

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1877 „Hildesheimer Straße 451“



**Stadtbezirk:** Döhren-Wülfel

**Stadtteil:** Wülfel

**Räumlicher Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die 13.314 m<sup>2</sup> große Fläche an der Hildesheimer Straße 451 (Flur 3, Flurstück 1375/4, Gemarkung Wülfel).

Das Plangebiet wird im Westen von der Hildesheimer Straße, im Norden von dem Grundstück Hildesheimer Straße 445, im Osten vom Grundstück des Sirius Business Park Hannover und im Süden von der Stadtgrenze nach Laatzen begrenzt.

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, FB Planen und Stadtentwicklung, Bereich Geoinformation

## **Inhalt**

<b>Teil I – Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Örtliche und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>5</b>
2.1 Beschreibung des Plangebietes .....	5
2.2 Übergeordnete Planungen.....	6
2.3 Geltendes Planungsrecht .....	6
2.4 Denkmalschutz.....	8
<b>3 Städtebauliche Zielsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)</b> .....	<b>9</b>
4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Architektur und Baugestaltung.....	10
4.4 Freiflächengestaltung .....	11
4.5 Verkehrserschließung.....	11
4.6 Ruhender Verkehr .....	13
4.7 Ver- und Entsorgung .....	13
4.8 Brandschutz .....	14
4.9 Energetische Optimierung .....	14
4.10 Hinweise.....	14
<b>5 Umweltbelange</b> .....	<b>14</b>
5.1 Boden / Altlasten .....	15
5.2 Lärmschutz.....	15
5.3 Benachbarter Störfallbetrieb .....	15
<b>6 Durchführungsvertrag</b> .....	<b>17</b>
<b>7 Kosten für die Stadt</b> .....	<b>17</b>
<b>8 Gutachten</b> .....	<b>17</b>

<b>Teil II – Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>19</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	19
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes .....	19
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	20
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>20</b>
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	20
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
2.3 Schutzgut Boden / Fläche.....	24
2.4 Schutzgut Wasser .....	25
2.5 Schutzgut Luft und Klima.....	25
2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	25
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung ..	26
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	26
2.10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen ("Störfallbetriebe") .....	26
<b>3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands</b> .....	<b>26</b>
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	26
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
<b>4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen</b> .....	<b>28</b>
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung .....	28
4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen .....	28
<b>5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>29</b>
<b>6 Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>29</b>
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	29
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung („Monitoring“) .....	29
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
6.4 Quellenverzeichnis .....	30

## Teil I – Begründung

### 1 Anlass und Erfordernis der Planung

An der Hildesheimer Straße 451 möchte der Grundstückseigentümer Volkswagen Group Real Estate GmbH & Co. KG ein Ausstellungs- und Verkaufsgebäude für den großflächigen Kfz-Einzelhandel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Kfz-Ersatzteilen, Kfz-Zubehör sowie Rädern und Reifen errichten. Als weitere Nutzungen sind ein Werkstattbetrieb (Reparaturen und Instandhaltung sowie Fahrzeugpflege), Servicedienstleistungen und ein Parkhaus geplant. Hinzu kommen neuartige Mobilitätsdienste nach dem Stand ihrer jeweiligen aktuellen Entwicklung. Das Autohaus schafft ca. 120 Arbeitsplätze und wird an Werktagen von 00–24 Uhr und an Sonntagen von 06–20 Uhr betrieben.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung und der Gebäude soll gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB auf 15 Jahre befristet sein. Eine in diesem Zeitraum genehmigte Nutzung sowie die genehmigten Gebäude hat jedoch auch anschließend unbefristet Bestandschutz (§ 3 der Textsatzung).

Seit 2011 war es nicht möglich, einen Nutzer für das Grundstück zu finden, dessen Absichten mit der Bauleitplanung in Einklang stehen. Nach dem geltenden Baurecht dieser beiden Bebauungspläne ist das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Autohauses wegen des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben nicht genehmigungsfähig. Grundsätzlich sollte mit dem Einzelhandelsausschluss im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Landeshauptstadt Hannover steuernd auf Einzelhandelsansiedlungen eingewirkt werden können. Die befürchteten Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte werden allerdings bei dem geplanten Neu- und Gebrauchtwagenverkauf aufgrund der Atypik dieser Vorhaben (relativ große Verkaufsflächen für nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, relativ wenige Kunden und entsprechend geringes Verkehrsaufkommen, keine Relevanz für gewachsene Versorgungsstrukturen) nicht erwartet. Der Bebauungsplan Nr. 1877 soll daher den Handel mit Fahrzeugen zulassen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 festgesetzte Nutzungsart „Autohaus“ soll nur eine befristete Geltungsdauer (im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB) haben, um einerseits eine hohe planungsrechtliche Flexibilität zu bewahren und andererseits den Eingriff in Eigentumsrechte möglichst gering zu halten. Die gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässige bauliche Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet eröffnet ein weitaus breiteres Spektrum an zulässigen Nutzungen als die vorhabenbezogene Nutzungsart „Autohaus“.

Die Betreiber von Autohäusern sind derzeit auf eine gewisse Flexibilität angewiesen, um angemessen auf Veränderungen im Mobilitätsmarkt reagieren zu können. Beispielhaft seien hier neben der Elektromobilität auch neuartige Dienste wie z.B. Carsharing, Carpooling und Ride-on-demand genannt, deren genaue Ausformungen sich derzeit kaum für betriebswirtschaftliche Nutzungsdauern vorhersagen lassen. Insbesondere ist schwer prognostizierbar, ob der Verkauf von Fahrzeugen zukünftig durch virtuelle Verkaufstechniken u.U. doch eine Relevanz für Verkaufslagen in gewachsenen Versorgungsstrukturen erhält, oder ob er zukünftig überhaupt noch eine entscheidende Rolle im Mobilitätssektor spielt. Möglicherweise könnte ein „Autohaus der Zukunft“ aufgrund wegfallender bzw. erheblich reduzierter Verkaufsfunktion nach aktuell geltenden Planungsrecht trotz Einzelhandelsausschlusses bereits zulässig sein – insbesondere unter dem Stichwort „Produktion von Mobilität vor Ort“, die einer GI-verträglichen

Nutzung entsprechen könnte. Aufgrund dieser nicht vorherzusehenden Entwicklung fehlen derzeit die inhaltlichen Kriterien für die Berücksichtigung zukünftiger Betriebsformen als konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan.

Städtebauliches Ziel der Bauleitplanung ist es, im Hinblick auf aktuell in der Entwicklung befindliche neuartige Betriebsformen (Stichwort „Autohaus der Zukunft“) im Plangebiet einen klassischen Autohausbetrieb zu ermöglichen, ohne eine zukünftige Betriebsform für den Fall einer Nutzungsänderung bzw. Neubebauung schon jetzt festzulegen. Dabei ermöglicht die Dauer der Befristung von 15 Jahren übliche Erweiterungen, Änderungen und Umbauten des Betriebs in seiner bisherigen klassischen Form, ohne gleichzeitig die Nutzungsart „Autohaus“ in seiner aktuellen Form unflexibel für überlange betriebswirtschaftliche Zeiträume festzuschreiben. Mit der Befristung wird übergangsweise eine derzeit noch funktionierende, in dieser klassischen Form jedoch voraussichtlich auslaufende, Zwischennutzung ermöglicht, ohne die Planungshoheit für zukünftige (derzeit noch unbekannt) Betriebsformen vorab einzuschränken.

Die Festsetzung einer Folgenutzung (im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist insofern nicht erforderlich, da die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 534 und Nr. 1726 aufgrund der Befristung ohne gleichzeitige Aufhebung des geltenden Planungsrechts nur temporär überlagert werden, um nach Ablauf der 15-Jahresfrist automatisch wieder ihre volle Wirkung zu entfalten.

## **2 Örtliche und planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das 13.314 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst die Fläche an der Hildesheimer Straße 451 (Flur 3, Flurstück 1375/4, Gemarkung Wülfel) (§ 1 der Textsatzung). Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt von der Hildesheimer Straße, im Norden von dem Grundstück Hildesheimer Straße 445, auf dem sich u.a. ein Restaurant, ein Bürogebäude und ein Schrottplatz befinden, im Osten von einem unbebauten und als Park genutzten Grundstück des Sirius Business Park Hannover und im Süden von der Stadtgrenze nach Laatzen, hinter der sich ein Bürokomplex der Firma Siemens befindet.

Das Vorhabengrundstück zur Errichtung eines Autohauses, das über die Hildesheimer Straße erschlossen wird, ist eine innerstädtische Gewerbebrache. Das Gelände ist derzeit unbebaut und wurde Anfang 2018 geräumt. Zuvor befanden sich auf dem Gelände Büroräume und Fahrzeughallen, die bis 2009 von der Iveco Nord Nutzfahrzeuge GmbH genutzt wurden. Das Plangebiet ist von Norden und Süden von gewerblichen Nutzungen umgeben. Die direkt östlich angrenzenden Grundstücke sind unbebaut, es schließen sich weiter östlich weitere gewerbliche Nutzungen an. Westlich der Hildesheimer Straße dominiert eine gemischte Nutzung aus Handel, Wohnen, Tankstelle, Sportanlagen und Grabeland.

Das geplante Autohaus befindet sich im Einwirkungsbereich des östlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung vom Störfallbetrieb CG Chemikalien in Laatzen. Auf die Belange des genehmigten und ausgeübten Störfallbetriebes ist durch heranrückende Nutzungen in der vorbelasteten Situation Rücksicht zu nehmen, um Gefahren für die Nutzer im Störfall auszuschließen. Andererseits obliegen dem Betreiber des Störfallbetriebes Pflichten, um einen Störfall zu vermeiden. Diesen Pflichten kommt der Betreiber durch die Einhaltung höchster Sicherheitsstandards, ständigen Überprüfungen, Alarm- und Gefahrenabwehrplanungen und der Information der Öffentlichkeit im umfassender Weise nach (z.B. durch ein auf der Webseite herunterladbares Informationsheft für Nachbarn und die Öffentlichkeit mit Handlungsempfehlungen

zum Verhalten im Notfall: <http://www.cg-chemikalien.de/qualitaet-umwelt/informationen-der-oeffentlichkeit>). Das Vorhaben stellt gemäß gutachterlicher Untersuchung aufgrund der relativ kleinen Anzahl von gleichzeitig anwesenden Besuchern und der Möglichkeit, einen Teil der Besucher als der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können, kein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG dar (GfBU-Consult, September 2019). Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 5.3.

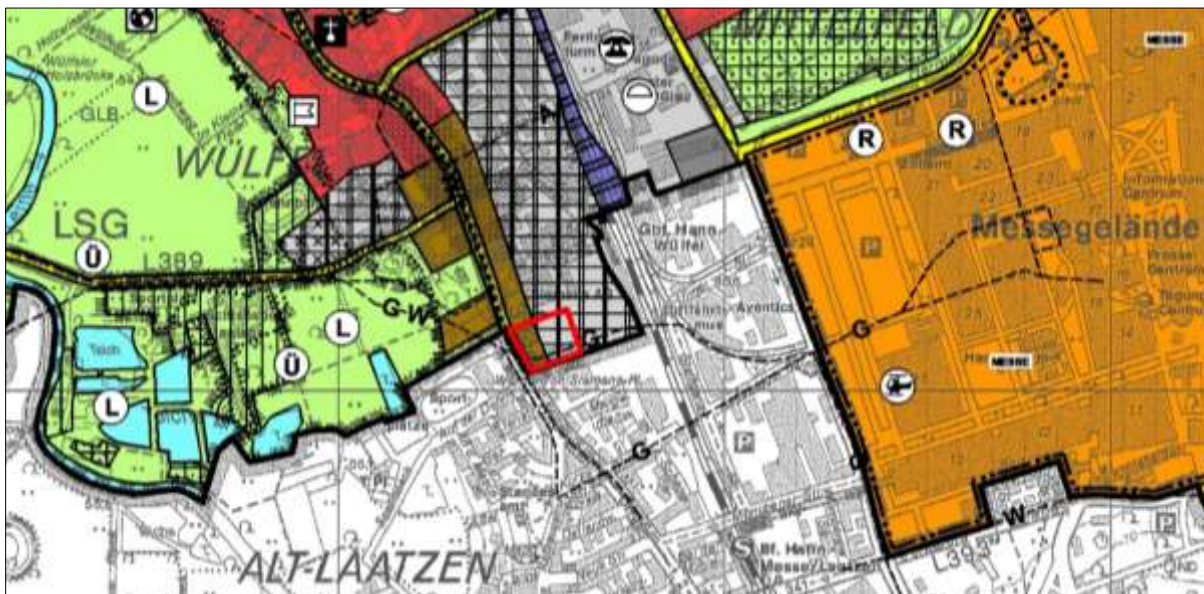
## 2.2 Übergeordnete Planungen

Das geplante Vorhaben ist gemäß Stellungnahme der Region Hannover vom 16.08.2019 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hannover stellt den östlichen Bereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dar, die sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Norden und Osten erstreckt. Im westlichen Teil des Plangebiets, parallel zur Hildesheimer Straße stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar.

Südlich grenzt das Stadtgebiet Laatzen an, in dessen FNP die an das Plangebiet angrenzende Fläche als Gewerbegebiet und die südlich daran anschließende Fläche als Wohngebiet dargestellt ist.

Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Hannover



Quelle: Stadt Hannover

Das geplante Vorhaben ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des FNP entwickelt anzusehen, weil es sich um eine befristete Zulässigkeitsregelung handelt, die geplante atypische Nutzung als Autohaus mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts städtebaulich vereinbar ist und der Standort für das Vorhaben nutzungsstrukturell verträglich erscheint.

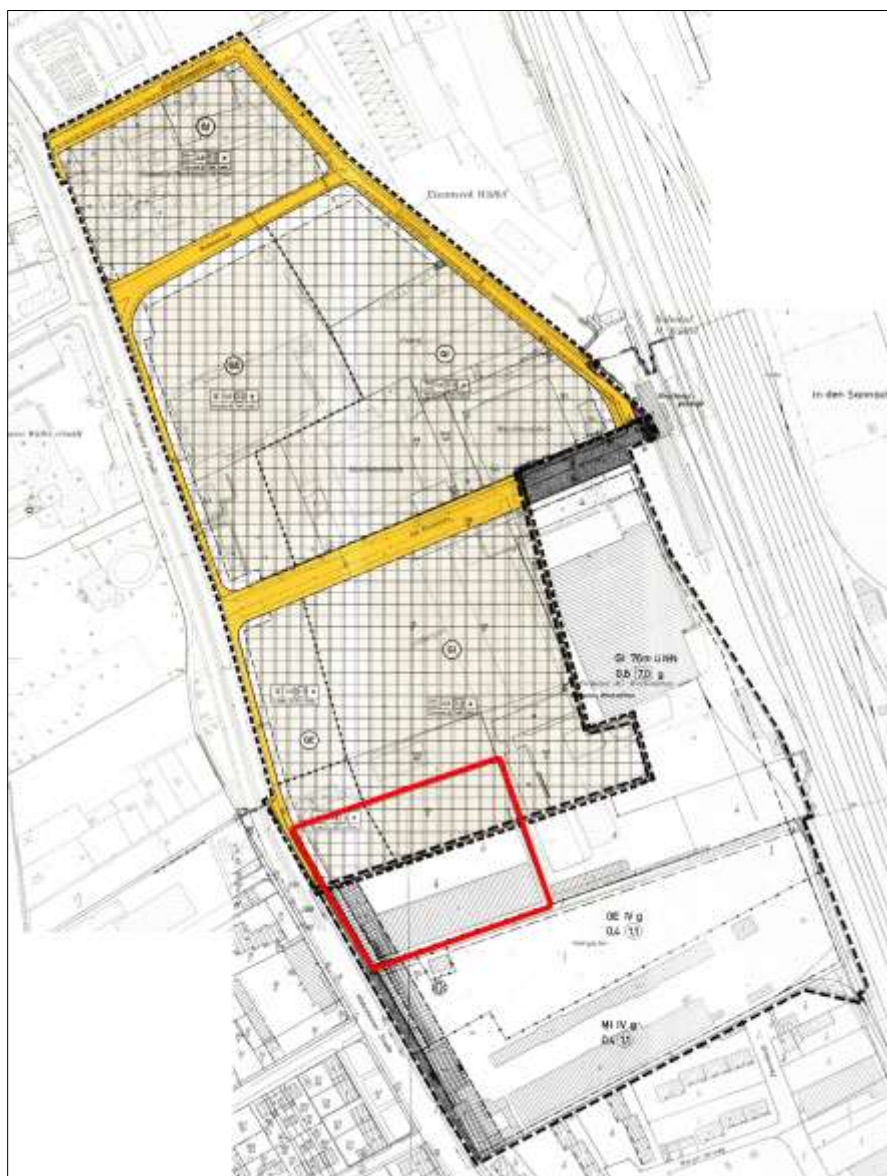
## 2.3 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 liegt innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 534 und Nr. 1726.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 534. Der Bebauungsplan setzt für den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 ein Gewerbegebiet und für den nordöstlichen Bereich ein Industriegebiet fest. Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Als maximale Anzahl der Vollgeschosse werden IV festgesetzt. Im Industriegebiet wird eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 7,0 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird mit 76 Meter über NN festgesetzt. In beiden Bereichen wird als Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt (Gebäude können ohne oder mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden). Im Gewerbegebiet sind nur die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen).

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nur von etwa 12 % der als Industriegebiet festgesetzten Fläche des Bebauungsplans Nr. 534 die Art der baulichen Nutzung geändert. Die Entwicklung des Industriegebiets wird dadurch nur unwesentlich eingegriffen.

**Abbildung 2: Zusammengefügte Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 534 (im Norden) und Nr. 1726 (im Süden) mit hervorgehobenem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1877**



Quelle: Stadt Hannover

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 1726 „östlich Hildesheimer Straße / Stadtgrenze Laatzen“, der ursprünglich von der Stadt Laatzen als Bebauungsplan Nr. 45 aufgestellt und im Zuge einer Gebietsänderung zum 01.01.1981 von der Stadt Hannover übernommen wurde. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 fest. Als Bauweise wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt und eine Gebäudehöhe von 76 Meter über NN (circa 15 Meter von Geländeoberkante). Die Grundstücksfläche ist in voller Tiefe überbaubar, entlang der Hildesheimer Straße ist eine 10 Meter breite „Vorgartenzone“ von Bebauung freizuhalten. In einem circa 20 Meter breiten Bereich entlang der Hildesheimer Straße sind nur Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude zulässig. Der Plan wurde 2011 geändert und um die textliche Festsetzung ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Der Verkauf ist lediglich ausnahmsweise zulässig, wenn der Einzelhandel in seiner Art in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich nach seinem Umfang eindeutig unterordnet.

Der sich im Stadtgebiet Laatzen befindliche südliche Teil des Bebauungsplans Nr. 45 wurde 1985 geändert und setzt statt einem Gewerbegebiet nun ein Mischgebiet fest. Diese Änderung ist für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan insoweit beachtlich, als das Schutzniveau der südlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 angrenzenden Nutzung sich verändert hat.

## **2.4 Denkmalschutz**

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Hildesheimer Straße 7 in der Stadt Laatzen befindet sich ein Baudenkmal („Verwaltungsgebäude“). Das Denkmal wird aufgrund der großen Entfernung zum Vorhaben in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

## **3 Städtebauliche Zielsetzungen**

Das Plangebiet wird seit circa zehn Jahren nicht mehr intensiv genutzt und wurde Anfang 2018 bräunt. Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück ein Ausstellungsgebäude für den großflächigen Kfz-Einzelhandel mit Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, Kfz-Ersatzteilen, Kfz-Zubehör sowie Räder und Reifen errichten. Ein Werkstattbetrieb (Reparaturen und Instandhaltung sowie Fahrzeugpflege) und ein Parkhaus sollen sich anschließen, ebenso neuartige Mobilitätskonzepte nach dem Stand ihrer jeweiligen aktuellen Entwicklung. Das geplante Gebäude wäre in seiner Größe, Lage und Form auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 534 und Nr. 1726 zulässig, die geplante Nutzung wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1726 in seiner letzten Änderung ausgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die brachliegende Fläche zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die durch den Vorhabenträger angestrebte Nutzung der Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Gleichzeitig werden aber für zukünftige Nachnutzungen die derzeit geltenden Rahmenbedingungen erhalten.

Für die Hildesheimer Straße im Bereich des Plangebiets formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hannover aus dem Jahr 2011 das Ziel, den Bestand zu sichern und keinen weiteren Einzelhandel anzusiedeln. Die geplante Nutzung des Gebäudes als Autohaus



entspricht einer atypischen Nutzung und ist mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts vereinbar.

## **4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

### **4.1 Gebäude- und Nutzungsstruktur**

Das auf dem Grundstück geplante Vorhaben besteht aus zwei Gebäuden, in denen ein Autohaus für Neu- und Gebrauchtwagenverkauf mit einer Verkaufsfläche bis 2.500 m<sup>2</sup>, Service, Ersatzteilhandel, Werkstatt, Angebote neuartiger Mobilitätsdienste, Büro- und Sozialbereich sowie ein Parkhaus untergebracht werden sollen.

Das an die Hildesheimer Straße angrenzende Gebäude im Westen des Plangebiets besteht aus drei Funktionsbereichen:

- Im Westen befindet sich der Schauraum des Autohauses. Der Schauraum verfügt über zwei mögliche Kundeneingänge im Norden und im Westen des Gebäudes.
- Der daran angrenzende Gebäudeteil beinhaltet Verkaufsbüros, eine Dialogannahme für zur Reparatur abzugebende Fahrzeuge, einen Verkaufsraum zur Konfiguration von Neuwagen sowie Bereiche überwiegend ohne Kundenverkehr (Büro-, Lager-, Technik- und Sozialräume).
- Der östlichste Gebäudeteil beinhaltet vorwiegend die Werkstatt. Sie verfügt über mehrere Zu- und Ausfahrten.

Das Dach des Gebäudes wird im Bereich des Schauraums, der Werkstatt und des mittleren Gebäudeteils ohne Staffelgeschoss als Fläche für Stellplätze genutzt. Auf dem Dach sollen 125 Einstellplätze entstehen.

Östlich des Autohauses befindet sich ein Parkhaus, dass durch eine entsprechend den Brandschutzvorgaben breite Durchfahrt vom Autohaus getrennt ist. Das Parkhaus dient der Lagerung von zu verkaufenden und zu reparierenden Fahrzeugen sowie als Parkplatz von Mitarbeitern. Kundenparkplätze befinden sich im Außenbereich.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche des Autohauses soll maximal 3.870 m<sup>2</sup> betragen und die des Parkhauses maximal 1.590 m<sup>2</sup>. Die zusammengenommene Grundfläche des Gebäudes von maximal 5.450 m<sup>2</sup> entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,41. Dieser Wert liegt deutlich unter dem in der BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 und der gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässigen GRZ von 0,6. Hinzu kommen Nebenanlagen und versiegelte Flächen (Trafo, Zufahrten, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Umfahrung etc.). Durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und versiegelten Flächen wird insgesamt eine Fläche von maximal 10.600 m<sup>2</sup> beansprucht. Dies entspricht der gemäß geltendem Baurecht zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis 0,8.

Die Geschossfläche des Parkhauses und des Autohauses soll zusammengenommen maximal 15.430 m<sup>2</sup> betragen, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,16 entspricht. Beide Werte liegen deutlich unter dem in der BauNVO genannten Obergrenze für Gewerbegebiete von 2,4.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für die unterschiedlichen Gebäudeteile die maximal zulässige Gebäudehöhe mit Höhenangaben über Normalnull (NN) im System DHHN2016 fest. Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt im Mittel 60,8 Meter ü. NN.

Das Autohaus soll an der Oberkante der Brüstung maximal 9,2 Meter hoch sein (OK maximal 70,0 m ü. NN). Im mittleren Teil des Gebäudes gibt es zwei Aufbauten (Staffelgeschosse), die eine Höhe von maximal 13,0 Meter haben (OK maximal 73,8 m ü. NN) und auf deren Dach Photovoltaikanlagen vorgesehen sind (siehe § 5 der Textsatzung: Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zu Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten in geringfügigem Maß zulässig). Optional soll im Bereich über dem Schauraum ein Sichtschutz mit einer Höhe von maximal 13,0 Meter (OK maximal 73,8 m ü. NN) errichtet werden.

Das Parkhaus soll in der minimalen Ausbaustufe an der Oberkante des Geländers eine Höhe von maximal 10,6 Meter haben (OK maximal 71,4 m ü. NN) und das angrenzende Treppenhaus eine Höhe von maximal 12,5 Meter (OK maximal 73,3 m ü. NN). In der maximalen Ausbaustufe soll das Parkhaus an der Oberkante der Geländer eine Höhe von maximal 13,3 Meter haben (OK maximal 74,1 m ü. NN) und das angrenzende Treppenhaus eine Höhe von maximal 15,2 Meter (OK maximal 76,0 m ü. NN).

Zur Ausleuchtung der Stellplätze auf den Dächern werden bis zu 30 Mastleuchten aufgestellt. Im Bereich über dem Schauraum werden bis zu 9 Mastleuchten mit einer Höhe von bis zu 4,0 Meter aufgestellt, im Bereich über der Werkstatt werden bis zu 12 Mastleuchten mit einer Höhe von bis zu 6,0 Meter und im Bereich des Parkhauses werden bis zu 9 Mastleuchten mit einer Höhe von bis zu 5,5 Meter aufgestellt (§ 6 der Textsatzung).

### **4.3 Architektur und Baugestaltung**

#### **Dachausformung**

Das Gebäude wird mit einem Flachdach errichtet, wobei das Dach im Bereich des Schauraums, der Werkstatt und des Parkhauses als Fläche für Stellplätze genutzt wird. Auf dem nicht als Parkdeck genutzten Teil des Daches ist die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Sofern das Dach mit Metall gedeckt wird, dürfen ausschließlich beschichtete Metalldeckungen genutzt werden.

#### **Fassadengestaltung**

Die Fassade des Gebäudes wird aus verschiedenen Elementen bestehen, wobei weiße und graue Farben dominieren werden. Zudem wird ein Teil der Fassade als Glasfassade ausgestaltet werden (z.B. im Bereich des Schauraums) (§ 9 der Textsatzung). In Teilen der Fassade werden Photovoltaikanlagen integriert. Das Parkhaus wird als offenes System-Parkhaus errichtet. Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist bei der Verwendung von Putz- und Dämmstoffen sowie Schutzanstrichen auf die Pestizidfreiheit zu achten.

#### **Werbeanlagen**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan sind die folgenden Werbeanlagen vorgesehen:

- jeweils drei Fahnenmaste an nordwestlicher und an südwestlicher Grundstücksgrenze sowie drei Fahnenmaste im Bereich des Kundeneingangs westlich des Gebäudes (Höhe: 6 Meter)
- zwei beleuchtete, doppelseitige Hinweistafeln mit VW-Logo und Zusatzinformationen für Kunden im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Maße: 1,62 x 4,5 Meter)
- eine doppelseitige Hinweistafel mit Informationen für Kunden nördlich des nördlichen Kundeneingangs (Maße: 1,0 x 2,53 Meter)

- eine doppelseitige Hinweistafel mit Informationen für Kunden nördlich des nördlichen Kundeneingangs (Maße: 1,0 x 1,72 Meter)
- Beleuchtetes Wandschild mit Schriftzug „Das Weltauto. Gute Gebrauchtwagen. Garantiert.“ und VW-Logo an der südlichen Fassade des Gebäudes (Maße: 5,85 x 1,0 Meter)
- Beleuchtetes Wandschild mit Schriftzug „Nutzfahrzeuge Service“ und VW-Logo an der südlichen Fassade des Gebäudes (Maße: 1,16 x 1,19 Meter)
- Beleuchteter Händlerrahmen mit Schriftzug „Volkswagen Immobilien Hannover“ an der westlichen Fassade des Gebäudes (Maße: 12,06 x 5,9 Meter)
- Beleuchtetes Eingangsportal mit VW-Logo an der westlichen Fassade des Gebäudes (Maße: 7,26 x 5,9 Meter)
- Beleuchtetes Eingangsportal mit VW-Logo an der nördlichen Fassade des Gebäudes (Maße: 7,26 x 5,9 Meter)
- Beleuchtetes Wandschild mit Schriftzug „Nutzfahrzeuge“ an der nördlichen Fassade des Gebäudes (Maße: 1,2 x 3,0 Meter)

Bei der Beschriftung und den Maßen der Werbeanlagen am Gebäude kann es aufgrund der derzeitigen Überarbeitung des gestalterischen Auftritts der Marke Volkswagen zu geringfügigen Anpassungen kommen.

#### **4.4 Freiflächengestaltung**

Die Außenbereiche des Vorhabens sind vor allem durch die für den Betrieb des Autohauses notwendigen Stellplätze (siehe Kapitel 4.6) sowie die Zu- und Abfahrten zu den Werkstätten und zum Parkhaus geprägt. Durch das Hauptgebäude und die Nebenanlagen (Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Umfahrung etc.) wird das Grundstück zu circa 80 % versiegelt.

Zwischen den Stellplatzflächen und entlang der Grundstücksgrenzen werden schmale Rasenflächen angelegt. Größere Rasenflächen befinden sich im Norden und im Südosten des Plangebiets. Gemäß Bescheiden des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün aus dem Dezember 2017 sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen von 7 gebietstypischen und standortgerechten Laubbäumen, I.-II. Ordnung, Stammumfang mindestens 16–18 cm, gemäß der Liste „Bäume und Sträucher für Hannover“ vorzunehmen (siehe Teil II – Umweltbericht Kapitel 1.2.6).

Die Gestaltung der Freiflächen (inkl. Plan mit Baumampel) wird abschließend im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch eine Zu- und Abfahrt von der Hildesheimer Straße im nordwestlichen Bereich des Plangebiets erschlossen. Eine weitere Ausfahrt ist im Süden des Plangebiets geplant, die ausschließlich durch die Feuerwehr auch als Zufahrt genutzt werden kann. Über diese ist das Plangebiet an das innerstädtische und überörtliche Straßennetz angebunden. Das geplante Gebäude kann durch die Durchfahrtmöglichkeit zwischen Werkstatt und Parkhaus innerhalb der Grundstücksgrenzen umfahren werden.

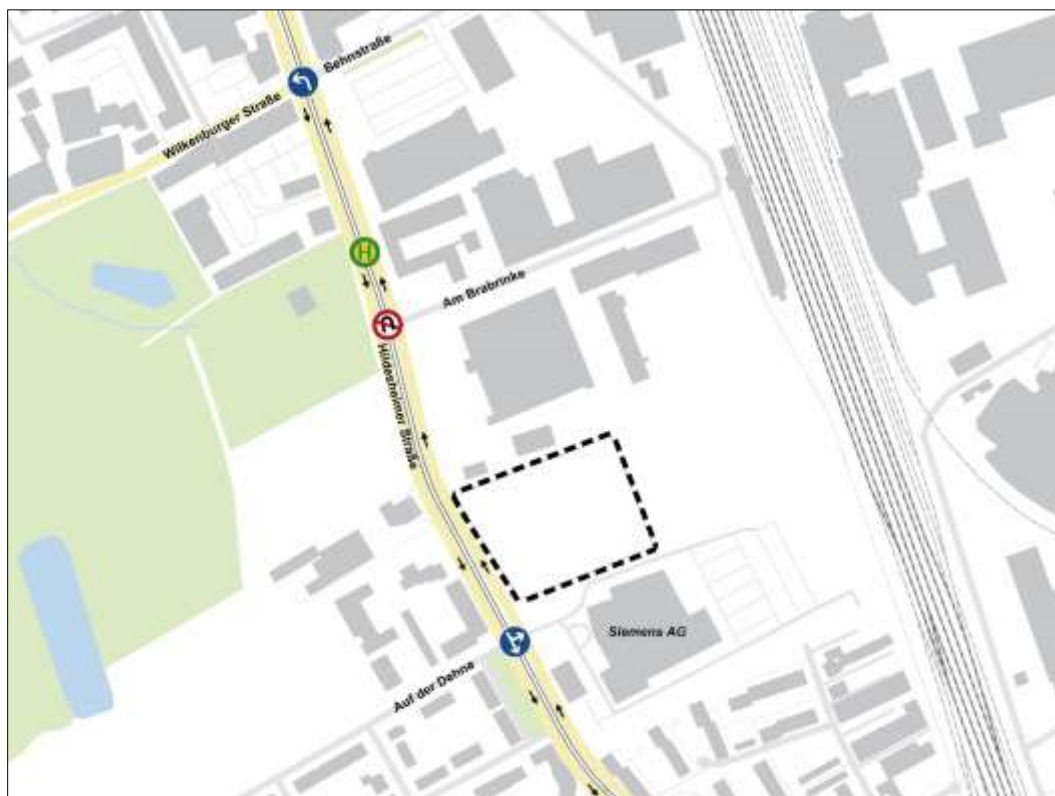
Die Hildesheimer Straße im Bereich des Plangebiets liegt nicht auf dem Stadtgebiet der Stadt Hannover, sondern auf dem Gebiet der Stadt Laatzen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahren wurde festgestellt, dass sich die Hildesheimer Straße im Bereich des Plangebiets außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Städte Hannover und Laatzen befand. Die

Grenze der Ortsdurchfahrt auf dem Gemeindegebiet von Laatzen wurde zwischenzeitlich verschoben, so dass es keine Auswirkungen auf das Vorhaben geben wird.

Auf der Hildesheimer Straße verläuft die Stadtbahn auf einem eigenen Gleiskörper. Das Plangebiet kann deswegen von aus Richtung Norden kommenden Fahrzeugen nicht direkt angefahren werden, so dass ein U-Turn an der Kreuzung Hildesheimer Straße / Auf der Dehne / Einfahrt Hildesheimer Straße 6 notwendig ist. Hier befindet sich eine Lichtsignalanlage, die den Abbiegevorgang erleichtert. Fahrzeuge, die das Plangebiet Richtung Süden verlassen wollen, können dies aufgrund des Gleiskörpers ebenfalls nicht direkt tun. Sie müssen das Plangebiet Richtung Norden verlassen und können das Gleisbett an der Kreuzung Hildesheimer Straße / Behnstraße / Wilkenburger Straße überqueren. Der U-Turn wird hier durch eine Lichtsignalanlage und eine Linksabbiegerspur vereinfacht. Ein U-Turn an der Kreuzung Hildesheimer Straße / Am Brabrinke ist nicht möglich.

Der Vorhabenträger rechnet auf Basis von Erfahrungswerten mit einem Kundenaufkommen von maximal 120 Personen pro Tag. In der Spitzenstunde werden sich maximal 35 Kunden im Plangebiet aufhalten. Unter der Annahme, dass 90 % der Kunden den Standort mit dem eigenen Fahrzeug anfahren, und hiervon wiederum 75 % zu zweit anreisen, kann von einem kundenrelevanten Fahrzeugaufkommen von maximal 70 Kfz/Tag ausgegangen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch den vom Vorhaben erzeugten Verkehr keine signifikante Verschlechterung der Verkehrsqualität an den beiden oben genannten Verkehrsknoten zu erwarten ist. Die ÜSTRA wurde am Verfahren beteiligt und sieht den Betriebsablauf der Stadtbahn durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Polizei Hannover wurde ebenfalls beteiligt und sieht keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte.

**Abbildung 3: Übersichtsplan der Verkehrserschließung mit Wendemöglichkeiten**



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; bearbeitet. Ohne Maßstab.

Fußgänger können das Vorhaben von der Hildesheimer Straße über einen kleinen Weg im Bereich des westlichen Kundeneingangs erreichen.

Für Fahrradfahrer ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Entlang der Hildesheimer Straße verläuft eine Hauptroute des Radverkehrswegenetzes. An den beiden Ausfahrten des Grundstücks werden Autofahrer mit Hinweisschildern auf die Vorfahrt der Fahrradfahrer hingewiesen.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet ebenfalls sehr gut erschlossen. Die Stadtbahnlinien 1 (Laatzen – Hauptbahnhof – Sarstedt) und 2 (Alte Heide – Hauptbahnhof – Rethen) sowie die Buslinie 124 (Stadtfriedhof Misburg – Laatzen/Ulmer Str.) fahren von der Haltestelle „Am Brabrinke“, circa 175 Meter nördlich des Plangebiets. Der Bahnhof Hannover Messe/Laatzen liegt circa 700 Meter südlich des Plangebiets und verbindet das Plangebiet mit Regional- und S-Bahn u.a. mit Hildesheim, Göttingen, Uelzen und Hamburg.

#### **4.6 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet werden mindestens 420 Einstellplätze geschaffen (§ 7 der Textsatzung). Davon werden sich mindestens 90 im Außenbereich befinden, von denen wiederum 5 behindertengerecht angelegt werden. Im Parkhaus und auf dem Dach des Autohauses werden mindestens 330 Einstellplätze geschaffen. Ein großer Teil der Parkplätze wird nicht von Kunden genutzt, sondern dient zur Lagerung von Neu- und Gebrauchtwagen und zur Zwischenlagerung von in der Werkstatt abgegebenen Kfz.

Im Plangebiet werden mindestens 30 Fahrradstellplätze errichtet (§ 8 der Textsatzung). Ein Großteil der Kunden (in den Spitzenstunden werden maximal 35 Kunden im Plangebiet erwartet) bringt sein Auto zur Reparatur ins Autohaus bzw. holt dieses ab und wird dementsprechend nicht mit dem Fahrrad anreisen. Die Mitarbeiter werden im Schichtbetrieb arbeiten und ebenfalls nur zu einem sehr kleinen Teil mit dem Fahrrad anreisen. Die 30 geplanten Fahrradstellplätze stellen dementsprechend eine ausreichende Versorgung dar. Dem Beschluss des Rats der Stadt Hannover, dass bei Gewerbeimmobilien mit Publikumsverkehr mindestens die Hälfte der Fahrradstellplätze in der Nähe der Eingänge, überdacht und gut einsehbar unterzubringen ist (Drucksache Nr. 1909/2010 N1) wird mit der Errichtung einer überdachten Fahrradabstellanlage entsprochen. Die Ausführung der Fahrradabstellanlagen wird abschließend im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Alle für die technische Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen sind der Hildesheimer Straße vorhanden. Das Grundstück ist an die Netze der Strom- und Trinkwasserversorgung des Betreibers enercity Netz GmbH sowie an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen. Im Plangebiet wird eine Transformatorenstation errichtet, von der das Gebäude mit Strom versorgt wird. Ein Gasanschluss ist vorhanden, soll jedoch nach derzeitigem Planungsstand nicht genutzt werden.

Die zentrale Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hannover als Grundschutz sicherzustellen. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Löschwasser im öffentlichen Netz wird eine Löschwasserzisterne im Plangebiet errichtet. Sie wird sich nördlich des Parkhauses befinden.

Träger der Müllentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Die Abfall- und Wertstoffbehälter des Vorhabens werden südlich des Parkhauses untergebracht.

Die Erschließungswege im Plangebiet werden so angelegt, dass die Fahrzeuge der aha das Grundstück befahren können (Lkw mit bis zu 26 Tonnen Gesamtgewicht, 2,55 Meter Fahrzeugbreite und 9 Meter Kurvenradius). Für das Erreichen der Behälterstandplätze ist ein längeres Rückwärtsfahren für die Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich.

Die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) des Grundstücks erfolgt – obwohl sich das Grundstück in der Stadt Hannover befindet – durch die Stadt Laatzen, deren Kanäle sich im Bereich des Grundstücks unter der Hildesheimer Straße befinden. Hierfür wird zwischen der Stadt Laatzen und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung geschlossen. Gemäß Vorgaben der Stadt Laatzen dürfen maximal 70 l/s Regenwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Um dies zu gewährleisten wird südöstlich des Autohauses eine Rigole unterirdisch installiert. Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird durchgeführt.

Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Auf den Einsatz von versickerungsfähigem Belag für die Stellplätze und Erschließungswege wird aus diesem Grund und aufgrund des zu erwartenden hohen Abriebs durch den Betrieb des Autohauses verzichtet. Das anfallende Regenwasser wird in der Rigole gesammelt und abgeleitet.

#### **4.8 Brandschutz**

Das Gebäude wird gem. DIN 14675 flächendeckend mit einer Brandmeldeanlage mit automatischen und nichtautomatischen Meldern ausgestattet. Die Feuerwehr wird das Plangebiet im Einsatzfall aus Norden kommend anfahren und einen U-Turn im Bereich der Kreuzung Hildesheimer Straße / Auf der Dehne machen. Die Feuerwehr kann das Grundstück über die Kundeneinfahrt befahren oder alternativ über die weiter südlich gelegene Kundenausfahrt. Diese wird baulich so angelegt, dass eine Befahrung problemlos möglich sein wird.

#### **4.9 Energetische Optimierung**

Die Volkswagen Group Real Estate als Bauherrin sowie ihre Planer\*innen wurden im Sinne der „Standards zum ökologischen Bauen im städtischen Einflussbereich“ am 24.09.2019 von der Klimaschutzleitstelle beraten. Im Beratungsgespräch wurden die Themen Kraft-Wärme-Kopplung, energieeffizientes Bauen und effektive Energienutzung, erneuerbare Energie, Elektromobilität sowie die lokalen und bundesweiten Förderangebote behandelt. Zusätzlich wurde der Bodenschutz auf der Baustelle besprochen. Die Ergebnisse dieser Beratung werden im Durchführungsvertrag fixiert.

#### **4.10 Hinweise**

##### **Genehmigungs- und Anzeigepflicht von Erdarbeiten bzw. Bodenfunden**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der StadtDenkmalpflege Hannover oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden; Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

### **5 Umweltbelange**

Nach geltendem Baurecht kann das Grundstück für gewerbliche und industrielle Nutzungen verwendet werden. Da für das Grundstück bereits Baurechte bestehen, stellt das geplante Autohaus keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Potenzialanalyse kam zu

dem Ergebnis, dass auf dem Vorhabengrundstück nicht mit schützenswerten Biotopen zu rechnen sei. Diese Abschätzung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde im 2. Quartal 2020 vor Ort überprüft und festgestellt, dass auf dem Grundstück tatsächlich kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne von § 30 Bundesnaturschutzgesetz vorhanden ist.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter und den Abwägungen zu den verschiedenen Umweltbelangen wird auf die Ausführungen in Teil II – Umweltbericht verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden. Eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts ist unter Kapitel 6.3 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ zu finden.

## **5.1 Boden / Altlasten**

### **Altlasten**

Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet mit langjähriger gewerblicher Nutzung. Es ist im Verdachtsflächenkataster der Region Hannover als Verdachtsfläche (Herstellung und Reparatur von Nutzfahrzeugen) eingetragen. Zudem ist es gekennzeichnet durch künstliche Auffüllungen und einer Altablagerung (2010004151, intern AA 8.25, verfüllter Teich). Aufgrund dieser Verdachtsmomente haben im Vorfeld entsprechende Untersuchungen stattgefunden. Weitere Ausführungen finden sich in Teil II – Umweltbericht in Kapitel 2.3.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind potenzielle lokale Schäden mit Belastungen von LHKW (leichtflüchtige halogeniert Kohlenwasserstoffe) und KW (Kohlenwasserstoffe) zu erkunden und ggf. zu sanieren. Sollte eine Beseitigung der Schäden nicht möglich sein und die Bodenluftgehalte die Bodenwerte der Bauleitplanung weiterhin überschreiten, sind technische Maßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Bodenaushub ist unter Einbeziehung der Unteren Abfallbehörde der Region Hannover abfallrechtlich zu bewerten und sachgerecht zu entsorgen.

### **Kampfmittelverdacht**

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine direkte Kampfmittelbelastung erkannt. Im Bereich der im nordöstlichen Grundstücksbereich gelegenen Grube besteht allerdings eine potentielle Belastung durch entsorgte Kampfmittel (Verursachungsszenario „Munitionsvernichtung“). Aus diesem Grund wurde bereits während der Abbrucharbeiten (Gebäude) eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung durchgeführt. Diese wird auch bei den weiteren Arbeiten fortgesetzt.

## **5.2 Lärmschutz**

Das im Plangebiet geplante Autohaus entspricht vom Störgrad einem Gewerbegebiet. Es ist nicht davon auszugehen, dass vom Vorhaben höhere Emissionen ausgehen werden, als dies durch die gemäß rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässigen Nutzungen (Gewerbe- und Industriegebiet) möglich wäre. Die nördlich und südlich angrenzenden Nutzungen sowie die Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsprechen ebenfalls der Nutzungsart eines Gewerbegebiets und haben dementsprechend ein geringes Schutzniveau.

## **5.3 Benachbarter Störfallbetrieb**

Circa 300 Meter nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Firmengelände der CG Chemikalien GmbH in der Ulmer Straße 1 in Laatzen. CG Chemikalien betreibt an dem Standort einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG. In dem Betriebsbereich wird mit gefährlichen Stoffen im Sinne der StörfallV in einer solchen Menge umgegangen, dass im

Zuge nachbarschaftlicher Planungen gemäß § 50 BImSchG u. a. die bei schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU („Seveso-III-Richtlinie“) in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit in die planerische Abwägung eingestellt werden müssen. Der Störfallbetrieb soll in seiner genehmigten und ausgeübten Nutzung nicht durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeschränkt werden.

Die derzeit am Standort verwendeten Stoffe bedürfen nach Leitfaden KAS-18 (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung) eines Sicherheitsabstands von 150 Meter. Da dem Betrieb eine Genehmigung für die Verwendung des bisher nicht verwendeten Stoffs Acrolein vorliegt, ergibt sich gemäß Gutachten des TÜV NORD vom November 2018 ein angemessener Abstand ausgehend vom Handhabungsort für den Betriebsbereich der CG Chemikalien GmbH von 850 Meter.

Der Störfallbetrieb liegt in einer Gemengelage, die durch das geplante Autohaus weder verfestigt noch verschärft wird. Nach geltendem Bauplanungsrecht sind gewerbliche oder industrielle Nutzungen in vergleichbarer Größe wie das geplante Vorhaben zulässig. Bauordnungsrechtlich ist es nach den Vorgaben der Bauordnung sowie der Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ aufgrund der Unterschreitung des Schwellenwerts für Besucher (100 Besucher) genehmigungsfähig. Im projektierten Gebäude werden pro Tag circa 120 Kunden erwartet, von denen maximal 35 pro Stunde auf dem Gelände erwartet werden. Aufgrund dieser relativ kleinen Anzahl von gleichzeitig anwesenden Besuchern und der Möglichkeit, einen Teil der Besucher als der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können, stellt das Vorhaben kein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG dar.

Die 120 Beschäftigten können durch Notfallpläne und technische Schutzvorkehrungen vor einem Störfall geschützt werden. Die Beschäftigten verteilen sich zudem werktags auf die Arbeitszeiten von 0-24 Uhr und die ausgeübten Tätigkeiten finden nahezu ausschließlich innerhalb des geplanten Gebäudes statt, was die Sicherheit der Anwesenden erhöht. Zudem wird erwartet, dass die Nutzer des Vorhabens nahezu ausschließlich erwachsen und mobil sind, woraus sich ein Verständnis für Gefahrenlagen ergibt. Darüber hinaus ist der Standort sehr gut für Notfallkräfte erreichbar. Durch das Vorhaben erhöht sich die Anzahl von Personen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands nur geringfügig, womit die Erhöhung des Risikos vernachlässigbar erscheint.

Relevante Wechselwirkungen zwischen im Falle eines Störfalles im Betriebsbereich des Störfallbetriebs freigesetzten Gefahrstoffen und im Bauvorhaben verwandten Stoffen können auf Grund des Abstandes, der Beurteilungskonzentrationen und der chemischen Eigenschaften gemäß Gutachten ausgeschlossen werden.

Durch die Errichtung des Autohauses erhöht sich das Störfallrisiko nicht und mögliche Folgen verändern sich aufgrund der verhältnismäßig geringen Erhöhung der Anzahl potenziell betroffener Personen kaum. Die genehmigte und ausgeübte Nutzung der CG Chemikalien GmbH wird keine Einschränkungen erfahren. Weiterführende Schutzmaßnahmen für den Störfallbetrieb oder eine Einschränkung des Betriebes ergeben sich durch die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht.



## **6 Durchführungsvertrag**

Die Volkswagen Group Real Estate GmbH & Co. KG, 38410 Wolfsburg hat für das Grundstück Hildesheimer Straße 451 in 30519 Hannover mit Schreiben vom 21.02.2019 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB beantragt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

In einem Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover geht die Vorhabenträgerin u.a. folgende Verpflichtungen ein:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben mit einem festgelegten Zeitplan
- Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung durch den Vorhabenträger
- Gestaltung der Freiflächen (inkl. Plan mit Baumampeln)
- Fixierung der Ergebnisse der Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle
- Verpflichtung zu Ersatz im Fall des Verlusts von gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen sowie eventuell erforderliche Ersatzmaßnahmen für nach § 44 BNatSchG streng geschützter Arten
- Ausführung der Fahrradstellplatzanlagen
- Lage von Hinweisschildern auf Vorfahrt für Radfahrer

Die von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhabenbeschreibung sowie der Freiflächenplan sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

## **7 Kosten für die Stadt**

Mit dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1877 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Übernahme der Kosten und Folgekosten der Planung geregelt werden. Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.

## **8 Gutachten**

Die in der Begründung zum Bebauungsplan verwendeten Gutachten wurden durch die Stadt Hannover geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Diese können in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.

Im Einzelnen sind dies die folgenden Gutachten:

- Orientierende Untersuchungen Untergrund und Bausubstanz, Grundstück Hildesheimer Straße 451, 30519 Hannover (GEO-data, 11.04.2017)
- Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie nach den für den Betriebsbereich der Firma CG Chemikalien GmbH am Standort Laatzen nach den Leitfäden KAS-18 und KAS-32 (TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, November 2018)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der Firma CG Chemikalien GmbH am Standort Laatzen nach den Leitfäden KAS-18 und KAS-32 (TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Dezember 2017)

- Gutachterliche Stellungnahme zur Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben (GfBU-Consult, September 2019)

## **Teil II – Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu betrachten. Dies betrifft sowohl die einzelnen Schutzgüter als auch die Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 des BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Würdigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB in Detail genannt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung aller sonstigen Belange zu berücksichtigen.

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 1877 überlagert Teile der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 534, 2. Änderung (Am Brabrinke/Garvensstraße) und Nr. 1726, 1. Änderung (Östliche Hildesheimer Straße/Stadtgrenze Laatzen). Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wülfel und erstreckt sich auf eine 13.314 m<sup>2</sup> große Fläche der Flur 3, Flurstück 1375/4, Gemarkung Wülfel mit der Postadresse „Hildesheimer Straße 451“.

Ziel der Aufstellung ist die planerische Vorbereitung der Ansiedlung eines Ausstellungs- und Verkaufsbauwerkes für den Kfz-Einzelhandel sowie ein Werkstattbetrieb mit Servicedienstleistungen und der zugehörigen Infrastruktur in Form einer Großgarage, ebenerdigen Stellplätze und entsprechenden Zufahrten. Die Grundfläche des Autohauses soll maximal 3.870 m<sup>2</sup> und die des Parkhauses maximal 1.590 m<sup>2</sup> betragen. Zusammen entspricht dies einer GRZ von 0,41. Inklusive Nebenanlagen und versiegelten Flächen werden maximal 10.600 m<sup>2</sup> beansprucht, was zu einer GRZ von 0,8 führt. Insgesamt ist somit eine Versiegelung von 80 % der Gesamtfläche zu erwarten. Bei dem Bebauungsplan Nr. 1877 handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Damit verbunden ist die rechtliche Konsequenz, dass das mit diesem Plan geschaffene Baurecht nur mit der Errichtung dieses konkreten Vorhabens in Anspruch genommen werden kann.

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

Betrachtet werden in diesem Zusammenhang alle Ziele der Raum- und Landschaftsplanung sowie alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

##### **1.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Hinsichtlich der Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogramms ist das Vorhaben lt. Stellungnahme der Region Hannover vom 16.08.2019 mit den Erfordernissen der Raumplanung vereinbar.

##### **1.2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hannover stellt den westlichen Bereich parallel zur Hildesheimer Straße als gemischte Baufläche, den östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

### **1.2.3 Landschaftsrahmenplan**

Dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover sind für das Plangebiet keine naturschutzfachlichen bzw. landschaftsplanerischen Vorgaben zu entnehmen.

### **1.2.4 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan gemäß § 11 BNatSchG liegt für den Bereich Döhren/ Wülfel und damit für die Planfläche nicht vor.

### **1.2.5 Schutzkategorien nach §§ 21 – 28 BNatSchG**

Weder für den Planbereich noch für die benachbarten Bereiche gelten die naturschutzrechtlichen Schutzkategorien gemäß den §§ 21 bis 28 BNatSchG. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „LSG-HS 04 – Obere Leine“. Es befindet sich in einer Entfernung von ca. 1000 m westlich des Planbereiches und liegt westlich der Hildesheimer Straße. Das Schutzgebiet wird von den Auswirkungen des Vorhabens nicht berührt. Natura 2000- sowie Naturschutzgebiete weisen zum Plangebiet eine Entfernung von mehreren Kilometern auf, liegen somit ebenfalls außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens.

### **1.2.6 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG**

Die Stadt Hannover verfügt über eine kommunale Baumschutzsatzung (Ratsbeschluss vom 28.01.2016), die die Rechtsqualität eines geschützten Landschaftsbestandteiles gemäß § 29 BNatSchG besitzt. Aktuell fallen keine auf dem Plangebiet befindlichen Gehölze unter deren Geltungsbereich. Aus der Vergangenheit existieren jedoch für das Grundstück „Hildesheimer Straße 451“ und somit für das Plangebiet aus zwei vollzogenen Fällgenehmigungen jeweils zur Rechtskraft gelangte Verpflichtungen zu Ersatzpflanzungen in Form von insgesamt 7 gebietstypischen und standortgerechten Laubbäumen I.–II. Ordnung mit einem Mindestumfang von 16 – 18 cm.

### **1.2.7 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG**

Im zweiten Quartal 2020 hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde das Plangebiet überprüft und festgestellt, dass keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG auf dem Grundstück vorhanden sind.

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

Die Umweltprüfung umfasst sämtliche planungsrelevante Aspekte. Der Detaillierungsgrad orientiert sich an den jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäben, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **2.1.1 Lärm und Lufthygiene**

Die Fläche liegt derzeit brach. Eine Lärmbelastung geht von der Fläche nicht aus. Gleiches gilt auch für Staub- und Geruchsemissionen. Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der Faktoren „Lärm“ und „Lufthygiene“ zu erwarten.

#### **2.1.2 Wohnen/ Wohnumfeld**

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich westlich die Hildesheimer Straße in Form einer mehrgeschossigen Häuserzeile. Das Wohnumfeld wird von dem Grundstück nicht beeinträchtigt.

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Kartierung von Tieren und Pflanzen begann im Spätsommer 2019 und wurde im Frühjahr / Sommer 2020 vervollständigt.

### **2.2.1 Pflanzenarten**

Der westliche Teil der Planfläche wird von der Hildesheimer Straße mit einer mit Verbundsteinen belegten ehemaligen Zufahrt erschlossen, die an einer Aufschüttung endet, die aus recyceltem Bauschutt besteht. Südlich der Zufahrt gelegen, befinden sich ebenfalls Bauschuttalagerungen, die weiter nach Osten in eine lückige Schotterfläche übergehen. Im Nordwesten dominiert eine ca. 15 Meter hohe Sandaufschüttung das Blickfeld. Die Vegetationsentwicklung ist im Nordwesten – auf etwa einem Viertel der Gesamtfläche – bis auf vereinzelt mehrjährigen Gehölzaufwuchs noch wenig fortgeschritten und kann im Bereich der ehemaligen Zufahrt als reine Fugenvegetation bezeichnet werden.

Die weiter südlich liegenden Bereiche zeichnen sich aufgrund von längerer Nichtnutzung und einem unregelmäßigen Muster von Abgrabungen und Aufschüttungen durch eine deutlich ausgeprägtere und differenzierte Vegetation aus. Hier sind Bereiche anzutreffen, die von einem ca. drei- bis fünfjährigem lückigen Gehölzaufwuchs, bestehend aus Weiden (*Salix spec.*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) sowie etwas Birke (*Betula spec.*) und Pappel (*Populus spec.*), dominiert werden. Ergänzend hat sich ein blütenreicher Bestand von krautigen Pflanzen wie z. B. Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Habichtskraut (*Hieracium spec.*), Königskerze (*Verbascum thapsus*), Johanniskraut (*Hypericum perforatis*), Natternkopf (*Echium vulgare*) und Rotklee (*Trifolium pratense*) angesiedelt. Im östlichen Randbereich befinden sich kleine Abgrabungen mit einem teils dichten Rohrkolbenbestand (*Typha latifolia*), dessen Vorkommen auf eine zumindest zeitweilige Wasserführung schließen lässt. Im zentralen Bereich der Fläche ist eine ca. 2-3 Meter hohe Aufschüttung aus inhomogenem Material vorhanden. Hier hat sich ein dichter Bewuchs von mehrjährigen Gehölzaufwuchs und krautigen Pflanzen etabliert. Etwas weiter östlich davon befindet sich eine weitere, ebenfalls mit Rohrkolben bestandene Abgrabung, an der unmittelbar benachbart ein offener Kanalschacht liegt. In diesem Bereich konzentrieren sich auch einige Ablagerungen von Totholz, die etwa für Vertreter einzelner Tierartengruppen wie zum Beispiel Hautflügler (s. a. Kap. 2.2.2) interessant sind.

Parallel zur nördlichen Flächengrenze verläuft eine ca. 40-50 m lange und zwischen 2 und 4 m breite grabenähnliche Vertiefung. Diese Vertiefung war wasserführend und weist eine teils üppigen Unterwasservegetation auf, deren Überreste auf die im Frühjahr 2020 angetroffene Zerbrechliche Armelechteralge (*Chara globularis*) steht nicht unter besonderen Schutz. Die mikroskopische Auswertung weiterer entnommener Exemplare ergaben keinen Nachweis zusätzlicher Arten von Armelechteralgen. Die vorherrschende weitere an Gewässer gebundene Pflanze ist auch hier der Rohrkolben, der stellenweise mit Schilf vergesellschaftet ist. Dicht an der nördlichen Grenze sind etwa 50 cm hohe Abbruchkanten anzutreffen, die wenig Bewuchs zeigen. Die gesamten randlichen Flächen an den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen werden von mittelhohem Brombeerbewuchs dominiert.

### **2.2.2 Tiere**

#### **Vögel**

Auf der Fläche befanden sich größere Gruppen von Haussperlingen sowie einzelne Exemplare von Amseln und Hausrotschwanz, die die Flächen zur Futtersuche nutzten. Hinweise auf erfolgte Brutaktivitäten wie etwa verlassene Nester wurden nicht aufgefunden. Zusätzliche

Hinweise auf Vorkommen von Vogelarten finden sich in der Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt + Stadtgrün vom 04.07.2019 und speziell in der Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz vom 29.05.2019. Es wurden Vorkommen von Bluthänfling, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Haussperling, Zaunkönig und Amsel festgestellt. Darüber hinaus nutzten Mehlschwalben und Rauchschnalben das Plangebiet zur bodennahen Jagd und die Gewässerränder zur Nistmaterialgewinnung. Beide Schnalbenarten sind gebäudebewohnende Arten, Nisttätigkeiten auf der Fläche selbst können für beide Arten ausgeschlossen werden. Bei den 2020 durchgeführten Erfassungen ist das Vorkommen des Flussregenpfeifers zu erwähnen. Nach erfolgreicher Brut konnten auch die Jungtiere angetroffen werden. Die Art lebte ursprünglich an Flussufern und besiedelte Kiesbänke und Uferbereiche. Nach jedem Frühjahrshochwasser sahen die potentiellen Brutplätze anders aus, daher musste die Art schon immer flexibel sein und sich neue Brutplätze suchen. Eine Brutplatztreue gibt es daher in dem Sinne nicht. Zudem wird der diesjährige Brutplatz bei weiterem Aufwuchs von Kräutern und Gebüsch schon in Kürze nicht mehr für die Art geeignet sein. Da es sich bei der Art um Zugvögel handelt, sind die Tiere von einem möglichen Baubeginn im Herbst nicht betroffen.

### **Libellen**

Im Bereich der wasserführenden grabenähnlichen Vertiefung konnte am 26.09.2019 an einer Rohrkolbenpflanze die Larvenhülle (Exuvie) einer Großlibelle nachgewiesen werden, bei der es sich vermutlich um die Blaugrüne Mosaikjungfer handelt. Das Vorkommen dieser Libellenart ist recht häufig. Der Fund der Exuvie zeigt allerdings, dass diese Art (und ggf. auch weitere Libellenarten) sich auf dem Gelände erfolgreich reproduzieren. Libellenlarven benötigen mehrere Jahre bis zu ihrer Entwicklung als flugfähiges (adultes) Insekt. Daher ist davon auszugehen, dass die Vertiefung in der Entwicklungszeit der Libellenlarve mehrjährig durchgehend wasserführend war. Bis auf eine Weidenjungfer konnten an beiden Kartierdurchgängen keine weiteren adulten Libellen angetroffen werden. Aufgrund der wenigen Sichtungen in 2019 wurden für 2020 keine vertiefenden Untersuchungen vorgesehen. Zufallsbeobachtungen in 2020 von wenigen „Allerweltsarten“ bestätigten diese Einschätzung. Das Vorkommen planungsrelevanter Libellenarten kann ausgeschlossen werden.

### **Hautflügler**

Im Bereich der Aufschüttung im zentralen Bereich war eine sehr große Anzahl (mehrere hundert Individuen) der Deutschen Wespe (*Vespa germanica*) mit der Nahrungssuche beschäftigt. Die Vorkommen deuten auf ein Wespennest hin, das sich vermutlich in einem in der Nähe befindlichen größeren Metallbehälter befand. Im Süden der Flächen nutzten Honigbienen die Blüten der Nachtkerzen zur Futtersuche. Das Wildbienen-vorkommen beschränkt sich auf eine Abbruchkante im Plangebiet, an der die Einfluglöcher von Solitär-bienen sichtbar sind und aktuell (Frühjahr 2020) auch genutzt werden. Weiter Wildbienen-vorkommen konnten nicht beobachtet werden. Solitär-bienen sind recht schnell in der Lage, neue Lebensräume zu erschließen. Es handelt sich hier regelmäßig um häufig vorkommende Arten. Für Spezialisten, die z. B. an bestimmte Pflanzenarten gebunden und oft entsprechend selten sind, ist die Planfläche nicht geeignet. Allen für Hautflügler wertvollen Flächen ist gemeinsam, dass sich diese Flächen über viele Jahre entwickelt haben und besondere und/oder seltene Arten sich nur dann einfinden, wenn neben einer Mindestgröße der Fläche u.a. auch bestimmte Pflanzenarten vorhanden sind. Besondere Wildbienenarten in diesem Sinne sind oft auf einzelne Pflanzenarten als Nahrungsquelle spezialisiert (sog. oligolektische Arten). Neben den ausreichenden Futterquellen müssen zudem geeignete Nistmöglichkeiten vorhanden sein. Herausragende Gebiete sind dabei Mager- und Trockenrasen wie z. B. die

Bult, die mit der Zaunrüben-Sandbiene eine von mehreren herausragenden Arten aufweist. Die Planfläche bietet diese Lebensraumqualitäten weder in der historischen Entwicklung noch in der Pflanzenzusammensetzung. Neben der Honigbiene stellte die Deutsche Wespe den zahlenmäßig größten Anteil im Plangebiet dar, beides keine planungsrelevanten Arten. An wenigen kleinflächigen Erdabbrüchen waren auch nicht näher bestimmte Wildbienen vorhanden. Es ist aufgrund der Flächenstruktur der Planfläche jedoch nahezu ausgeschlossen, dass es sich hier um spezialisierte Arten handeln könnte, zumal auch ein Einwandern aus denen für Wildbienen eher unattraktiven Nachbarflächen wenig wahrscheinlich ist. Damit sind weitere Detailuntersuchungen aus Gutachtersicht entbehrlich.

### **Tagfalter**

Am 26.09.2019 wurden ein Admiral, ein nicht näher bestimmter Bläuling und ein Kohlweißling beobachtet.

### **Heuschrecken**

Heuschrecken (ohne nähere Bestimmung der Art) wurden nur bei der Begehung am 01.10.2019 festgestellt. Weitere Vorkommen waren aufgrund der für sie günstigen Standortverhältnisse (offener, aufgrund des dunklen Schotters sich schnell erwärmender Boden) zunächst anzunehmen. Gefährdete Arten wurden jedoch im Rahmen der laufenden Erfassungen bisher nicht vorgefunden. Bis zum Baubeginn werden die Erfassungen und Kartierungen abgeschlossen sein.

### **Amphibien**

Amphibien konnten während der bisherigen Begehungen sowohl in 2019 als auch in 2020 in keinem der Gewässer beobachtet werden.

### **Eidechsen**

Eidechsen bewegen und verbreiten sich oft entlang von Bahnstrecken, bevorzugt an Bahndämmen. Zumindest ebenerdige Gleisanlagen befinden sich einige hundert Meter weiter östlich. Für Eidechsen ist die für sie nicht attraktive Zwischenstrecke von den Gleisanlagen bis zur Untersuchungsfläche jedoch nur schwer zu überwinden, da es sich teilweise um breitere asphaltierte Flächen handelt und Eidechsen jährlich nur kurze Ausbreitungsstrecken zurücklegen. Auf dem Gelände selbst wurden bei den aktuellen Begehungen weder Eidechsen noch andere Reptilienarten angetroffen.

### **Fledermäuse**

Aufgrund der Biotopausstattung mit einem recht großen Insektenvorkommen und einer für Fledermäuse relativen Nähe zur Leineaue kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere die Freifläche als Jagdrevier zur Futtersuche nutzen. Ein dauerhafter Lebensraum in Form von Baumhöhlen oder ausreichend großen anderen Hohlräumen ist für Fledermäuse auf dem Gelände nicht vorhanden. Deutlich attraktivere Jagdbiotope finden sich für die Tiere zudem westlich der Hildesheimer Straße.

### **Sonstige Tierarten**

Die Fläche bietet besonders in den mit Brombeersträuchern bewachsenen Randbereichen Lebensräume für Kleinsäuger wie Igel und Spitzmaus

### **Bewertung der Ergebnisse**

Diese Bestandsaufnahmen von Pflanzen und Tieren bieten keine konkreten Anhaltspunkte zu Vorkommen von gefährdeten oder streng geschützten Arten. Gefährdete Arten wurden nicht angetroffen.

Die Stadt Hannover hat sich bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung von Pflanzen und Tieren in den vergangenen Jahren an die „Handlungsempfehlungen zum Artenschutz in der Bauleitplanung Hannover“ (NZO-GmbH 2008) orientiert, die auch den hier formulierten Einschätzungen zugrunde liegen. Berücksichtigt werden darin die in Hannover vorkommenden und damit planungsrelevanten streng geschützten Arten (insgesamt 119 Arten). Über die streng geschützten Arten hinaus gilt die artenschutzrechtliche Prüfung auch für die europäischen Vogelarten. Hierzu zählen nach der Vogelschutz- Richtlinie alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten. Für Hannover verbleiben unter Berücksichtigung der Populationsgröße der einzelnen Arten 40 planungsrelevante Vogelarten.

Die bisher nachgewiesenen Arten sind häufig und im Sinne der „Handlungsempfehlungen zum Artenschutz“ nicht planungsrelevant, da auch bei Verlust der örtlichen Lebensräume keine Populationen der betroffenen Arten bedroht sind.

### **2.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Das Gebiet wurde 1961 bebaut und ab diesem Zeitpunkt auch gewerblich genutzt. Bis dahin handelte es sich um eine landwirtschaftliche Fläche. 2010 erfolgte vorerst die Aufgabe der Nutzung, verbliebene Gebäude wurden bis 2018 vollständig abgebrochen. Dementsprechend weist der Planbereich keine natürlich gewachsenen Böden auf.

Der vor Ort befindliche anstehende Boden weist in großen Mengen Fremdmaterialien wie Bauschutt und splittähnliche Bestandteile auf. Laut der „Orientierenden Untersuchungen“ des Gutachterbüros GEOdata (2014) sind flächendeckend standortfremde Auffüllungen verbreitet. Die Mächtigkeiten dieser Schichten schwanken zwischen 0,82 m und 1,63 m.

Ferner lagern auf der Fläche mehrere Aufschüttungen von Fremdmaterial wie Sand oder recycelter Bauschutt bis zu einer Höhe von 5-10 Metern. Kleinere Teile der Fläche sind versiegelt bzw. mit Verbundpflaster belegt. Von der Region liegt ein schriftlicher Hinweis vom 16.08.2019 vor, dass sich im nordöstlichen Bereich der Fläche eine Altablagerung (201004151, intern AA 8.25, verfüllter Teich) befindet. Demnach wurde Ende der 1940er Jahr bis Mitte der 1950er ein ehemaliger Teich mit Bodenaushub, Bauschutt, Aschen, Schlacken und Stäuben aus der Verbrennung verfüllt.

Flächenidentisch mit der erwähnten Verfüllung sind dort im September/ Oktober ältere stehende Gewässer mit Rohrkolbenbestand kartiert worden. Möglicherweise ist die Altablagerung daher schon vor längerer Zeit entfernt worden.

Hinsichtlich etwaiger Kampfmittel erfolgte eine vollständige Auswertung der derzeit zur Verfügung stehenden Luftbilder. Eine direkte Kampfmittelbelastung wurde nicht erkannt. Im Bereich des nordöstlichen Teilgebietes besteht in einer Bodensenke eine potentielle Belastung durch entsorgte Kampfmittel. Weitere Ausführungen finden sich in Teil I – Begründung im Kapitel 5.1.

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll der Umgang mit Grund und Boden sparsam erfolgen. Die zu erwartende ca. 80 %ige Bodenversiegelung stellt angesichts des jetzigen Zustandes einen dauerhaften Freiflächenverbrauch und eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Im Ergebnis wird eine bebaute Fläche dem gesamten Naturhaushalt auf lange Sicht entzogen und die Lebensraumfunktion der Fläche und des Bodenkörpers gehen mithin verloren.



## **2.4 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserflurabstände liegen im Plangebiet zwischen 1,30 m und 2,20 m. Die westlich ausgerichtete Fließrichtung bewegt sich Richtung Leine. Aufgrund des aktuell geringen Versiegelungsgrades ermöglicht der Boden eine freie Versickerung des Niederschlagswassers und trägt auf diese Weise zu einer Grundwasseranreicherung vor Ort bei.

Das beabsichtigte Vorhaben führt aufgrund der großflächigen Versiegelung zu verminderter Grundwasserspeisung. Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser werden über eine entsprechend dimensionierte Rigole im Plan festgesetzt.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die Klimaanalysekarte der Stadt Hannover (Juli 2017) weist für das Plangebiet eine Situation mit mäßiger bioklimatischer Belastung aus. Gegenüber den nördlich angrenzenden Flächen, die eine hohe bioklimatische Belastung aufweisen, wird das Plangebiet während sommerlicher Hitzeperioden aufgrund der geringeren baulichen Dichte durchlüftet. Eine Bebauung des Plangebietes kann zu einer Erhöhung der Wärmebelastung führen. Um dieses zu vermeiden, werden so weit wie möglich Grünelemente eingeplant.

Über das Plangebiet verläuft während sommerlicher Hitzeperioden eine nächtliche Kaltluftströmung, die von den westlich angrenzenden kaltluftbildenden Flächen der Leineaue nach Osten bis zu den Gleisanlagen reicht und sich dann weiter über die Gleisanlagen in nördliche und südliche Richtung verteilt. Die Orientierung des geplanten Autohauses auf den südlichen Teil des Plangebietes lässt im nördlichen Bereich einen etwa 30 Meter breiten Streifen unbebaut, über den die Kaltluft weiterhin fließen kann.

Der Vorhabenträger wurde im Sinne einer energetischen Optimierung des Bauvorhabens über die „Standards zum ökologischen Bauen im städtischen Einflussbereich“ von der städtischen Klimaleitstelle informiert. Die Ergebnisse dieser Beratung wurden im Durchführungsvertrag fixiert.

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die Fläche ist für die Öffentlichkeit gesperrt und erfüllt aufgrund des jetzigen Bestandes von Schrott, Bauschutt und offenen Regenwasserkanälen auch nicht die Anforderungen der Verkehrssicherheit. Versiegelte Flächen und aufgeschüttete Baumaterialien verleihen der Fläche trotz fehlender Bebauung einen urbanen Charakter. Ein wahrnehmbarer natürlicher Aspekt beschränkt sich auf die relativ blütenreiche Vegetation sowie auf die Blickfreiheit auf das mit Bäumen bestandene, östlich benachbarte Grundstück. Insgesamt hat die Fläche keine Bedeutung für das Ortsbild und für das Naturerleben.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen denkmalgeschützte Gebäude oder archäologische Schätze, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Baudenkmal. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der vorgesehenen Bauweise des Planvorhabens und der großen Entfernung nicht zu erwarten. Archäologische Schätze sind bisher nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzungen und Auffüllungen allenfalls in größerer Tiefe zu erwarten. Sofern es zu Funden von archäologischen Schätzen kommt, wird unverzüglich die zuständige Behörde benachrichtigt.

## **2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind im Einflussbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

## **2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die beschriebenen Schutzgüter können sich gegenseitig in einer unterschiedlichen Größenordnung positiv oder negativ beeinflussen. Aufgrund der Vorbelastungen der Fläche und den überwiegend nicht erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **2.10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen ("Störfallbetriebe")**

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für Unfälle und Katastrophen ist nicht ersichtlich.

Ca. 300 m nordöstlich befindet sich das Firmengelände der CG Chemikalien GmbH. In dem Betriebsbereich erfolgt in großen Mengen der Umgang mit gefährlichen Stoffen, die im Falle einer Betriebsstörung negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft und mithin auch auf das geplante Vorhaben hervorrufen können. Dieser Belang ist in die Abwägung einzustellen. Der bisherige potentielle Auswirkungsradius umfasst bereits jetzt Wohnnutzungen, Kleingärten, Sportnutzungen, Verkehrsstrassen, Gewerbe- und Industriegebiete sowie den Bereich des hannoverschen Messegeländes. Bereits jetzt wäre von einem Störfall eine sehr große Menschenmenge betroffen, die durch das beabsichtigte Vorhaben nur sehr geringfügig erhöht würde. Die etwa 120 Beschäftigte des projektierten Gebäudes sollen durch Notfallpläne und Sicherheitsvorkehrungen gegen einen potentiellen Störfall geschützt werden. Die Kunden des Autohauses werden im Alarmierungsfall von den geschulten Mitarbeitern des Autohauses zu adäquatem Verhalten angehalten.

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

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

Mit der Errichtung des geplanten Vorhabens werden einschließlich der notwendigen Nebenanlagen zukünftig etwa 80 % der Gesamtfläche überbaut bzw. mit Tiefbauanlagen versiegelt sein. Auf den verbleibenden 20 % werden im Rahmen der Freiflächenplanung 13 Baumstandorte etabliert und ansonsten Rasenflächen ausgebildet. Die Dächer der Gebäude sollen als Fläche für insgesamt 125 Stellplätze genutzt werden, auf dem Staffelgeschoss des Gebäudes ist die Installation einer Photovoltaikanlage geplant.

Die Realisierung des Vorhabens hat einen Verlust der bisherigen Lebensräume von Pflanzen und Tieren zur Folge. Die in der Freiflächengestaltung vorgesehenen Baumpflanzungen können insbesondere für Vögel neue Nahrungs- und Brutbiotope anbieten, während den geplanten Rasenflächen auch langfristig keine besondere Lebensraumqualität beizumessen ist.

Hinsichtlich des relativ hohen Versiegelungsgrades und dem Verzicht auf eine lokale Versickerung der Niederschläge unterbleibt zukünftig die Anreicherung des Grundwassers vor Ort. Baubedingt kann eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde (s. Stellungnahme der Region Hanno-

ver vom 16.08.2019). Sofern Grundwasserabsenkungen nicht zu vermeiden sind, ist sicherzustellen, dass es nicht zu negativen Auswirkungen auf den Baumbestand benachbarter Flächen kommt. Grundwasserabsenkungen sollen daher möglichst außerhalb der Vegetationszeit stattfinden oder andernfalls mithilfe geeigneter Maßnahmen (z. B. Bewässerung) ausgeglichen werden.

Bezüglich des Klimas ist nach Fertigstellung des Vorhabens – entsprechend der benachbarten bebauten Flächen – mit einem mäßigen Wärmeinseleffekt zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung – insbesondere durch die Hildesheimer Straße – sind zusätzliche Belastung durch Luftschadstoffe und Lärmemissionen in wesentlichem Umfang nicht zu erwarten. Im Rahmen einer aktualisierten Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt + Stadtgrün werden nachfolgend zitierte Informationen gegeben:

*„Die geplante Bebauung im südlichen Teil des B-Plangebietes 1877 ist aus bioklimatischer Sicht insofern vorteilhaft, da im nördlichen Teil ein mindestens 25 Meter breiter unbebauter Streifen verbleibt, der als (rauhigkeitsarme) Parkplatzfläche mit Begrünungselementen genutzt werden soll. Über diesen Bereich kann die westlich der Hildesheimer Straße gebildete nächtliche Kaltluft in östliche Richtung abfließen.“*

Hinsichtlich des Naturerlebens ist ein Verlust des Blühaspektes auf der Planfläche festzustellen, der aber als unerheblich einzuschätzen ist. Eine Betretbarkeit der Fläche zu Erholungszwecken wird auch zukünftig nicht möglich sein, sodass sich keine Veränderungen zum jetzigen Zustand ergeben.

### **3.1.1 Betriebsphase**

Bezüglich des Naturerlebens wird sich nach Fertigstellung des Vorhabens das urbane Erscheinungsbild der Fläche verstärken und sich der sonstigen Umgebung östlich der Hildesheimer Straße weiter annähern. Der Betrieb der zukünftig beabsichtigten Nutzung lässt aus Sicht des Klimaaspekts keine zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigungen erkennen.

### **3.1.2 Bauphase**

Bereits baubedingt tritt ein vollständiger Verlust der bisherigen ökologischen Funktionen der Fläche ein.

Für die Belange Wohnen und Wohnumfeld können während der Bauzeit zusätzliche Beeinträchtigungen in Form von zusätzlicher Staub- und Lärmbelastung möglich sein, die aber aufgrund bestehender Belastungen als nicht erheblich einzustufen sind.

Beeinträchtigungen können für benachbarten Baumbestand infolge notwendiger Grundwasserabsenkungen ergeben. Die detaillierte Beurteilung und ggf. zu ergreifende Maßnahmen zum Schutz der Bäume bleiben einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorbehalten.

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

Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes 1877 lassen die bestehenden Baurechte aus den Bebauungsplänen Nr. 534, 2. Änderung (Am Brabrinke/ Garvensstraße) und Nr. 1726, 1. Änderung eine weitgehend identische bauliche Nutzung zu. Bei Inanspruchnahme der eingeräumten Baurechte träten die beschriebenen Auswirkungen in nicht geringerer Weise ein.

Bei Nichtinanspruchnahme der vorliegenden Baurechte wäre nachfolgend skizzierte Entwicklung der Fläche zu erwarten. Auf weiten Teilen der Fläche wird sich – unabhängig vom standortfremden Boden – ein Baumbestand aus Birken, Weiden und Pappeln etablieren. Die Aufschüttungen werden sich durch Samenflug begrünen. Eine dortige Pflanzenansiedlung wird zeitlich allerdings weit langsamer verlaufen, da das Ausgangssubstrat dieser Aufschüttungen ausgesprochen nährstoffarm ist. Zudem werden wetterbedingte Erosionen erfolgen und bei den Aufschüttungen zu Rutschungen und einer allmählichen Höhenreduzierung führen. Bei den Röhrichten ist innerhalb weniger Jahre von einer völligen Verlandung auszugehen, der ein anschließender Gehölzaufwuchs nachfolgt. Es sind keine über das Plangebiet hinausgehende Entwicklungen zu wie etwa ein Erreichen einer Vernetzungsfunktion der Fläche zu erwarten.

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

Gehen vom Vorhaben voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus, so sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich durchzuführen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das Plangebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 534, 2. Änderung (Am Brabrinke/ Garvensstraße) und Nr. 1726, 1. Änderung (Östliche Hildesheimer Straße/ Stadtgrenze Laatzen) vor. Die daraus resultierenden Baurechte werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1877 nicht überschritten. Daher finden die Bestimmungen des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB Anwendung, d.h. Maßnahmen zur Kompensation werden aufgrund der vorliegenden Baurechte nicht erforderlich.

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

Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Erhalt besonders geschützten Biotop bzw. auch deren Neubegründung nach der Realisierung des Vorhabens auf dem Grundstück selbst, wurden geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine besonders geschützten Biotop vorhanden sind und betroffen werden können.

##### **4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen**

Berücksichtigung finden im Rahmen der Freiflächengestaltung das Pflanzen der für das Grundstück verbindlich vorgeschriebenen Gehölze in Form von sieben Laubbäumen I.-II. Ordnung mit einem Mindestumfang von 16-18 cm.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für unüberwindbare Hindernisse im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Anlage einer Dachbegrünung ist aus den oben geschilderten baulichen Randbedingungen nicht vorgesehen. Die Fassadengestaltung unterliegt besonderen architektonischen Anforderungen (Verwendung von Glas, bestimmte Farbgebung), so dass auch die Verwendung einer Fassadenbegrünung nicht in Betracht kommt.

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

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Flächennutzungen mit Hoch- und Tiefbau sowie die Funktionsbeziehungen zwischen den einzelnen Bausteinen des Vorhabens relativ genau vorgegeben. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Standort für ein Autohaus ist auch die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze nicht disponibel. Somit ergeben sich für die Planfläche keine grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die zu einer Schonung der festgestellten Werte für die einzelnen Schutzgüter führen könnten.

## **6 Zusätzliche Angaben**

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

Für die Beurteilung der artenrechtlichen Fragestellungen und insbesondere die Betroffenheit planungsrelevanter Arten fanden die Handlungsempfehlungen zum Artenschutz in der Bauleitplanung Hannover (NZO-GmbH 2008) Verwendung.

Hinsichtlich der Frage von Boden- und Grundwasserbelastungen liegen orientierende Untersuchungen des Gutachterbüros GEOdata vor.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

### **6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung („Monitoring“)**

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflanzung der für das Grundstück verbindlich festgelegten Ersatzpflanzung von sieben Bäumen I.-II. Ordnung erfolgt. Zur Auswahl der Baumarten wird auf von der Stadt herausgegebene Liste der „Bäume und Sträucher in Hannover“ (2016) zurückgegriffen. Diese Bäume sind Inhalt der Freiflächenplanung für das Grundstück und werden wie alle anderen Elemente der Freiflächenplanung im Verlauf des weiteren Verfahrens verbindlicher Bestandteil der Planung.

Unvorhergesehene Auswirkungen können sich hinsichtlich besonders oder streng geschützter Tier- bzw. Pflanzenarten ergeben, die bisher auf der Fläche nicht nachgewiesen werden konnten. Bei einem späteren Nachweis erfolgen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde und einem ggf. hinzugezogenen Fachbüro geeignete Maßnahmen, um ein Überleben der aufgefundenen Individuen oder Populationen zu sichern.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Hinsichtlich der Kampfmittel ist bei zukünftigen Arbeiten im Plangebiet eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung vorgesehen. Sollten Kampfmittelreste aufgefunden werden, ist sofortiger Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.
- Die anfallenden mit Schadstoffen belasteten Bodenmassen werden je nach Belastungsgrad fachgerecht entsorgt und die in größeren Tiefen entnommenen unbelasteten Böden werden z.B. im Rahmen des städtischen Bodenmanagements einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Weitere unvorhergesehene Auswirkungen können sich auch auf bis jetzt nicht bekannte Bodenbelastungen oder auf Kampfmittelfunde erstrecken. Hinsichtlich dieser Aspekte sind baubegleitende Überwachungen sowie im Bedarfsfall sofortige Kontaktaufnahmen mit den zuständigen Behörden vorgesehen.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit einer Flächengröße von ca. 13.300 m<sup>2</sup> und einer relativen Störungsfreiheit dient die Fläche trotz ihrer durch Bauschutt und Metallschrott naturfernen Ausprägung als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere. Als einschränkender Faktor für eine Besiedlung liegt die Fläche bis auf eine östliche anschließende Freifläche relativ isoliert inmitten von artenarmen Gewerbeflächen, von denen keine Einwanderung hoch spezialisierter Arten – die dann ggf. besonders oder streng geschützt wären – zu erwarten ist. Weiterhin wird die Fläche von der Hildesheimer Straße begrenzt, die für viele Arten eine unüberwindbare Barriere dargestellt und allenfalls flugfähigen Arten das Erreichen der Fläche erlaubt. Eine dennoch vorhandene Artenvielfalt ist auf ein unregelmäßiges Muster von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie den Wechsel von bewachsenen und offenen Bodenflächen zurückzuführen.

Aufgrund vorliegender Baurechte aus rechtskräftigen Bebauungsplänen werden Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Unberührt davon bleiben die rechtlichen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Berücksichtigung der Vorgaben der §§ 29 (geschützte Landschaftsbestandteile – hier kommunale Baumschutzsatzung) und 30 (besonders geschützte Biotop) BNatSchG. Im zweiten Quartal 2020 hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde das Plangebiet überprüft und festgestellt, dass keine besonders geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG auf dem Grundstück vorhanden sind.

Für das Plangebiet bestehen aus rechtskräftigen Bescheiden Verpflichtungen zur Ersatzpflanzung von insgesamt 7 gebietstypischen und standortgerechten Laubbäumen I.–II. Ordnung. Die Bäume werden im Rahmen der Freiflächenplanung im Geltungsbereich untergebracht.

Für die sonstigen Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft sowie für das Schutzgut Mensch hat die Planfläche aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung.

Die Realisierung der Planung wird baubedingt die beschriebenen Auswirkungen auf die nachgewiesenen Pflanzen- und Tierarten haben. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet aufgrund bestehender Baurechte keine Anwendung. Für die Freiflächengestaltung stehen 20 % der Gesamtfläche zur Verfügung. Neben Rasenflächen werden Standorte für 13 Laubbäume etabliert, wovon mindestens sieben Gehölze als standortgerechte und gebietstypische Bäume I. – II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm gepflanzt werden. Ein Ersatz der besonders geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG erfolgt an anderer Stelle des Stadtgebietes.

Aufgrund der Vorbelastungen der Fläche durch die bisherigen Nutzungen sind für die sonstigen Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **6.4 Quellenverzeichnis**

Für Erstellung des Umweltberichts wurde auf folgende Quellen zurückgegriffen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 15. November 2017
- GEOdata: Orientierende Untersuchungen Untergrund und Bausubstanz auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 451 (Juli 2014)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (*von Drachenfels*, 2018);

- Handlungsempfehlungen zum Artenschutz in der Bauleitplanung Hannover (NZO-GmbH, 2008);
- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2016);
- Klimaanalysekarte der Stadt Hannover (2017);
- Baumschutzsatzung der Stadt Hannover (2016) sowie zwei Bescheide (Fällgenehmigungen) auf Grundlage der Satzung aus 2017;
- „Bäume und Sträucher in Hannover“ (2016);
- Potenzialabschätzung für das Grundstück „Hildesheimer Straße 451“ vom Oktober 2019;
- Stellungnahme der Region Hannover vom 28.05.2020;
- Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt + Stadtgrün der Stadt Hannover zum Bebauungsplanverfahren (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vom 23.01.2020;

Begründung des Planentwurfs aufgestellt  
von Plan und Praxis GbR

Berlin, 27. Februar 2020

*gez. Dr. Klinge*  
Dr. Werner Klinge

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover  
hat der Begründung des Entwurfs am  
23.04.2020 zugestimmt.

Hannover, 23. April 2020

*gez. Fenske*  
Fenske (Stadtoberamtsrätin)

für den Fachbereich Planen und Stadtent-  
wicklung

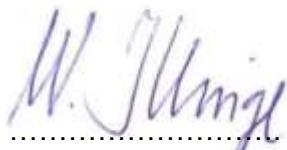
Hannover, 8. April 2020

*gez. Malkus-Wittenberg*  
i.V. Malkus-Wittenberg (Fachbereichsleitung)

Die Begründung des Entwurfs mit Umweltbericht wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentli-  
chen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wurde aufgrund der Feststellung, dass  
keine besonders geschützten Biotope gem. §30 BNatSchG auf dem Grundstück vorhanden  
sind, redaktionell angepasst.

Begründung der Satzung aufgestellt von  
Plan und Praxis GbR

Berlin, 24.07.2020



.....  
Dr. Werner Klinge

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover  
hat der Begründung zur Satzung am  
..... zugestimmt.

.....

für den Fachbereich Planen und Stadtent-  
wicklung

Hannover, .....

.....  
i.V. Malkus-Wittenberg (Fachbereichsleitung)