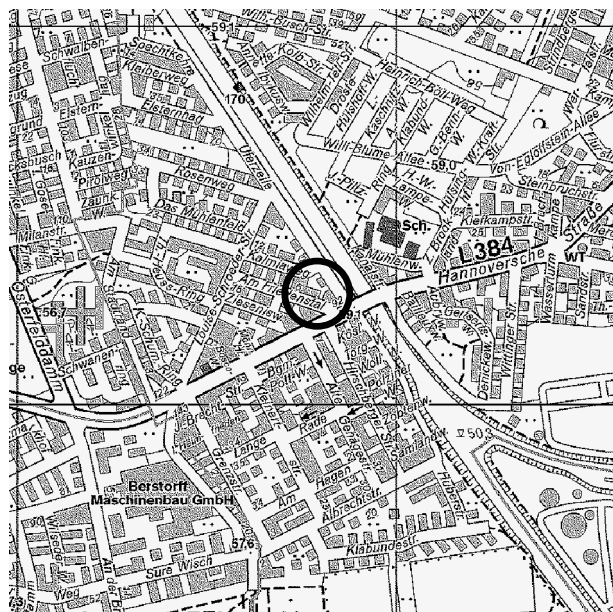


Begründung mit Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. 1680
- Kurhaus Friedenstal -**

Stadtteil: Misburg-Nord



Geltungsbereich:

Das Plangebiet ist abgegrenzt durch die Hannoversche Straße, Am Friedenstal, südöstliche und nördliche Grenze des Grundstücks Am Friedenstal 4, südöstliche Grenze des Grundstücks Uferzeile 2 und die Straße Uferzeile.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung	3
1. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Festsetzungen	4
4.1 Art der Nutzung	4
4.2 Maß der Nutzung	6
5. Erschließung und Verkehr	6
6. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	7
6.1 Lärm	7
6.2 Grünstruktur und Naturschutz	8
6.3 Altlasten und Verdachtsflächen	8
7. Kosten für die Stadt	8

Teil II - Umweltbericht	9
1 Einleitung	9
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	9
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	10
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	10
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	11
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	12
2.3 Schutzgut Boden	12
2.4 Schutzgut Wasser	12
2.5 Schutzgut Luft und Klima	13
2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Landschaftsbild	13
2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftl. Bedeutung	13
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	13
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	13
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	14
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	14
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	14
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6 Zusätzliche Angaben	14
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	14
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	14
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Teil I - Begründung

1. Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Kurhaus Friedenstal. Es wurde 1988 saniert und um ein I-II- geschossiges Geschäftsgebäude erweitert. Dieser Anbau bietet dem ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von ca. 860m². Dabei handelt es sich um einen Vollsortimenter, der die Nahversorgung in Misburg-Nord ergänzt. Der Markt dient als Frequenzbringer für den Standort. Durch seine zentrale Lage ist er auch gut für Menschen ohne Auto zu erreichen.

Die vorhandene Ladengröße entspricht aufgrund des sich vollziehenden Strukturwandels im Einzelhandel nicht mehr den Betreiberkonzepten und den Kundenwünschen. Daher will der Marktbetreiber den Lebensmittelmarkt den aktuellen Marktbedingungen anpassen und um ca. 450 m² auf die nördlich angrenzende Fläche erweitern sowie das Parkplatzangebot ergänzen. Somit entsteht hier ein marktgerechter und zukunftsfähiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit insgesamt 1320 m² Verkaufsfläche. Die Anzahl der Stellplätze soll auf dem Grundstück auf insgesamt 46 erhöht werden. Bei den heutigen Betreiberkonzepten ist diese Stellplatzanzahl angesichts der vorhandenen und geplanten Verkaufsfläche vergleichsweise gering. Das Grundstück wird durch die geplante Nutzung jedoch komplett ausgenutzt. Die private Baumaßnahme wird den Standort sichern.

Mit der Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs wird der Standort des Vollsortimenters für die Nahversorgung gesichert und den modernen Erfordernissen sowohl der Kunden als auch der Betreiber angepasst.

Der Vorhabenträger hat beantragt, ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Ziel ist es, das Baurecht für einen größeren Vollsortimenter mit insgesamt 1320 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss ist vom Verwaltungsausschuss am 23.06.2005 gefasst worden.

2. örtliche und planungsrechtliche Situation

Wie bereits oben erwähnt, befindet sich im Plangebiet das so genannte Kurhaus Friedenstal mit einem I-II- geschossiges Geschäftsgebäude mit ca. 860 m² Verkaufsfläche als Anbau. Der hier ansässige Lebensmittelmarkt verfügt heute auf seinem Grundstück Hannoversche Straße 92 über 22 Parkplätze.

Nördlich davon waren bis vor kurzem 2 Wohnhäuser vorhanden, die in einem schlechten Zustand waren und nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügten. Beide Gebäude hatten jeweils 50% Leerstand. Sie sind zwischenzeitlich beseitigt worden und sollen durch ein neues Gebäude auf der Fläche nördlich des Plangebietes unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren ersetzt werden. Auf diesem Grundstück ist weiter noch eine Abwasserpumpstation der Stadtentwässerung vorhanden.

Westlich angrenzend steht ein IV- geschossiges Mehrfamilienhaus. Östlich des Plangebietes grenzt die Straße Uferzeile und der Mittellandkanal mit einer Böschung an.

Die Bebaubarkeit der Flächen richtet sich zurzeit nach dem Bebauungsplan Nr. 1340 aus dem Jahr 1990. Dieser weist hier Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet aus, für die westlich und nördlich benachbarten Flächen ist allgemeines Wohngebiet und Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Südwestlich des Plangebietes weist der Bebauungsplan Nr. 732 Mischgebiet und reines Wohngebiet aus.

Auf dieser Grundlage sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Bruttogeschossfläche bis zu 1200 m² möglich. Durch entsprechende Rechtsprechung hat sich für solche Läden in Wohn- oder Mischgebieten eine maximale Verkaufsfläche von i.d.R. 800 m² herausgebildet.

In den anschließenden Bebauungsplänen sind die benachbarten Flächen um die Einmündung „Am Friedenstal“ als Mischgebiete ausgewiesen, da sich beiderseits der Hannoverschen Straße

verschiedene Betriebe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt haben. Hier hat sich eine Geschäftslage entwickelt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die Darstellung Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan schließt die notwendige infrastrukturelle Ausstattung ein. Dazu gehört auch die Einzelhandelsversorgung, die in einem allgemeinen Wohngebiet Betriebe in einer Größenordnung bis zu 800 m² Verkaufsfläche umfasst. Die darüber hinausgehende Verkaufsfläche ist aus der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, da die bestehenden Strukturen gestärkt werden sollen. Im Stadtteil Misburg besteht Handlungsbedarf zur Verbesserung bzw. Erhaltung der Nahversorgung im Bereich westlich des Mittellandkanals. Der vorhandene Vollsortimenter hat eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Misburg-Nord. Diese kann durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet verbessert und gesichert werden. Der Bebauungsplan dient damit der funktionalen Ausstattung des Stadtteils.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet liegt als Eckgrundstück zwischen der Uferzeile (Mittellandkanal), der Hannoverschen Straße und der Straße Am Friedenstal. Das Grundstück ist in Privatbesitz und war bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Ausweisung sollen, soweit es den Marktbereich stützt, beibehalten werden. Darüber hinaus wird nun geplant, auch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes auf das bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Grundstück Uferzeile 1 zu ermöglichen.

Der Strukturwandel im Einzelhandel führt insbesondere bei der Betriebsform als Vollsortimenter zu größeren Verkaufsflächen. Da in Misburg neben dem geplanten Markt nahezu ausschließlich Discounter ansässig sind, erfüllt er eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil und soll gestützt werden.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, für die dieses Kriterium nicht zutrifft, (lt. Rechtsprechung: in der Regel mit einer Verkaufsfläche über 800 m²) sind in Kern- oder Sondergebieten unterzubringen. Mit dieser Einschränkung will der Gesetzgeber wesentliche Beeinträchtigungen, die durch die ungesteuerte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für bestehende Versorgungsbereiche entstehen können, vermeiden. Durch die vorliegende Planung an diesem integrierten Standort sind solche negativen Auswirkungen nicht zu erwarten.

Eine Änderung des Planungsrechts für Teilbereiche des vorhandenen Bebauungsplanes ist daher notwendig um die beabsichtigte Verkaufsfläche von ca. 1320 m² zu ermöglichen.

In dem denkmalgeschützten Gebäudeteil an der Hannoverschen Straße sollen die heute möglichen Nutzungen auch weiterhin zulässig sein. Um die bestehende gemischte Struktur auf diesem Grundstück zu erhalten, wird hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die besonderen Anforderungen des Standortes berücksichtigt. Für das Vorhaben ist ein Katalog an Nutzungen festgesetzt, der eine ausreichende Flexibilität zulässt und weitgehend dem eines Mischgebietes entspricht. Das vorhandene Gebäude „Kurhaus Friedenstal“ ist durch verschiedenartige Nutzungen belegt, jedoch wandeln sich diese im Laufe der Zeit, so dass die Planung die bisherige Flexibilität für das vorhandene Gebäude erhalten muss. Jedoch sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe hier nicht weiter zulässig sein, da diese nicht mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, sofern sie nicht störend sind.

Einzelhandel

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittel-Bereich ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung zur Vermeidung von unnötigem Einkaufsverkehr und zur Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen. Bestehende Betriebe sollen gesichert, maßvolle Erweiterungen zugelassen werden, wenn sie sich verträglich einfügen. Im Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2002 (Cima-Gutachten) wurde festgestellt, dass der Stadtteil keine Kaufkraftabflüsse aufweist. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann die fußläufige Nahversorgung in Teilen des Stadtbezirkes verbessert und langfristig gesichert werden.

Der ansässige Vollsortimenter erfüllt eine wichtige Funktion bei der quantitativen und qualitativen Sicherung der Nahversorgung. Die Erweiterung dient der Bestandssicherung in einem Gebiet, das eine geringe Dichte an Lebensmittelanbietern aufweist. Die weiteren bestehenden Anbieter sind Discounter. Anzumerken ist, dass ein in unmittelbarer Nähe befindlicher "Plus"-Markt wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten geschlossen worden ist und somit eine Schwächung der Angebotsstruktur eingetreten ist. Daher besteht ein freies Kaufkraftpotential, das der erweiterte "Rewe"-Markt z.T. neu an sich binden kann, ohne dass wesentliche Beeinträchtigungen für bestehende Versorgungsbereiche noch Betreiber am Standort selbst zu vermuten sind.

An gut integrierten Einzelhandelsstandorten, wie hier im Plangebiet, dominiert der Fußgängerverkehr. Betriebe in solchen Lagen haben relativ begrenzte Einzugsgebiete und verfügen, was ihren Standortvorteil ausmacht, über ein "Monopol der Nähe", sie sind damit typische Nahversorger. Wenn ein solcher Einzelhandelsbetrieb innerhalb eines sehr engen Marktgebietes von potenziellen Kundinnen und Kunden bequem zu Fuß erreicht werden kann, ist auch das erforderliche betriebsindividuelle Umsatzpotential weitgehend gesichert.

Da für das Vorhaben eine Verkaufsfläche von insges. ca. 1320 m² geplant ist, ist es auch im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO (Zulässigkeit nur in Kern- und Sondergebieten) zu beurteilen. Die Frage ist so zu beantworten, dass der Betrieb hier zulässig ist. Eine Kern- bzw. Sondergebietspflichtigkeit besteht nur, wenn zwei selbständige Voraussetzungen erfüllt sind: Großflächigkeit und Möglichkeit städtebaulicher Auswirkungen.

Die Großflächigkeit liegt ohne Zweifel vor. Negative Auswirkungen sind aber nicht zu vermuten, weil in diesem Fall der Non-Food-Anteil um 10% der Verkaufsfläche liegt und der Standort verbrauchernah, verkehrstauglich und städtebaulich integriert ist. Von daher ist auch eine gutachterliche Aussage entbehrlich, die zu keiner anderen Einschätzung kommen wird.

Abgesehen davon erfüllt das Vorhaben die vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Leitlinien zur Nahversorgung.

Die Planung sieht neben den bestehenden 22 Stellplätzen eine Erweiterung um 24 Stellplätze vor. Diese Anzahl liegt am unteren Ende der bauordnungsrechtlich zu Grunde zu legenden Anforderungen für notwendige Einstellplätze. Diese geringe Anzahl sowie der hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks resultieren aus der integrierten Lage. Bei dieser Lage und der guten fußläufigen Erreichbarkeit ist das betriebsindividuelle Umsatzpotential weitgehend durch Kundinnen und Kunden aus fußläufiger Entfernung gesichert. Auf großzügige Stellplatzzahlen kann daher verzichtet werden. Dies entspricht auch dem Ratsbeschluss der Landeshauptstadt Hannover über die Leitlinien für die Nahversorgung

Begründung

Aufgrund des Vorhabens wurden bereits einige Bäume auf der Fläche für die Markterweiterung gefällt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sollen soweit möglich im Plangebiet durchgeführt werden. Aufgrund der knappen Flächenpotentiale an diesem Standort sind jedoch nur 6 Baumstandorte auf dem Grundstück möglich. Die übrigen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung werden auf anderen, in der Fällgenehmigung genauer bezeichneten Flächen durchgeführt.

Da es sich in diesem Vorhaben lediglich um die Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes handelt, soll auf die Festsetzung zur Dachbegrünung verzichtet werden.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im geltenden Bebauungsplan 1340 für das bisherige Grundstück des Marktes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, für das neu dazu kommende mit 0,3.

Im südlichen und im nördlichen Teil war die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 ausgewiesen. Für das denkmalgeschützte Gebäude waren bisher IV- Vollgeschosse und im übrigen I- bis II-Vollgeschosse vorgesehen.

Das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude und der Lebensmittelmarkt verfügen über eine Grundfläche von 1472 m². Die vorgelegte Planung sieht nun die Erweiterung des eingeschossigen Baukörpers nach Norden um 17,5 m vor, so dass nun eine Gesamtgrundfläche von 1950 m² ermöglicht werden soll. Dies entspricht einer GFZ von 0,48.

Aufgrund der erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und sonstigen gepflasterten Wege wird das Grundstück weitgehend versiegelt (ca. 90%). Dadurch wird die bisher mögliche Versiegelung nicht überschritten. Für den Bebauungsplan Nr. 1340 gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1986, nach der Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt hielt einen Abstand von ca. 20 m zum benachbarten Wohnhaus Am Friedenstal 4. Durch die Erweiterung wird dieser Abstand nicht unterschritten.

5. Erschließung und Verkehr

Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt direkt an der Hannoverschen Straße, zwischen den Straßen Am Friedenstal und Uferzeile. Das Grundstück ist heute nur über die Straße Am Friedenstal erreichbar.

Die Hannoversche Straße verfügt über ein 18 m breites Profil mit beidseitigen Fuß- und Radwegen, sowie beidseitigen Längsparkplätzen. Die beiden Fahrspuren sind so ausreichend dimensioniert, dass die Vorbeifahrt an Linksabbiegern möglich ist. An der Einmündung Uferzeile ist noch eine Fahrbahnbreite von 7 m vorhanden.

Die Straße Am Friedenstal ist mit beidseitigen Gehwegen und einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgestattet, die Uferzeile hat darüber hinaus auch Längsparkbuchten.

Die Einmündungen sind nicht mit einer Lichtzeichenanlage ausgestattet.

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

Für die Knotenpunkte Hannoversche Straße /Am Friedenstal und Hannoversche Straße /Uferzeile wurden am 18.07.2006 durch 8-Stunden-Zählungen durch das Gutachterbüro die Verkehrsmengen bestimmt. Auf der Hannoverschen Straße wurden 6811 Kfz in 8 Stunden bei einem Schwerverkehrsanteil von 4,7 % gezählt, auf der Straße Am Friedenstal wurden in diesem Zeitraum 828 Kfz bei 2,2 % Lkw-Anteil und auf der Uferzeile 638 Kfz bei 1,8 % Lkw-Anteil gezählt. Dies lässt auf eine Querschnittsbelastung von

- ca. 12.941 Kfz/24h auf der Hannoverschen Straße,
- ca. 1.573 Kfz/24h Am Friedenstal und
- ca. 1.212 Kfz/24h Uferzeile schließen.

Die Grundschule Mühlenweg liegt östlich des Kanals. Aus den umliegenden Wohngebieten verläuft der Schulweg über die Brücke Hannoversche Straße, d.h. am Plangebiet vorbei über die Uferzeile oder die Hannoversche Straße.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 124,125 und 127 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. die nächstgelegene Haltestelle Hannoversche Straße ist ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

Prognose zum Individualverkehr

Bestandteil des Vorhabens sind neben der Erweiterung des Marktes auch 24 neue Stellplätze sowie eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt an der Uferzeile, so dass künftig 46 Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Parkplatznutzer können wählen, welche Einfahrt bzw. Ausfahrt sie nehmen.

Die Erfahrungswerte für die Verkehrserzeugung von Supermärkten wurden mit dem anhand von Zählungen ermittelten Ziel- und Quellverkehr des vorhandenen Marktes verglichen und konnten bestätigt werden. Auf dieser Grundlage wird für die Erweiterung des Marktes eine Erhöhung der Verkehrserzeugung um 22 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde erwartet, so dass für das Vorhaben eine Gesamtverkehrserzeugung von 259 Kfz/24h prognostiziert wird. Dieser wird sich auf beide Zufahrten verteilen.

Anhand der Belastungssituation in der Spitzenstunde wurde geprüft, ob die Ein- und Ausfahrbereiche zum Grundstück, die Fahrspuren der Uferzeile und Am Friedenstal sowie die Verkehrsknoten mit der Hannoverschen Straße ausreichend leistungsfähig sind. Die Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte wurde nach den üblichen Verfahren untersucht und bewertet.

Durch die zusätzliche Ausfahrt zur Uferzeile wird die Einfahrt Am Friedenstal etwas entlastet und Teile des Verkehrs auf die Uferzeile gelenkt. Dadurch kommen an der Einmündung Uferzeile in die Hannoversche Straße neue Verkehre, d.h. bis zu 39 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde, hinzu. Diese haben jedoch nur einen geringen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen im Knotenpunkt. Die Verkehrsqualität ändert sich hierdurch nicht wesentlich. An beiden Knotenpunkten entstehen innerhalb der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde für die gegenüber dem bevorrechtigten Verkehr wartepflichtigen Fahrzeuge nur geringe Wartezeiten.

Durch die neue Zufahrt zur Uferzeile wird sich der Quell- und Zielverkehr des Marktes mit dem Schulweg, der über die Kanalbrücke führt, begegnen. Die nachmittägliche Spitzenstunde und der Schulschluss liegen jedoch zeitlich getrennt. Der morgendliche Schülerverkehr wird bereits vor Öffnung des Marktes abgewickelt. Daher sind auch zu dieser Zeit keine Konflikte zu erwarten. Außerdem wird der Lieferverkehr aus Platzgründen ausschließlich über den Straßenzug "Am Friedenstal" abgewickelt. Somit ist auch aus diesem Grund keine Gefährdung für Schüler durch Lkw-Verkehr absehbar.

Wertstoffcontainer

Das Umfeld von Lebensmittelmärkten eignet sich als Standort für Wertstoffcontainer, da bei dem ohnehin erforderlichen Einkaufsweg die Wertstoffentsorgung mit erledigt werden kann. Im Umfeld nicht direkt an Wohnbebauung gelegener Märkte stören die Einwurfgeräusche z.B. von Altglas weniger als innerhalb von Wohngebieten.

Die nächstgelegene Wertstoffsammelstelle liegt an der Straße am Friedenstal direkt vor dem Plangebiet. Dieser Standort ist von der Änderung nicht berührt.

Niederschlagswasser

Nach Auswertung der vorliegenden Baugrund- und Grundwasserdaten ist eine Versickerung von Regenwasser auf dem Baugrundstück nicht möglich. Es wird jedoch empfohlen, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

6. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

6.1 Lärm

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

Durch die Lage an der stark befahrenen Hannoverschen Straße (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung ca. 12.941 Kfz/24h (Verkehrsanalyse 2006)) besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Daneben wirken auch die Verkehre der Straße Am Friedenstal und Uferzeile auf das Grundstück ein. Die Berechnungen zu dem auf das Plangebiet treffenden Verkehrslärm ergab für die zu den Verkehrsflächen orientierten Fassaden Lärmpegel von 61 bis 66 dB(A) tags und damit Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005. Da aktiver Lärmschutz

z.B. durch eine Lärmschutzwand hier nicht denkbar ist (Schutz der oberen Geschosse), setzt die Planung hier ausreichenden passiven Schallschutz fest. Die anzustrebenden Innenpegel werden bei geschlossenen Fenstern sehr gut erreicht, es muss aber eine ausreichende Be- und Entlüftung, zum Beispiel für zum Schlafen genutzte Räume durch schallgedämmte Lüftungselemente sichergestellt sein.

Es wurde ermittelt, dass aufgrund der Geräusche, die aus der neuen Nutzung hervorgehen, die Grenzwerte an allen Immissionspunkten eingehalten werden, unter der Voraussetzung, dass sich die Aktivitäten auf dem Betriebsgrundstück ausschließlich auf den Tag (7 - 20 Uhr) konzentrieren. Aus schalltechnischer Sicht sind sowohl im Plangebiet als auch in den benachbarten Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

6.2 Grünstruktur und Naturschutz

Der Bestand an Flora und Fauna sowie die Auswirkungen der Planung sind im Teil II Umweltbericht unter Nr. 2.2 beschrieben. An dieser Stelle soll die planungsrechtliche Situation behandelt werden.

Das bisherige Grundstück des Lebensmittelmarktes ist nahezu komplett versiegelt. Lediglich an der Uferzeile sind Scherrasenflächen, die vereinzelt mit Bäumen bestanden sind. Weiter stehen einige Bäume an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Der Erweiterungsbereich des Marktes erstreckt sich auf eine Fläche, auf der sich ein Wohnhaus befand. Dieses wurde inzwischen abgebrochen. Weiter war hier ein zum Teil ausgeprägter Gehölzbestand vorhanden. Abgesehen von den Gehölzen hatte die Fläche keine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Mit dem Abriss der Wohnhäuser Uferzeile 1 und 2 sind die Grundstücke freigelegt und der Bewuchs beseitigt worden. Die Fällgenehmigung wurde mit der Maßgabe von Ersatzpflanzungen erteilt. Faunistische Untersuchungen werden angesichts dieser Situation und der relativ geringen Planungsfläche nicht für erforderlich gehalten. Die Bäume im Bereich des bisherigen Supermarktgrundstücks sind von dem Vorhaben nicht berührt und können erhalten werden.

Für den Bereich des Baugrundstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 1340. Wie bereits beschrieben, ist aufgrund des bisher festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der maßgebenden Baunutzungsverordnung ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Neben den Ersatzpflanzungen gemäß Fällgenehmigung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Planung sieht 6 neu zu pflanzende Bäume vor, die zum Teil an der nördlichen Grundstücksgrenze und entlang der Straße Uferzeile vorgesehen sind.

6.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Die Bodenverhältnisse einschließlich Aussagen zur Versickerungsfähigkeit sind im Umweltbericht unter Kapitel 2.3 Schutzgut Boden erläutert.

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

7. Kosten für die Stadt

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Nutzungsinhalte, die Realisierungsfristen des Vorhabens und die Kostenträgerschaft geregelt werden. Für die Stadt entstehen keine Kosten.

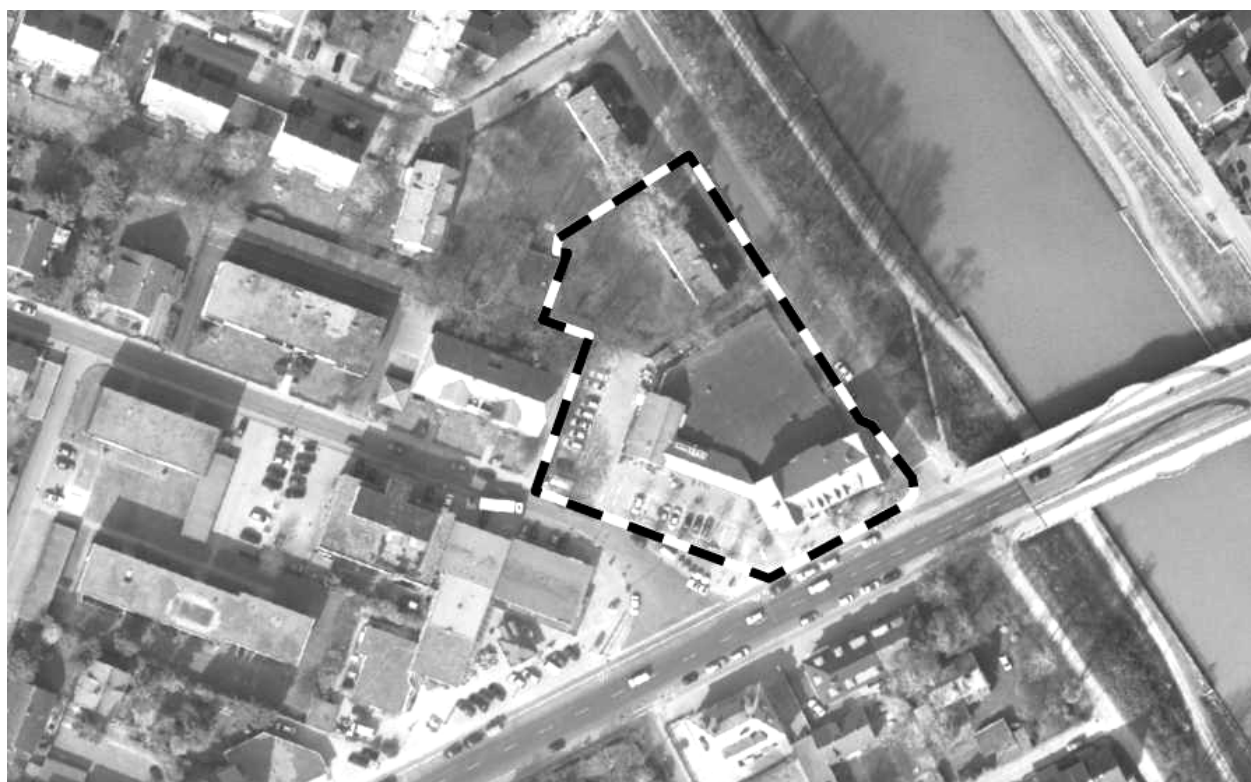
Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt zwischen der Hannoverschen Straße, der Straße Am Friedenstal und dem Mittellandkanal mit der Straße Uferzeile. In der benachbarten Bereichen an der Hannoverschen Straße haben sich verschiedene Läden und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, die insgesamt einen kleinen Marktbereich bilden. Nördlich und westlich des Plangebietes sind nur Wohnungen vorhanden. Planungsrechtlich waren das Plangebiet und die benachbarten Flächen an der Hannoverschen Straße bisher als Mischgebiet und der nördliche Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1680 umfasst eine Änderung bestehender Baurechte, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1340 für den südlichen Teil des Plangebietes Mischgebiet und den nördlichen allgemeinen Wohngebiet ausweist. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Verbrauchermarktes wäre nach den geltenden Festsetzungen nicht möglich.

Mit dieser Erweiterung soll die Nahversorgungssituation im Stadtteil Misburg -Nord verbessert und gesichert werden.

Umfang des Vorhabens

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll um ca. 450 m² auf die nördlich angrenzende Fläche erweitert sowie das Parkplatzangebot ergänzt werden, sodass auf einem Grundstück von ca. 4.060 m² ein Lebensmittel-Nahversorger mit insgesamt 1320 m² Verkaufsfläche und einer Stellplatzanlage mit 46 Stellplätzen entsteht. Die übrigen Nutzungen im Plangebiet sind auch nach dem bisherigen Planungsrecht zulässig.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Standort für Lebensmitteleinzelhandel zu sichern. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Weiterentwicklung integrierter Einzelhandelsstandorte wird einer Neuansiedlung am Stadtrand, evtl. auf der grünen Wiese entgegengewirkt. Gleichzeitig wird damit das Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt.

Die Planung folgt weiter dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 7 e BauGB, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Vermeidung von Emissionen zu berücksichtigen ist. Ebenso ist die Vermeidung von Umweltbelastungen Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Anordnung eines Lebensmittelmarktes nahe der Wohngebiete führt zu geringerem Verkehr und geringeren Emissionen.

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

Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** aus dem Jahr 1990 trifft für das Plangebiet keine Aussagen hinsichtlich der Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen. Für den an das Plangebiet angrenzenden Mittellandkanal kann das Ziel einer Grünverbindung entlang des Kanals mittlerweile als erfüllt angesehen werden.

Das **städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Misburg-Anderten** (1993) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Entlang des Kanals verläuft eine Fuß- und Radwegverbindung.

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine **Natura 2000 Gebiete** ausgewiesen.

Der **Schall - Immissionsplan – Hannover 2000** enthält für den Lärmpegel im Bereich des Bebauungsplanes folgende Werte:

Straße/Tag:	50 – 60 dB(A)	Schiene/Tag:	35 – 45 dB(A)
Straße/Nacht:	45 – 55 dB(A)	Schiene/Nacht:	35 – 45 dB(A)
Üstra (Stadtbahn)/Tag:	unter 35dB(A)	Gewerbe/Tag:	35 – 40 dB(A)
Üstra (Stadtbahn)/Nacht:	unter 35 dB(A)	Gewerbe/Nacht:	unter 35 dB(A)
Sport/Freizeit:	unter 35 dB(A)		

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

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Betrachtungsraum der Umweltprüfung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich ist zu Beginn der Begründung bereits beschrieben. Da für das Plangebiet bereits Baurechte bestehen und die Fläche schon weitgehend entsprechend der zulässigen Nutzung

mit Einzelhandel bebaut ist, wird es voraussichtlich keine erheblichen Veränderungen der Umweltsituation in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Boden und das Wechselgefüge zwischen ihnen geben.

Die Lärmemissionen des Verkehrs auf den Stellplätzen sind durch ein Gutachten ermittelt und bewertet worden. Ferner wurden die verkehrlichen Auswirkungen einer zweiten Zufahrt zum Stellplatz von der Uferzeile aus geprüft.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Auswirkungen der Nachbarschaft auf das Vorhaben (Immissionen)

Um das Plangebiet an der Hannoverschen Straße haben sich verschiedene Läden und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt, die insgesamt einen kleinen Marktbereich bilden. Nördlich und westlich des Plangebietes sind nur Wohnungen vorhanden. Die zentrale Lage dieses Bereiches bietet die besten Voraussetzungen für ein Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Neben der stark befahrenen Hannoverschen Straße wirken auch die Verkehre der Straße Am Friedenstal und Uferzeile auf das Grundstück ein. Die schalltechnische Situation und die vorgesehenen Festsetzungen sind in der Begründung im Abschnitt 6.1 Lärm erläutert.

Die Immissionsbelastung durch Gewerbe, Sport und Freizeit sowie Schiene ist hier nicht relevant.

Im „Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation“ liegt das Plangebiet weder in einem potenziellen Gunstraum noch in einem Raum mit einer überdurchschnittlichen Luftbelastung (siehe auch Klima / Luft).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Emissionen)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes um ca. 450 m² ermöglicht.

Durch die zusätzlichen Parkplätze und die neue Organisation der Zu- und Abfahrten werden sich die Auswirkungen verändern. So ist nun eine zusätzliche Zufahrt von der Uferzeile aus vorgesehen, die entlang der Grundstücksgrenze zu einem allgemeinen Wohngebiet verläuft. Hierdurch kommt es zu einer leichten Zunahme des Verkehrs in der Uferzeile. Die Zahl der Stellplätze liegt im unteren Bereich der nach Bauordnung erforderlichen Zahl .

Mit einem schalltechnischen Gutachten wurde die Situation untersucht. Dabei wurden die Emissionen durch den Parkplatz, die Anlieferung sowie die Kühl- und Lüftungsanlagen berücksichtigt. Da der Discounter nur tagsüber betrieben wird, wird in dem Gutachten nur die Tageszeit berücksichtigt.

Im allgemeinen Wohngebiet an dem Gebäude Am Friedenstal 4 und dem geplanten Gebäude Uferzeile 1 ist eine Überschreitung der Grenzwerte gemäß TA-Lärm nicht zu erwarten. Diese Ergebnisse können ohne besondere Maßnahmen erreicht werden.

Bewertung

Eine Zunahme der Luftschadstoffe aufgrund der nur geringen Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten.

Insgesamt sind für die Gesundheit des Menschen und seine Erholung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Landschaftsrahmenplan Hannover (1990) enthält eine Auswertung der Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 1985. Für das Plangebiet wurden die Biotoptypen „Gehölzreiche Biotope der Blockrandbebauung“ bzw. „gehölzreiche Biotope der Zeilenbebauung“ ermittelt. Den Flächen wurde eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht zugewiesen.

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Lebensmittelmarktes waren einige Bäume vorhanden, die dem Bauvorhaben entgegenstanden und bei den Abrissarbeiten bereits gefällt wurden. Die Bäume im Bereich der vorhandenen Stellplätze bleiben unberührt und können erhalten werden.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung bestehen dafür auch keine Anhaltspunkte.

Bewertung

Für die beseitigten Bäume sind Ersatzpflanzungen gemäß Fällgenehmigung durchzuführen. Auf dem Grundstück können sechs Ersatzbäume gepflanzt werden. Die Änderung des Planungsrechtes lässt aufgrund der vorhandenen Baurechte nur geringfügige Auswirkungen erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Das Grundstück des Lebensmittelmarktes in seinem bisherigen Umfang ist weitgehend versiegelt und soll im Wesentlichen nicht verändert werden. Das bisherige Grundstück Uferzeile 1 wird nach dem Abriss des vorhandenen Wohngebäudes und der Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit zusätzlichen Stellplätzen stärker versiegelt als bisher.

Der für die Stellplätze vorgesehene Bereich ist im Verdachtsflächenkataster als Standort eines ehemaligen Transport-, Lager- oder Umschlagbetriebes verzeichnet; eine Recherche zu diesem Standort liegt nicht vor. Einträge insbesondere von Mineralölkohlenwasserstoffen sind nicht auszuschließen. Ein Einfluss auf die vorgesehene unsensible Nutzung ist jedoch nicht zu erwarten. Insofern sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Recherchen erforderlich. In der Baugenehmigung ist zu regeln, dass beim Auftreten von Auffälligkeiten im Rahmen der Bauarbeiten die zuständige Behörde (Region Hannover) einzuschalten ist. Wegen der starken Bombardierung Misburgs und der Auswertung von Alliierten Luftbildern empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Oberflächensondierungen durchzuführen.

Bewertung

Durch das geplante Vorhaben werden trotz der zusätzlichen Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus sandigen Schichten, die z.T. schon nach 1,5 m Tiefe auf das Festgestein (Ton) stoßen. Für den überwiegend sandigen Untergrund wird ein kf-Wert von $1 \cdot 10^{-5}$ m/s angegeben, für das Festgestein ein -Wert schlechter 10⁻⁸ m/s. Oberhalb der Tonschicht ist der Boden für Regenwasser durchlässig. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 56,0 bis 56,5 m ü. NN, die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 59 m ü. NN.

Laut Landschaftsrahmenplan Hannover ist im Plangebiet von einer Grundwasserneubildungsrate von 180-270 mm/a auszugehen.

Bewertung

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Grundstück ist jedoch bereits an die Regenwasserentwässerung angeschlossen. Es wird jedoch empfohlen, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Jahr 2004 wurde eine Analyse der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation im Hauptstraßennetz der Stadt Hannover durchgeführt. Im Kernpunkt dieser Untersuchung steht eine Untersuchung der Belastungen, die bei austauscharmen Witterungslagen durch die Quellgruppe Verkehr im Hauptstraßennetz Hannovers entstehen. Dabei werden die verkehrsbezogenen Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol (C₆H₆) und Dieselruß berücksichtigt.

Das Plangebiet wird im Ergebnis der Analyse weder als immissionsökologischer Belastungsraum noch als Gunstraum ausgewiesen. Für die angestrebte Nutzung im Plangebiet ist nicht von einer unverträglichen Belastung auszugehen.

Die seit Juni 2006 vorliegende Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover bestätigt anhand von Modellrechnungen, dass die Jahresmittelgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub im Plangebiet sowie auch im Nahbereich der Hannoverschen Straße derzeit nicht überschritten werden.

Bewertung

Durch das geplante Vorhaben werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft entstehen.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Landschaftsbild

Das denkmalgeschützte „Kurhaus Friedenstal“ wird in seinem Bestand nicht verändert. Der flache Baukörper des Lebensmittelmarkts wird im rückwärtigen nördlichen Bereich um ca. 20 m verlängert.

Bewertung

Durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Das Denkmal wird nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Auch die indirekten Auswirkungen von Vorhaben werden bei den Grenzwerten der jeweiligen Fachgesetze berücksichtigt. Darüber hinaus sind durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes folgende umweltbezogene Wechselwirkungen zu erwarten:

Durch die bauliche Erweiterung kann die wohnungsnaher Versorgung an der Hannoverschen Straße in Misburg Nord erhalten bleiben. Damit wird dem Trend zum Einkaufsmarkt auf der Grünen Wiese entgegen gewirkt und ein Beitrag zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs geleistet.

2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftl. Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung zu erwarten.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die auf dem Grundstück Uferzeile 1 vorhandenen Bäume erhalten werden. Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes an diesem stadträumlich integrierten Standort wäre dagegen nicht möglich. Mittelfristig wäre dann eine Geschäftsaufgabe zu befürchten. Durch die Planung wird der Einzelhandelsstandort gestärkt, die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und damit die Verkehrsvermeidung unterstützt.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Durch die Planung wird dieser vorhandene Einzelhandelsstandort in stadträumlich integrierter Lage gestärkt, die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und damit die Verkehrsvermeidung unterstützt. Somit wirkt sich die Planung Emissionsvermeidend aus.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für das Fällen der Bäume auf dem Grundstück Uferzeile 1 sind Ersatzpflanzungen gemäß Fällgenehmigung durchzuführen. Von den Ersatzpflanzungen können sechs Bäume auf dem Grundstück untergebracht werden; ihre Lage ist im Lageplan vorgesehen. Die restlichen Ersatzpflanzungen werden auf anderen Flächen vorgenommen.

4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Da es sich beim geplanten Vorhaben lediglich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gebäudes handelt, soll durch den Bebauungsplan kein neues Energiekonzept vorgeschrieben werden.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt zentral zwischen mehreren Wohngebieten. Es handelt sich auch unter Umweltgesichtspunkten um einen günstigen Standort für einen Verbrauchermarkt in Misburg-Nord. Aufgrund des Flächenbedarfs heutiger Einkaufsmärkte wäre als Alternative nur eine Lage innerhalb eines Gewerbegebietes oder am Stadtrand denkbar. Diese Entwicklung ist jedoch aufgrund der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen nicht wünschenswert.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet. Auf folgende Umweltinformationen konnte zurückgegriffen werden:

- Landschaftsrahmenplan Hannover (1990)
- Verkehrsmengenkarte 1995
- Altlasteninformation der Stadt Hannover
- Schall-Immissionsplan Hannover 2000
- Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover (2006)
- Schalltechnisches Gutachten (Oktober 2006)
- Prognose der Verkehrsbelastung / Verkehrskonzept (November 2006)

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1340.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen werden im Rahmen der Baumschutzsatzung überprüft. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt mit insgesamt 1320 m² Verkaufsfläche geschaffen, um die Nahversorgung im Bereich Misburg- Nord zu sichern. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Vollsor-
timinters um 450 m² Verkaufsfläche dient der Bestandssicherung in einem Gebiet, das eine geringe Dichte an Lebensmittelanbietern aufweist.

Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist nach bisherigem Planungsrecht im Plangebiet bereits zulässig; großflächiger Einzelhandel ist jedoch nicht Bestandteil davon. Die Änderung des Planungsrechtes stellt lediglich eine Modifizierung der Nutzungsmöglichkeiten dar. Die Höhe des Baukörpers gleicht sich dem vorhandenen Gebäude an.

Teile der ursprünglich vorhandenen Vegetation sind bereits beseitigt worden. Die Fällgenehmi-
gung wurde mit der Maßgabe von Ersatzpflanzungen erteilt. Bestandteil der Planung ist aber auch die Neupflanzung von Bäumen. Die Planung sieht 6 neu zu pflanzende Bäume vor, die zum Teil an der nördlichen Grundstücksgrenze und entlang der Straße Uferzeile vorgesehen sind.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Begründung und Umweltbericht
des Entwurfes wurden unverändert zum
Satzungsbeschluss übernommen.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juni 2007

61.12 / 14.06.2007

(Heesch)
Fachbereichsleiter