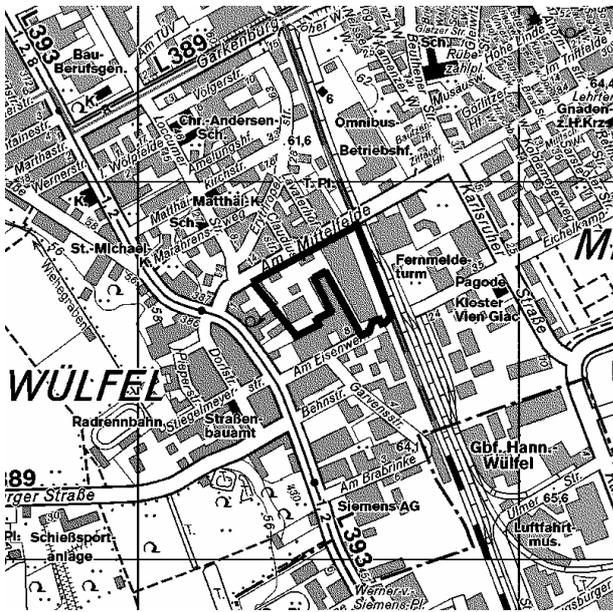


Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1686 - Am Eisenwerk -



Stadtteil: Wülfel

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Eisenwerk im Bereich der Wendeanlage, die östliche Grenze des Grundstücks Am Eisenwerk 5 und 9, die nördliche Grenze des zuvor genannten Grundstücks, die östliche Grenze des Grundstücks Am Mittelelfde 29, die nördliche Grenze des Grundstücks Am Eisenwerk 5 und 9, die östliche Grenze des Grundstücks Hildesheimer Straße 401, eine Linie im Abstand von ca. neun Meter zur nördlichen Seite des Gebäudes Hildesheimer Straße 401 bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Hildesheimer Straße 397, die jeweils östliche Grenze der Grundstücke Hildesheimer Straße 397 und 393, die jeweils östliche Grenze der Wegeflurstücke 113/20, 113/19, 113/22 und 113/21, alle Flur 3 der Gemarkung Wülfel (die genannten Flurstücke liegen östlich der Grundstücke Hildesheimer Straße 391, Am Mittelelfde 1, 3, 11, 17 und 19), die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Mittelelfde und die westliche Grundstücksgrenze der Bahnstrecke Hannover - Nordstemmen.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung	3
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	3
2.1 Bauland	3
2.2 Verkehr	6
3. Versorgung	6
4. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	7
4.1 Naturschutz	7
4.2 Schallschutz	7
5. 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	9
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	10
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
2.3 Schutzgut Boden	11
2.4 Schutzgut Wasser	12
2.5 Schutzgut Luft und Klima	12
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	13
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	13
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	13
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	13
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	13
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
4.3 Empfehlungen und Hinweise 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. Zweck des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 685 im Jahre 1976 wurde die Art der baulichen Nutzung auf den damals noch bestehenden Industriebetrieb - Eisenwerk Wüfel - abgestimmt. Der größte Teil der Betriebsfläche wurde im Bebauungsplan Nr. 685 als Industriegebiet ausgewiesen. Längs der Straße Am Mittelfelde wurde ein ca. 65 Meter breiter Streifen als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die nördlich der Straße Am Mittelfelde vorhandene Wohnbebauung wurde dieses Gewerbegebiet dahingehend gegliedert, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Die gleiche gliedernde Festsetzung wurde für eine an der westlichen Grenze des Plangebietes liegende Fläche als Übergang zu einem im Bebauungsplan Nr. 685 ausgewiesenen Mischgebiet an der Hildesheimer Straße getroffen.

Nach dem Konkurs der Eisenwerke hat die Firma Gummi-Hansen einige an der Straße Am Eisenwerk gelegene Werkhallen übernommen. Im östlichen Planbereich ist in den ehemaligen Werkhallen, zum Teil durch Anbauten ergänzt, ein Gewerbepark entstanden. Im mittleren und westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes wurde die alte Bausubstanz entfernt. Hier sind gewerbliche Neubauten entstanden, so u. a. in letzter Zeit ein Autohaus mit angeschlossener Reparaturwerkstatt. Durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 685, die einen Teil des Gewerbegebietes an der Straße Am Mittelfelde gegenüber der Claudiusstraße betraf, sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein siebengeschossiges Bürogebäude geschaffen werden, um den Gewerbepark zu einem Technologie-Zentrum erweitern zu können. Allerdings ist diese Planung nicht umgesetzt worden, die für das Bürogebäude vorgesehene Fläche steht nach wie für eine Gewerbeansiedlung zur Verfügung.

In der jüngsten Vergangenheit haben sich zwei Gewerbeansiedlungen zerschlagen, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem entgegenstanden. Zum einen konnte ein Call-Center aufgrund der bestehenden Industriegebiets-Festsetzung nicht genehmigt werden, zum anderen eine Druckerei. Hier stand die für das o. a. Bürogebäude entwickelte überbaubare Grundstücksfläche, die seinerzeit projektbezogen festgesetzt wurde, der Verwirklichung entgegen. Im Interesse der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sollen daher die bestehenden Festsetzungen, die der Bebauungsplan Nr. 685 für das ehemalige Betriebsgelände getroffen hat, den neuen wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden, die sich durch den Wandel von einem Industriestandort zu einem Gewerbebestandort ergeben.

Ausgenommen von der Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 685 bleiben Flächen an der Hildesheimer Straße sowie an der Straße Am Eisenwerk. Hier besteht derzeit kein aktuelles Regelungsbedürfnis, da die bestehenden Festsetzungen die städtebauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben bzw. zur Sicherung des hier vorhandenen Bestandes ausreichend sind.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Bauland

Das Plangebiet soll jetzt insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Zum Schutz der westlich angrenzenden sowie der jenseits der Straße Am Mittelfelde liegenden Wohnbebauung soll an der nördlichen Plangrenze wie bisher ein Teil des Gewerbegebietes dahingehend gegliedert werden, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben entsprechen. Diese einschränkende Festsetzung gab es auch schon im Bebauungsplan Nr. 685, sie kann aber im vorliegenden Bebauungsplan für zwei Bereiche etwas zurückgenommen werden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes (östlich des Bunkers) ist nördlich der Straße Am Mittelfelde im

gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 422 ein Mischgebiet und zur Bahnstrecke hin ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Mischgebiet stellt eine planungsrechtlich sachgerechte Abstufung dar, die ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet, so dass im nordöstlichen Bereich auf die hier bislang geltende einschränkende Regelung verzichtet werden kann. Auch im Bereich nordwestlich des Gebäudes Hildesheimer Straße 401 (Aldi-Markt) kann darauf verzichtet werden, hier schließt sich außerhalb des Plangebietes nach Westen hin ein in gleicher Weise gegliedertes Gewerbegebiet an, das groß genug ist, einen ausreichenden Schutz für die Wohnbebauung an der Hildesheimer Straße zu gewährleisten.

Ebenfalls zum Schutz der Wohnbebauung sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art in dem gegliederten Gewerbegebietsteil nicht zulässig sein, da es insbesondere nachts nicht auszuschließen ist, dass es durch diese Nutzungen zu Störungen für die dort Wohnenden kommen kann, die ohnehin schon durch den Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Am Mittelfelde belastet werden.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 685 ist textlich festgesetzt, dass im vorliegenden Plangebiet gemeindliche und übergemeindliche Einkaufszentren und Verbrauchermärkte nicht zulässig sind. Eine Übernahme dieser Festsetzung ist nicht erforderlich, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine Umstellung auf die Vorschriften der BauNVO von 1990 erfolgt. Nach der BauNVO von 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das bedeutet, dass in den im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nicht zulässig sind. Nicht berührt davon wären nach derzeitiger Rechtsprechung, wie im Plangebiet auch vorhanden, Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m². Aber auch Einzelhandelsbetriebe dieser Größe können gewachsene oder traditionelle Zentren im Stadtteil bzw. in den benachbarten Stadtteilen und Kommunen beeinträchtigen. Außerdem zeigt der Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes an der Hildesheimer Straße einen Bereich mit Marktfunktion auf. Das dokumentiert die städtebauliche Absicht, Einzelhandelsnutzungen im Stadtteil Wülfel auf die Bauflächen längs der Hildesheimer Straße zu konzentrieren. Im übrigen ist das vorhandene innere Erschließungssystem, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes, nicht unbegrenzt aufnahmefähig, um ein im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen zu erwartendes höheres Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Deshalb soll entsprechend dem im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziel das Plangebiet ausschließlich der Bereitstellung von Flächen für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe dienen und infolgedessen sollen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund dieses Ausschlusses könnte es zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen. Daher soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sein, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Unter diese Regelung fällt das im Plangebiet ansässige Autohaus an der Straße Am Mittelfelde. Für einen an der Straße Am Mittelfelde ansässigen Gartenmöbelmarkt gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes.

Im Verfahrensschritt „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ war vorgeschlagen, auch die Fläche des Aldi-Marktes Hildesheimer Straße 401 in das Plangebiet einzubeziehen. Angesichts der Tatsache, dass das Gebäude erst vor ca. drei Jahren auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes errichtet wurde, ist überprüft worden, ob der Grundstückseigentümerin mit den Grundsätzen des Bestandsschutzes genügend Rechtssicherheit geboten wird, wenn für den Fall eines eventuellen Betreiberwechsels oder aufgrund sich ständig wandelnder Markterfordernisse Umbauten oder Erweiterungen notwendig werden. Da diese Frage nur anhand eines konkreten Vorhabens eindeutig beantwortet werden könnte, soll für die Fläche des Einzelhandelsbetriebes im Interesse der Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümerin das bisherige Planungsrecht fortbestehen. Nachteile auf gewachsene oder traditionelle Zentren im Stadtteil oder in den benachbarten Stadtteilen sind dadurch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise hat es im Plangebiet bisher Unterschiede gegeben:

Industriegebiet:	Grundflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 7,0, Bauhöhe maximal 76 Meter ü. NN, geschlossene Bauweise
Gewerbegebiet längs der Straße Am Mittelfelde:	Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 1,8, maximal drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise
Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 685, 2. Änd.):	Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 1,6 bzw. 2,0, maximal drei bzw. sieben Vollgeschosse, keine Festsetzung einer Bauweise
Gewerbegebiet nordwestlich des Aldi-Marktes Hildesheimer Str. 401:	Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2, maximal drei Vollgeschosse, geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll jetzt insbesondere hinsichtlich der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl vereinheitlicht werden. Das ist erforderlich, um einerseits auf einigen Baugrundstücken des Plangebietes den Bestand zu sichern und andererseits noch einen gewissen Entwicklungsspielraum zu bieten. Es sollen folgende Werte festgesetzt werden: Grundflächenzahl 0,7, Geschossflächenzahl 2,0 und für den überwiegenden Teil des Plangebietes maximal drei Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl erreichen dabei die nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen nicht. Im Bereich des Gewerbegebietes an der Straße „Am Mittelfelde“, der bisher mit einem siebengeschossigen Gebäude hätte bebaut werden können und der die einzige größere noch bebaubare Fläche im Plangebiet darstellt, sollen künftig maximal fünf Vollgeschosse zulässig sein. Dadurch sollen die ursprünglich mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 685 verfolgten städtebaulichen Ziele - höhere Nutzungsintensität und „Akzentuierung des Zentrums von Wülfel durch eine maßvolle Höhendominante“ vom Grundsatz her beibehalten werden.

Das Plangebiet ist nach einer überschlägigen Einschätzung zu ca. 90% (unter Berücksichtigung bestehender Baurechte) versiegelt. Hierzu tragen u. a. die vorhandenen Privatstraßen und die Stellplatzanlagen bei. Nach der BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von z. B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach dieser Vorschrift blieben somit nur noch eine Grundfläche von 10% für derartige Anlagen. Das aber würde im vorliegenden Plangebiet nicht ausreichen, um zum Beispiel die Privatstraßen in ihrem Bestand zu sichern. Deshalb soll im Bebauungsplan vorgesehen werden, dass die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,2 für derartige Anlagen überschritten werden darf. Das bedeutet in der Konsequenz eine Festschreibung des bestehenden Versiegelungsgrades. Siehe hierzu unten auch den Abschnitt 5 des Umweltberichtes.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung zeigt hinsichtlich der Bauweise keine Einheitlichkeit auf, es wurden Gebäude sowohl nach den Merkmalen der geschlossenen wie auch nach der offenen Bauweise errichtet. Auf die Festsetzung einer Bauweise soll daher verzichtet werden, um so entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe einen flexiblen Rahmen für künftige Bauvorhaben zu schaffen. Das bedeutet, wenn Nachbarn sich verständigen, dass auch auf die Grenze gebaut werden kann. Die Grenzabstandsvorschriften der Nds. Bauordnung sind zu beachten.

Die längs der Straße Am Mittelfelde vorgesehene Baugrenze soll entsprechend der bisherigen Festsetzung weiterhin einen Abstand von drei Metern zur Straße einhalten. An zwei Stellen wird der vorhandene Gebäudebestand dadurch nicht erfasst. Zum einen überschreitet der Bunker (Am Mittelfelde 37) minimal die Baugrenze und zum anderen reicht die ehemalige Werkhalle des Eisenwerkes Wülfel (Am Eisenwerk 29) bis auf ca. einen Meter an das Brückenbauwerk über die Bahnanlagen heran. Beim Bunker wird sich daran auch künftig nichts ändern, da er mit vertretbarem Aufwand nicht zu beseitigen ist. Für die Werkhalle gelten die Grundzüge des Bestandschutzes, für den Fall eines Neubaus ist die vorgesehene Baugrenze einzuhalten. Auch aus Gründen der Sicherheit besteht keine Notwendigkeit für eine Anpassung der Werkhalle, trotz

des minimalen Abstandes zur Brücke kann die Werkhalle, z. B. von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes, umfahren werden. Dafür stehen Flächen unterhalb der Brücke zur Verfügung.

An der westlichen Plangrenze ist zwischen einer hier vorhandenen Privatstraße und den westlich angrenzenden Baugrundstücken ein relativ schmaler Streifen als Abstandsgrün erhalten geblieben. Auf diesem Streifen stehen einige Büsche und Bäume. Dieser Zustand soll festgeschrieben werden, die hier vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften zu schaffenden Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu schaffen bzw. sind bereits dort vorhanden.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Am Eisenwerk und Am Mittelfelde zu erreichen. Im Bebauungsplan sollen zu diesen Straßen hin Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Für die Straße Am Mittelfelde westlich der Einmündung der Claudiusstraße wird dabei die im Bebauungsplan Nr. 685 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie übernommen, um nach wie vor die Option offen zu halten, bei einem Umbau der Straße die Nebenanlagen auf der Südseite bedarfsgerechter gestalten zu können. An der Ostseite des Plangebietes grenzen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an, die östliche Plangrenze soll daher als Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene private Verkehrsflächen. Dieses private Erschließungssystem soll planungsrechtlich nicht gesichert werden, da mit einer starren Festschreibung auch der Spielraum für künftige Entwicklungen eingeschränkt würde. Bei künftigen Bauvorhaben ist aber im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die heute gegebene Umfahrungsmöglichkeit der Gebäude für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes aufrechterhalten wird.

Durch die in der Hildesheimer Straße verkehrenden Stadtbahnlinien ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3. Versorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen und Kanäle sind vorhanden. 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 öffentliche Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Bei den Neubaumaßnahmen Autohaus und private Verkehrsfläche, die in jüngster Vergangenheit im westlichen Planbereich verwirklicht wurden, wird das anfallende Niederschlagswasser versickert. Bei der Baumaßnahme Aldi geschieht das teilweise. Möglich wurde das, indem die umgebenden, belasteten Böden vollständig entfernt und durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt wurden. Aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik und Auffüllungssituation in den übrigen Bereichen des Plangebietes (siehe den Abschnitt 2.3 des Umweltberichtes) soll eine generelle Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht vorgeschrieben werden. Die Bestimmungen der hannoverschen Abwassersatzung lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu, so dass die Grundstückseigentümer/innen diese bei künftigen Baumaßnahmen in Erwägung ziehen können. Voraussetzung ist aber der Nachweis, dass durch geeignete Maßnahmen Verunreinigungen des Grundwassers vermieden werden. Für eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich eine Erlaubnis der bei der Region Hannover angesiedelten Unteren Wasserbehörde erforderlich.

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	Lärm von der Bahnstrecke Nachbarschaft von Gewerbe und außerhalb des Plangebietes liegender Wohnbebauung Beeinträchtigung durch Schadstoffe im Boden	◆◆◆ ◆◆◆ ◆◆
Pflanzen und Tiere	Verlust von Gehölzen und in der Folge eine Reduzierung von Brut-, Rast- und Nahrungsbiotopen für die Vogelwelt	◆◆
Boden	keine aufgrund der bestehenden Versiegelung	◆
Wasser	keine aufgrund der bestehenden Versiegelung	◆
Luft und Klima	keine	◆
Landschaft	keine	◆
Kultur- und Sachgüter	keine	◆
Wechselwirkungen	keine	◆
◆◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆◆ erheblich / ◆◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

4.1 Naturschutz

Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits größtenteils versiegelt ist. Diese Versiegelung, die ca. 90% der Gesamtfläche erreicht, ist nach bestehendem Planungsrecht (Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,7) auch zulässig, da bisher mit Ausnahme des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 685 und einer schmalen Fläche nördlich der Wendeanlage der Straße Am Eisenwerk die Fassung der BauNVO von 1968 anzuwenden war. Danach sind die Grundflächen von Nebenanlagen usw. nicht auf die sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche anzurechnen. Die jetzt vorgesehene Vereinheitlichung der Grundflächenzahl auf durchgehend 0,7 einschließlich der vorgesehenen Erhöhungsmöglichkeit um bis zu 0,2 für Nebenanlagen, Stellplätze usw. wird den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze fallen größtenteils unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung und wären bei Entfernung entsprechend zu ersetzen.

Aufgrund der Altlastenproblematik wird trotz der gegebenen Versickerungsfähigkeit des Bodens auf eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet (siehe den Abschnitt 3 der Begründung).

4.2 Schallschutz

Das Plangebiet wird, wie im Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes beschrieben, vor allem im östlichen Teil durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Bahnstrecke Hannover - Nordstemmen verursacht werden. Schallschutzanlagen sind nicht vorhanden oder besondere Schall-

schutzmaßnahmen sind bisher nicht getroffen worden. Nach der bisher geltenden Nutzungsart - Industriegebiet - waren diese auch nicht zwingend erforderlich. Durch die jetzt vorgesehene Änderung der Nutzungsart zum Gewerbegebiet hin müssen die einwirkenden Verkehrsimmissionen planungsrechtlich beachtet werden, um künftig gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus technischer Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z. B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen Bahnanlagen und Bebauung steht praktisch keine Fläche für solche Anlagen zur Verfügung, zumal diese auch zwingend größtenteils für die Erschließung des Gewerbegebietes benötigt wird. Erforderliche Schutzmaßnahmen können deshalb nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes wie z. B. Schallschutzfenster realisiert werden. Durch die Festsetzung, dass im Plangebiet die zur Bahnstrecke 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 künftig Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine sofortige Umsetzung dieser Festsetzung kann von den Grundstückseigentümern nicht gefordert werden, da die nach der Aufgabe des Industriebetriebes Eisenwerk Wülfel hier angesiedelten Gewerbebetriebe auch im Industriegebiet zulässig waren. Die Festsetzung findet daher erst Anwendung bei neuen Bauvorhaben, bei grundlegenden Änderungen an Gebäuden oder bei Austausch der Fenster. Der Einbau der Schallschutzfenster kann nicht der DB-Netz AG auferlegt werden.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z. B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Hinzu kommt, dass die Notwendigkeit von Schallschutzfenstern auch von der Lage im Plangebiet abhängig ist. Nur im Einzelfall kann beurteilt werden, ob ggf. durch andere Gebäude ausreichender Schallschutz gewährleistet wird oder ob nicht die nach der Energieeinsparverordnung ohnehin einzubauenden Fenster ausreichend sind. 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 zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe wird für einen Bereich an der Straße Am Mittelfelde die bisherige Festsetzung beibehalten, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig wären. Außerdem sollen in diesem Bereich ebenfalls zum Schutz der zuvor genannten Wohnbebauung Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Zu diesen einschränkenden Festsetzungen siehe auch den Abschnitt 2.1 der Begründung

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

Angaben zum Standort

Das Plangebiet, das im Stadtteil Wülfel südlich der Straße Am Mittelfelde und westlich der Bahnstrecke Hannover - Nordstemmen liegt, gehörte früher zum Betriebsgelände des Eisenwerk Wülfels. Der östliche Teil des ehemaligen Werksgebietes wurde zu einem Gewerbepark umfunktioniert, im mittleren und westlichen Teil wurde die alte Bausubstanz durch neue Gewerbebauten ersetzt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Interesse der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sollen die bestehenden Festsetzungen überarbeitet werden, um die weitere Entwicklung des Gewerbebestandes zu fördern. Hierbei soll ein größerer Bereich von Industriegebiet in Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Umfang des Vorhabens

Die Bauflächen des Plangebietes umfassen ca. 54.075 m². Davon können entsprechend der Grundflächenzahl von 0,7 und einschließlich der Erhöhungsmöglichkeit für Nebenanlagen usw. um 0,2 ca. 48.670 m² versiegelt werden.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Außer den allgemein zu beachtenden Bestimmungen des BauGB zum Umweltschutz ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit der entsprechenden Verordnung (16. Verordnung - Verkehrslärmschutzverordnung) zu beachten. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Einschätzung durchgeführt. Zur Beurteilung der Geräuschemissionen 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 Verkehrsgeschäft im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Fachplanungen

Im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel von 2002 ist für den westlichen Teil des Plangebietes eine Nutzungsintensivierung des Gewerbes vorgesehen. Diesem zwischen Grün- und Stadtplanung abgestimmten fachlichen Konsens wird durch die vorgesehene Vereinheitlichung der Grundflächenzahl, die insbesondere im westlichen Teil eine Erhöhung bedeutet, berücksichtigt. Für das übrige Plangebiet trifft das Konzept keine Aussagen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zeigte als Ergebnis, dass besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierung nicht zu stellen

waren, da das Plangebiet bereits fast vollständig überbaut ist. Lediglich eine schalltechnische Einschätzung wurde für erforderlich gehalten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Grundsätzlich können von Gewerbegebieten Belastungen ausgehen, die Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen haben können. Hierbei ist insbesondere die Nachbarschaft zu Wohnnutzungen zu betrachten. Der Bebauungsplan Nr. 442 setzt nördlich der Straße Am Mittelfelde von der Hildesheimer Straße bis zur Ostgrenze des Grundstückes Claudiusstraße 1 entsprechend der vorhandenen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Das im Bebauungsplan Nr. 685 südlich der Einmündung Hildesheimer Straße / Am Mittelfelde festgesetzte Mischgebiet wird in seinem nördlichen Teil hauptsächlich für Wohnzwecke, in seinem südlichen Teil überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt.

Der Schall-Immissionsplan-Hannover 2000 zeigt für die von der Straße Am Mittelfelde ausgehenden Verkehrsimmissionen einen Mittelungspegel von 55-60 dB(A) am Tage für die unmittelbar an der Straße liegenden Bereiche, für die Nacht einen Mittelungspegel von 40-45 dB(A), an einigen Stellen auch von 45-50 dB(A). Für die von der Bahnstrecke ausgehenden Verkehrsgeräusche zeigt der Schall-Immissionsplan am Tage an der der Bahn zugewandten Fassade der östlichen Werkhalle einen Mittelungspegel von 70-75 dB(A), stellenweise auch über 75 dB(A). An den Seiten der zuvor genannten Halle bzw. im südlichen Bereich des sich westlich anschließenden Gebäudes beträgt er 65-70 dB(A). In westliche Richtungen nimmt der der Mittelungspegel, hauptsächlich bedingt durch die östliche Werkhalle, zusehend ab. Ähnlich ist die Situation nachts: an der Außenfassade der östlichen Werkhalle beträgt der Mittelungspegel 70-75 dB(A), an den Seiten 65-70 dB(A). Allerdings nimmt der Mittelungspegel in westliche Richtung nicht so schnell ab wie am Tage. Erst zur Mitte des Plangebietes (etwa in Verlängerung der Claudiusstraße) hin erreicht er einen Wert von unter 55 dB(A).

Von den im Plangebiet im Boden festgestellten Schadstoffbelastungen wie von der Grundwasserverunreinigung (siehe die Abschnitt 2.3 und 2.4 des Umweltberichtes) können Gesundheitsbeeinträchtigungen ausgehen.

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

Bewertung

Die Umwandlung von Industriegebiet in Gewerbegebiet stellt in Bezug auf mögliche Belastungen grundsätzlich eine Verbesserung dar. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen Betriebe sind von ihrer Nutzung her auch in Gewerbegebieten zulässig, von Ihnen gehen keine unzumutbaren Störungen aus. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Von den durch die beabsichtigten Festsetzungen ermöglichten Nutzungen werden keine unzumutbaren Belastungen für die Umgebung ausgehen. Hierzu trägt die zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe vorgesehene Gliederung der Gewerbegebiete bei. Siehe hierzu die Begründung im Abschnitt 2.1.

Die nach DIN 18005-1 anzustrebenden Orientierungswerte betragen für ein Gewerbegebiet tags 65 dB(A) und 55 dB(A) nachts. Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche von der Straße Am Mittelfelde werden die Orientierungswerte eingehalten. Anders sieht das bei den Verkehrsimmissionen von der Bahnstrecke aus, hier werden sie tags wie nachts überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich erforderlich werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können (siehe hierzu die Begründung im Abschnitt 4.2).

Hinsichtlich der Schadstoffbelastungen, die heute überwiegend nur noch im mittleren und östlichen Planbereich anzutreffen sind, sind für die im Plangebiet arbeitenden Menschen praktisch keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Flächen größtenteils versiegelt sind. Im Plangebiet ist eine Wohnnutzung allgemein nicht zulässig, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sowohl Kinderspiel wie eine Gartennutzung nicht stattfindet.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist vegetationsfrei und versiegelt. Im Bereich von Grundstücksgrenzen und in den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind Bäume (u. a. Birke, Ahorn, Kastanie, Linde) und Sträucher anzutreffen. Diese Grünelemente bieten Teillebensräume für die Vogelwelt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht nachgewiesen und auch nicht zu vermuten.

Bewertung

Der Planbereich hat nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt. An Auswirkungen ist der Verlust von Gehölzen sowie eine Reduzierung von Brut-, Rast- und Nahrungsbiotopen für die Vogelwelt im unmittelbaren Nahbereich möglich. Insgesamt betrachtet werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als weniger erheblich eingestuft, da davon auszugehen ist, dass die hauptsächlich in den Abstandsflächen vorhandenen Gehölze erhalten bleiben.

2.3 Schutzgut Boden

Die Baugrunderkarte der Landeshauptstadt Hannover beschreibt das Plangebiet wie folgt: Fein- bis Mittelsand, örtlich mit Grobsand, Feinkies und mit Schlufflagen bis ein Meter Mächtigkeit. Quer durch das Untersuchungsgebiet zieht sich in Ost-West Richtung ein schmaler Streifen bestehend aus Abschlammungen verschiedener und stark wechselnder Zusammensetzung, meist feucht bis nass.

In der näheren Umgebung des Plangebietes wurden mehrere Aufschlussbohrungen abgeteuft. Sie beschreiben den Untergrund durchweg mit sandigen Schichten, die zum Teil lehmig oder auch kiesig sind. Stärkere bindige Schichten wurden nicht nachgewiesen. Eine generelle Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegeben.

Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet wird mindestens seit dem Jahr 1900 gewerblich genutzt. Zu den gewerblichen Nutzungen gehörte überwiegend die Metallverarbeitung. Daneben waren auch Betriebe aus den Bereichen Herstellung von Gummierzeugnissen, Elektrotechnik sowie Mineral- und Altölagierung angesiedelt. Aufgrund von Umnutzungen auf Teilbereichen des Plangebietes wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass das Gebiet teilweise bis zu 4 m mit unterschiedlichen Materialien (Bau- und Trümmerschutt, Schlacken, Ziegelbruch, Metallrückstände) aufgefüllt wurde. Analysen der Bodenmaterialien ergaben erhöhte Schadstoffwerte. Hauptkontaminanten sind polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle sowie auch regional verunreinigte Bodenpartien mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Im westlichen Teil des Plangebietes hat im Zuge der Neubebauung teilweise ein Bodenaustausch stattgefunden.

Zu einer bekannten Grundwasserverunreinigung siehe den nächsten Abschnitt.

Nach Aussage der zentralen Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - weisen die Luftbilddaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung bzw. Kampfeinwirkungen für Teilbereiche des Plangebietes auf.

Bewertung

Das Plangebiet weist schon heute einen Versiegelungsgrad von ca. 90% auf, der nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes auch festgeschrieben werden soll. Das bedeutet die Beibehaltung des weitgehenden Verlustes aller Bodenfunktionen. Als Fazit ist festzustellen, dass das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut „Boden“ hat, zumal nach den alten Festsetzungen praktisch eine vollständige Versiegelung möglich gewesen wäre (siehe hierzu den Abschnitt 5 des Umweltberichtes).

Von den bekannten Bodenverunreinigungen geht unmittelbar keine Gefahren für die im Plangebiet arbeitenden Menschen aus. Zur Altlastenproblematik und zu den Kampfmitteln siehe die Empfehlungen im Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht entsprechend der langjährigen Beobachtung der Grundwasserstände im östlichen Planbereich bei maximal ca. 57,7 m ü. NN und im westlichen Planbereich bei maximal ca. 57,5 m ü. NN an. Die generelle Fließrichtung zeigt nach Westen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird mit einer Schadstofffahne im Grundwasser durchströmt, die mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen kontaminiert ist. 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 generelle Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers, die aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich möglich wäre, soll wegen der Altlastenproblematik nicht vorgegeben werden.

Aus der Grundwasserverunreinigung ergeben sich keine Konsequenzen für die Bauleitplanung, zumal Sanierungsmaßnahmen zur Bekämpfung des Schadens stattfinden. Bei Bauarbeiten mit Grundwasserhaltung ist diese Situation zu berücksichtigen, siehe hierzu die Empfehlung im Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes. Die zuvor genannte Problematik ist auch im Zusammenhang mit möglichen Grundwassernutzungen zu beachten.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Karte der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Hannover weist das Plangebiet als Belastungsbereich mit einer überdurchschnittlichen Wärmebelastung und einem Durchlüftungsdefizit aus. Ursache dafür ist der hohe Versiegelungsgrad der Bebauung.

Aus lufthygienischer Sicht sind die Verkehrsemissionen im Bereich der nördlich angrenzenden Straße Am Mittelfelde und der etwa 80 m westlich des Plangebietes verlaufenden Hildesheimer Straße zu betrachten. Aktuelle Messwerte liegen für diesen Straßenabschnitt nicht vor. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf die „GIS-basierte Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover“ (Juni 2006), in der die Ausbreitung verkehrsbedingter Schadstoffe stadtweit berechnet wurde.

Die Straße Am Mittelfelde verzeichnet ein Verkehrsaufkommen von rund 6.000 Kfz pro Tag, der Lkw-Anteil beträgt 12,5 %. Auf der Hildesheimer Straße fahren in Höhe des Plangebietes täglich rund 18.600 Kfz, der Lkw-Anteil beträgt 12,4 %. Auf Basis dieser Verkehrszahlen wurden für das Plangebiet eine Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) in Höhe von 27 bis 28 µg/m³ und eine Feinstaubbelastung (PM₁₀) in Höhe von 31 bis 35 µg/m³ (abhängig vom Abstand zu den o. g. Straßen) als Jahresmittelwerte berechnet. Im Randbereich der Hildesheimer Straße wurden Werte zwischen 30 und 31 µg/m³ (NO₂) und 33 bis 35 µg/m³ (PM₁₀) errechnet.

Bewertung

Die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung betragen für die Stickstoffdioxidbelastung und die Feinstaubbelastung 40 µg/m³, so dass die Grenzwerte nach dem Prognosemodell nicht überschritten werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ wird aufgrund der heute bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung als gering eingestuft. Durch die noch mögliche Bebauung wird sich daran nichts gravierend ändern. Auch die dadurch zu vermutende verkehrliche Mehrbelastung ist in Bezug auf die Einhaltung der Grenzwerte, z. B. für Stickstoffdioxid, zu vernachlässigen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet hat heute nur eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken keine Änderung dieser Bewertung.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen bzw. Summenkonflikte zwischen den einzelnen Schutzgütern erkennbar.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung sichert die Weiterentwicklung eines Gewerbestandortes, der nach der Aufgabe des Industriebetriebs Eisenwerk Wülfel hier entstanden ist. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet der Bebauungsplan gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen nicht. Die Festbeschreibung des vorhandenen Versiegelungsgrades von 90 % fördert die Erhaltung der vor allem in den Abstandsflächen befindlichen Gehölze.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

An der heute vor Ort vorhandenen Situation würde sich im Prinzip nichts ändern. Wahrnehmbare Unterschiede in der Entwicklung wären, dass gegenüber der Claudiusstraße auf einer bislang nicht bebauten Fläche ein siebengeschossiges statt wie jetzt vorgesehen ein fünfgeschossiges Gebäude errichtet werden könnte und dass eine fast 100%ige Versiegelung unter Verlust aller Gehölze möglich wäre. 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

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 einschließlich der Erweiterungsmöglichkeit um 0,2 trägt dazu bei, im Plangebiet vorhandene Gehölze zu erhalten, da nach altem Planungsrecht eine fast vollständige Versiegelung möglich war. An der Westgrenze des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen mit vereinzelt Bäumen und Sträuchern. Durch eine entsprechende Festsetzung soll diese Fläche als Abstandsgrün zum angrenzenden Mischgebiet gesichert werden.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Bahnstrecke hin orientierte Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet künftig zum Schutz vor Bahngeräuschen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind (siehe den Abschnitt 4.2 der Begründung).

Ebenfalls der Gesundheit des Menschen dienen die gliedernden Festsetzungen für einen Teilbereich des Gewerbegebietes an der Straße Am Mittelfelde. Zum einen sollen hier nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig wären. Zum anderen sollen hier Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig sein.

4.3 Empfehlungen und Hinweise zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Beim Entfernen von Gehölzen sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu beachten.

Aufgrund der allgemeinen Altlastenproblematik ist es bei baulichen Eingriffen in das Erdreich (Bau- und Trümmerschutt) sowie bei Neubaumaßnahmen bzw. Umnutzungen des Geländes erforderlich, die Sanierungs- und Sicherungsarbeiten bzw. Entsorgungsmaßnahmen von kontaminiertem Erdmaterial von einem fachlich anerkannten Gutachter, in Absprache mit dem Fachbereich Umwelt der Region Hannover, begleiten bzw. mit durchführen zu lassen und zu dokumentieren.

Bei Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltungen muss aufgrund der Verunreinigung des Grundwassers schon im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover Kontakt aufgenommen und evt. zusätzliche Grundwasserreinigungsanlagen vorgesehen werden. Eine Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten (Ausnahme: vorübergehende Absenkung während der Baumaßnahme von insgesamt weniger als 4.000 m³) ist grundsätzlich erlaubnispflichtig. Für neue Gebäude wird empfohlen, zusätzlich in Absprache mit der Region Hannover zu klären, ob mit baulich technischen Maßnahmen das Eindringen der flüchtigen Schadstoffe verhindert werden muss. Der Schadensfall ist auch im Zusammenhang mit möglichen Grundwassernutzungen zu beachten.

Für die Bereiche, in denen auf Luftbildern Kriegseinwirkungen erkennbar sind, wird eine Oberflächensondierung und bei eventuellen Bauvorhaben baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke im Prinzip eine Festschreibung des vorhandenen Bestandes bzw. bestehender Baurechte erfolgt. Bei einer Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,7 käme es auf den ersten Blick zu weniger Versiegelung. Hierbei ist aber zu beachten, dass mit Ausnahme des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 685 und einer schmalen Fläche nördlich der Wendeanlage der Straße Am Eisenwerk die Fassung der BauNVO von 1968 anzuwenden war. Nach der BauNVO von 1968 sind die Grundflächen von Nebenanlagen usw. nicht auf die sich durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche anzurechnen. Danach wäre vor Ort praktisch eine fast 100%ige Versiegelung möglich gewesen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Für die schalltechnische Beurteilung wurden die Karten Schiene Tag und Nacht des Schall-Immissionsplanes-Hannover 2000 verwendet. Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgte auf der Grundlage der Vorschriften „Schall 03“ und „Akustik 04“. In die Berechnung gingen Zugfrequenzen, Zuggattungen, Zuglängen und Geschwindigkeiten als akustisch relevante Daten ein.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die durch den Bahnlärm belasteten Bereiche sind vollständig bebaut. Wie im Abschnitt 4.2 der Begründung dargelegt, soll bei grundlegenden Veränderungen im Einzelfall geprüft werden, ob Schallschutzfenster, die in ihrer Wirkung über die nach der Energieeinsparverordnung ohnehin einzubauenden Fenster hinausgehen, eingebaut werden müssen. Bei dieser Prüfung werden die dann gültigen akustisch relevanten Daten verwendet werden und so in den Aufenthaltsräumen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 685 im Jahre 1976 wurde die Art der baulichen Nutzung auf den damals bestehenden Industriebetrieb - Eisenwerk Wülfel - abgestimmt. Der größte Teil des Gebietes, der jetzt zur Aufstellung ansteht, wurde im Bebauungsplan Nr. 685 als Industriegebiet ausgewiesen. Nach dem Konkurs der Eisenwerke ist im östlichen Planbereich in den ehemaligen Werkhallen, zum Teil durch Anbauten ergänzt, ein Gewerbepark entstanden. Im mittleren und westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes wurde die alte Bausubstanz entfernt. Hier sind gewerbliche Neubauten entstanden. In der jüngsten Vergangenheit haben sich zwei Gewerbeansiedlungen zerschlagen, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem entgegenstanden. Im Interesse der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sollen daher die bestehenden Festsetzungen den neuen wirtschaftlichen Erfordernissen angepasst werden. Insbesondere soll das durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt wie bisher eines Industriegebietes erreicht werden.

Als erhebliche Umweltauswirkung sind mögliche Belastungen der Menschen, die im Plangebiet arbeiten bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft wohnen, durch Bahn und Gewerbe zu nennen. Hinsichtlich der übrigen zu prüfenden Schutzgüter sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades von ca. 90 % als weniger oder als nicht erheblich zu bezeichnen.

Die Lärmbelastungen, die auf der östlich angrenzenden Bahnstrecke verursacht werden, sollen für die im Plangebiet arbeitenden Menschen künftig dadurch ausreichend gemindert werden, dass die zur Bahnstrecke hin orientierten Fensteröffnungen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden müssen. Ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen (außerhalb des Plangebietes) soll dadurch gewährleistet werden, dass in einem Teil des Gewerbegebietes an der Straße Am Mittelfelde nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten zulässig wären. Außerdem sollen Tankstellen und Vergnügungstätten im zuvor genannten Bereich ausgeschlossen werden.

Weitere Festsetzungen zur Bewältigung anderer nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich. Die bisherigen Baurechte ließen praktisch eine vollständige Versiegelung zu, die neu vorgesehenen Baurechte werden den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Als Minimierungsmaßnahme ist vorgesehen, dass zehn Prozent der Fläche nicht versiegelt werden dürfen. Auf diese Weise können die im Plangebiet vorhandenen Gehölze größtenteils erhalten werden.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht oder nur sehr geringfügig auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirken.

Begründung mit Umweltbericht
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung mit Umweltbericht des Ent-
wurfes am 26.10.2006 zugestimmt.

61.12 / 14.08.2006

Die Begründung mit Umweltbericht des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung mit Umweltbericht
aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Dezember 2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 15.12.2006