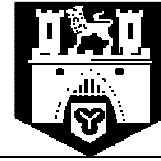


LANDESHAUPTSTADT HANNOVER



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1704 „Üstra Depot Sutelstraße“ Stadtteil Bothfeld

1.0 Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf den Flächen südlich der Adolf – Emmelmann – Straße soll eine Nachnutzung des bisherigen Üstra-Geländes ermöglicht werden. Angestrebt wird die Erweiterung des bereits vorhandenen Einkaufsparks „Klein-Buchholz“ durch einen zweiten Bauabschnitt mit einem Textilfachmarkt und ergänzenden Anbietern aus dem modischen Bereich (Bekleidung/ Schuhe) und weiteren kleineren Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.300 m² sowie mit Handwerksbetriebe, Praxen und Büros für den Dienstleistungssektor. Dabei wird die historische Bausubstanz erhalten und in die Neu- bzw. Nachnutzung mit integriert. Vorhabenträger ist die Michael Emmelmann GmbH & Co.KG

Der Standort ist von den umgebenden Baugebieten aus fußläufig gut erreichbar und auch über den ÖPNV angebunden. Ansonsten erfolgt die Erschließung über das öffentliche Straßennetz, vorrangig über die Adolf-Emmelmann-Straße sowie über die Sutelstraße.

Das Plangebiet ist als voll integrierter Standort einzustufen und entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zum Regionalen Raumordnungsprogramm sowie den Zielvorgaben der Landeshauptstadt Hannover für den Stadtteil Buchholz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Bauentwurfs aufgestellt und setzt sich zusammen aus dem Teil A mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Üstra Depot Sutelstraße“ und dem Teil B mit einzelnen in die Planung einbezogenen Flächen.

2.0 Verfahrensablauf

Verfahrensschritte	nach §	gefasst vom	Beteiligung/ Auslegung	ortsüblich bekannt ge- macht
Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover am 05.07.2007		am __.__.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB/	Stadtbezirksrat Bothfeld/Vahrenheide am 11.07.2007	vom 26.07.2007 bis 07.09.2007	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1) BauGB		vom 19.11.2007 bis 19.12.2007	
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB/	Rat der Landeshauptstadt Hannover am 03.07.2008	vom 17.07.2008 bis 03.09.2008	am 09.07.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB		vom 10.07.2008 bis 14.08.2008	
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB/ § 10 (1) BauGB	Rat der Landeshauptstadt Hannover am __.__.2008		und rechtsverbindlich seit __..2008

3.0 Beurteilung der Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1704 ist insbesondere die vorhandene fast vollständige Versiegelung des Plangebietes (ca. 90 %) sowie die Vorprägungen aufgrund der örtlichen Situation und der bisherigen intensiven Nutzung zu berücksichtigen, so dass für die zu betrachtenden Schutzgüter insgesamt nur „nicht erhebliche“ bzw. „weniger erhebliche“ Auswirkungen zu verzeichnen sind.

Für das Schutzgut Wasser sind neue Beeinträchtigungen bei der vorgesehenen Nutzung vor dem Hintergrund der heutigen Bestandsituation nicht erkennbar. Vielmehr wird durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück die Grundwasserneubildung unterstützt und damit die geringe Veränderung durch die zusätzliche Versiegelung minimiert.

Für das örtliche Kleinklima führt das geplante Vorhaben aufgrund der klimatischen und örtlichen Verhältnisse sowie der bisher ausgeübten intensiven Nutzungen zu keinen zusätzlichen Auswirkungen. Die modellierte Stickstoffdioxidbelastung weist aus methodischen Gründen eine leichte Unterschätzung auf, so dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Sutelstraße (Steigerung von ca. 14.800 auf ca. 15.300 Kfz) möglicherweise zu einer höheren Belastung führt, die sich dem Grenzwert annähert. In der Adolf-Emmelmann-Straße wird sich das Verkehrsaufkommen nahe der Sutelstraße nach der Prognosebelastung der verkehrstechnischen Untersuchung voraussichtlich auf ca. 8.700 Kfz erhöhen (bisher 8.200 Kfz) und damit deutlich unterhalb des Grenzwertes verbleiben. Insgesamt ist mit einer entscheidend nachteiligen Veränderung unter Berücksichtigung der Vorprägung durch die heutige Situation nicht zu rechnen. Zudem wird die Begrünung der Dachflächen die Belastungen minimieren.

Zu dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist festzustellen, dass das Bauvorhaben zwar die Beseitigung von Bäumen erfordert, es bleiben aber auch ortsbildprägende Bäume an der Sutelstraße erhalten und werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Für die anderen Bäume wird eine Fällgenehmigung gesondert beantragt und hierfür der entsprechende Ersatz (12 Platanen) nach Maßgabe der Baumschutzsatzung geschaffen. Zusätzlich wird durch die Dachbegrünung neuer Lebensraum entstehen. Außerdem können die 11 Bäume, die der Investor 2003 im 1. Bauabschnitt des Einkaufsparks Klein-Buchholz über den geforderten Nachweis hinaus angepflanzt hat, positiv berücksichtigt werden.

Die Fällung der Bäume ist vertretbar, weil u.a.

- aufgrund der Grundstücksabmessungen und der teilweisen Erhaltung des Gebäudebestandes sowie der geplanten L-förmigen Bauzeile die räumlichen Möglichkeiten für die Anordnung und die Befahrbarkeit der notwendigen Anzahl der Stellplätze ansonsten erheblich eingeschränkt sind,
- die Versickerung über Rigolen durch das Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigt werden soll,
- die Wuchsformen und –möglichkeiten durch die alte Bausubstanz im Kronen- und Wurzelbereich eingeschränkt waren und deshalb mit dem Wegfall der Gebäude z.T. auch die Standisicherheit beeinträchtigt ist.

Darüber hinaus bleibt die historische Bausubstanz mit der ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus von 1897 und der Wagenhalle von 1896/97 erhalten und wird in Anlehnung an die ursprüngliche Fassadengestaltung saniert und rückgebaut; störende Bauten der jüngeren Vergangenheit, wie der ehemalige Kiosk, werden entfernt und die Bauhöhen der vorhandenen und geplanten Gebäude im Plangebiet beschränkt, so dass das örtlichen Erscheinungsbild gegenüber der heutigen Situation aufgewertet und der Wiedererkennungswert der stadträumlichen Situation unterstützt wird. Durch die Einpassung der Werbeflächen in die gegliederten Fassadenstrukturen sind negative Auswirkungen durch Werbung nicht zu erwarten. Allerdings wird durch den Werbepylon eine gewisse Signalwirkung erzielt, die aber hauptsächlich auf den von Norden kommenden, stadteinwärts fließenden Verkehr ausgerichtet ist, so dass die Wirkung durch die zu erhaltenden Baumstandorte nicht beeinträchtigt wird. Die zu erwartenden Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild werden jedoch vor dem Hintergrund der ansonsten reduzierten Werbeflächen und der Höhenbeschränkung für selbstständige Werbeanlagen (max.

10 m über Bürgersteiganschlusshöhe) sowie dem Verzicht auf besondere Farb- bzw. Lichteffekte im Plangebiet und in der Umgebung als weniger erheblich eingestuft. Insgesamt ist deshalb davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbleiben.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein, die nach dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 in erster Linie von dem Verkehr auf der Sutelstraße und auf der Podbielskistraße ausgehen. Danach ist entlang der Grundstücksgrenze an der Sutelstraße mit einem Lärmpegel bis ca. 65 dB(A) am Tag und bis ca. 55 dB(A) nachts zu rechnen. Von der Podbielskistraße ausgehend betragen die Lärmpegel an der südlichen Grundstücksgrenze bis ca. 60 dB(A) am Tag und bis ca. 50 dB(A) in den Nachtstunden. Die mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude (z.B. Geha-Carre´) haben hier eine abschirmende Wirkung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen zusätzlich noch folgende Untersuchungen im Auftrag des Investors notwendig wurden:

- a) eine Untersuchung zur Altlastenerforschung mit Analyse und Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch.
- b) eine verkehrstechnische Untersuchung und
- c) aufbauend darauf eine schalltechnische Untersuchung

Zu a) Altlasten/ Altablagerungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster aufgrund seiner Vornutzung als Verdachtsfläche 6120 gekennzeichnet, besondere Vorkommnisse sind jedoch nicht bekannt. In die Verdachtsfläche ist das ehemalige Maschinen- und Kesselhaus (heute Weingalerie) nicht mit einbezogen.

Mit der Altlastenuntersuchung durch das Büro Böker und Partner vom November 2007 wurde auf der Grundlage des BBodSchG bzw. der BBodSchV geklärt, dass

- aus den vorliegenden Informationen zur Standorthistorie und der derzeitigen Situation vor Ort kein konkreter Altlastenverdacht abgeleitet werden konnte.
- die analytische Boden- Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers ergaben.
- vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelwerke hinsichtlich der Altlastenproblematik keine zukünftigen Nutzungsbeschränkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der geplanten Nutzung und der weitgehenden Versiegelung der Flächen sind damit die Vorsorgeanforderungen als erfüllt anzusehen. Es entstehen keine zusätzlichen oder neuen Beeinträchtigungen der ohnehin schon durch die Vornutzungen gestörten natürlichen Bodenfunktionen.

Zu b) Verkehrstechnische Untersuchung

Die Haupteinschließung des geplanten 2. Bauabschnittes des Einkaufsparks Klein-Buchholz findet, wie beim bereits realisierten 1. Bauabschnitt auch, hauptsächlich über die Adolf-Emmelmann-Straße statt, zusätzlich wird eine Anbindung über den vorhandenen Einmündungspunkt an der Sutelstraße erfolgen. Die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, vom November 2007) werden unter Kapitel 6 des Gutachtens wie folgt zusammengefasst:

„Ausgehend von den vorgesehenen Nutzungen für die südlich der Adolf-Emmelmann-Straße in Hannover-Bothfeld geplante Erweiterung des Einkaufsparks „Klein-Buchholz“ sind die verkehrlichen Auswirkungen untersucht worden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist ermittelt und im angrenzenden Straßennetz verteilt worden. Die daraus sich ergebenden zukünftigen Belastungen im Anschlussknotenpunkt, den bestehenden Parkplatzzufahrten und im Knotenpunkt Sutelstraße / Adolf-Emmelmann-Straße wurden ermittelt und den Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zugrunde gelegt.“

Die Knotenpunkte sind hinsichtlich der Verkehrsabwicklung überprüft worden. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass der gesamte zukünftige Verkehr im Untersuchungsbereich mit den vorgeschlagenen Maßnahmen

- Ausbau der Adolf-Emmelmann-Straße und Anlage von Aufstellbereichen für die Linksabbieger zu den künftigen drei Grundstückszufahrten
- Anordnung von Überquerungshilfen für die Fußgänger
- Herstellung der Gehwegverbindung an der Südseite der Adolf-Emmelmann-Straße
- Markierung zweier Aufstellstreifen in der Knotenpunktzufahrt Adolf-Emmelmann-Straße zur Sutelstraße
- Anpassung der Signalanlage mit Änderung des Signalprogramms zur Freigabeverlängerung für die Rechtseinbieger
- leistungsfähig und sicher abgewickelt werden kann.

Die ermittelten Kapazitätsreserven für die Anschlussknotenpunkte und die signalgeregelte Einmündung der Adolf-Emmelmann-Straße in die Sutelstraße sind ausreichend.“

Für die zur Anlage des Gehweges benötigten Flächen setzt der Bebauungsplan auf dem bisherigen Üstra-Gelände eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Auf den Bau separater Radwege wird – wie bisher auch im bereits ausgebauten Abschnitt der Adolf-Emmelmann-Straße – verzichtet, da die Straße als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist.

Die Anlieferung für die ehemalige Wagenhalle und für den daran direkt anschließenden geplanten Neubau erfolgt von der Sutelstraße über das direkt südlich angrenzende Üstra-Gelände. Die Kundenstellplätze werden vorrangig über die Adolf-Emmelmann-Straße und zusätzlich über die Sutelstraße als Rechtseinbieger und Rechtsausbieger erschlossen. Ein Linksabbiegen aus der Sutelstraße und das damit verbundene Queren der Stadtbahngleise wird ausgeschlossen.

Zu c) Schalltechnische Untersuchung

Besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgesetzt, da davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

In dem Gutachten des Büros goritzka akustik vom September 2008 (Bericht 2614/08) wurden zur Beurteilung der Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf benachbarte Nutzungen die folgenden schalltechnisch relevanten Emissionsquellen untersucht:

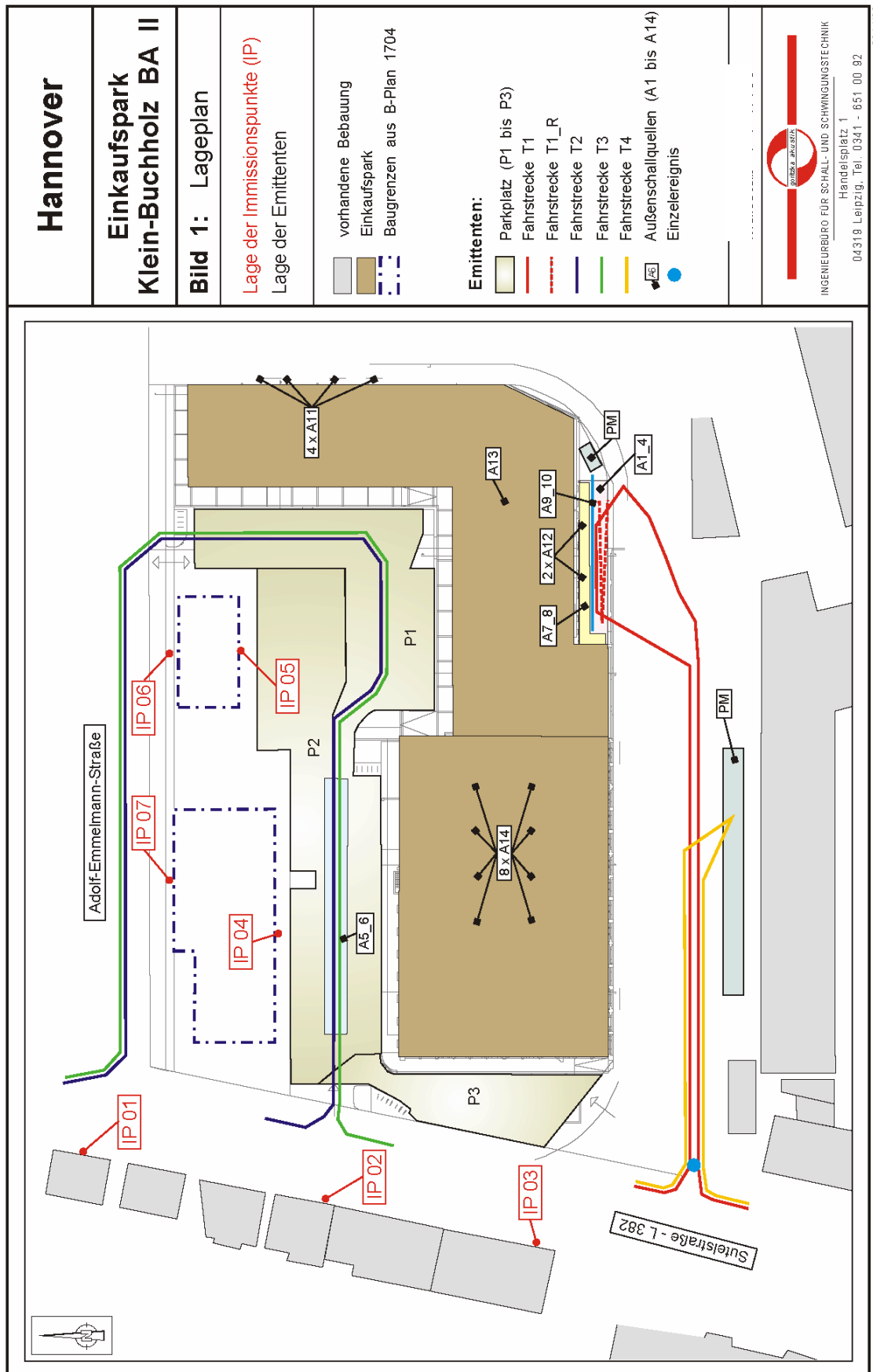
- Warenanlieferung (Lkw's, Handhubwagen) in der Kernzeit von 06.00 bis 20.00 Uhr, jedoch nicht nach 22.00 Uhr,
- Kundenstellplatzflächen mit dem Nutzungszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr; danach finden auf dem Parkplatz keine geräuschrelevanten Bewegungen mehr statt,
- und Haustechnik.

Sie bilden die Basis zur Berechnung der Beurteilungspegel L_r , tags und nachts, an den maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung auf der Westseite der Sutelstraße sowie der vorhandenen bzw. möglichen Bebauung auf den einbezogenen Flächen (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dabei wurden die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der TA Lärm in die Beurteilung der Geräuschsituation einbezogen.

Die Berechnungen erfolgen mit dem Programmsystem LIMA. Es wird entsprechend der gültigen Berechnungsvorschrift DIN ISO 9613-2 gerechnet. Folgende Prämissen liegen der Berechnung zugrunde:

- Lage der Immissionsorte: 0,5 m vor geöffnetem Fenster der betreffenden Fassade (=Beurteilungswerte "Außen");
- Aufpunkthöhen: entsprechend der Geschosshöhen

Übersichtskarte zur Lage der relevanten Immissionsorte (Bild 1 - Lageplan)



Für die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Immissionspegel wurde ein dreidimensionales Modell erstellt, in dem alle Emittenten und die die Schallausbreitung beeinflussenden Hindernisse enthalten. Die folgenden relevanten Immissionsorte wurden betrachtet (zur Lage der Immissionspunkte sie Bild 1: Lageplan):

- IP 1 Sutelstraße (WA)
- IP 2 Sutelstraße (WA)
- IP 3 Sutelstraße (WA)
- IP 4 Bebauungsplan 1704 (MK)
- IP 5 Bebauungsplan 1704 (MK)
- IP 6 Bebauungsplan 1704 (MK)
- IP 7 Bebauungsplan 1704 (MK)

Die Einordnung dieser Immissionsorte nach BauNVO wird dem bestehenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hannover entnommen.

Als Beurteilungswerte "Außen" gelten in der Bauleitplanung die nachfolgenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (in der Genehmigungsplanung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm anzusetzen, die den Orientierungswerten entsprechen):

Immissionsrichtwerte der TA Lärm:	Tag	Nacht
allgemeines Wohngebiet (WA) - Bebauung an der Sutelstraße -	55 dB(A)	40 dB(A)
Kerngebiet (MK) - Bebauung auf den einbezogenen Flächen (Teil B) -	60 dB(A)	45 dB(A)

Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. Als Ausgangswerte wurden die in der Tabelle 10 des Gutachtens errechneten Mittelungspegel L_m zugrunde gelegt:

TABELLE 10: Mittelungspegel L_m an den relevanten Immissionsorten (IP)

Immissionsort	Geschoss	Mittelungspegel L_m [dB(A)]	
		L_m,tags	L_m,nachts
1	2	3	4
IP 1	EG	45,1	26,8
	1.OG	45,7	28,7
	2.OG	46,1	30,5
	3.OG	46,0	31,1
IP 2	EG	46,7	26,3
	1.OG	47,2	29,2
	2.OG	47,5	32,4
	3.OG	47,5	33,4
IP 3	EG	42,7	26,9
	1.OG	44,6	29,8
	2.OG	45,5	32,7
	3.OG	45,8	33,5
IP 4	EG	51,6	30,1
	1.OG	51,5	33,1
	2.OG	51,3	36,3
	3.OG	51,0	37,6
IP 5	EG	50,9	30,2
	1.OG	51,0	32,7
IP 6	EG	50,2	15,5
	1.OG	49,9	17,2
IP 7	EG	50,2	19,3
	1.OG	50,0	19,3
	2.OG	49,4	20,3
	3.OG	49,2	33,3

Im Vergleich dazu werden in der Tabelle 12 des Gutachtens die zu erwartenden Lärmpegel (Beurteilungspegel L_r) unter Berücksichtigung der Veränderungen durch die Planung aufgeführt und den maßgeblichen Orientierungswerten nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 gegenübergestellt.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel L_r wurde der Impulszuschlag K_I und im Beurteilungszeitraum tags der Zuschlag K_R für Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit an den Immissionsorten mit Einordnung WA berücksichtigt:

- $K_I = 4,0$ dB für die Schallquellen Handhubwagen und Parkplätze
- $K_R = 0,7$ dB für die Schallquellen der Anlieferungen
(Zur Berechnung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten mit Einordnung als allgemeines Wohngebiet wird eine Stunde mit erhöhter Empfindlichkeit angesetzt, da davon auszugehen ist, dass die gesamte Anlieferungszeit für alle Vorgänge eine Stunde nicht übersteigt.)
- $K_R = 1,9$ dB für Parkplätze und alle Haustechnikquellen

TABELLE 12: Beurteilungspegel L_r an den maßgeblichen Immissionsorten (IP)

IP		Orientierungswerte		Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	
		tags	nachts	L_r ,tags	L_r ,nachts
1	2	3	4	5	6
IP 1	EG	55	40	47,0	26,8
	1.OG	55	40	47,6	28,7
	2.OG	55	40	47,9	30,5
	3.OG	55	40	47,9	31,1
IP 2	EG	55	40	48,5	26,3
	1.OG	55	40	49,1	29,2
	2.OG	55	40	49,3	32,4
	3.OG	55	40	49,3	33,4
IP 3	EG	55	40	44,2	26,9
	1.OG	55	40	46,1	29,8
	2.OG	55	40	47,0	32,7
	3.OG	55	40	47,3	33,5
IP 4	EG	60	45	54,9	30,1
	1.OG	60	45	54,7	33,1
	2.OG	60	45	54,3	36,3
	3.OG	60	45	53,9	37,6
IP 5	EG	60	45	54,8	30,2
	1.OG	60	45	54,8	32,7
IP 6	EG	60	45	50,2	15,5
	1.OG	60	45	49,9	17,2
IP 7	EG	60	45	50,2	19,3
	1.OG	60	45	50,0	19,3
	2.OG	60	45	49,4	20,3
	3.OG	60	45	49,2	33,3

Entsprechend des gewählten Emissionsansatzes werden an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Beurteilungszeitraum tags und nachts unterschritten. Da die Immissionsrichtwerte deutlich um ≥ 5 dB unterschritten werden, kann die Bestimmung der gewerblichen Vorbelastung entfallen.

Betrachtungen nach Ta Lärm

- Einzelereignisbetrachtung am maßgeblichen Immissionsort IP 3:
Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) nicht auftreten. Der Nachtzeitraum ist auf Grund der anzusetzenden Emissionsquellen (ausschließlich stationäre lufttechnische Quellen) nicht relevant.

In einer Einzelpunktberechnung für den IP3 (EG und 1. bis 3. OG) wurde deshalb der Immissionspegel für das Entspannungsgeräusch einer LKW – Druckluftbremse ermittelt [PSP = 108 dB(A), Hessische Studie /6/]. Die Lage dieser Emissionsquelle ist aus der Übersichtskarte (Bild 1 - Lageplan) zu entnehmen. Als Ergebnis wurde ein Differenzbetrag „Immissionspegel minus Immissionsrichtwert“ errechnet, der zwischen 7,8 dB bis 8,6 dB liegt. Somit sind bei normalem Betrieb kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

- Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen
In Absatz 3 und 4, Punkt 7.4, TA Lärm, heißt es zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen: „Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, so weit ·
 - sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
 - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
 - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weiter gehend überschritten werden.“

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs so weit wie möglich vermindert werden.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Einkaufszentrum auf der Adolf-Emmelmann-Straße ist bereits durch die Modellierung der Fahrstrecken berücksichtigt (Übersichtskarte: Bild 1 – Lageplan). Bei der nachgeordneten Zu- und Abfahrt über die Sutelstraße ist eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr direkt gegeben. Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Zusammenfassung zum schalltechnischen Gutachten:

In dem schalltechnischen Gutachten werden die Untersuchungsergebnisse wie folgt zusammengefasst:

Die Berechnungen weisen aus, dass (...) die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um ≥ 5 dB unterschritten werden. Damit kann nach Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung der Stadt Hannover die Bestimmung der gewerblichen Vorbelastung entfallen.

Folgende Maßnahmen sind zwingend umzusetzen:

- *Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten.*

Wenn die Dachventilatoren nur im Beurteilungszeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr) in Betrieb genommen werden, können Ventilatoren mit einem Schalleistungspegel von LWA ca. 80,0 dB(A) realisiert werden (gemessen an der Mündung). Sollten die Dachventilatoren auch im Beurteilungszeitraum nachts „laufen“, so sind die Schalleistungspegel auf 75 dB(A) zu begrenzen (gemessen an der Mündung). Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Bei veränderter Anzahl bzw. Lage dieser Aggregate/Emissionsquellen (...) ist der Gutachter zu Rate zu ziehen. Da nachts nur die stationären Schallquellen der Haustechnik in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlage sind keine kurzfristige Geräuschspitzen zu erwarten, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) bzw. nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten (...).

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt (...).

Da bezüglich der Schalleistungspegel in vorliegender Prognose vom Gutachter solche Werte verwendet wurden, dass ungünstige Situationen wiedergegeben werden, sind zusätzliche (quantitativ aber nicht ausweisbare) Sicherheiten in der Berechnung enthalten. Daher ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte tags / nachts sicher eingehalten werden.

Ergebnis zur Beurteilung der Umweltbelange:

Abschließend ist festzustellen, dass sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1704 für die betrachteten Schutzgüter in dem bereits intensiv genutzten Bereich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben.

4.0 Abwägungsvorgang

Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Vorhabenbeschreibung und verschiedene Ansichten des Bauvorhabens. Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist städtebaulich sinnvoll, weil

- das Plangebiet aufgrund der Verlagerung des Üstra-Depots für eine gewerbliche Nachnutzung ansteht,
- es sich um einen integrierten Standort handelt, mit dem in einem 2. Bauabschnitt der bereits bestehende „Einkaufspark Klein Buchholz“ nördlich der Adolf-Emmelmann-Straße hinsichtlich des Warenspektrums um zusätzliche Angebote ergänzt wird,
- mit der Planung eine Verbesserung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, die Festigung eines attraktiven Stadtteilzentrums und die Bindung von Kaufkraft für das hannoversche Stadtgebiet erreicht wird,
- eine gute fußläufige Erreichbarkeit und eine gute Anbindung über das ÖPNV-Netz gewährleistet sind,
- die Verträglichkeit des Vorhabens mit den regionalplanerischen Vorgaben und städtebaulichen Zielsetzung für den Stadtteil Bothfeld gutachterlich nachgewiesen wurde und die prognostizierte Umsatzumverteilung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand erwarten lässt
- das zusätzliche Verkehrsaufkommen dadurch bewältigt werden kann, indem die Adolf-Emmelmann-Straße im Abschnitt des Einkaufszentrums erweitert und durch Abbiegespuren im Bereich der Grundstückszufahrten baulich angepasst sowie um den bislang noch fehlenden, südlichen Gehweg ergänzt wird. Gleichzeitig soll durch Fußwegübergänge eine Verkehrsberuhigung erzielt werden.
- durch die künftige Nutzung im Plangebiet entsprechend dem gutachterlichen Nachweis keine Auswirkungen auf die Gesundheit der in der benachbarten schutzwürdigen Umgebung wohnenden Menschen zu erwarten sind
- durch das geplante Vorhaben zwar Bäume gefällt werden müssen, andererseits aber auch ortsbildprägende Bäume an der Sutelstraße durch Festsetzung gesichert werden. Als Ersatz für den Baumverlust sind die auf den Kundenparkplätzen anzupflanzenden Bäume anzusehen. Zusätzlich wirkt die Dachbegrünung positiv auf das örtliche Kleinklima.
- die historische Bausubstanz mit der ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus von 1897 und der Wagenhalle von 1896/97 erhalten bleibt und in Anlehnung an die ursprüngliche Fassadengestaltung saniert und rückgebaut wird; störende Bauten der jüngeren Vergangenheit werden entfernt und die Bauhöhen der vorhandenen und geplanten Gebäude im Plangebiet beschränkt, so dass das örtlichen Erscheinungsbild gegenüber der heutigen Situation aufgewertet und der Wiedererkennungswert der stadträumlichen Situation unterstützt wird.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass mit der Durchführung der Planung eine bislang gewerblich genutzte Fläche einer Nachnutzung in Form eines Einkaufsparks zugeführt werden kann, die die Versorgungslage im Stadtteil Bothfeld deutlich verbessern wird. Zu dem jetzt vorgeschlagenen Standort für die Erweiterung des Einkaufszentrums in direktem räumlichen Zusammenhang zu dem bestehenden Einkaufspark Klein-Buchholz gibt es keine Alternative.

Hannover, den 23.09.2008