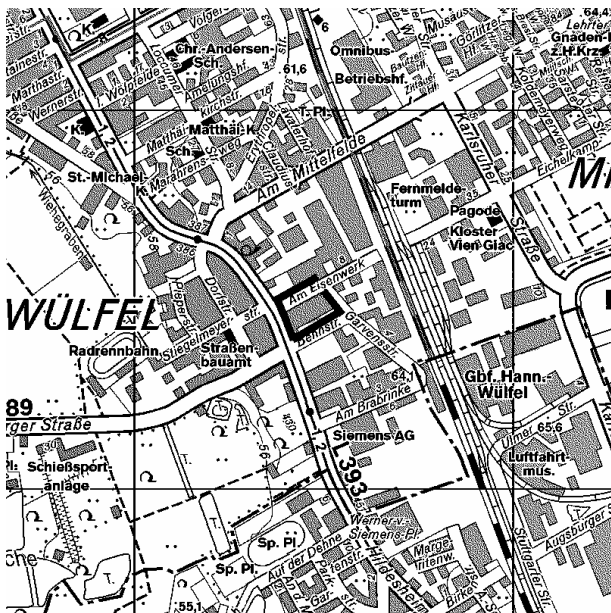


## Begründung mit Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 534, 1. Änderung - Nördlich Behnstraße -



Stadtteil: Wülfel

#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Behnstraße, die geplante östliche Straßenbegrenzungslinie der Hildesheimer Straße (größtenteils gleich der Gebäudekante Hildesheimer Straße 411), die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Eisenwerk und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Garvensstraße.

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Teil I - Begründung</b>	<b>3</b>
1. Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanänderung	3
3. Verkehr und Versorgung	3
4. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	3
4.1 Schallschutz	3
4.2 Naturschutz	3
5. Kosten für die Stadt	3
<b>Teil II - Umweltbericht</b>	<b>3</b>
1 Einleitung	3
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	3
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	3
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	3
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	3
2.3 Schutzgut Boden	3
2.4 Schutzgut Wasser	3
2.5 Schutzgut Luft und Klima	3
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	3
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	3
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	3
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	3
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	3
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	3
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	3
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	3
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	3
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
6 Zusätzliche Angaben	3
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	3
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	3
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	3

## Teil I - Begründung

### 1. Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Stadtteil Wülfel war durch Standorte der industriellen Produktion geprägt. Mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten oder veränderte Standortanforderungen zwangen einzelne Betriebe zur Verlagerung oder zur Stilllegung. Für die entstandenen Gewerbebrachen mussten dauerhafte Folgenutzungen gefunden werden. Der Planbereich zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erschließung aus. Zum einen besteht durch in der Hildesheimer Straße verkehrende Stadtbahnlinien ein guter Anschluss an den ÖPNV, zum anderen liegt das Plangebiet an den Hauptschließungsstraßen „Hildesheimer Straße“ und „Wilkenburger Straße“. Der Bereich südliche Hildesheimer Straße ist daher gut für die Ansiedlung von Fachmärkten mit hohem Flächenbedarf, für die in innenstadtnahen Lagen praktisch keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen, sowie als Bürostandort geeignet. Im Plangebiet wurde als eines der ersten Anzeichen eines Umstrukturierungsprozesses in diesem Bereich auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Firma Gummi-Hansen ein Bau- und Heimwerkermarkt angesiedelt. Außerdem sind längs der Hildesheimer Straße über dem Bau- und Heimwerkermarkt Büroetagen entstanden.

Grundlage für die Genehmigung des Bau- und Heimwerkermarktes waren die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Der Ursprungsplan setzt das Plangebiet als Industriegebiet fest. Für das Industriegebiet finden die Bestimmungen der BauNVO von 1968 Anwendung. Im Gegensatz zu der heute geltenden BauNVO, die rechtsklare Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben enthält, führt die BauNVO von 1968 trotz der einschränkenden Regelung im § 11 zu Auslegungsschwierigkeiten hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel. Danach wären außerhalb von Kerngebieten, z. B. in Industriegebieten, auch Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zulässig, wenn sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Solche Zentren oder Betriebe wären im Bereich südliche Hildesheimer Straße aber nicht ohne weiteres mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) vereinbar.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der südliche Bereich der Hildesheimer Straße als herausgehobener Fachmarktstandort dargestellt. Zu diesem Bereich gehört auch das Plangebiet. In der beschreibenden Darstellung des RROP heißt es u. a.: „Der Bereich südliche Hildesheimer Straße ist Bestandteil des oberzentralen Standortbereichs der Landeshauptstadt Hannover. Er hat sich zu einem wichtigen Fachmarktstandort entwickelt, der Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt von Hannover wahrnimmt. Zum Schutz der Innenstädte, insbesondere der benachbarten Kommunen, ist jedoch eine unkontrollierte Entwicklung dieser Bereiche zu verhindern.“ Deshalb sind als konkrete Ziele für diesen Bereich festgelegt: „Erweiterungen und Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind zulässig. Die vertragliche Weiterentwicklung dieses Bereiches für Einzelhandelsnutzung dient der Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Wülfel. Die Funktion des benachbarten Mittelzentrums Laatzen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bestehenden Festsetzungen an die Ziele des RROP derart angepasst werden, dass im Plangebiet an großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur Betriebe mit geringer Flächenproduktivität zulässig sein sollen. Mit der Änderung erfolgt gleichzeitig eine Umstellung auf die Bestimmungen der BauNVO von 1990.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im westlichen Teil als gemischte und im östlichen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Überlagert werden beide Darstellungen zum Teil durch die Darstellung „Bereich mit Marktfunktion“. Für das jetzt im gesamten Plangebiet vorgesehene Kerngebiet ist wegen der mangelnden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und angesichts des aus dem bisherigen Planungsrecht entwickelten Bestandes die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

## 2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanänderung

Der vorhandene Bau- und Heimwerkermarkt hat eine Größe, der nach den heutigen planungsrechtlichen Bestimmungen der BauNVO nur in einem Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig wäre. Analog zur im Bebauungsplan Nr. 1511 (z. Zt. im Verfahren) vorgesehenen Festsetzung für die an der Hildesheimer Straße gegenüberliegenden Bauflächen soll die Baufläche im Änderungsbereich als Kerngebiet ausgewiesen werden, obwohl es im östlichen Bereich an allen drei Seiten, jeweils auf der anderen Straßenseite, an in Bebauungsplänen festgesetztes Industriegebiet stößt. Dieses heute faktisch schon bestehende Nebeneinander stellt planungsrechtlich keine optimale Abstufung dar, es soll daher zur Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichtspersonal usw. kein Wohnen im Kerngebiet zulässig sein. In der Praxis ist heute schon von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen. Beschwerden über Störungen sind nicht bekannt.

Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Hannover ging innerhalb der Wohngebiete in den letzten Jahren stetig zurück. Doch parallel dazu entstanden außerhalb der Wohngebiete und der Innenstadt neue großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen primär das Angebot eines autogerechten Standortes im Vordergrund stand. Ein Grund dafür liegt auch darin, dass die Innenstadt wie die Stadtteilzentren heutzutage nicht mehr die räumlichen Voraussetzungen aufgrund fehlender Flächen und oft eingeschränkter Erreichbarkeit für den Pkw-Verkehr für ein vollständiges Warenangebot bieten. Die uneingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeit von Einzelhandelsbetrieben birgt allerdings die Gefahr in sich, ausgeglichene Versorgungsstrukturen und verkehrliche Belange nicht nur unwesentlich zu beeinträchtigen. Sie besteht hauptsächlich darin, dass in einer längerfristigen Entwicklung vorhandene Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen ihren Standort aus wirtschaftlicher Sicht wegen der autogerechten Standorte an der Peripherie als unattraktiv bewerten und aufgeben. Es ist daher in Hannover ein besonderes städtebauliches Anliegen, die Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs an zentralen oder integrierten Standorten in den Stadtbezirken sicherzustellen und bestimmte Warensortimente auf die Innenstadt zu konzentrieren.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche/Bereich mit Marktfunktion) und RROP (Fläche für die Ansiedlung von Fachmärkten) stellen die Grundlagen für die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet dar, um möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt, die Stadtteilzentren in Hannover sowie auf die unmittelbar benachbarten Städte, hier insbesondere auf das Mittelzentrum Laatzen, begegnen zu können.

Entsprechend der vorhergehenden Ausführungen soll hinsichtlich Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet eine Differenzierung mit folgenden Grundsätzen wie folgt vorgenommen werden: Einzelhandelsbetriebe ohne städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Kerngebiet zulässig. Das sind in der Regel nach der Vermutungsklausel im § 11 Abs. 3 BauNVO Betriebe mit einer Größe von nicht mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche = ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dadurch soll das im RROP genannte Ziel „die verträgliche Weiterentwicklung dieses Bereiches für Einzelhandelsnutzung dient der Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Wülfel“ gestützt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen im Plangebiet nur dann zulässig sein, wenn sie über kein zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente haben von ihren Merkmalen her einen großen Flächen- und Ausstellungsbedarf bei gleichzeitig niedriger Umsatzleistung pro m<sup>2</sup>/Verkaufsfläche und sind in der Regel nicht problemlos transportierbar, wie z. B. Baumaterialien, Möbel, Gartenbedarf, Teppichböden.

Konkret ergibt sich daraus folgende textliche Festsetzung:

Im Kerngebiet sollen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Bau- und Heimwerkermärkten ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und mit hohem Flächenbedarf (Fachmärkte mit z. B. folgendem Warensortiment: Kraftfahrzeuge, Möbel, Teppiche, Gartenbedarf, Baustoffe, Elektrogroßgeräte) im ersten Vollgeschoss über Straßenniveau (Erdgeschoss) zugelassen werden können.

Der Begriff der Zentren- und Innenstadtrelevanz von Sortimenten ist trotz der planungsrechtlichen Entwicklung und Beurteilung des § 11 BauNVO in den letzten Jahren ein unbestimmter Rechtsbegriff. Einen allgemein anerkannten und verbindlichen Katalog gibt es nicht. Einen Katalog für Hannover zu entwickeln, erscheint nicht sinnvoll zu sein, da eventuell auftretende neue Entwicklungen im Bereich der Zentren- bzw. Innenstadtrelevanz nicht berücksichtigt werden könnten. Bei heute als zentrenrelevant eingestuften Sortimenten kann morgen schon der Trend zu großflächigen Betriebsformen gehen. Ggf. müssen auch heute noch nicht erkennbare örtliche Aspekte beachtet werden. In der Konsequenz würde das bedeuten, dass das Planungsrecht den neuen Entwicklungen bei Bedarf angepasst werden müsste. Deshalb ist es sachgerecht, eine gewisse planerische Zurückhaltung bei der Regelung vorzunehmen und zunächst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Bau- und Heimwerkermärkten insgesamt auszuschließen, um anschließend im Einzelfall, ggf. im Wege der gutachtlichen Beurteilung, zu klären, ob Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht vorliegen und der großflächige Einzelhandelsbetriebe somit genehmigungsfähig ist. Die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll also letztendlich ermöglichen, flexibel auf neue Entwicklungen zu reagieren.

Die allgemeine Zulässigkeit von Bau- und Heimwerkermärkten ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur im Erdgeschoss zulässig sein, dadurch soll im Sinne der Ziele des RROP eine Beschränkung der Verkaufsfläche erreicht werden. Das ist auch im Hinblick auf die Entwicklung des Verkehrs in diesem Bereich am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen erforderlich. Trotz des bevorstehenden Ausbaues der Hildesheimer Straße vor dem Bau- und Heimwerkermarkt würde eine ungezügelter Erweiterung der Verkaufsflächen am Fachmarktstandort Würfel Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs haben.

Die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte zieht die Problematik der ergänzenden Warensortimente, dem so genannten Randsortiment, nach sich. Sie weisen eine wachsende Tendenz auf und machen damit vor allem in Kombination mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten dem Einzelhandel in den Stadtteilen, in der Innenstadt und in den Nachbargemeinden Konkurrenz. Durch die großen Verkaufsflächen können die Randsortimente schnell die Flächendimension eigenständiger Fachmärkte annehmen. Um negative Auswirkungen auf die genannten Gebiete zu vermeiden, sollen die Randsortimente in den textlichen Festsetzungen je Betrieb nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie für die jeweilige Betriebsanlage insgesamt nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind und dadurch insgesamt ein Anteil von 5 % der zulässigen Geschossfläche im ersten Vollgeschoss über Straßenniveau (Erdgeschoss) nicht überschritten wird.

Weiterhin soll festgesetzt werden, dass alle Arten von Tankstellen und Autowaschanlagen im Kerngebietsbereich des Plangebietes nicht zulässig sind, da sie nur eine geringe Nutzungsintensität haben. Tankstellen und Autowaschanlagen würden dem städtebaulichen Ziel zuwiderlaufen, den Straßenraum der Hildesheimer Straße durch bauliche Konturen zu fixieren. Durch diesen Ausschluss sind nachteilige Auswirkungen für den Stadtteil nicht zu erwarten, derartige Einrichtungen bestehen in unmittelbarer Nähe an der Hildesheimer Straße/Am Eisenwerk und an der Behnstraße.

Die inzwischen im Bereich der südlichen Hildesheimer Straße eingeleitete und zum Teil schon vollzogene städtebauliche Entwicklung, als Nachfolge der industriellen Nutzung höherwertige Nutzungen unterzubringen, soll nicht durch eine Häufung von Vergnügungsstätten aller Art entwertet werden. Im Plangebiet sollen deshalb Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. In den gegenüberliegenden Kerngebieten westlich der Hildesheimer Straße sind Vergnügungsstätten zulässig.

Die vorhandenen Obergeschosse an der Hildesheimer Straße sind für die weiteren in Kerngebieten zulässigen Nutzungen bestimmt, sofern die vorgesehenen textlichen Festsetzungen den möglichen Nutzungskatalog nicht einschränken.

Es ist ein allgemeines städtebauliches Ziel, am südlichen Stadtrand die Gestaltung der Hildesheimer Straße deutlich zu verbessern, da hier die räumliche Qualität der Magistrale im Verhält-

nis zu den innerstädtischen Abschnitten deutlich nachlässt. Die im Plangebiet längs der Hildesheimer Straße vorhandene Bebauung mit der Fensterfront des relativ hohen eingeschossigen Bau- und Heimwerkermarktes und den darüber liegenden Büroetagen schafft die gewünschte klare räumliche Fassung. Diese Situation soll dadurch gesichert werden, dass im Plangebiet längs der Hildesheimer Straße eine Mindestzahl wie eine Höchstzahl der Vollgeschosse (IV – V Vollgeschosse) vorgegeben wird. Mit der somit zu bauenden Zahl von mindestens vier Vollgeschossen wird das städtebauliche Ziel – klare räumliche Fassung der Hildesheimer Straße – erreicht. Der rückwärtige Teil des Baugrundstückes soll entsprechend dem Bestand mit einem Vollgeschoss bebaut werden können.

Die vor Ort vorhandene, städtebaulich gewollte räumliche Fassung der Hildesheimer Straße soll längs der Hildesheimer Straße und in den Einmündungsbereichen der Behnstraße und der Straße Am Eisenwerk durch eine Baulinie fixiert werden. Der Rest des Baugrundstückes soll insgesamt als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Das soll in Verbindung mit der vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahl, die jeweils etwas höher als der vorhandene Bestand festgesetzt werden soll, einen Spielraum für Anpassungen des vorhandenen Gebäudebestands an sich stetig ändernde Markterfordernisse ermöglichen. Die vorgesehene Grundflächenzahl von 1,0 vollzieht die vor Ort tatsächlich vorhandene Versiegelung nach, die mehr als 95 % beträgt.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften erforderlichen Einstellplätze sind auf dem Baugrundstück vorhanden.

### **3. Verkehr und Versorgung**

Der Planbereich ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Die Hildesheimer Straße, weist auf der Ostseite in ihrem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt ein für die Verkehrsbedeutung dieser Straße völlig ungeeignetes Profil auf. Im Bebauungsplan Nr. 1511, der sich zur Zeit im Verfahren befindet, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Hildesheimer Straße geschaffen. Die in dieser Änderung festgelegte westliche Plangrenze stellt gleichzeitig die neue östliche Straßenbegrenzungslinie der Hildesheimer Straße dar.

Das Plangebiet liegt an der Haltestelle Am Brabrinke der Stadtbahnlinien 1 und 2. Damit ist der Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die zur Ver- und Entsorgung vorhandenen Leitungen und Kanäle sind vorhanden. Die Bauflächen werden über das bestehende Kanalnetz entwässert. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers scheidet wegen der fast vollständigen Versiegelung der Bauflächen aus, da sie im nachhinein technisch und finanziell nur aufwändig zu verwirklichen wäre. Außerdem ist sie wegen des oberflächennah anstehenden Festgesteins im südwestlichen Planbereich aus geologischen Gründen nicht möglich. Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet besteht eine Abflussbeschränkung von 60 l/s und ha, darüber hinausgehende Wassermengen sind auf den Baugrundstücken zu speichern und verzögert in das Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten.

#### 4. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

In der folgenden Tabelle sind die im Teil II – Umweltbericht beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der Hildesheimer Straße	◆◆◆
Pflanzen und Tiere	Der Verlust kleinerer Pflanzflächen, von Bäumen längs der Behnstraße und im Zusammenhang damit von Nahrungshabitaten für Vögel ist möglich.	◆◆
Boden	Weniger als 5% der Baufläche können noch versiegelt werden.	◆◆
Wasser	Die Grundwasserneubildungsrate tendiert schon heute wegen der hohen Versiegelung gegen Null.	◆
Luft und Klima	keine	◆
Landschaft	keine	◆
Kultur- und Sachgüter	keine	◆
Wechselwirkungen	keine	◆
◆◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆◆ erheblich / ◆◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

#### 4.1 Schallschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Hildesheimer Straße und der Wilkenburger Straße verursacht werden. Zu den Verkehrsmengen und den sich daraus an der Baulinie/Baugrenze ergebenden Mittelungspegel siehe den Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes. Die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen sind danach so erheblich, dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z. B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können deshalb nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes wie z. B. Schallschutzfenster realisiert werden. Durch die Festsetzung, dass in dem Bereich, der vier- bis fünfgeschossig bebaut werden kann, die zur Hildesheimer Straße, zur Behnstraße und zur Straße Am Eisenwerk hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind, sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich gemindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Diese Festsetzung findet Anwendung nur bei neuen Bauvorhaben, bei grundlegenden Änderungen am Gebäude oder bei Austausch der Fenster.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z. B. die Raum-

größen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Wie im Abschnitt 2 der Begründung schon beschrieben, ist aus dem teilweise bestehenden Nebeneinander von Kerngebiet und Industriegebiet kein Nutzungskonflikt zu erwarten, da im Kerngebiet Wohnungen mit Ausnahme solcher für Aufsichtspersonen usw. nicht zulässig sind.

#### **4.2 Naturschutz**

Mit den vorgesehenen Festsetzungen vollzieht die Planung die tatsächlich vorhandene örtliche Situation nach. Die örtliche Situation ist geprägt durch eine größtenteils vegetationslose, bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche. Die bisherigen Baurechte ließen ebenfalls bereits eine 100%ige Versiegelung zu, da nach der anzuwendenden BauNVO von 1968 die Grundflächen von Nebenanlagen usw. nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen waren. Die Änderung der Festsetzungen wird den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

#### **5. Kosten für die Stadt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.



## Teil II - Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wüfel am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen, der Hildesheimer und der Wilkenburger Straße. Umgeben ist das Plangebiet nördlich von Gewerbe- und Industriegebiet, östlich von Industriegebiet, südlich von Industrie- und Gewerbegebiet und westlich von Kerngebiet. Die Nutzung der Baugebiete südlich und westlich ist hauptsächlich durch großflächigen Einzelhandel geprägt.

Im Plangebiet wurde auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Firma Gummi-Hansen ein Bau- und Heimwerkermarkt angesiedelt. Außerdem sind längs der Hildesheimer Straße über dem Bau- und Heimwerkermarkt Büroetagen entstanden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Bestand festgeschrieben und gleichzeitig unter Berücksichtigung der Darstellungen im RROP die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt werden. Das bisher hier geltende Planungsrecht war diesbezüglich nicht eindeutig genug (siehe hierzu den Abschnitt 1 der Begründung).

Als Grundflächenzahl soll 1,0 vorgesehen werden, das ermöglicht eine 100%ige Versiegelung der Bauflächen. Dieser Grad der Versiegelung, der vor Ort auch fast erreicht wird, ist auch nach dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich. Näheres hierzu ist dem Abschnitt 5 des Umweltberichtes zu entnehmen. Es soll eine vier- bis fünfgeschossige Bauweise für die Flächen längs der Hildesheimer Straße zugelassen werden. Die Höhe dieser baulichen Anlagen kann dabei eine Höhe in etwa von bis zu 20 Meter über dem jeweiligen Straßenniveau erreichen. Die rückwärtigen Flächen sollen, wie vorhanden, eingeschossig bebaut werden,

#### Städtebauliche Werte:

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,52 ha. Sie teilen sich wie folgt auf:

Baufläche	1,36 ha
Verkehrsfläche	0,16 ha

Die Gesamtgröße des Plangebietes ist identisch der Größe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft versiegelt werden kann.

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

##### Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen von Bedeutung, daher ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit der entsprechenden Verordnung (16. Verordnung - Verkehrslärmschutzverordnung) zu beachten. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen sind die im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung als Anhaltswerte für eine Bewertung der Situation zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 können als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an die Schallschutzvorsorge in der städtebaulichen Planung aufgefasst werden. Werden sie überschritten, ist das Verkehrsgeräusch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

##### Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover (Entwurf 1990) wie der aktuellere Landschaftsplan Döhren-Wüfel (1998) zeigen keine besonderen Zielvorstellungen für den Planbereich auf. Die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 1511 ausgewiesene Verkehrsfläche für die Hildesheimer Straße ist so bemessen, dass Baumpflanzungen möglich sind. Damit würde eine im Landschaftsplan Döhren-Wüfel vorgeschlagene Maßnahme verwirklicht werden können.

Im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel von 2002 ist für die Hildesheimer Straße eine Umgestaltung sowie die Stützung eines vorhandenen Marktgebietes vorgesehen. Diesem zwischen Grün- und Stadtplanung abgestimmten fachlichen Konsens stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das Plangebiet gehört nicht zu einem Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des in der Nähe gelegenen FFH-Gebietes Nr. 344 „Leineaue zwischen Hannover und Ruthe“ ist nicht zu erwarten.

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

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits fast vollständig überbaut ist, zeigte das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung, dass besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierung nicht zu stellen waren. Lediglich eine schalltechnische Beurteilung wurde für erforderlich gehalten.

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

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

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Hildesheimer Straße und auf der Wilkenburger Straße verursacht werden. Ausgehend von folgenden Verkehrsmengen (Zählung vom 12.06.2001)

- Hildesheimer Straße 21.301 Kfz/12h mit 3,7% Lkw-Anteil
- Schienenverkehr 24 Fahrten/h tags und 16 Fahrten/h nachts
- Wilkenburger Straße 11.369 Kfz/12 h mit 4% Lkw-Anteil

wurden an den Baulinien des Kerngebietes ein Mittelungspegel von 68 bis 71 dB(A) tags nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS 90“ ermittelt. Der Schienenverkehr trägt zu keiner Pegelerhöhung bei.

Innerhalb Hannovers weist der Planungsraum – mit Ausnahme des engeren Straßenbereiches der Hildesheimer Straße – eine unterdurchschnittliche NO<sub>2</sub>-Belastung auf.

Weitere Belange, die die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen könnten, sind nicht erkennbar.

#### Bewertung

Zu den zulässigen Nutzungen im Kerngebiet zählen Wohnungen nicht, daher sind bei der Bewertung ausschließlich die Tageswerte heranzuziehen. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) tags wie auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von maximal 64 dB(A) werden im Plangebiet laut der o. a. schalltechnischen Beurteilung überschritten, so dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können (siehe hierzu den Abschnitt 4.1 der Begründung).

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

Im Landschaftsplan Döhren-Wülfel ist der Planbereich als Biotopkomplex mit sehr geringer Lebensraumfunktion bewertet. Diese Bewertung bestätigt sich vor Ort. Bis auf kleine Pflanzflächen längs der Behnstraße, auf sich denen neben Rasen und Bodendeckern insgesamt neun Laubbäume (Ahorn) befinden, ist das Plangebiet vollständig versiegelt.

#### Bewertung

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist als sehr gering zu bewerten. Das gilt auch für den Fall, wenn die o. a. Pflanzflächen überbaut würden und dadurch ggf. Nahrungshabitate für Vögel verschwinden.

## 2.3 Schutzgut Boden

Für das Plangebiet liegen vier Aufschlussbohrungen des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün vor. Bis auf den südwestlichen Bereich weisen die Bohrungen überwiegend sandige Schichten auf. Im Südwesten befindet sich unter einer Auffüllung bereits ab 1,4 Meter unter Geländeoberkante ein Festgestein aus Mergel und Tonmergel. Ausgehend von den bestehenden Baurechten ist der Boden im Plangebiet heute zu mehr als 95% versiegelt.

### Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet befand sich ehemals die Firma Gummi-Hansen. Im Zuge der Errichtung des Bau- und Heimwerkermarktes wurde die alte Bausubstanz sowie die Bodenpartien bis zum Gründungsplanum des Bau- und Heimwerkermarktes entfernt, so dass davon auszugehen ist, dass keine Belastungen mehr vorliegen. Zu einer bekannten Grundwasserverunreinigung siehe den nächsten Abschnitt des Umweltberichtes. Vor Errichtung des Bau- und Heimwerkermarktes wurde der Planbereich auf Kampfmittel untersucht und durch Sondierung bereinigt.

### Bewertung

Das Plangebiet weist schon heute einen Versiegelungsgrad von mehr als 95% auf, das bedeutet eine Beibehaltung des heute schon vorhandenen weitgehenden Verlustes aller Bodenfunktionen. Nach den vorgesehenen Festsetzungen ist eine 100%ige Versiegelung möglich, die aber auch mit den alten Festsetzungen zu erreichen gewesen wäre (siehe hierzu den Abschnitt 5 des Umweltberichtes). Als Fazit ist festzustellen, dass das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut „Boden“ hat.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Aus der langjährigen Beobachtung der Grundwasserstände ergibt sich im Osten des Plangebietes ein maximaler Grundwasserstand von 57,8 m ü. NN und im Westen von ca. 57,5 m ü. NN. Das bedeutet, im Westen steht das Grundwasser bei ca. 3,2 Meter und im Osten bei ca. 3,8 Meter unter der Geländeoberkante an. Die generelle Grundwasser-Fließrichtung zeigt nach Nordwesten.

Bereits im Ausgangszustand besteht auf der Grundlage bestehender Festsetzungen eine sehr hohe Versiegelung.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Randbereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen. Ausgangspunkt für die Grundwasserverunreinigung ist der Bereich des Güterbahnhofes Hannover-Wülfel im Gebiet der Stadt Laatzen.

### Bewertung

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung, die Grundwassernutzung und die Retention als gering zu bewerten. Eine Versickerung des Oberflächenwassers scheidet wegen der im Abschnitt 3 der Begründung beschriebenen Gründe aus.

Die Grundwassersanierung ist wegen der Aufstellung einer neuen Anlage zur Zeit unterbrochen, wird aber demnächst fortgeführt. Bei Bauarbeiten, die eine Grundwasserhaltung im Plangebiet erfordern, ist diese Situation zu berücksichtigen. Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben sich aus diesem Sachverhalt nicht. Die zuvor genannte Problematik ist auch im Zusammenhang mit möglichen Grundwassernutzungen zu beachten.

## 2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Straßenschlucht der Hildesheimer Straße weist aufgrund der hohen Verkehrszahlen höhere Belastungen an verkehrsbedingten Luftschadstoffen (Feinstaub und Stickstoffdioxid) auf. Nach dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover gehört

der Planbereich selber zu einem „potenziellen immissionsökologischen Gunstraum“ mit einer meist unterdurchschnittlichen Belastung an verkehrsbedingten Luftschadstoffen.

### Bewertung

Die anlagebedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind aufgrund der heute vorhandenen Bebauung und Versiegelung von geringer Bedeutung. Die bei Inanspruchnahme der vorgesehenen minimalen Erweiterungsmöglichkeiten zu vermutende Mehrbelastung ist aufgrund der heute schon vorherrschenden hohen Verkehrszahlen in Bezug auf die Einhaltung der Grenzwerte, z. B. für Stickstoffdioxid, zu vernachlässigen.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die vorhandene Bürobebauung längs der Hildesheimer Straße zeigt beispielhaft, welche räumliche Qualität die Magistrale am südlichen Stadtrand erhalten soll.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern erkennbar.

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

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

Die Inanspruchnahme der geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten würde sich nur unwesentlich auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirken. Eine nach den geplanten Festsetzungen mögliche zusätzliche Versiegelung von weniger als 5 % (Aufgabe der Pflanzflächen) hätte minimale Auswirkungen auf die Bodenfunktion, die Grundwasserneubildung und die Vogelwelt. Eine bei vollständiger Ausschöpfung der Baurechte zu vermutende Auswirkung auf das Schutzgut „Luft/Klima“ bzw. auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ ist aufgrund der heute schon vorherrschenden hohen Verkehrszahlen in Bezug auf die Einhaltung der Grenzwerte (z. B. für Stickstoffdioxid, Verkehrslärm) zu vernachlässigen.

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

An der heute vor Ort vorhandenen Situation würde sich nichts ändern, wenn die vorgesehenen minimalen Erweiterungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden. Bei einer rein theoretischen Betrachtung würde bei einer Beibehaltung der zur Zeit geltenden Gebietsfestsetzung - Industriegebiet - die Möglichkeit offen gehalten, hier eine industrielle Nutzung unterzubringen, die u. U. Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und das Schutzgut „Klima/Luft“ haben könnte.

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

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

Infolge der im Bebauungsplan vorgenommenen Bestandsfestschreibung sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nicht möglich.

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

Um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in einem Teilbereich des Kerngebietes Aufenthaltsräume zum Schutz vor Verkehrslärm mit Schallschutzfenstern auszustatten sind (siehe den Abschnitt 4.1 der Begründung).

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

Andere Planungsmöglichkeiten kommen praktisch nicht in Betracht, da es erkennbar in absehbarer Zeit nicht zu grundlegenden baulichen Veränderungen kommen wird und sich die Festsetzungen ausschließlich am Bestand (inklusive einer minimalen Erweiterungsmöglichkeit) orientieren. Bei einer Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahl von 0,6 käme es auf den ersten Blick zu weniger Versiegelung. Hierbei ist aber zu beachten, dass nach der für den Bebauungsplan Nr. 534 gültigen Fassung der BauNVO von 1968 die Grundflächen von Nebenanlagen usw. nicht auf die sich durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Somit wäre – wie praktisch vor Ort auch vorhanden – schon heute eine 100%ige Versiegelung möglich.

## **6 Zusätzliche Angaben**

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

Auf der Grundlage einer Verkehrszählung vom 12.06.2001 wurden mit Hilfe einer schalltechnischen Beurteilung die auf das Plangebiet einwirkenden Mittelungspegel nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS 90“ ermittelt. Die Geräuschemission einer Straße wird gemäß RLS-90 auf der Grundlage von Verkehrsdaten und straßenspezifischen Parametern berechnet. Verkehrsdaten sind die maßgebende stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h und der maßgebende Lkw-Anteil in Prozent.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

### **6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Die Bebauung des Plangebietes ist praktisch abgeschlossen, daher sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung erst bei einer Neubebauung des Baugrundstückes sinnvoll. Dann soll geprüft werden, ob sich durch die neue Bebauung das Verkehrsaufkommen erhöht und sich infolgedessen die Lärm- und Luftbelastung nachteilig verändert.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen bebauten Bereich an der Hildesheimer Straße im Stadtteil Wülfel. Das Plangebiet ist durch eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Bau- und Heimwerkermarkt) und längs der Hildesheimer Straße durch Büroetagen geprägt. Die Nutzung der Bauflächen ist hinsichtlich der Versiegelung als sehr intensiv zu bezeichnen, der Versiegelungsgrad beträgt mehr als 95%. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wirken insbesondere Lärmbelastungen auf das Plangebiet ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in erster Linie Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes (hervorgehobener Fachmarktstandort) und des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche und Bereich mit Marktfunktionen) umgesetzt werden, da es bei der zur Zeit geltenden Nutzungsart - Industriegebiet -, für die die BauNVO von 1968 anzuwenden ist, zu Auslegungsschwierigkeiten bezüglich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben kommen kann. Dazu soll der Baublock zwischen der Hildesheimer Straße, Straße Am Eisenwerk, Garvensstraße und Behnstraße jetzt als Kerngebiet ausgewiesen werden. Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel soll eingeschränkt werden. Hinsichtlich der Ausnutzung des Baugrundstückes soll der vorhandene Bestand festgeschrieben werden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkung sind die Belastungen der Menschen, die im Plangebiet arbeiten, durch den Verkehrslärm zu nennen. Hinsichtlich der übrigen zu prüfenden Schutzgüter sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades von mehr als 95 % als weniger oder als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Lärmbelastungen für die im Plangebiet arbeitenden Menschen wurden anhand einer schalltechnischen Beurteilung ermittelt. Das Ergebnis zeigte, dass der Grenzwert der Verkehrslärm-schutzverordnung wie auch der Orientierungswert der DIN 18005 in Teilbereichen überschritten werden. Daher wird im Bebauungsplan vorgesehen, dass im Bereich der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung zur Hildesheimer Straße, zur Straße Am Eisenwerk und zur Behnstraße hin orientierte Fensteröffnungen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden müssen.

Weitere Festsetzungen zur Bewältigung anderer nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich. Die bisherigen Baurechte ließen bereits eine 100%ige Versiegelung zu, die neu vorgesehenen Baurechte werden den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 534 sich nicht oder nur sehr geringfügig auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirkt.

Die Begründung mit Umweltbericht des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss im Abschnitt 2 überarbeitet.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung mit Umweltbericht der Satzung am                    zugestimmt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Dezember 2006

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 15.12.2006