11./..... 2009