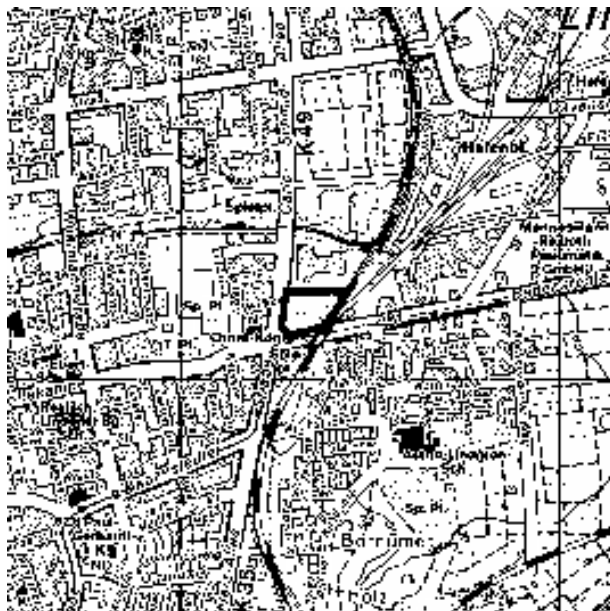


Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1681 - Badenstedter Straße / Carlo-Schmid-Allee -



Stadtteil: Badenstedt

Geltungsbereich:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Badenstedter Straße nördlich des geplanten Rechtsabbiegers, die Carlo-Schmid-Allee; die Südgrenze des Grundstücks Badenstedter Straße Nr. 128 (Marktkauf) und die Westgrenze des Bahndamms.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung	3
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	4
4.1 Bauland	4
4.2 Erschließung	7
5. Umweltverträglichkeit	8
5.1 Lärm	8
5.2 Naturschutz	8
5.2 Altlasten und Verdachtsflächen	9
6. Durchführungsvertrag / Kosten für die Stadt	9
Teil II - Umweltbericht	10
1 Einleitung	10
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	10
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	10
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	12
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
2.3 Schutzgut Boden	15
2.4 Schutzgut Wasser	16
2.5 Schutzgut Luft und Klima	16
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	17
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	17
2.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	17
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	17
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	18
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	18
4.2 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	18
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
6 Zusätzliche Angaben	19
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	19
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Auf den Grundstücken nördlich der Badenstedter Straße zwischen Carlo- Schmid- Allee und Bahndamm waren bis in die 90-iger Jahre ein Großhandel und eine Kleingartenanlage vorhanden. Die Verlagerung des Betriebes war Anlass, hier den Bebauungsplan Nr. 1294 aufzustellen. Die Fläche sollte für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden und eine kräftige Bebauung durch ein räumlich prägnantes hohes „Gegenüber“ zur ebenfalls mehrgeschossigen Wohnbebauung und zur Christ- König- Kirche auf der anderen Straßenseite ermöglicht werden.

Es wurde damals die Gefahr gesehen, dass die an der Badenstedter Straße noch ansässigen kleineren Discounter durch größere und zeitgemäße Konkurrenz an dieser Stelle geschwächt oder sogar verdrängt werden könnten. Die Ansiedlung neuer Nahversorger sollte in den zentralen Einkaufsbereich Badenstedts gelenkt werden. Einzelhandel war daher nur in begrenztem Umfang, d. h. ausnahmsweise zulässig.

Zwischenzeitlich hat sich im Einzelhandel ein grundlegender Strukturwandel zugunsten von größeren Verkaufseinheiten und Ladengrößen eingestellt. Neuansiedlungen finden aufgrund gesteigener Flächenansprüche im Bestand nicht statt, Flächenreserven in der nachgefragten Größenordnung sind im Stadtteilzentrum Badenstedts nicht absehbar. Das Plangebiet ist eins der nächstgelegenen Flächenpotentiale.

Im CIMA-Gutachten von 2002 zur Nahversorgungsstruktur in der Stadt Hannover wurden Kaufkraftabflüsse im östlichen Teil Badenstedts, d. h. im Bereich um die Sportanlage festgestellt und hier ein neuer Standort empfohlen.

Die Erwin Mutschler GmbH als Vorhabenträgerin hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan für ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem Vollversorger (Lebensmittelmarkt mit Gütern aus dem non-food-Bereich, Verkaufsfläche ca. 1.450 m²), einem Getränkemarkt und weiteren kleineren Läden vorgelegt und beantragt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Es besteht damit die Möglichkeit, nahe zur integrierten Einkaufslage die unzureichende Einzelhandelsituation Badenstedts durch einen neuen Markt zu verbessern und mit einem Angebot an attraktiven Dienstleistungen zu ergänzen. Der Standort liegt günstig, d.h. mittig zwischen dem eigentlichen Badenstedt und Körtingsdorf als Teil von Badenstedt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Die Fläche zwischen Badenstedter Straße, der Fösse, der Carlo- Schmid- Allee und dem Bahndamm ist im Norden durch den Marktkauf belegt. Das Plangebiet umfasst den übrigen Bereich als Ecksituation. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1294 sind auf der Fläche die baulichen Anlagen beseitigt worden. Der ehemalige Grundstückszuschnitt kann aufgrund der Vegetation noch abgelesen werden. Heute sind hier vorwiegend Ruderalfluren und Grünanlagen der Siedlungsbereiche vorhanden. Am Böschungsfuß der Güterumgehungsbahn befindet sich ein Baumstreifen neben einer asphaltierten Zufahrt. Sechs vereinzelte Gebüsche und Kleingehölze (Einzelbäume) wachsen auf der Fläche.

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1294 sieht an dieser Stelle ein Gewerbegebiet mit einer zwingenden IV – V- Geschossigkeit vor, um diesen prominenten – von mehreren Seiten her sichtbaren – Eckstandort städtebaulich aufzuwerten. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1.6 vorgesehen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zurzeit noch "Gewerbliche Baufläche" dar. Das Plangebiet ist von den westlich und südwestlich benachbarten Wohnbauflächen durch die Hauptverkehrsstraßen Carlo-Schmid-Allee und Badenstedter Straße getrennt und damit eine abgesetzte Lage. Festsetzungen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels als Kern- oder Sondergebiet wären nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Verbesserung bzw. der Erhalt der Versorgung des Stadtteils Badenstedt und von Körtingsdorf mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen liegt jedoch im städtebaulichen Interesse.

Bei der Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist zu berücksichtigen, dass auf etwa zwei Dritteln der Fläche des Bebauungsplans Nr. 1294 bereits ein großflächiger, allerdings flächenextensiver Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist. Der dieser Ansiedlung zugrunde liegende Bebauungsplan deckt sich aber in seiner Gebietsfestsetzung (Gewerbegebiet) und seinen textlichen Festsetzungen mit der damaligen und heutigen Darstellung des Flächennutzungsplanes. Diese städtebauliche Zielvorstellung soll nunmehr für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters geöffnet werden.

Aus diesem Grunde wird die 193. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, für diese Fläche "Sonderbaufläche - Einzelhandel und Dienstleistungen" darzustellen, parallel zu diesem Verfahren durchgeführt.

4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Bauland

Art der Nutzung und Gebäudestruktur

Wie eingangs erläutert wurde der Bebauungsplan Nr. 1294 mit dem Ziel aufgestellt, die vorhandene Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Badenstedt nicht zu schwächen. Einzelhandel war im Plangebiet daher nur ausnahmsweise, d. h. mit flächenextensiven Sortimenten (z.B. Möbelmarkt, Teppichmarkt, Baumarkt) ohne Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder mit eindeutigem Bezug zu Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern zulässig. Aufgrund dieses Bebauungsplanes wurde im nördlichen Teil des Plangebietes ein Baumarkt errichtet.

Im Einzelhandel hat sich zwischenzeitlich ein grundlegender Strukturwandel zugunsten von größeren Verkaufseinheiten und Ladengrößen eingestellt. Von seinerzeit drei Nahversorgern im Badenstedter Zentrum haben zwei ihre Standorte verlassen. Neuansiedlungen wurden aufgrund gestiegener Flächenansprüche – bedingt durch einen Mangel an großen freien Flächen in zentraler Lage – nur noch in Randlagen oder auf öffentlichen Grünflächen/bzw. Kleingartenanlagen nachgefragt. Flächen in der nachgefragten Größenordnung sind in der integrierten Geschäftslage in Badenstedt nicht vorhanden und auch für die Zukunft nicht abzusehen. Lediglich der vorhandene Lebensmittelmarkt auf dem Eckgrundstück Riechersstraße / Lenther Straße kann durch eine Erweiterung seinen Standort sichern. Als nächst gelegene Flächenreserve für einen Nahversorger steht nur die Fläche im Plangebiet zur Verfügung.

Zur Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover wurde in ihrem Auftrag von der Fa. CIMA GmbH im Jahre 2002 ein Gutachten erstellt, um den Handlungsbedarf in den Stadtteilen beurteilen zu können. Für den Stadtteil Badenstedt kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

In **Badenstedt** besteht zwar ein erheblicher Ansiedlungsdruck, dem jedoch nur ein geringes offenes Umsatzpotenzial von 1,4 Mio. € gegenübersteht. Sollten dort Ansiedlungen erfolgen, so sollte eine Stärkung des Stadtteilzentrums Badenstedter Straße angestrebt werden. Eine Verbesserung der Nahversorgung in der Badenstedter Straße ist nach der Schließung des Penny-Marktes anzustreben, da insbesondere der nordöstliche Teil des Stadtteils kaum versorgt ist. Der östliche Teil des Verdichtungsbereiches Badenstedter Straße könnte durch weitere Ansiedlungen gestärkt werden.

Nunmehr besteht das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Investors, in einem mehrgeschossigen Gebäude einen Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.450 m², einen ca. 550 m² großen Drogeriemarkt und weitere überwiegend kleinere Läden im Erdgeschoss und Praxen für Dienstleistungen und Büros vorwiegend aus dem Gesundheitsbereich in 2 Obergeschossen unterzubringen. Es besteht damit die Möglichkeit, noch relativ nahe zur integrierten Einkaufslage die unzureichende Einzelhandelsituation Badenstedts durch einen neuen Markt zu verbessern und ein attraktives Dienstleistungsangebot zu ermöglichen.

Entsprechend dem Oberziel des Nahversorgungskonzeptes, funktionsfähige Stadtteilzentren und eine wohngebietsnahe Nahversorgungsstruktur zu erhalten und zu stärken, besteht mit diesem Ansiedlungsvorhaben die Chance, das wohnungsnaher Versorgungs- und Dienstleistungsangebot für den nordöstlichen Teil Badenstedts deutlich zu verbessern. Die möglichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Badenstedt wurden in einem von der Fa. Dr. Lademann und Partner erstellten Einzelhandelsgutachten untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der vom Zentrum Badenstedt etwas abgesetzten Lage angesichts der bestehenden Strukturen kein Konkurrenzstandort geschaffen wird, so dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Insbesondere wird auch der einzige bestehende Lebensmittelvollversorger auf dem Eckgrundstück Lenther Straße / Riechersstraße, für dessen Erweiterung gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 1007, 1. Änderung aufgestellt wird, nicht gefährdet.

Gewerbliche Bauflächen nördlich der Badenstedter Straße jenseits der Güterumgehungsbahn im Bereich Lindener Hafen sind im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Hannover von Discountern und anderen größeren Märkten freizuhalten. Diese Flächen sind mit einem Gleisanschluss versehen und sollen in erster Linie für hafen- bzw. bahnbezogene gewerbliche Nutzungen im Sinne eines reinen Gewerbegebietes zur Verfügung stehen. Das Flächenangebot für Betriebe mit diesen Standortvoraussetzungen reicht nicht aus. In Zukunft gewinnen derart ausgestattete Flächen zusätzlich an Bedeutung wegen des steigenden Einflusses des Schienen- und Schiffsverkehrs, gerade auch in Großstädten. Hinzu kommt die erhebliche Entfernung dieser Flächen zum Hauptwohngebiet von Badenstedt. Fußläufig ist dieser Bereich für die Bewohnerinnen und Bewohner aus dem zentralen westlichen Bereich von Badenstedt nicht mehr zu erreichen. Standorte in dieser Lage können nicht mehr als integriert bezeichnet werden.

Im geplanten Neubau entstehen an der Badenstedter Straße im Erdgeschoss weitere Einzelhandelsnutzungen. Neben einem ca. 550m² großen Drogeriemarkt oder einem Tierbedarfshandel sollen eine Apotheke, Gastronomie sowie mehrere kleinere Läden entstehen. Sortimente, die zentrenrelevant sind, wie in der sog. „Ulmer Liste“ aufgeführt und nicht dem periodischen Bedarf zuzuordnen sind, dürfen nur auf Verkaufsflächen bis zu 130 m² je Betrieb angeboten werden. Damit können hier nur Einzelhandelsbetriebe entstehen, die dem Umfang und der Zweckbestimmung nach der Stufe des zentralen Ortes entsprechen.

Das Vorhaben verfügt damit insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m².

In den Obergeschossen werden ein Fitnesscenter, Büros und verschiedene Arztpraxen untergebracht mit einer Nettogesamtfläche von 3750 m². Diese wären auch nach bisherigem Planungsrecht zulässig. Ein detailliertes Nutzungskonzept enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3).

In den Abstandsflächen zur Carlo-Schmid-Allee wird möglicherweise eine Trafostation erforderlich. Diese wird in ihrer baulichen Ausdehnung noch untersucht. Ansonsten sind hier Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die sonst dort zulässig wären, nach Landesrecht mit Ausnahme von Zufahrten und einer Trafostation ausgeschlossen.

Es ist sinnvoll, im Zusammenhang mit Lebensmittelmärkten auch Sammelstellen für Wertstoffcontainer (Altglas, Altkleider) anzubieten, da diese bei den regelmäßigen Einkaufswegen sinnvoll genutzt werden können (ein entsprechender Ratsbeschluss besteht). Da es sich dabei um eine freiwillige Leistung des Investors handelt, ist nicht auszuschließen, dass der Standort bei auftretenden Problemen nicht aufrechterhalten werden kann. Der Investor ist bereit, im Nordosten des Parkplatzes eine Fläche zur Verfügung zu stellen. Die Container werden vom örtlich zuständigen Entsorgungsunternehmen (z. B. Rhenus für Altglas) aufgestellt, geleert und vom

nutzungstypischen Abfall (Glas, alte Kleider) gereinigt. Die Anfahrt erfolgt über die gemeinsame Zufahrt nördlich des Plangebietes.

Das Projekt wird im Passivhausstandard errichtet und ist damit eines der ersten Büro- und Geschäftshäuser dieser Art in der Bundesrepublik.

Entlang der Bahn verläuft in der Zufahrtsstraße 1 RW- und 1 SW-Leitung. Diese sind im Grundbuch gesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im bisher geltenden Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Nach der Baunutzungsverordnung kann diese GRZ durch Parkplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im westlichen Teil war die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,4 und im östlichen Teil mit 1,8 ausgewiesen. Für die Höhe waren bisher IV bis VI- Geschosse vorgesehen bei einer maximalen Bauhöhe von 85,0 m über NN, das entspricht ca. 25 m über dem Straßenniveau.

Die vorgelegte Planung besteht nun aus einem 2- flügligen Gebäude mit je 3 Geschossen, welches eine Höhe von ca. 16,0 m erreicht. Da die Akquisition für das Gebäude noch nicht abgeschlossen ist, sind die erforderlichen Geschosshöhen noch nicht endgültig bestimmt. Daher kann die Gesamthöhe um bis zu 0,3 m höher oder niedriger werden. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die wesentlichen städtebaulichen Ziele.

Das geplante Gebäude erreicht eine Grundfläche von ca. 3876 m². Angesichts der Grundstücksgröße wird eine GRZ von 0,4 erreicht. Aufgrund der umfangreich erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und sonstigen gepflasterten Wege wird eine Versiegelung des Grundstücks erreicht, die etwas über das bisher zulässige Maß hinausgeht. Unter anderem sind darin auch die Aufstellflächen für die Recycling-Container und die Überfahrt zum Nachbargrundstück enthalten.

Von der Carlo Schmid-Allee sowie von der Badenstedter Straße hält das geplante Gebäude 5 m Abstand. Zur Carlo-Schmid-Allee liegt in diesem Abstand ein zusätzliches Treppenhaus. An der Badenstedter Straße weitet sich dieser Abstand nach Osten auf.

Beide Gebäudeflügel sind auf der rückwärtigen Seite abgestaffelt. Die Obergeschosse weichen gegenüber dem Erdgeschoß um 11 m bzw. 12,9 m zurück.

Zwischen den Gebäuden und dem Bahndamm wird ein Parkplatz mit ca. 145 Stellplätzen entstehen. Die Fahrgassen sind mit einer Breite von 7,0 m so geplant, dass eine Vernetzung mit dem vorhandenen Marktkauf-Parkplatz erfolgt. Durch die Lage der beiden Gebäudeflügel direkt an den Straßen wird das westliche Wohngebiet gegenüber dem Bahnlärm weitgehend abgeschirmt.

Begrünung

Gewerbegrundstücke sind oftmals gestalterisch wenig attraktiv. Als grünplanerische Maßnahme soll die Stellplatzanlage durch Bäume gegliedert werden. Weiter sind Bäume auf den Flächen entlang des Bahndammes und den Vorflächen entlang der Straßen vorgesehen. Insgesamt wird ein Baum pro 4 Stellplätze vorgesehen. Bäume, die erhalten werden, können eingerechnet werden. Die Bäume bieten Lebensraum, haben positive Wirkungen auf das Kleinklima und die Staubbildung. Neben dieser ökologischen Funktion sind diese Bäume ein Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer und Nutzerinnen erweist sich die Schatten spendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil.

Werbeanlagen

Hohe Werbeflyer oder Werbeanlagen über der Traufe dienen dem Ziel, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Dies soll hier ausgeschlossen werden. Denn bei einer bestimmten Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das tlw. gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten, in diesem Fall also in den dicht bewohnten Bereich Badenstedts und Körtingsdorfs hinein.

Mit der textlichen Festsetzung in § 1 der Satzung (s. Anlage 4) soll verhindert werden, dass Werbeanlagen zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Durch diese Festsetzung erhalten Werbeanlagen eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt. Fremdwerbung würde zu einer unerwünschten Prägung des Bereiches führen.

Die festgelegte Maximalhöhe der Werbeanlagen von 12 m orientiert sich an der Höhe der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und des Vorhabens selbst. Sie bleibt damit unter der Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Carlo-Schmid-Allee und nördlich der Badenstedter Straße. Es ist über das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt unmittelbar zu erreichen. 2 Zufahrten führen auf das Gelände: eine von der Carlo Schmid-Allee und eine im Süden des Grundstücks direkt von der Badenstedter Straße. Die Anlieferung aller Einzelhandelsnutzungen findet hinter dem Gebäude statt (der dem Wohnen abgewandten Seite) und wird im Interesse der Nachbarschaft auf die Zeiten von 6 bis 22 Uhr beschränkt.

Um die verkehrlichen Auswirkungen dieser Planung beurteilen zu können, ist ein Gutachten durch das Büro Theine und Partner erstellt worden, in dem nachvollziehbar und überzeugend auf der Grundlage der zu erwartenden Kunden- und Mitarbeiterverkehre die zukünftige Verkehrsentwicklung prognostiziert wird.

Verkehrssituation

Die Carlo-Schmid-Allee weist von Norden kommend einen 2-spurigen Querschnitt auf und weitet sich zur Kreuzung auf 3 Fahrspuren auf, sowie 1 Spur von Süden kommend. Auch die Badenstedter Straße verfügt von Osten kommend über 2 Fahrspuren. Ab der Bahnüberführung weitet sie sich um 1 Fahrspur auf, so dass für Linksabbieger und Geradeaus und Rechtsabbieger je eine Fahrspur zur Verfügung stehen. Der Knotenpunkte ist signalgeregelt, wobei von der Badenstedter Straße in die Carlo-Schmid-Allee ein freier Rechtsabbieger führt, der allerdings sehr kurz ist.

Bei einer 4-Stunden-Nachmittags-Zählung im November 2005, die das Gutachterbüro durchführte, wurden auf der Carlo-Schmid-Allee 2975 Kfz bei einem Schwerverkehrsanteil von 3,5 % gezählt (744 Kfz/h); dies lässt auf eine Querschnittsbelastung von rd. 10000 Kfz/24h schließen. Die Badenstedter Straße wird gemäß Verkehrsmengenkarte 1995 von rd. 13100 Kfz/12h befahren. Neuere Daten liegen zurzeit nicht vor.

Der Kreuzungsbereich Carlo-Schmid-Allee/Badenstedter Straße wurde im Hinblick auf die Auswirkungen auf Verkehrsfluss, Sicherheit für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen untersucht. Dabei hat sich die Notwendigkeit von Anpassungsmaßnahmen (Signalanlage, Ampelschaltung, Wegführung) herausgestellt. Der Vorhabenträger wird sich daran beteiligen (s. Nr. 6 Kosten).

Der Radfahrer/Fußgängerverkehr wird heute an 3 Stellen über den Rechtsabbieger geführt. Durch das geplante Vorhaben wird sich der Fußgänger- und Radfahrverkehr zur nordöstlichen Seite der Kreuzung erheblich steigern, so dass an dieser Stelle eine erhebliche Gefahrenquelle entsteht. Um dies zu entschärfen sollen die drei Querungsmöglichkeiten zu einer zusammengefasst und durch eine signalgeregelt Querungshilfe gesichert werden.

Die Wirkung einer Verlängerung des Rechtsabbiegers wurde untersucht. Der hohe Kostenaufwand in Relation zur vergleichsweise geringen Verbesserung der Verkehrsqualität rechtfertigt nicht eine Realisierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Dringend notwendig zur Verbesserung des Stadtbahn- und Pkw-Flusses ist allerdings eine Verbesserung der vorhandenen Ampelanlage und die Realisierung der oben erwähnten Fußgängerampel im Zusammenhang mit dem neuen Einkaufsbereich.

Eine Komplettlösung zum Umbau des Knotens mit veränderten Fahrspuren oder auch die Verlängerung des Rechtsabbiegers bleibt planungsrechtlich möglich, eine Realisierung ist auf absehbare Zeit nicht vorgesehen. Bis dahin gestattet die Stadt dem Betreiber diesen Streifen als Grünfläche im Zusammenhang mit dem privaten Baumstreifen zu nutzen.

Die Zugänglichkeit des Bauvorhabens für die Bewohnerschaft aus Körtingsdorf soll ebenfalls verbessert werden. Dabei ist beabsichtigt, nach Möglichkeit die südlich und nördlich der Badenstedter Straße vorhandenen Radwege in beiden Richtungen zu öffnen.

Südlich der Kreuzung liegt die Stadtbahnstation Soltekamp. Die Anbindung des Plangebietes an die Stadtbahn ist durch diese ca. 200 m vom Plangebiet entfernte Haltestelle gewährleistet. Weiter halten die Buslinie 580 und 581 an dieser Station. Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, so dass auch die hier Beschäftigten ihren Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können.

Prognose zum Individualverkehr

Zur Erschließung des Geländes werden die Ein- und Ausfahrten sowohl an der Carlo-Schmid-Allee als auch an der Badenstedter Straße genutzt, gemeinsam mit dem Verkehr zu Marktkauf. Nach dem derzeitigen Planungsstand wurde vom Gutachter an Werktagen ein vorhabenbezogener Ziel- und Quellverkehr von ca. 3250 Kfz/24h prognostiziert.

In einer Modellrechnung wurde anhand einer hohen Belastungssituation geprüft, ob die Ein- und Ausfahrbereiche von der Carlo-Schmid-Allee aus zum Grundstück sowie die Fahrspuren der Badenstedter Straße nach Westen ausreichend leistungsfähig sind. Zu diesem Zweck wurde die nachmittägliche Spitzenstunde des Verkehrs (Mitarbeiter - und Besucherverkehr) untersucht und eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 164 Kfz/h prognostiziert.

Der Zielverkehr verläuft anders als der Quellverkehr, da die Zufahrt von der Badenstedter Straße aus nur das Rechts-rein- und Rechts-raus- Fahren ermöglicht. Die Stadtbahngleise können hier nicht überquert werden.

Laut Gutachten ist zu erwarten, dass 30% des Verkehrs von Norden und 65 % von Süden das Grundstück über die Carlo-Schmid-Allee erreicht, ca. 5% werden von Osten über die Badenstedter Straße erwartet. In Bezug auf den Quellverkehr werden ca. 30% das Grundstück nach Norden und ca. 45% nach Süden über die Carlo-Schmid-Allee verlassen, 25% werden die südliche Ausfahrt zur Badenstedter Straße benutzen, da das Linksabbiegen an der Carlo-Schmid-Allee mit mehr Wartezeit verbunden ist.

Die Carlo-Schmid-Allee hat im Bereich der Zufahrt in Richtung Nord eine Fahrbahnbreite von 3,95 m und in südlicher Richtung von 5,03 m. Damit ist Platz für Aufstellflächen von Linksabbiegern zum Grundstück. Der Geradeausverkehr kann daran vorbeifahren.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Lärm

Die vorhandene schalltechnische Situation und die Auswirkungen durch das Vorhaben sind im Umweltbericht in Kapitel 2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit erläutert.

5.2 Naturschutz

Im Plangebiet sind vorwiegend Ruderalfluren und Grünanlagen der Siedlungsbereiche vorhanden, die sich als Baumreihen entlang der ehemaligen Nutzungsgrenzen ziehen. Am Böschungsfuß der Güterumgebungsbahn befindet sich ebenfalls ein Baumstreifen, daneben eine asphaltierte Zufahrt. Sechs vereinzelte Gebüsche und Kleingehölze (Einzelbäume) wachsen auf der Fläche.

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich für den der Bebauungsplan Nr. 1294 besteht. In diesem wurde die Eingriffsregelung vorgenommen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft entstand durch die Entfernung der Kleingärten.

Als Ausgleich wurden Ersatzflächen für Kleingärten im Süden von Badenstedt vorgesehen, sie sind als so genannte Fläche B im Bebauungsplan 1294 festgesetzt. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Sie gilt auch für den neuen B-Plan.

Diese Kleingärten wurden bisher nicht realisiert, da noch keine Nachfrage bestand. Sollte sich auch langfristig kein zusätzlicher Bedarf an Kleingärten herausstellen, muss überlegt werden, ob hier durch eine spätere Planänderung eine andere (in diesem Fall hochwertigere) Biotopnutzung ermöglicht werden soll. Die Fläche bleibt als Ausgleichsfläche für beide B-Pläne gesichert.

Die GRZ des rechtskräftigen B-Planes ist mit 0,6 festgesetzt und liegt damit unter den nach BauNVO zulässigen Werten. Damit ist eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Für das geplante Bauvorhaben liegt die Größenordnung der Grundflächen für das Gebäude, die Parkplätze und sonstige Nebenanlagen vor. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die versiegelbaren Flächen des Vorhabens leicht überschritten (Versiegelungsgrad 0,87). Dabei handelt es sich jedoch nicht um erhebliche Auswirkungen. Sie sind daher tolerierbar.

Die Planung sieht 39 Bäume vor, die zum Teil in den Vorflächen entlang der Straßen und zum Teil zur Gliederung auf dem Parkplatz vorgesehen sind. Damit wird ein Verhältnis von 1 Baum je 4 Stellplätze erreicht. In den Pflanzstreifen entlang der Straßen werden Rasenflächen und Büsche gepflanzt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen, da die Durchlässigkeit des Bodens diese nicht zulässt.

Eingriffe, die nennenswert über das bisherige Planungsrecht hinausgehen, entstehen durch das neue Bauvorhaben nicht.

5.2 Altlasten und Verdachtsflächen

Die Bodenverhältnisse einschließlich Aussagen zum vorhandenen Benthier und äußeren Einflüsse sind im Umweltbericht unter Kapitel 2.3 Schutzgut Boden erläutert. Das Plangebiet liegt im Senkungsgebiet des Benthier Salzstockes (Zone I und Zone II).

Eine Nutzung durch Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe ist im Hinblick auf den Bodenschutz grundsätzlich möglich.

6. Durchführungsvertrag / Kosten für die Stadt

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Nutzungsinhalte, das Energiekonzept, der Realisierungszeitraum des Vorhabens, die Geschossigkeit, Verbesserungsmaßnahmen für die Verkehrsführung und die Kostenträgerschaft geregelt werden. Im Kreuzungsbereich Badenstedter Straße / Carlo-Schmid-Allee sind Verbesserungsmaßnahmen nötig (Verbesserung der Ampelschaltung, eine Fußgängerdruckampel). Der Vorhabenträger übernimmt dafür die Kosten in Höhe von 30.000 €.

Darüber hinaus gehende geringfügige Kosten können bei der Stadt verbleiben. Diese sind notwendig für die Sicherheit der Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen (Bordsteinabsenkungen, Bündelung der Querungsmöglichkeiten, neuer Belag auf der Verkehrsinsel). Die genaue Höhe wird bis zum Satzungsbeschluss ermittelt.

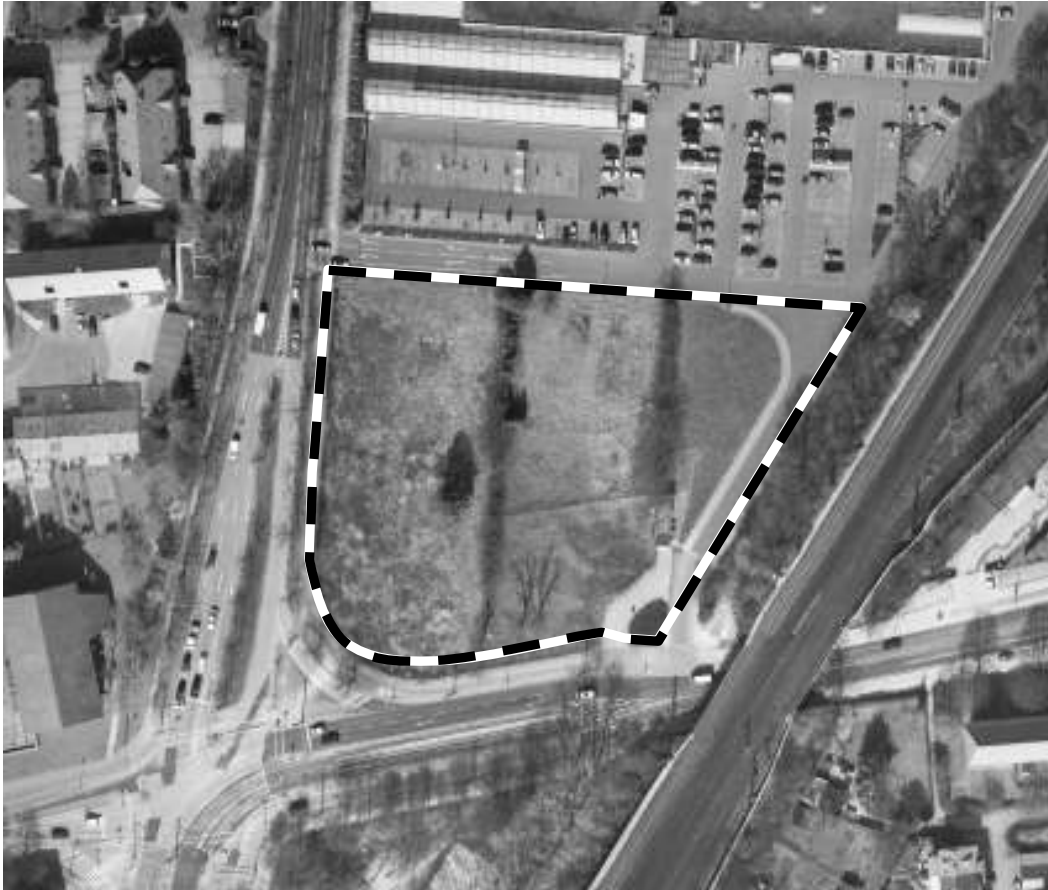
Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9804 m² und erstreckt sich über eine Fläche, die ehemals mit einem Großhandel für Sanitär- und Heizungsartikel bebaut war, eine Kleingartenkolonie befand sich auf dem westlichen Drittel. Der eigentliche Bereich des B-Planes Nr. 1681 ist weitgehend unbebaut und bewachsen, vorwiegend mit Ruderalfluren und Baumstreifen entlang der ehemaligen Nutzungsgrenzen und der Bahnböschung.



Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1681 beinhaltet eine Änderung bestehender Baurechte, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1294 für die gesamte Fläche „Gewerbegebiet“ ausweist, Einzelhandel ist nur in begrenztem Umfang ausnahmsweise möglich.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1681 ist damit die planungsrechtliche Umwidmung einer zulässigen baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Erlaubt war bisher ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, nun werden großflächige Einzelhandelsnutzungen, Ladenflächen und Dienstleistungen ermöglicht.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die lange Zeit ungenutzte Fläche, die in unmittelbarer Nähe des Stadtteils liegt, 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 insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Inanspruchnahme zentral gelegener, durch gewerbliche Nutzungen geprägter Flächen wird einer Neuansiedlung am Stadtrand, evtl. auf der grünen Wiese entgegengewirkt. Gleichzeitig wird damit das Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt.

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 Umweltbelastungen Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Anordnung eines Lebensmittelmarktes nahe der Wohngebiete führt zu geringerem Verkehr und geringeren Emissionen.

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

Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Hannover von 1990 bezieht sich auf die damals noch vorhandene Kleingartenanlage und weist dafür Biotope besonderer Bedeutung nach. Die restliche Fläche wurde noch durch den damaligen Sanitärgrößhandel genutzt. Entwicklungsziele sind nicht enthalten. Die Kleingärten sind seit Jahren beseitigt.

Landschaftsplan

Im Auftrag der Stadt wurde 1998 vom Büro Ing.-Büro für Landschafts- und Freiraumentwicklung ein Landschaftsplan für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt erarbeitet. Relevant ist nach dessen Zielkonzept die Kennzeichnung des zur Carlo-Schmid-Allee gelegenen Teilbereiches – die ehemalige Kleingartenkolonie Saukotten- als Bereich mit Bedeutung für die Arten- und Biotopfunktion (Erhalt, Verbesserung oder Wiederherstellung). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1294 waren dem Büro bekannt. Dementsprechend wird in den Empfehlungen zu Schutz-, Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf die baurechtlich zulässige Nutzungsumwandlung hingewiesen.

Der **Schall - Immissionsplan – Hannover 2000** enthält für die vorhandene Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes folgende Werte:

Straße/Tag:	55 – 65 dB(A)	ÜSTRA/Tag:	35 – 55dB(A)
Straße/Nacht:	45 – 55 dB(A)	ÜSTRA/Nacht:	35 – 45 dB(A)
Schiene/Tag:	55 – 60 dB(A)	Gewerbe/Tag:	keine Aussage
Schiene/Nacht:	55 – 65 dB(A)	Gewerbe/Nacht:	keine Aussage
Sport/Freizeit:	bis 35 dB(A)		

Die Immissionsgrenzwerte der 16. und 18. BImSchV und der TA Lärm werden im Plangebiet nicht überschritten. Der Summenkonfliktplan (Überlagerung der Einzelkonfliktpläne) enthält keine Aussagen zum beplanten Gebiet.

Das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004)** macht Aussagen zur NO₂ – Belastung bei austauscharmen Wetterlagen. Genauere Aussagen sind unter dem Schutzgut Luft erläutert.

Für das Projekt wurde im Mai 2005 eine **Biotop- und Nutzungskartierung** durchgeführt. Weiter sind gezielte **Bodenuntersuchungen** durch Baggerschürfe vorgenommen worden. Diese Gutachten liegen vor.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist zu Beginn der Begründung bereits beschrieben. Da für das Gebiet bereits Planungsrecht für ein Gewerbegebiet besteht, wurde bezüglich Natur- und Landschaft lediglich überprüft, ob sich erhebliche Veränderungen ergeben haben. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens „Lebensmittelmarkt“ ist weiterhin der Quell- und Zielverkehr untersucht worden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die neuen Festsetzungen werden nur für wenige Schutzgüter eine neue umweltrelevante Auswirkung vorbereiten. Die Änderung der bisher gültigen Festsetzungen führt grundsätzlich im Vergleich „Alte/Neue Planung“ nicht zu nennenswerten zusätzlichen oder nachteiligeren Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Erhöhte Belastungen können allerdings bei dem Schutzgut „Gesundheit des Menschen“ durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel auftreten.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Auswirkungen der Nachbarschaft auf das Vorhaben (Immissionen)

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche der umgebenden Straßen und der Güterumgebungsbahn belastet.

Schon im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1997 wurde die Lärmproblematik berücksichtigt. Dabei wurden die Lärmemissionen der Carlo-Schmid-Allee mit 63/53 dB(A) Tag/Nacht ermittelt, die der Güterumgebungsbahn mit 74/76 dB(A) Tag/Nacht. Sie belasten das Plangebiet, so dass hier nur eine unempfindliche Nutzung möglich ist. Das ist bei dem geplanten Vorhaben der Fall.

Aufgrund der Vorbelastung ist es erforderlich, zur Lärminderung für die geplanten Nutzungen (z.B. Arztpraxen) schallschutzgedämpfte Fenster zur Bahn vorzusehen (normale Schallschutzfenster oder 3-fach verglaste Fenster entsprechend Passivhausstandard). Zu den Straßen reichen die normalen Isolierglasscheiben auch für den Lärmschutz aus. Nach der VDI-Richtlinie 2058-3 darf der Beurteilungspegel an Arbeitsplätzen mit Anrechnung der von Außen einwirkenden Geräusche insbesondere bei überwiegend geistigen Tätigkeiten höchstens 55 dB(A) betragen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Emissionen)

Die Lärmemissionen der Güterumgebungsbahn belasten auch die Wohngebiete westlich der Carlo Schmid-Allee. Durch das neue Gebäude mit seiner straßenbegleitenden Lage wird ein Teil dieser Emissionen abgeschirmt. In den letzten Jahren ist auf dem Damm der Güterumgebungsbahn südlich der Badenstedter Straße eine Lärmschutzwand entstanden, die außerhalb des Plangebietes liegt und hier nicht näher betrachtet werden muss.

Mit dem Bau der Carlo-Schmid-Allee wurde an deren Westseite durch die Stadt eine 2,35 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Diese wurde 1998 seitens des Marktkaufes als freiwillige Leistung um 1 m erhöht (die Wanderhöhung ist in den Besitz der Anlieger/-innen übergegangen). Ein Lärmgutachten hatte allerdings seinerzeit nachgewiesen, dass schon die vorhandene Schutzwand den Lärm soweit mindert, dass im Bereich der Wohngebiete gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Durch die Ansiedlung des Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² sowie den Läden und Praxen hat das Verkehrsgutachten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 3250 Kfz/24h ermittelt. Davon fahren ca. 15% des Ziel- und Quellverkehrs über die Zufahrt Badenstedter Straße und wirken so nicht als Belastung auf das westliche Wohngebiet.

Für das Wohngebiet östlich der Bahn schirmt der Bahndamm einen Teil der damit verbundenen Verkehrsgeräusche ab. Der übrige Ziel- und Quellverkehr verläuft über die Zufahrt Carlo-Schmid-Allee.

Zur Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurde seitens des Investors eine schalltechnische gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Bonk, Maire und Hoppmann eingeholt. Darin wurden nachvollziehbar die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen, die Ein- und Ausfahrten, die Nutzung als Parkplatz, die Belieferung durch LKW und deren Ladergeräusche erläutert und untersucht.

Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm. Diese unterscheidet zwischen Geräuschen auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb auf dem Grundstück entstehen. Sie werden bei der Ermittlung als Zusatzbelastung erfasst.

In diesem Zusammenhang wurden vor allem die Anlieferungsvorgänge und der Parkplatzbetrieb betrachtet (Belieferung mit 4 kleinen und 6 großen Lkws, 145 Einstellplätze). Dabei wurde festgestellt, dass eine Anlieferung und der Betrieb des Fitnessstudios in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr die Nachtimmissionswerte positiv beeinflusst. Diese Beschränkung wurde für das Projekt verbindlich festgeschrieben.

Ein Vorhaben ist nach TA Lärm zulässig bzw. darf nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen (im Sinn vom ungünstigsten) Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Dabei berücksichtigt die gutachterliche Stellungnahme auch die vorhandenen Lärmschutzwände an der Carlo-Schmid-Allee und die Einhausung der Laderampe bei der Ermittlung der Beurteilungspegel. Auch die Auswirkungen eines durchgehend asphaltierten Parkplatzes (statt Pflasterung) wurden untersucht.

Getrennt davon betrachtet werden die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsstraßen. Dabei wird untersucht, ob der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöht wird, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Keines dieser Kriterien trifft hier zu, der zusätzliche Verkehr auf den öffentlichen Straßendurch die neue Nutzung wirkt sich nur geringfügig aus und ist damit unproblematisch.

Im Bereich der westlichen Wohnbebauung und östlichen Badenstedter Straße wurden für mehrere Untersuchungsstandorte (Wohnhäuser) nachvollziehbar die Belastungswerte ermittelt. Bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet (WA) werden die Immissionsrichtwerte für WA an allen untersuchten Orten unterschritten, meist sogar deutlich unterschritten.

Diese Einstufung wäre allerdings nicht sachgerecht, Für das Wohngebiet westlich der Carlo-Schmid-Allee und östlich der Bahnlinie besteht kein Planungsrecht. Eine Beurteilung muss deshalb auf der Grundlage des § 34 (2) BauGB erfolgen. Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung kann es nur als reines Wohngebiet (WR) eingestuft werden- Aufgrund der direkten Nachbarschaft der westlichen großen Sportanlage, der Hauptverkehrsstraßen Carlo-Schmid-Allee, Badenstedter Straße und der Gewerbegebiete nördlich der Badenstedter Straße handelt es sich im Hinblick auf die vorhanden Lärmgrundbelastung um ein vorbelastetes Wohngebiet.

Die gutachterliche Stellungnahme weist die Auswirkungen des Vorhabens für ein vorbelastetes reines Wohngebiet als auch ein reines Wohngebiet ohne Vorbelastung aus. Ein vorbelastetes WR mit Immissionsrichtwerten von 55 dB tags bzw. 40 dB nachts entspricht in seinem Schutzanspruch einem allgemeinen Wohngebiet.

Gutachterlich wird festgestellt, dass für das vorbelastete WR die um 6 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten, meist sogar deutlich unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Der zusätzlich entstehende Verkehr führt nicht zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von 3 dB(A).

Zusätzlich wurde die Schutzwirkung des neuen Gebäudes im Hinblick auf die Güterumgebungsbahn untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass durch die winkelförmige Stellung des Gebäudes der Schienenverkehr für die Wohnhäuser hinter der Lärmschutzwand an der Carlo-Schmid-Allee eine Minderung des Beurteilungspegels von bis zu 5,9 dB(A) ausgegangen werden kann.

Für weiter entfernt liegende Gebäude ergeben sich durch das Gebäude zwar teilweise Reflexionen. Die Pegelunterschiede liegen dabei in einem Bereich von 0 – 0,5 dB(A) und können deshalb vernachlässigt werden, da sie auch kaum messbar sind.

Die Asphaltierung der Parkplatzflächen führt im Hinblick auf die Lärminderung zu einem weiteren Vorteil von 3 bis 4 dB(A).

Insgesamt kann zusammenfassend festgestellt werden, dass aus schallschutztechnischer Sicht der Realisierung des Vorhabens nichts im Wege steht. Der Schutzanspruch eines vorbelasteten WR wird erfüllt. (Auch für eine vergleichende Einbeziehung eines unbelasteten WR kann festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der Lärminderungen durch das Gebäude und die erwähnte Parkplatzasphaltierung die Immissionsrichtwerte für 2/3 der Immissionsorte eingehalten werden, für das restliche Drittel liegt die Überschreitung zwischen 0,2 und 1,2 dB(A).

Eine positive verkehrliche Entwicklung entsteht durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und von gesundheitsbezogenen Dienstleistungen im Rahmen der „Innenentwicklung“. Dadurch reduzieren sich generell Verkehrsströme. Ein Teil des Verkehrs aus Badenstedt heraus zu Praxen in der Innenstadt oder in benachbarten Stadtteilen und zu entfernt liegenden Einkaufsmärkten wird verringert durch die fußläufige Erreichbarkeit und stellt damit einen Beitrag zu Verkehrsminderung insgesamt dar.

Innerhalb Hannovers weist der Betrachtungsraum eine unterdurchschnittliche NO₂ – Belastung auf, lediglich in direkter Nähe der Hauptverkehrsstraße liegen die Belastungswerte höher. Durch das geplante Projekt werden die Nutzer/-innen des Parkplatzes vor den Belastungen der Straßen abgeschirmt. Im Bereich des Plangebietes wird die Situation hinsichtlich der Luftreinhaltung dadurch verbessert.

Emissionen wie Lärm, Erschütterungen, Licht, Luftschadstoffe und Wärme werden sich im Planungsraum während der Bauzeit erhöhen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Naherholungsgebiet für die Nachbarschaft.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet enthält vorwiegend Ruderalfluren und Grünanlagen der Siedlungsbereiche, die sich als Baumreihen entlang der ehemaligen Nutzungsgrenzen ziehen. Am Böschungsfuß der Güterumgebungsbahn befindet sich ebenfalls ein Baumstreifen, daneben eine asphaltierte Zufahrt. Sechs vereinzelte Gebüsche und Kleingehölze (Einzelbäume) wachsen auf der Fläche. Schützenswerte oder seltene Tiere sind nicht vorhanden.

Bewertung

Wie bereits beim bisherigen Planungsrecht ist auch im Rahmen dieses Vorhabens größtenteils die Beseitigung der Vegetation notwendig. Bestandteil der Planung ist aber auch die Neupflanzung von Bäumen, so dass mit Fertigstellung insgesamt 39 Bäume entstehen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind mit einzurechnen. Hierbei sind die vorhandenen SW- und RW-Kanäle parallel zum Bahndamm zu berücksichtigen mit ihren Schutzstreifen von 3 m rechts und links der Achsen jeder Leitung. Diese Schutzstreifen können nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Angesichts des vorhandenen Planungsrechts ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als gering einzustufen. Ausgleichsflächen zur Kompensation

des Eingriffes wurden als Fläche B im B-Plan 1294 gesichert und gelten auch für den neuen Plan.

2.3 Schutzgut Boden

Bodenverunreinigungen

Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1294 hat eine historische Recherche keine Hinweise auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet ergeben. Bei den oben genannten Bodenuntersuchungen sind jedoch Hinweise für geringfügige Bodenbelastungen aufgetreten.

Nördlich des Plangebietes wurde eine Altablagerung festgestellt. Direkte Auswirkungen sind von ihr nicht zu erwarten. Allerdings könnten bei Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltung Schadstoffe über den Grundwasserpfad in das Plangebiet eingetragen werden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antragsverfahrens für die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist über die erforderlichen Grundwasseruntersuchungen zu entscheiden (Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn geplanter Grundwasserabsenkungen bei der Region Hannover einzureichen).

Das o. g. Gutachten des Investors enthält ebenfalls Aussagen über Bodenaufbau und Schadstoffbelastungen.

Das Baugrundstück wurde zur Baugrunduntersuchung und zur Erkundung möglicher Bodenbelastungen aus früheren Nutzungen durch 28 Baggerschürfe von 0,4 m bis 5,0 m Tiefe untersucht. Es zeigten sich Auffälligkeiten in der Gestalt, dass unterhalb des Mutterbodens von ca. 0,3 m Mächtigkeit anthropogene Auffüllungen angetroffen wurden, die zwischen 0,2 m bis 0,8 m und in einem Fall auch 1,3 m mächtig waren. Sie erstrecken sich bevorzugt über dem zentralen und östlichen Bereich.

Aus den Schürfen wurden Bodenproben entnommen und zu 8 Mischproben zusammengestellt. Die Analyse der Schwermetalle zeigte lediglich bei je einer Probe leicht erhöhte Werte für Chrom und beim Bleiwert.

Das vorgelegte Gutachten weist Defizite hinsichtlich seiner Aussagen für Bebauungsplanbelange auf. Die Feldarbeiten wurden ohne Beteiligung der Region aufgenommen und standen unter dem Hauptaugenmerk, ob Bodenpartien vorhanden sind, die einer besonderen Handhabung bedürfen. Die mengenmäßige Zusammenstellung der Mischproben ist nicht dargelegt; sie lassen sich daher nicht als repräsentativ einstufen. Die Vorgaben des BBodSchG, die insbesondere die Feinkornfraktion <2mm betrachten, wurden nicht beachtet, so dass Ableitungen nach BBodSchV grundsätzlich nicht zulässig sind. Die Vermengung von auffälligen Bodenpartien mit unauffälligen führt in den Analysen zu Minderbefunden. Um kritische Gemengeanteile ausreichend beschreiben zu können, sollten die auffälligen Partien kategorisiert werden.

Da im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung beabsichtigt und davon auszugehen ist, das potentiell belasteter Boden baubedingt entfernt, überbaut oder versiegelt wird, ist das Erreichen der Ziele des Bebauungsplans trotz der genannten Mängel möglich. Die Anwesenheit von leichtflüchtigen Stoffen sollte jedoch ausgeschlossen werden. Diese Belange können im Zuge der Bebauung und im Rahmen der Baugenehmigung nachgeholt werden.

Erkenntnisse über im Boden verbliebene Kampfmittel liegen nicht vor.

Baugrundverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des Benther Salzstockes. Durch die besondere geologische Struktur des Untergrundes ist das Auftreten von Geländesetzungen nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. In den vergangenen Jahren sind an neu errichteten Gebäuden keine durch die geologische Struktur bedingten Risse aufgetreten. Zur Minimierung eines Schadensrisikos werden von den zuständigen Behörden Sicherungsbauweisen empfohlen.

Ein zusätzliches Risiko durch Bergschäden in Folge früherer Salinentätigkeit in Badenstedt / Davenstedt besteht für das Plangebiet nicht.

Bodenversiegelung

Auf dem Grundstück ist heute lediglich eine befestigte Überfahrt zum Grundstück des Marktkaufes vorhanden. Im Übrigen ist das Grundstück nicht versiegelt. Nun ist ein Vorhaben geplant, das mit seiner Versiegelung geringfügig über das bisher festgesetzte Maß hinausgeht (statt einer Versiegelung von 0,8 zukünftig 0,87).

Bewertung

Der anstehende Boden ist durch die vorherigen Nutzungen bereits anthropogen überformt und verdichtet. Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden sind durch die aktuelle Planung daher nicht erheblich.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In unterschiedlichen Tiefenlagen stehen mehrere Grundwasserhorizonte an. Der oberste, sehr oberflächennahe Horizont ist stark niederschlagsabhängig. Als maximal zu erwartender GW-Stand wird in der Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover, Ausgabe C - Grundwasser, im Südwesten ca. 59,00 müNN, im Nordosten des Gebietes 57,5 müNN angegeben. Die generelle GW-Fließrichtung zeigt nach Nordosten. Die Grundwasserüberdeckung besteht aus überwiegend bindigen Böden, der HGW-Flurabstand ist jedoch eher gering (z .T. unter 1 m). Der stark bindige Boden lässt in Verbindung mit dem sehr hoch anstehenden Grundwasser keine Versickerung größerer Niederschlagsmengen zu, die Neubildung größerer GW-Mengen ist daher nicht zu erwarten. Der kf-Wert wird mit schlechter 10^{-6} m/s angegeben.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über das RW-Kanalnetz mit einer Abflussbeschränkung von 40l/s ha. Darüber hinausgehende Wassermengen werden auf dem Grundstück gespeichert und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz abgegeben.

Bewertung

Das Schutzpotential der GW-Überdeckung ist aufgrund der geringen GW-Flurabstände trotz der bindigen Böden eher niedrig einzustufen. Bei der Wahl der Oberflächenbefestigung ist ein Material mit einem möglichst geringen Versickerungsanteil zu verwenden.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Modellrechnung der Zentralen Unterstützungsstelle des Gewerbeaufsichtsamtes Hildesheim zur Ermittlung der Luftschadstoffbelastung in Hannover auf der Basis der neuen Emissionsfaktoren für den Straßenverkehr vom Juli 2005 weist für den Kreuzungsbereich Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße einen Stickstoffdioxid- Jahresmittelwert (NO₂) zwischen 28 und 32 µg/m³ und einen Feinstaub-Jahresmittelwert (PM₁₀) zwischen 29 und 32 µg/m³ aus. Der Grenzwert der 22. BImSchV beträgt für beide Parameter 40 µg/m³.

Die Verkehrsprognose geht durch die Ansiedlung des Vorhabens von einer Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs um 3.250 Kfz/24 h in der Spitzenstunde aus. Ohne Prognose liegt die Verkehrsbelastung für die Badenstedter Straße, dem am stärksten belasteten Abschnitt im Plangebiet, bei 13.100 Kfz/12 h.

Bewertung

Aufgrund der deutlichen Differenz der berechneten Jahresmittelwerte für NO₂ und PM₁₀ zu den Grenzwerten ist deren Überschreitung durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr nicht wahrscheinlich. Im Hinblick auf Benzol ist eine Überschreitung des Grenzwertes auszuschließen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich heute als nicht zugängliche und daher als Erholungsraum nicht nutzbare Gewerbebrache mit einigen Grünelementen dar, die inmitten von verschiedenartiger Bebauung und dem Bahndamm gelegen ist.

Bewertung

Der Blick auf die Fläche ist für das Ortsbild nicht prägend. Die Situation erhält durch die Neuplanung eine positive Außenwirkung.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Auswirkungen sind nicht gegeben.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Inanspruchnahme der Ruderalflächen führt zu Verlust bzw. Beeinträchtigung des Nahrungshabitats für Vogelarten. Dies wiederum führt zu Störungen der Tierwelt.

Bewertung

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird insgesamt als unerheblich eingeschätzt.

2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000 Gebiete (FFH- Gebiete, Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie) vorhanden.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle, die durch das Vorhaben entstehen, werden durch den öffentlichen Abfallwirtschaftsbetrieb entsorgt. Eine Entsorgung von Altlasten oder Sondermüll entfällt. Zusätzlich ist die Errichtung eines Recyclingstandortes für Altlasten und Altkleider vorgesehen.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auch ohne die Planänderung könnte das erwähnte Grundstück jederzeit mit einem Gewerbebetrieb auf der Grundlage des geltenden Rechtes bebaut werden.

Da sich allerdings bisher eine Vermarktung als nicht einfach erwiesen hat, wäre ein Verbleiben des heutigen Zustandes für längere Zeit wahrscheinlicher. Eine wohnungsnaher Versorgung Badenstedts mit Einzelhandelsgütern und Dienstleistungen wäre nicht möglich oder müsste auf weit entfernt liegende Standorte zurückgreifen.

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und von gesundheitsbezogenen Dienstleistungen im Rahmen der „Innenentwicklung“ sind positive verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Verkehr aus Badenstedt zu Praxen in der Innenstadt oder in benachbarten Stadtteilen und zu entfernt liegenden Einkaufsmärkten wird verringert.

In der Gesamtbetrachtung stellt das Vorhaben damit einen Beitrag zur Verkehrsminderung dar.

Auch der unter 4.2 erwähnte Passivhausstandard wird zu einer wesentlich geringeren Umweltbelastung des Projektes führen als es bei herkömmlich errichteten Gebäuden der Fall wäre.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das erwähnte Grundstück mit einem Gewerbebetrieb auf der Grundlage des geltenden Rechtes jederzeit bebaut werden.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Aufgrund der erforderlichen Baugrube und Baustelleneinrichtung ist die Erhaltung vorhandener Bäume auf dem Grundstück nur in geringem Umfang möglich. Es werden jedoch neue Bäume angepflanzt. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sollen für jeweils 4 Stellplätze jeweils mindestens ein standortheimischer großkroniger in Teilbereichen nur normalkroniger Baum, d. h. 39 Bäume, auf dem Grundstück vorhanden sein. Sonstige Grünflächen werden je 100 m² mit mindestens 15 standortheimischen Sträuchern bepflanzt.

4.2 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Verminderung der CO₂-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung, sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Verminderung dieser CO₂-Emissionen bei.

Von Pro-Klima wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekten eine Machbarkeitsstudie zur sparsamen und effizienten Energienutzung für das Vorhaben durchgeführt. Realisiert wird eine Bauweise im Passivhausstandard inkl. Lüftungsanlage mit Energierückgewinnung.

Es wird sich bei dem Vorhaben um eines der ersten mehrgeschossigen größeren Büro- und Geschäftshäuser handeln, dass in Passivhausstandard errichtet werden soll. Es könnte damit als Pilotprojekt beispielhaft für künftige Bauvorhaben ähnlicher Nutzung und Größenordnung (auch außerhalb Hannovers) wirken.

Der Jahresheizwärmebedarf für das gesamte Gebäude mit Lebensmittelmarkt, Drogerie, kleinen Läden, Arztpraxen und Fitnessstudio kann durch die Ausführung nach Passivhausgesichtspunkten auf weniger als 20% des Bedarfs nach EnEV Projektierung reduziert werden. Der Ausstoß an CO₂-Emissionen könnte dabei von ca. 197.000kg/Jahr um ca. 77.000 kg/ Jahr reduziert werden.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine etwaige Rücknahme geltender Baurechte und Bauflächenausweisungen kann aus städtebaulichen Gründen (im Wesentlichen die Lage im Siedlungsbereich, Ziel der Versorgungssituation in Badenstedt) als Planungsalternative nicht in Betracht gezogen werden, zumal daraus ein nennenswerter Vorteil für die Umwelt nicht erwartet wird.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Erst mit zunehmender Detaillierung der städtebaulichen Planung ergab sich die Erforderlichkeit von zusätzlichen Gutachten, die bereits oben genannt wurden. Bei der Erarbeitung von Bodengutachten ist es sinnvoll, vor Aufnahme der Feldarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover zu beteiligen, die dabei ergebnisorientiert Unterstützung leisten können.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Im Rahmen der bei der Landeshauptstadt Hannover vorgenommenen allgemeinen Umweltüberwachung durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün werden die durch diesen Bebauungsplan verursachten erheblichen Umweltauswirkungen überwacht, um unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen rechtzeitig erkennen zu können.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel ist, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie von Dienstleistungsbetrieben auf dem noch unbebauten Eckgrundstück Badenstedter Straße / Carlo Schmid-Allee zu schaffen, um eine Verbesserung der Nahversorgung für Badenstedt zu erreichen. Da in diesem Gebiet nach bisherigem Planungsrecht die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung bereits zulässig und gewollt, dabei großflächiger Einzelhandel mit flächenintensiven Sortimenten bisher jedoch unzulässig ist, stellt die Änderung des Planungsrechtes lediglich eine erforderliche Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten dar. Umweltrelevante Schutzgüter sind durch die Planänderung im Wesentlichen nicht betroffen bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Begründung und Umweltbericht
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

61.12 / 11.01.2006