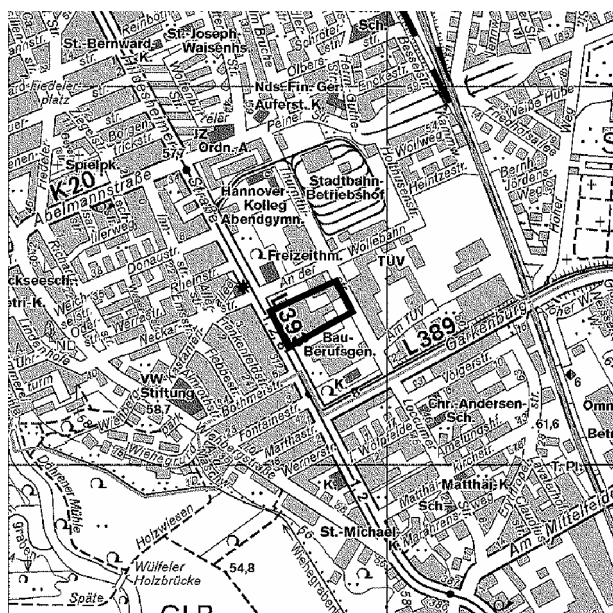


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1006, 2. Änderung - Hildesheimer Straße / nördlich Bau-Berufsgenossenschaft - vereinfachtes Verfahren



Stadtteil: Döhren

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Hildesheimer Straße, die südliche Grenze der Grundstücke Hildesheimer Straße 299 und An der Wollbahn 4, die Thurnithstraße und die nordwestliche Grenze der Grundstücke Thurnithstraße 12/16 und Hildesheimer Straße 309.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	3
3.1 Art der Nutzung	3
3.2 Maß der Nutzung	5
3.3 Begründung / Aufenthaltsqualität	6
4. Erschließung und Verkehr	6
5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung	6
5.1 Lärm	7
5.2 Grünstruktur und Naturschutz	7
5.3 Bodeneigenschaften und Verdachtsflächen	7
6. Kosten für die Stadt	8

1. Zweck des Bebauungsplanes

An der Hildesheimer Straße zwischen dem Freizeitheim Döhren und der Bau-Berufsgenossenschaft waren chemische Fabriken ansässig. Die Produktion auf dem Gelände der Lackfabrik wurde an einen anderen Standort außerhalb der Region Hannover verlagert. Daher steht nun die Umnutzung und Revitalisierung der Liegenschaft an.

Die Mieter des Objektes zeigten Interesse, die Liegenschaft zu erwerben und Einzelhandel anzusiedeln.

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1006, der an der Hildesheimer Straße Gewerbegebiet festsetzt und damit Einzelhandel unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit zulässt.

Weder das Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Fachmärkte von 1996 noch das Nahversorgungskonzept von 2002 der Stadt Hannover sieht dort Standorte für den Einzelhandel vor. Die Vorstellungen der Eigentümer zur Nachnutzung des Geländes stimmen daher nicht mit den Zielen der Stadt Hannover überein. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels erforderlich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1006 ist es, die Zulässigkeit von Einzelhandel so zu gliedern, dass städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Orte wie den Verdichtungs-bereich Fiedlerplatz begrenzt werden. Zu diesem Zweck wird der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Änderungen beschränken sich auf die Teilbereiche des Bebauungsplanes, für die in nächster Zeit eine Nutzungsänderung anstehen könnte. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten in dieser Lage würde die gewachsenen Strukturen schwächen bzw. gefährden und soll daher begrenzt werden. Schließlich werden die Zulässigkeit von Werbeanlagen sowie Dachbegrünung geregelt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Hildesheimer Straße, zwischen dem Freizeitheim Döhren im Norden und dem Verwaltungsgebäude der Bau-Berufsgenossenschaft im Süden. Östlich begrenzt die Thurnithstraße das Plangebiet.

Zahlreiche Bürogebäude, Lagergebäude, Werkstätten, Funktionsgebäude und Garagen sind im Plangebiet vorhanden, die den chemischen Fabriken dienen. Auf dem nördlichen Grundstück war ehemals eine Lackfabrik ansässig. Auf den beiden südlichen Grundstücken stehen darüber hinaus noch 2 Wohngebäude. Direkt nördlich grenzt eine Tankstelle und ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1200 m² Verkaufsfläche an. Nördlich der Straße „An der Wollebahn“ ist ein Elektronikfachmarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter vorhanden.

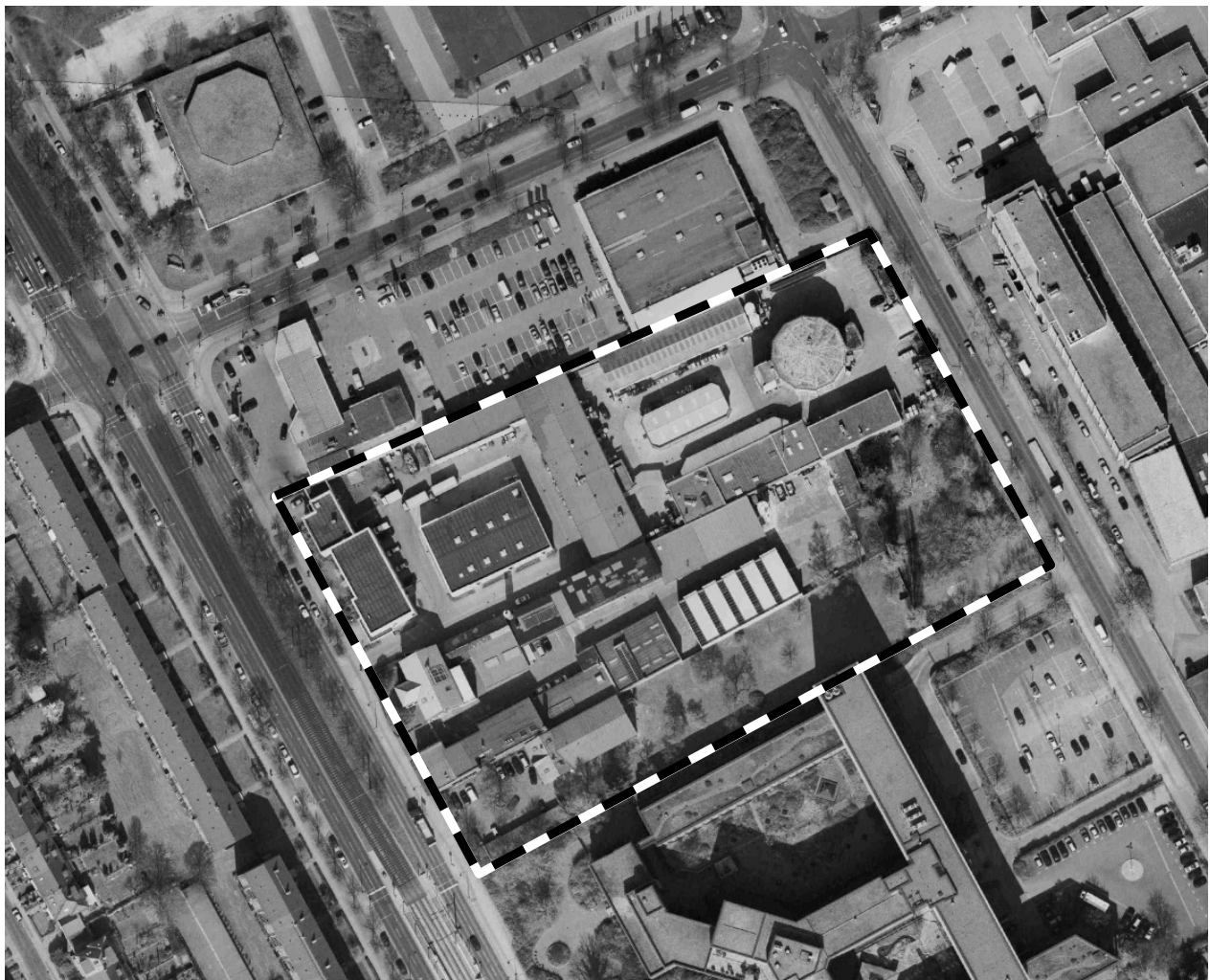
Zurzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 1006, der hier Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 vorsieht. Die Fläche ist dreigeschossig bebaubar. Südlich angrenzend ist ein Kerngebiet ausgewiesen, in dem die oben genannte Bau-Berufsgenossenschaft mit einer großen Verwaltung ansässig ist.

Das Gewerbegebiet ist gegliedert; entlang der Hildesheimer Straße sowie auf dem südlichen Grundstück sind das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Die angrenzende Hildesheimer Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt, die Flächen westlich davon als Wohnbaufläche. Nach Norden und Süden dehnt sich die gemischte Baufläche aus; östlich grenzt Gewerbegebiet an.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Leerstehende Gewerbehallen und freie Grundstücke in Gewerbegebieten sind aufgrund ihrer Größe und der damit einhergehenden Flexibilität von großem Interesse für den Einzelhandel, der sich hier zu größeren Einheiten entwickeln könnte.

Die Hildesheimer Straße ist die Hauptaussfallstraße nach Süden und verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Erschließung. Die überregionalen Straßen Messeschnellweg und Südschnellweg sind von hier aus schnell erreichbar.

Im städtebaulichen Zusammenhang mit den weiter östlich der Thurnithstraße vorhandenen Gewerbeflächen soll das Plangebiet weiter als Gewerbegebiet erhalten bleiben. Bei dieser Ausweisung wären auch Büro- und Verwaltungsgebäude, wie sie in den vergangenen Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich und südlich an der Hildesheimer Straße realisiert wurden, möglich. Im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben werden auch häufig Verwaltungsgebäude errichtet.

Die derzeitige Festsetzung würde jedoch auch eine ungewollte Anhäufung von Einzelhandelsangeboten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulassen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen könnte in ihrer Koppelung durch Kaufkraftabzug insbesondere den Bestand von Nebenzentren, wie den Verdichtungsbereich Fiedlerplatz, gefährden. Vor allem durch die Kombination von Lebensmitteln mit anderen zentrenrelevanten Gütern und den Randsortimenten der flächenextensiven Betriebe kann es zu existenzgefährdenden Entwicklungen für die Nebenzentren führen. Für das Plangebiet soll daher eine Beschränkung des Einzelhandels festgesetzt werden.

Für den südlich angrenzenden Teil des Bebauungsplans Nr. 1006, für den Kerngebiet ausgewiesen ist, besteht aktuell kein Handlungsbedarf, da das hier vorhandene Bürogebäude für Einzelhandel nicht geeignet ist.

Mit der Aufstellung und regelmäßigen Überarbeitung von städtebaulichen Konzepten zur Einzelhandelsentwicklung ist es in Hannover gelungen, die in anderen Städten weitaus stärker aufgetretene Ansiedlung von Fachmärkten an nicht- integrierten, rein autoorientierten Standorten zu verhindern. Die Zielaussagen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in den Stadtteilen durch Stützung der vorhandenen Versorgungsstrukturen und der zentralen Einkaufsbereiche erhalten werden.
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten soll grundsätzlich nicht erfolgen.
- Die Attraktivität und zentrale Handelsfunktion der Innenstadt für Hannover und für das Umland soll erhalten und verbessert werden.

Diese Ziele sind auch Bestandteil der Leitlinien für die Nahversorgung, die 2003 vom Rat der Stadt beschlossen wurden.

Mit der letzten Aktualisierung durch das „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ der Firma CIMA in 2003 wurde für den Stadtbezirk Döhren jedoch ein Handlungsbedarf festgestellt. Danach liegt ein offenes Umsatzpotential in dem Stadtbezirk vor, das heute per Saldo in andere Stadtbezirke abfließt.

Für die Untersuchung der Einzelhandelssituation im gesamten Stadtgebiet Hannovers ist aktuell ein Gutachten beauftragt. Die Untersuchungen für den Stadtbezirk Döhren sind dabei vorgezogen worden (Gutachterliche Stellungnahme zur Eignung eines Gewerbebrache für Einzelhandel im Stadtteil Döhren; Dr. Donato Acocella, 17.6.08). Der Stadtteil Döhren wird darin nach der Verteilung des Einzelhandelsangebotes differenziert nach dem zentralen Versorgungsbereich Döhren (Fiedlerstraße / Fiedlerplatz) und den sonstigen Standorten betrachtet.

Ergebnis ist, dass der überwiegende Teil der Betriebe in dem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt ist; aufgrund ihrer unterdurchschnittlichen Größen vereinen die dort ansässigen Betriebe jedoch nur ca. ein Drittel der Verkaufsfläche bzw. des Umsatzes auf sich. Die Stärke des Bereichs liegt in den Angeboten des mittelfristigen Bedarfsbereiches, d.h. innenstadt- bzw. zentrenrelevante Sortimente. Die Kleinteiligkeit drückt zwar eine eigene Identität des Angebotes aus, Betriebe mit geringen Verkaufsflächen reagieren i. d. R. jedoch sensibel auf Strukturänderungen in der näheren Umgebung.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. Drogeriemarktes im Bereich Hildesheimer Straße / Zeißstraße quantitativ annähernd eine Vollversorgung bzw. ein Kaufkraftzufluss erreicht. Qualitativ räumlich betrachtet wird für das Sortiment Nahrung/ Genussmittel, welches den größten Anteil am kurzfristigen Bedarfsbereich hat, festgestellt, dass für die meisten der in Döhren Wohnenden eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit besteht; durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters an der Zeissstraße wird im Norden des Stadtteils eine Versorgungslücke geschlossen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage, der umgebenden Nutzungen und der Trennwirkung der Hildesheimer Straße zum westlich gelegenen Wohngebiet als nicht integriert einzustufen. Weiter weist es eine beträchtliche Distanz zum zentralen Versorgungsbereich am Fiedlerplatz wie auch zum Markbereich Wülfel auf.

Das Gutachten weist in diesem Zusammenhang auch auf das Landes-Raumordnungsprogramm, das Regionale Raumordnungsprogramm und das Nahversorgungskonzept für die Stadt Hannover hin:

Als Standort für Einzelhandel ist das Plangebiet damit nicht konzeptkonform. Gemäß dem Integrationsgebot des **Landes-Raumordnungsprogramm** Niedersachsen sind *"neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, (...) nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig."*

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** für die Region Hannover stellt die zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer Versorgungsfunktion in den Vordergrund: *„Die Funktionsfähigkeit der*

Innenstädte, Stadt-/ Ortszentren und Stadtteil-/ Ortsteilzentren ist zu erhalten und zu stärken.
Nach dem **Nahversorgungskonzept** für die Stadt Hannover stellt eine flächendeckende, wohn-ortorientierte und fußläufige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Lebensmitteln, Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs das übergeordnete Ziel dar. Zudem sind u.a. vorhandene zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und Neuansiedlungen in nicht integrierten Lagen zu vermeiden. Hinsichtlich der Ansiedlung von Lebensmitteln (und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs) ist festzuhalten, dass nach dem Nahversorgungskonzept der unmittelbar nördlich gelegene Doppelstandort als nicht integrierter und nicht konzeptkonformer Standort eingestuft ist; auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft und damit der identischen Umgebungssituation gilt diese Einstufung auch für das Plangebiet.

Es ist Planungsziel, die Stadtteilmitte um den Fiedlerplatz zu stärken und zu entwickeln. Dies macht eine planerische Koordination und Regelung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass im Plangebiet Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig ist.

Die aktuell bestehende Möglichkeit Einzelhandel zu betreiben, der sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt, wurde im Plangebiet wegen der jetzt aufzugebenden Gewerbenutzung nicht in Anspruch genommen. Um die städtebaulich unerwünschte Umwandlung der Gewerbeflächen in Verkaufsflächen zu steuern, wird im Plangebiet der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken, das heißt gemäß Rechtsprechung bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², dürfen hier betrieben werden, wenn sie keine zentrenrelevante Sortimente anbieten.

In den Erläuterungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm wurden die folgenden Sortimentsbereiche aufgelistet, die als in der Regel besonders innenstadtrelevant anzusehen sind:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - Bekleidung / Textil / Wäsche, | - Uhren / Schmuck, |
| - Lederwaren / Schuhe, | - Optik / Foto / Video, |
| - Bücher / Zeitschriften / Schreibwaren, | - Sportartikel / Sportbekleidung, |
| - Glas / Porzellan / Haushaltswaren, | - Spielwaren, |
| - Unterhaltungselektronik / Ton- und Bildträger / EDV, | - Apotheke / Parfümerie, |
| - Geschenkartikel, | - Lebensmittel. |

Dieser Sortimentskatalog ist mit dem Ziel des Ausschlusses in die textlichen Festsetzung übernommen.

Die Beschränkungen zur Art der baulichen Nutzung, die bereits bisher vorgesehen waren, sollen weiterhin Gültigkeit haben.

Werbeanlagen

In letzter Zeit ist zu beobachten, dass vermehrt Betriebe durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Ihr Ziel ist es, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten. Im vorliegenden Fall wären die dicht bewohnten Bereiche des Stadtteils Döhren betroffen. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen ausspricht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden. Im Plangebiet sollen daher Werbeträger als Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO (z.B. Werbepylone) und selbstständige Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 12 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig sein. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen die jeweilige Gebäudetraufe nicht überschreiten.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,8 und maximal drei Vollgeschossen wird beibehalten. Hierfür gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977.

Mit der zulässigen Zahl von III Vollgeschossen kann das Büroflächenkonzept fortgesetzt werden. Die Hildesheimer Straße als wichtige Ein- und Ausfallstraße kann damit eine Randbebauung erhalten, die den Straßenraum fasst.

Die Festsetzungen zu Baugrenzen und Bauweise bleiben unverändert.

3.3 Begrünung / Aufenthaltsqualität

Bereits im bisherigen Bebauungsplan sind entlang der Verkehrsflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese sind insbesondere auch unter gestalterischen Gesichtspunkten von hoher Bedeutung, da sie dem Gebiet einen durchgrünten Charakter verleihen und werden in dieser Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Stellplätze u. Betriebsanlagen können so weitgehend optisch abgeschirmt werden.

Die Stadt Hannover hat Leitlinien für den Umgang mit Dachbegrünung erarbeitet. Danach sollen Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad in Gewerbegebieten dauerhaft und flächendeckend begrünt werden.

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen:

- das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und Förderung des Luftaustausches
- das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere
- das Speichern von Regenwasser
- das Verbessern der Wärmedämmung.

Daher wird diese Dachbegrünung im Plangebiet vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Begrünung dem Nutzungszweck widersprechen oder zu technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führen würde. In diesen Ausnahmefällen sind jedoch mindestens 25 % der Dachflächen zu begrünen. Die Anlage von Sonnenkollektoren steht nach dem Stand der Technik nicht mehr im Widerspruch zu einer Dachbegrünung.

Den tlw. als Nachteil einer Dachbegrünung aufzuführenden höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

4. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen ausreichend erschlossen. Der Standort befindet sich inmitten eines bestehenden Gewerbegebietes, eingerahmt von stark belasteten Verkehrsadern und ist als optimal zu bezeichnen. Die Ansiedlung von Einzelhandelnutzungen könnte dazu führen, dass sich die verkehrliche Erschließung durch das höhere Verkehrsaufkommen verschlechtert. Es ist nicht zu erwarten, dass von den Grundstücken ausgehende Lärmbelastungen durch Be- und Entladen, Rangieren, Ein- und Ausparken etc. sich störend auf sensible Bereiche auswirken.

Weiter ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: In der Hildesheimer Straße verkehren die Stadtbahnlinien 1, 2, 8 und 18. Die nächsten Haltestelle Peiner Straße und Bothmer Straße sind ca.400 bzw. 200 m entfernt.

5. Umweltverträglichkeit und Eingriffsregelung

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (es wird im Geltungsbereich lediglich bisher zulässige Nutzungsunterarten ausgeschlossen), soll die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) wird nicht vorbereitet oder begründet, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Das Gebiet ist insgesamt durch die Immissionen der Hildesheimer Straße, der Eisenbahn und den hohen Versiegelungsgrad vorbelastet. Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wird als gering eingeschätzt. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da schon der rechtskräftige Bebauungsplan die Ausweisung von Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 vorsieht. Diese Ausnutzungsziffer sowie die überbaubare Grundstücksfläche soll nicht verändert werden.

Die Verminderung der CO₂-Emissionen ist Ziel der Stadt Hannover. Ein verbesserter baulicher Wärmeschutz, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung, sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie tragen zur Verminderung dieser CO₂-Emissionen bei. Durch dieses Bauleitplanverfahren wird lediglich die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf Einzelhandel eingeschränkt. Eine Einwirkungsmöglichkeit auf ein konkretes Bauvorhaben ist im Hinblick auf die Verminderung von CO₂-Emissionen daher zurzeit nicht gegeben.

5.1 Lärm

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und liegt zwischen Verwaltungen und einem Lebensmittelmarkt; diese Nutzungen sind als wenig sensibel einzustufen. Durch die Hildesheimer Straße wird es von den Wohngebieten getrennt. Die Fassaden der nächstgelegenen Wohngebäude sind ca. 50 m vom Gewerbegebiet entfernt. Durch diesen Abstand werden Lärmpegel gewährleistet, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen und Störungen aus gewerblicher Nutzung im Plangebiet ausreichend abmildern.

Das Plangebiet wird durch Geräusche und Luftschadstoffe von der Hildesheimer Straße und der Eisenbahnlinie Hannover- Göttingen belastet. Die Immissionen an den zur Hildesheimer Straße nächstgelegenen Baugrenzen werden mit einem maßgeblichen Beurteilungspegel von 65dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erwartet. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird von der Eisenbahn mit ca. 45 dB(A)tags und 50 dB(A) nachts belastet. Diese Immissionen liegen unterhalb der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiet, so dass im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

5.2 Grünstruktur und Naturschutz

Die in Nutzung befindlichen Gewerbegrundstücke sind nahezu komplett versiegelt; das südliche Grundstück verfügt noch über umfangreiche Scherrasen und Baumbestand.

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1006 vorhanden. Dieser sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 vor.

Durch diese Bebauungsplanänderung ist hier die aktuelle Baunutzungsverordnung auf das Plangebiet anzuwenden. Damit sind bei der Ermittlung der Grundfläche nun auch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen nicht über die bereits vorhandenen Baurechte hinaus. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5.3 Bodeneigenschaften und Verdachtsflächen

Der nördliche Teil des Plangebietes ist anthropogen überformt und stark verdichtet. Die Baugrunderkennung weist den Bereich aus als: „Schluffbänke (um 1 m Mächtigkeit und mehr) im Tal-sand“. Mehrere Aufschlussbohrungen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes beschreiben den oberen Bereich bis in mindestens 3 m Tiefe mit sandigen Schichten, die nur geringe bindige Anteile aufweisen. In größeren Tiefenlagen, ab 3 bis spätestens 6 Meter unter GOK, ist mit bindigen Schichten zu rechnen, die unterschiedliche Mächtigkeiten aufweisen

Für das Plangebiet können 4 Grundwassermessstellen für die Ermittlung der tiefsten bzw. höchsten GW-Stände herangezogen werden. Eine Interpolation der maximal gemessenen Grundwasserstände im Jahr 2003 ergibt einen maximalen Grundwasserstand von ca.57 m ü.NN im Osten des Untersuchungsgebiets und ca. 56,5 m ü.NN im Westen. Das entspricht ca. 1,8 m bzw. 2,0 m unter Gelände. Die generelle GW-Fließrichtung zeigt nach West.

Im Plangebiet befinden sich zwei Gewerbestandorte (ehem. Lackfarbenfabrik sowie die chemische Fabrik Wülfel). Beide Standorte sind nachweislich mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt.

Auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 303 sind im Jahr 2000 Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt worden. Hierbei sind Belastungen im Grundwasser und im Boden festgestellt worden. Ein weiterer Schadensschwerpunkt wurde im Bereich der Tankanlage festgestellt.

Das Grundstück Hildesheimer Straße 305 weist Belastungen überwiegend im Bodenbereich aus, die vermutlich aus der kontaminierten Auffüllung stammen. Im Grundwasser wurden PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Eine vollständige Untersuchung der gesamten Fläche bzw. Grundstücke liegt jedoch nicht vor. Bei der Umnutzung u.a. zu Einzelhandel sind im Vorfeld der geplanten Maßnahmen Untersuchungen des Untergrundes und evtl. des Grundwassers erforderlich. Für die Grundstücke ist eine gutachterliche Bewertung hinsichtlich der Altlastensituation zur geplanten Nutzung erforderlich.

Ein Hinweis auf den Verdacht auf Bodenbelastungen ist in den Plan aufgenommen.

Niederschlagswasserversickerung

Angesichts der anstehenden Sandböden im Plangebiet steht einer Versickerung von Niederschlagswasser aus hydrogeologischer Sicht nichts entgegenzusetzen. Für den anstehenden Untergrund wird ein k_f -Wert von lediglich schlechter als 10^{-5} m/s angegeben. Erst in tieferen Schichten, in denen bindige Bestandteile im Untergrund vorhanden sind, ist mit einem k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s oder auch schlechter zu rechnen.

Gemäß der Abwassersatzung der LHH besteht ein Anschluss- und Benutzungsrecht für die zentrale Abwasseranlage für Niederschlagswasser nur, soweit eine Versickerung nicht möglich ist. Dabei bleiben die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG), insbesondere die Versagungsgründe gem. § 8 NWG, unberührt. Wird die Versickerung von Niederschlagswasser geplant, muss im Einzelnen dem Verdacht auf schon bekannte Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen nachgegangen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser kann nur erteilt werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Versickerung schadlos möglich ist.

Weiter ist es aufgrund der Schadstoffsituation erforderlich, dass sich der Vorhabenträger bei einer beabsichtigten Grundwasserbenutzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten frühzeitig mit der Region Hannover in Verbindung setzt. Insbesondere sind Ergebnisse von Grundwasseruntersuchungen vorzulegen, damit eingeschätzt werden kann, ob eine Reinigung abzuleitenden Grundwassers erforderlich wird.

Aussagen über Bombenblindgänger oder Munitionsfunde (Luftkampfmittel) sind noch nicht bekannt. Es wird empfohlen, vor Baumaßnahmen den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Polizeidirektion zu beteiligen.

6. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung
des Entwurfes aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2008

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 12.08.2008