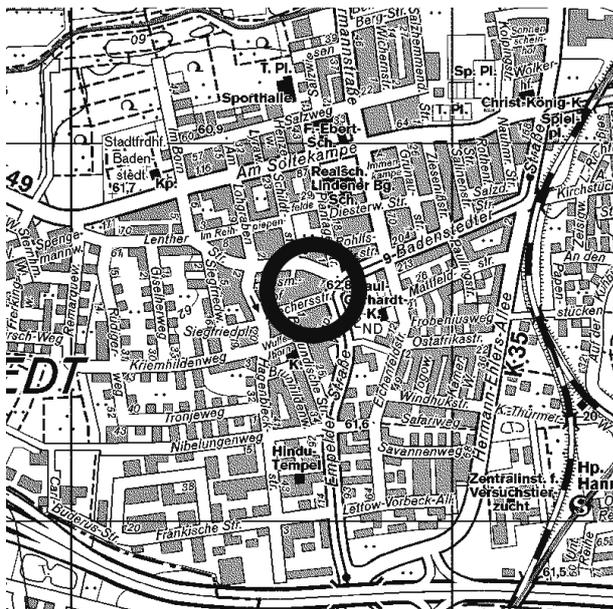


## Begründung mit Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 1689 - Badenstedter Straße / Am Denkmal -

Stadtteil: Badenstedt



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Lenther Straße, Badenstedter Straße, Riechersstraße, Ostgrenze der Grundstücke Riechersstraße 8 und 10, Lenther Straße 9 und 11A.

Inhaltsverzeichnis:	Seite
<b>Teil I - Begründung</b>	<b>3</b>
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches Konzept	4
5. Festsetzungen	4
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Baugrenzen und Bauweise	6
6. Verkehr und Erschließung	6
7. Umweltbelange	8
7.1 Schall- und Schadstoffemissionen	8
7.2 Naturschutz	9
7.3 Altlasten / Verdachtsflächen	10
8. Kosten für die Stadt	10
<b>Teil II - Umweltbericht</b>	<b>11</b>
1 Einleitung	11
1.1 Vorhaben und bestehendes Planungsrecht	11
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	11
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	13
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
2.3 Schutzgut Boden	14
2.4 Schutzgut Wasser	15
2.5 Schutzgut Luft und Klima	15
2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	16
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	17
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	17
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	17
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	17
6 Zusätzliche Angaben	17
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	17
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	17
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

## **Teil I - Begründung**

### **1. Zweck des Bebauungsplanes**

In Badenstedt befindet sich der Einzelhandel hauptsächlich an der Badenstedter Straße, dem Badenstedter Markt und am Verkehrsknotenpunkt Empelder Straße / Lenther Straße. In den letzten Jahren hat sich hier ein Stadtteilzentrum gebildet. Einer der Hauptankerbetriebe ist der Minimal-Markt als einziger größerer Lebensmittelanbieter. Durch seine zentrale Lage ist er für Menschen ohne Auto hervorragend zu erreichen.

Bereits vor 25 Jahren wurde das Plangebiet zusammen mit den benachbarten Flächen überplant, um mit einer Neubebauung die Badenstedter Ortsmitte aufzuwerten. Der Bebauungsplan Nr. 1007, der 1982 zur Rechtskraft kam, sah ein 2 – 3-geschossig bebaubares Mischgebiet und die teilweise Umgestaltung der anliegenden Straßen vor. Bisher wurden an dieser Stelle jedoch keine Maßnahmen in diesem Sinne begonnen.

Die Ansprüche an Lebensmittelmärkte haben sich seit dem erheblich gewandelt. Der ansässige Lebensmittelmarkt ist angesichts der heutigen Ansprüche von seiner Größenordnung her nicht mehr konkurrenzfähig. Das Gebäude soll deshalb grundlegend erneuert und die Verkaufsfläche auf ca. 900 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelnahversorgers wird das Stadtteilzentrum Badenstedter Markt gestärkt und ansprechend gestaltet. Durch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan wird zudem sichergestellt, dass sich die Emissionen, die vom geplanten Nahversorgungsmarkt selbst ausgehen, nicht negativ auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken.

Im Rahmen dieses Umbaus sollen auch die Straßenräume der Riechersstraße und der Lenther Straße gestalterisch überplant werden.

### **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet und die westlich benachbarten Grundstücke gilt der Bebauungspläne Nr. 1007 aus dem Jahr 1982. Für das Plangebiet und die westlich benachbarten Grundstücke weist dieser Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet aus.

Das Baugrundstück im Plangebiet war bis vor kurzem vollständig bebaut mit dem Ladengebäude, einem leerstehenden ehemaligen Wohnhaus, einem Gebäude mit einer Gaststättennutzung sowie mehreren eingeschossigen Nebengebäuden mit Kiosk, griechischen Imbiss und Radio-/ TV-Geschäft entlang der Riechersstraße. Die Gebäude sind stark erneuerungsbedürftig, bzw. abgängig. Der Großteil davon wurde mit Ausnahme des Ladengebäudes kürzlich abgerissen. Auch die unbebauten Flächen benötigen eine Neuordnung. Westlich des Plangebietes sind zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Südlich und nördlich des Plangebietes weisen die Bebauungspläne Nr. 1154 und Nr. 956 allgemeine Wohngebiete aus. Die Grundstücke sind mit zwei bis sechs-geschossigen Wohnhäusern bebaut.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Marktbereich 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst. Die darüber hinausgehende Verkaufsfläche ist aus der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, da die bestehenden Strukturen gestärkt werden sollen. Im Stadtteil Badenstedt besteht Handlungsbedarf zur Verbesserung bzw. Erhaltung der Nahversorgung im Bereich Badenstedter Markt. Die Versorgung kann durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet verbessert werden. Der Bebauungsplan dient damit der funktionalen Ausstattung des Stadtteils.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Der Planbereich umfasst einen Teil des Ortsteilzentrums von Badenstedt, die Schnittstelle von vier Straßen. Hier befindet sich der Minimalmarkt als einziger größerer Lebensmittelanbieter am Wohnstandort Badenstedt. Es handelt sich hier um einen Vollsortimenter, der funktionell als Nahversorger dem Stadtteil dient. Durch seine zentrale Lage ist er für Menschen ohne Auto hervorragend zu erreichen. Er ist Teil der Hauptgeschäftszone Badenstedts. In direkter Nähe hält die Stadtbahn, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der neu gestaltete Badenstedter Markt mit Wohnungen, mehreren Läden, dem Wochenmarkt und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Nachdem zwei benachbarte Discounter in den letzten Jahren geschlossen wurden und der Mangel an geeigneten Flächen keine Neuansiedlung zulässt, ist der Minimal zurzeit der einzige zentral gelegene Einkaufsstandort in diesem Stadtteil. Er ist der wichtigste Magnet für den Geschäftsbereich „Badenstedter Straße“.

Die Stärken des Standortes liegen in der Vielfalt des Branchenmixes, dem Neubau des Badenstedter Marktes mit dem Wochenmarkt, der ÖPNV-Anbindung und der modernen Präsentation einiger Einzelhandelsbetriebe, vor allem der Läden auf dem Badenstedter Markt. Andererseits sind hier auch Defizite in der Ladengestaltung einiger Geschäfte zu benennen, die sich entlang der Badenstedter Straße befinden. Zu diesen gehört auch der Lebensmittelmarkt selbst. Es besteht daher ein großes Interesse daran das Gebäude im Plangebiet Instand zusetzen und um konkurrenzfähig zu bleiben, v.a. die Verkaufsflächen zu vergrößern. Die Anzahl der Stellplätze soll auf dem Grundstück in begrenztem Maße erhöht werden.

Das Marktgebäude soll um einen 2-geschossigen Anbau nahe der Riechersstraße ergänzt werden. Kiosk, Imbiss und das Radiogeschäft sollen dort einziehen und erhalten zusätzliche Büro- und Sozialräume. Auch die Nebenräume des Marktes sollen im Anbau untergebracht werden. Die äußere Hülle (Fassade, Fenster, Vordach) des Marktes wird grundlegend erneuert und die Verkaufsfläche durch Verlagerung der Nebennutzungen auf ca. 890 m<sup>2</sup> erweitert werden. Schließlich ist noch die Erhöhung des östlichen Teils des Gebäudes um ein drittes Geschoss zulässig.

Die private Baumaßnahme wird den zentralen Einkaufsbereich Badenstedts städtebaulich erheblich aufwerten. Es ist deshalb notwendig, den angrenzenden Straßenraum neu zu ordnen. Die Anordnung der Stellplätze, Taxenstände, Begrünung der Verkehrsflächen sowie der Querungshilfen für Fußgängerinnen und Fußgänger ist in diesem Rahmen zu optimieren.

In diesem Zuge wird auch das städtebauliche Ziel, die Lenther Straße nach Norden zu verbreitern, überarbeitet. Die Verbreiterung nach Norden wird erheblich reduziert.

Der Durchgangsverkehr mit einer z. T. angespannten Parksituation und einer Vielzahl abgestellter Fahrräder beeinträchtigt insbesondere in der Badenstedter und Lenther Straße die Aufenthaltsqualität.

#### **5. Festsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt als Eckgrundstück zwischen der Badenstedter-, der Riechers- und der Lenther Straße. Das Grundstück ist in Privatbesitz. Es befindet sich in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand. Darüber hinaus sind auch Teile der Lenther Straße, Riechersstraße und der Plantagenstraße Bestandteil des Geltungsbereiches

Der Kernbereich des Plangebiets war bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Ausweisung sollen, soweit es den Marktbereich stützt, beibehalten werden.

Darüber hinaus soll nun jedoch auch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes, dessen Verkaufsflächengröße städtebauliche Auswirkungen haben kann, ermöglicht werden.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind in Mischgebieten nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, für die dieses Kriterium nicht zutrifft (lt. Rechtsprechung liegt diese Grenze bei einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>), sind in Kern- oder Sondergebieten unterzubringen. Mit dieser Eingrenzung will der Gesetzgeber vermeiden, dass z.B. Kundschaft in großem Umfang aus benachbarten Stadtteilen im Plangebiet einkauft und die dort ansässige Bevölkerung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stört. Gleichzeitig soll in den Wohngebieten ein Niedergang von gut gelegenen Läden durch zurückgehende Nachfrage verhindert werden.

Eine Änderung des Planungsrechts für Teilbereiche des Bebauungsplanes ist daher notwendig um die beabsichtigte Verkaufsfläche von knapp 900 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

Die Nutzungsstruktur an der Badenstedter Straße besteht weitgehend aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. Um die bestehende gemischte Struktur auch auf diesem Eckgrundstück zu erhalten, wird hier ein Sondergebiet „Geschäftshaus mit Einzelhandel“ festgesetzt.

### **Einzelhandel**

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung zur Vermeidung von unnötigem Einkaufsverkehr und zur Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen. Bestehende Betriebe sollen gepflegt und maßvolle Erweiterungen zugelassen werden, wenn sie sich verträglich einfügen.

Bei gut gelegenen Einzelhandelsbetrieben, wie hier im Plangebiet, dominiert der Fußgängerverkehr. Solche Betriebe haben relativ begrenzte Absatzradien 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 Umsatzpotenzial weitgehend gesichert.

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer für das Stadtteilzentrum Badenstedt zu erhalten und zu stärken. Der momentane Nahversorgungsbestand soll gepflegt und gefördert werden, da es zurzeit keine Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Nahversorger im Zentrum Badenstedts aufgrund fehlender freier Flächen gibt. Die für einen konkurrenzfähigen Betrieb erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche soll hier ermöglicht werden.

Das „Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ (CIMA-Gutachten 2002) kommt für den Stadtteil Badenstedt zu der Einschätzung, dass hier zwar ein erheblicher Ansiedlungsdruck besteht, dem jedoch nur ein geringes offenes Umsatzpotenzial von 1,4 Mio.€ gegenübersteht. Sollten Ansiedlungen erfolgen, so sollte eine Stärkung des Stadtteilzentrums Badenstedter Straße angestrebt werden. Durch das Vorhaben sind schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur nicht zu erwarten.

### **Weitere Nutzungen**

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen im Plangebiet zulässig sein. Es ist dabei nicht auszuschließen, dass solche Nutzungen in den späteren Abendstunden zu Störungen führen können, durch Musik oder durch sehr viele Besucher. Dies kann zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbevölkerung führen. Es handelt sich aber um Nutzungen, die für Stadtteilzentren und Einkaufslagen typisch sind und zum städtischen Leben gehören. Vergnügungsstätten sind allerdings nicht zulässig.

Auf dem Baugrundstück haben einige große Bäume gestanden, die durch die Baumschutzsatzung geschützt waren. Die Fällgenehmigung wurde unter der Auflage von Ersatzpflanzungen (8 Bäume und 20 Sträucher) erteilt. Diese sollen soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst gepflanzt werden. Der Bebauungsplan setzt dafür Flächen zum Pflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern fest.

Bei der Planung aus dem Jahr 1982 war für die Lenther Straße eine Breite von 14 m vorgesehen. Bis heute ist die Straße in dieser Form nicht ausgebaut worden. Der Bebauungsplan wird nun weitgehend der vorhandenen Situation angepasst, in dem die Flächen nördlich der vorhandenen Grundstücksgrenzen (Verkehrsbegrenzungslinie) als Allgemeine Wohngebiete entsprechend der Ausweisung der angrenzenden Baugrundstücke ausgewiesen werden. Lediglich für das Grundstück Plantagenstraße 1 wird nicht die vorhandene Grundstücksgrenze angehalten, um für die nördlichen Nebenanlagen eine Mindestbreite von ca. 2 m langfristig realisieren zu können (siehe auch Abschnitt 6).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei Geschossen im hinteren Bereich und drei Geschossen in der Ecksituation wird ebenso wie die geschlossene Bauweise beibehalten. Die Festsetzungen für die GRZ und GFZ entsprechen den Obergrenzen von Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung.

Bisher waren die Festsetzungen im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zu beurteilen, bei der Nebenanlagen nicht in den GRZ berücksichtigt wurden. Nach der aktuellen BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche nur bis zu 50 % überschritten werden. Die BauNVO lässt auch davon abweichende Festsetzungen zu. Um die oben erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu ermöglichen, ist hier festgesetzt, dass die GRZ von 0,6 bis zu 60 % (=0,96) überschritten werden kann. Mit der erhöhten Überschreitungsmöglichkeit für die GRZ wird die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung mit 890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Stellplatzanlage für 31 Kfz an dieser Stelle ermöglicht, da weitere Flächen nicht zur Verfügung stehen. Auswirkungen auf die Umwelt über die vorhandene Situation hinaus sind nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Stellplätze sollen jedoch in den dafür festgesetzten Bereichen angeordnet werden. Der Bereich dicht an der Kreuzung soll zum Aufenthalt einladen und von Kraftfahrzeugen außerhalb der Verkehrsfläche freigehalten werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Kfz-Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Bereiche nur ausnahmsweise zulässig sind.

## **5.3 Baugrenzen und Bauweise**

Auch die Baugrenzen sind weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan entnommen. Lediglich die überbaubare Fläche im Norden des Gebietes wurde zugunsten einer kleinen privaten Grünfläche und offener Stellplätze aufgegeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht eine Auskragung des zukünftigen Obergeschosses über der Eingangszone des Marktes. Dieses Ziel wird beibehalten. Die Fläche in der Erdgeschosszone unter der Auskragung soll allerdings privat bleiben, um die Aufstellung von eventuellen Stützen zu ermöglichen. Hier ist eine lichte Höhe von 2,4 m frei zu halten.

Die bisherige Planung setzte für das Baugrundstück geschlossene Bauweise fest. Da die überbaubaren Flächen und das verfolgte Projekt jedoch keine Grenzbebauung anstreben, eine Gebäudelänge über 50 m vorgesehen ist und die Grenzabstände gemäß Nds. Bauordnung eingehalten werden, wird keine Bauweise festgesetzt.

## **6. Verkehr und Erschließung**

Das Grundstück ist über die Lenther- und Riechersstraße vollständig erschlossen. Gas, Wasser und Kanäle sind vorhanden. Ein Anschluss an das Netz der Fernwärmeleitungen besteht nicht. In direkter Nähe befindet sich die Stadtbahnhaltestelle „Badenstedt Denkmal“ der Linie 9.

Durch die Ladenerweiterung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen, der auf den unbebauten Flächen im Norden und Westen des Grundstücks angeordnet wird. Mangels Grundstücksfläche ist die Anzahl der möglichen Stellplätze allerdings begrenzt und liegt im Bereich der Mindestforderung gemäß Nds. Bauordnung.

Die Anlieferung für den Markt ist auf der westlichen Seite des Gebäudes vorgesehen. Die Zufahrt soll von der Riechersstraße zwischen dem Trafo und dem Gebäude erfolgen. Aufgrund der schlankeren Trasse ist hier ein geringerer Rangieraufwand als bisher an der südlichen Gebäudeseite zu erwarten. Die Abfahrt soll über den Parkplatz zur Lenther Straße hin stattfinden. Um unnötige Lärmbeeinträchtigungen für die westlich angrenzenden Wohngrundstücke zu vermeiden, soll der denkbare Querverkehr zwischen Riechersstraße und Lenther Straße durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung oder Poller) auf den Lieferverkehr beschränkt werden. Die Zu- und Abfahrt für den Parkplatz soll an der Lenther Straße angeordnet werden.

Für den Kiosk der z. Teil auch während der Ruhezeiten geöffnet ist, sind keine besonderen Stellplätze vorgesehen. Durch die Lage des Kiosk werden damit in Verbindung stehende Fahrzeugbewegungen im öffentlichen Straßenraum stattfinden und sind mit dem Straßenverkehr vermischt.

### **Straßenräume**

Der Geltungsbereich umfasst auch Teile der umliegenden Straßen. Im bisher gültigen Bebauungsplan war eine Verbreiterung und üppige Umgestaltung der Lenther Straße beabsichtigt. Darauf soll weitgehend verzichtet werden. Das heutige Straßenprofil soll grundsätzlich erhalten bleiben. Lediglich auf der Nordseite der Lenther Straße soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei Abriss des nicht denkmalgeschützten Fachwerkhauses Plantagenstraße Nr. 1 den sehr schmalen Gehweg zu verbreitern.

Die Neugestaltung des Planbereiches wird zum Anlass genommen auch die Gliederung des Straßenraumes und die Anordnung der Stellplätze zu überprüfen. Durch Anordnung von alternierenden Parkstreifen möglichst unter Beibehaltung der heutigen Borde soll eine Verkehrsberuhigung der stark befahrenen Lenther Straße erreicht werden, um den Charakter einer Erschließungsstraße zu verdeutlichen. Es verbleibt dann allerdings in Teilbereichen nur eine Fahrbahnbreite von 5 m.

Im westlichen Bereich der Lenther Straße wird die südliche Nebenanlage durch das Gebäude Nr. 11 erheblich eingeschnürt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, langfristig die Nebenanlagen in gleichmäßiger Breite zu führen. Solange das vorhandene Gebäude besteht, soll die heutige Situation beibehalten werden; bei Abriss des Gebäudes soll die Fläche für den Gehweg in Anspruch genommen werden.

Nördlich des Marktes waren laut bisherigem Bebauungsplan ein kleiner öffentlicher Platz sowie eine öffentliche Wegeverbindung als Fortsetzung des westlichen Wegenetzes vorgesehen. Diese private Teilfläche wird jedoch für die notwendigen Stellplätze des Bauvorhabens mit seinem Flächenbedarf benötigt. Es ist beabsichtigt, diese Zielvorstellung aufzugeben, ein öffentliches Interesse an einer Platzgestaltung an dieser Stelle besteht nicht mehr.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes über den Wohnweg Huesmannhof (bzw. die o.g. öffentliche Wegeverbindung) soll jedoch erhalten bleiben. Die öffentliche Wegeparzelle geht heute bis zum Zaun des Marktgeländes. In ihrer Verlängerung wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Der Zaun soll geöffnet werden und der private Parkplatz von Fußgängerinnen und Fußgängern überquert werden können.

Im Rahmen der Neuordnung sind einige der Fahrradständer, die genau vor dem Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes stehen, zu verlagern. Deshalb wird eine kleine Fläche westlich der Gaststätte „Zur Eiche“ (Badenstedter Straße 220) in den Geltungsbereich aufgenommen, um dort z.B. einen Teil der Fahrradständer platzieren zu können.

Entlang der Riechersstraße sollen möglichst kurzfristig Stellplätze und Straßengrün neu gestaltet werden. Die neu erforderlichen Grundstückszufahrten sowie die vorhandenen Masten der Stadtbahn-Oberleitung müssen dabei berücksichtigt werden. Weiter stehen auch hier zwei Bäume, die in die zukünftige Wegefläche fallen. Diese sollen im Bereich des Verkehrsgrüns ersetzt werden. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist noch vorbehaltlich einer Leitungsumfrage im

Bebauungsplan eingetragen. Es wird vorgeschlagen, die private Bauminsel auf dem südlichen Teil des Baugrundstücks mit einer öffentlichen Bauminsel zu kombinieren und in das Privatgrundstück zu integrieren. Dadurch entsteht eine größere zusammenhängende Fläche für Begrünungen. Der öffentliche und private Raum wird dadurch aufgewertet. Der Grundstückseigentümer des Marktes erhält mehr Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen und es entstehen hier für die Stadt keine Kosten. Eine weitere Fläche für Begrünungen soll an der Badenstedter Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) als Verkehrsgrün mit Bäumen entstehen.

In der Lenther Straße befindet sich ein Taxenstand. Für die Bewirtschaftung des Zentrum Badenstedts nahe der Stadtbahnhaltestelle ist dieser gut positioniert. Um die Zu- und Abfahrt des Baugrundstücks weiterhin zu gewährleisten, ist es erforderlich, den Taxenstand zu teilen. Nahe der Kreuzung können ferner nur zwei Taxen stehen. Daran anschließend ist die Einfahrt des Parkplatzes vorgesehen; weitere Taxenstände und auch öffentliche Stellplätze sind erst hinter der Einfahrt möglich.

### **Wertstoffcontainer.**

Das Umfeld von Lebensmittelmärkten eignet sich als Standort für Wertstoffcontainer, da bei dem ohnehin erforderlichen Einkaufsweg die Wertstoffentsorgung mit erledigt werden kann. An der Ecke Riechersstraße / Badenstedter Straße ist zurzeit ein Altkleidercontainer aufgestellt. Wenn das Grundstück neu gestaltet wird, muss hierfür jedoch ein neuer Standplatz gesucht werden, da die Flächen hier zu knapp sind.

### **Niederschlagswasser**

Die obere Bodenschicht (unterhalb der künstlichen Auffüllung) besteht aus Schluff mit einem kf-Wert schlechter als  $1 \times 10^{-6}$  m/s. Diese Schicht ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Auf dem Grundstück befinden sich unterirdische Rohre zur Regenwasserrückhaltung.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Schall- und Schadstoffemissionen**

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche von der Badenstedter Straße / Empelder Straße und von der Lenther Straße belastet. Auf der Badenstedter Straße verkehren täglich ca. 13.000 Kfz/24h (Verkehrszählung von 2004), auf der Lenther Straße sind ca. 1.450 Kfz/24h (Verkehrszählung von 2004) zu erwarten. Weiter wird hier die Stadtbahnlinie 9 im Straßenkörper geführt. Der Schall-Immissionsplan stellt für das Plangebiet eine Immissionsbelastung durch Straßenverkehr von ca. 65 dB(A), teils bis 75 dB(A) dar. Die Immissionsbelastung durch die Stadtbahn wurde mit 60 dB(A), teils bis 75 dB(A) ermittelt.

In dem vorgesehen Sondergebiet ist die Empfindlichkeit der Nutzungen, abgesehen von dem Lebensmittelmarkt ähnlich einem Mischgebiet zu beurteilen. Diese liegen gemäß DIN 18005 bei 60 / 50 dB(A) T/N für Verkehr und werden damit überschritten. Diese Nutzungen finden sämtlich im Gebäude statt, die Freibereiche werden komplett durch die Außenanlagen des Lebensmittelmarktes in Anspruch genommen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen durch den Einbau von Lärmschutzfenstern erreicht werden.

Der anzustrebende Innenpegel für die zulässigen Wohnungen liegt entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 bei 35 bis 40 dB(A) tags und für Schlafräume bei 30 bis 35 dB(A) nachts. Um diese Werte zu erreichen sind Maßnahmen zur Minderung von Verkehrsgeräuschen erforderlich. Die Planung sieht deshalb schalltechnische Maßnahmen vor.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Wohngebiete wurden schalltechnisch untersucht. Die Untersuchungen sind im Umweltbericht in Kapitel 2.1 Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ erläutert. Für die benachbarten Gebäude sowie für das westlich angrenzende unbebaute Grundstück wurden an den relevanten Immissionspunkten die Lärmbelastung berechnet. Ohne Schallschutzmaßnahmen würden sich lediglich auf dem unbebauten westlich

angrenzenden Grundstück Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) ergeben. Auf den übrigen Nachbargrundstücken, auch am ebenfalls direkt angrenzenden Gebäude Riechersstraße Nr.8 werden diese Orientierungswerte nicht nur eingehalten, sondern sogar meist spürbar unterschritten..

Die Ergebnisse führten dazu, dass im Bebauungsplan an der westlichen Grundstücksgrenze weitgehend eine Lärmschutzwand von 2,3 m Höhe festgesetzt wird. Diese soll die angrenzenden Grundstücke vor Geräuschen durch die neue Nutzung (mit Parkverkehr, Anlieferungen, Lüftungseinrichtungen) schützen.

Trotz der Lärmschutzwand wird rechnerisch auf dem unbebauten Grundstück im Bereich eines an dieser Stelle zulässigen Gebäudes in Höhe des Obergeschosses der vorgenannte Orientierungswert tags bis zu 0,8 dB(A) überschritten.

Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass der hier angenommene Immissionsort auf der östlichen Seite dieses neuen Gebäudes liegt, einer Seite, auf der in der Regel in erster Linie Badezimmer und Schlafräume angeordnet werden; Räume die während der Tageszeit, in der die Lärmbelastung auftreten könnte, erfahrungsgemäß weniger häufig und vorwiegend bei geschlossenen Fenstern genutzt werden.

Die Belastungswerte sind unter Berücksichtigung hoch angesetzter Vorgaben entstanden. Unter dem Gesichtspunkt, dass Überschreitungen von weniger als 1 dB(A) weder wahrnehmbar noch messbar sind, ist die erwähnte Überschreitung von 0,8 dB(A) vertretbar. Aus schalltechnischer Sicht können durch eine 2,3 m hohe Schallschutzwand im Ergebnis sowohl im Plangebiet als auch in den benachbarten Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

Klima- und Belüftungsanlagen führen Gerüche oder verbrauchte Luft aus den Gebäuden ins Freie. Im Bereich der Austrittsöffnungen kann es zu Belästigungen durch Gerüche und/oder Lärm kommen. Da die in direkter Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohngebiete westlich liegen, ist aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

## 7.2 Naturschutz

Die Beschaffenheit des Geltungsbereiches, sein Wert für den Naturhaushalte sowie die Auswirkungen der Planung sind im Teil II Umweltbericht unter Nr. 2.2 beschrieben. An dieser Stelle soll die planungsrechtliche Situation behandelt werden.

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1007 vorhanden. Dieser Plan aus dem Jahr 1982 sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 vor. An der Einmündung der Lenther Straße in die Badenstedter Straße ist ein zu erhaltender Baum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 wird für die neue Planung übernommen. Die im Bebauungsplan zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl führt nicht zu einem Eingriff, da beim bisherigen Planungsrecht auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 Stellplätze und Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt werden brauchten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Wie bereits erläutert sind aufgrund der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan Flächen fest, auf denen Teile dieser Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Auf diesen Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Auf der nördlichen Fläche an der Lenther Straße sollen vier Bäume, auf der Fläche nahe der Riechersstraße sollen möglichst 20 Sträucher gepflanzt werden. Weitere vier Bäume sollen an geeigneten Stellen auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Die Anordnung von Bäumen auf dem Grundstück wird zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen. Neben dieser ökologischen Funktion dienen diese Bäume als Gestaltungselement, indem sie die meist vollständig versiegelten Stellplatzanlagen gliedern und auflockern. Für die Nutzer/-innen erweist sich die schattenspendende Wirkung der Bäume in den Sommermonaten von Vorteil.

Schließlich wird grundsätzlich für Sondergebiete die dauerhafte und flächendeckende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° festgesetzt. Dies entspricht einem

Ratsbeschluss. 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
- die Verbesserung der Wärmedämmung.
- das Binden von Feinstaub

### **7.3 Altlasten / Verdachtsflächen**

Verdachtsflächen oder Schadensfälle sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Das Plangebiet war während des Zweiten Weltkriegs Ziel von Bombenangriffen. Aus der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes geht hervor, dass im Plangebiet eine Bombardierung erfolgt ist. Der Bereich liegt unter dem westlichen Anbau des bestehenden Verbrauchermarktes. Dieser Anbau wurde 1969 bzw. 1984 errichtet. Beim Bodenaushub für die Fundamente wurden keine Blindgänger gefunden. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers waren in diesem Bereich 3 Brandbomben niedergegangen, die in den Dachboden des damals noch vorhandenen alten Wohngebäudes einschlugen, jedoch beseitigt werden konnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Kampfmittel mehr vorhanden sind.

Die Fläche liegt über dem Benther Salzstock. Dort befinden sich im Untergrund wasserlösliche Gesteine (Salz und Gipsstein). Auslaugungen durch zirkulierendes Grundwasser können hier sowohl weitspannige Senkungen der Erdoberfläche als auch lokale Einbrüche (Erdfälle) unterirdischer Hohlräume verursachen. Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Erdfälle bekannt, so dass für das Gebiet die Erdfallgefährdungskategorie GK 3 gemäß dem Erlass des Nds. Sozialministeriums - „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ 305.4 - 24 110/2 - gilt. Nach den Beobachtungen der Geoinformation der Stadt Hannover muss mit einer jährlichen Senkung der Geländeoberfläche von 1 bis 2 mm gerechnet werden. Daraus können Zerrungen und Pressungen auftreten. Die Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Da an den Gebäuden des Grundstücks Lenther Str. 1 bei der Flutung des Kalischachtes Ronnenberg keine größeren Rissbildungen bekannt geworden sind, wird im Gründungsvorschlag vom November 2005 die Auffassung vertreten, dass das Grundstück in einer relativ sicheren Zone liegt und mit vertretbarem Risiko bebaut werden kann.

### **8. Kosten für die Stadt**

Der neue Bebauungsplan reduziert die ausgewiesenen Verkehrsflächen auf der Nordseite der Lenther Straße um ca. 2,5 m. Auf der verbleibenden Fläche soll weiterhin teilweise die Verbreiterung der sehr schmalen Gehwege möglich bleiben. Weiter sieht der Bebauungsplan die Erweiterung der Verkehrsfläche auf das Grundstück Lenther Straße 11 (gegenüber Schildstraße) vor. Angesichts der relativ neuen Bebauung entstehen hierfür erst langfristig, d.h. bei Abriss der Gebäude Kosten.

Es entstehen Kosten für das Anlegen des Pflanzbeetes außerhalb des Planbereiches in den nördlichen Nebenanlagen der Badenstedter Straße, evtl. für das Verlegen von Schildern und für den Grunderwerb der Fläche neben der Gaststätte „Zur Eiche“.

Im Vorfeld des Marktes sind folgende Maßnahmen mittelfristig vorgesehen: Neuorganisation der Insel, Verlagerung von Fahrradständern, Verlängerung der Bordsteinabsenkung. Kosten für die Neuordnung des Parkens in der Lenther Straße entstehen nur in geringem Umfang.

Die Neugestaltung der Zufahrten ist vom Eigentümer des begünstigten Grundstücks zu tragen.

## Teil II - Umweltbericht

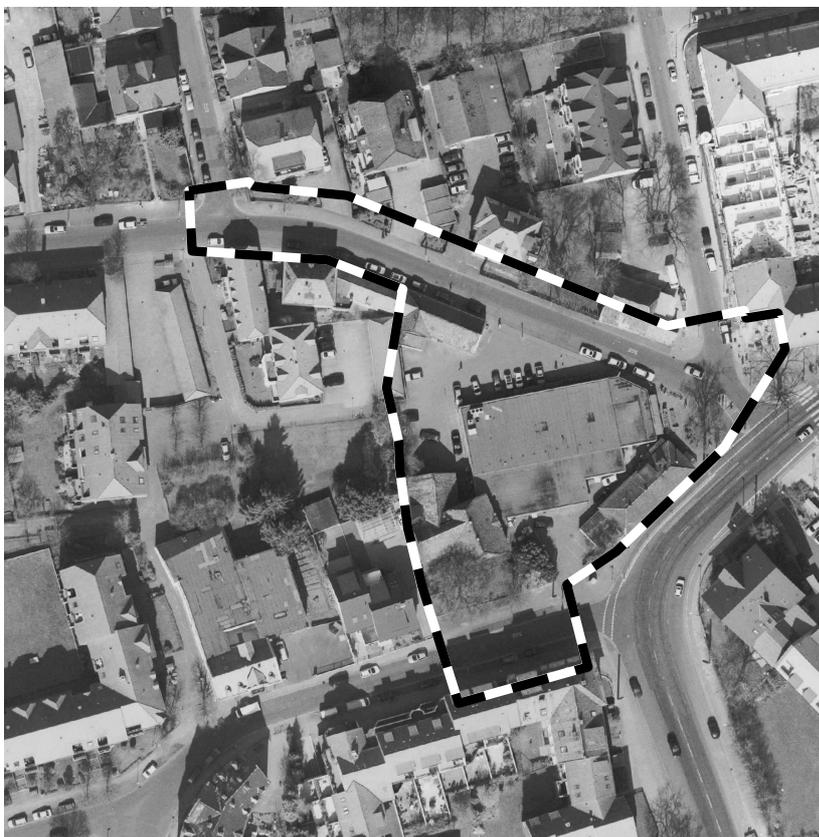
### 1 Einleitung

#### 1.1 Vorhaben und bestehendes Planungsrecht

Dem vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Ecke Badenstedter Straße/Lenther Straße / Riechersstraße soll es ermöglicht werden sich zu erweitern. Darüber hinaus sollen die bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen neu geordnet werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,6. Die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen wird voraussichtlich mit 60 % festgesetzt. Damit können 96 % des Grundstücks versiegelt werden.

Weiterhin sollen die Ausweisungen von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des privaten Grundstücks nördlich des Marktes entfallen. Stattdessen werden Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit ausgewiesen. In den öffentlichen Verkehrsflächen soll auf die bislang dargestellte Verbreiterung der Lenther Straße auf 14,0 m verzichtet werden. In der Riechersstraße erfolgt eine Neuordnung der Verkehrsflächen mit zusätzlichen Stellplätzen und einer Pflanzinsel.



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

##### Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Standort für Lebensmitteleinzelhandel direkt am Zentrum Badenstedts 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. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung sollen vermieden werden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dem Klimaschutz sollen die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame Nutzung von Energie dienen.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden bzw. zu kompensieren (sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB).

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind ebenfalls das das Unterlassen von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist in diesem Rechtssetzungsverfahren ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

### **Fachplanungen**

Nachfolgend werden wichtige Zielstellungen der Fachplanungen benannt. Die darin enthaltenen Grundlagendaten werden bei den entsprechenden Schutzgütern dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan** Stadt Hannover (1990) trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Der **Landschaftsplan für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt** (1998) sieht für das Plangebiet eine alleeartige Bepflanzung mit Großbäumen an der Empelder Straße vor. Ziel ist grundsätzlich auch eine Lärminderung entlang der Hauptverkehrsstraßen.

Der bestehende Baumbestand ist durch die **Baumschutzsatzung** der Stadt Hannover geschützt. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zur ersten Erweiterungsstufe des Bauvorhabens wurde eine Ausnahmegenehmigung für die Entfernung von Bäumen und Sträuchern erteilt, die mit einem Konzept zur Neupflanzung im Plangebiet gekoppelt ist. Der gültige Bebauungsplan sichert die Linde im Einmündungsbereich der Lenther Straße.

Weitere zu berücksichtigende Fachplanungen sind der **Schallimmissionsplan** der Stadt Hannover sowie das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation** (siehe 2.1.1).

### **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.

## **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.

Erhöhte Belastungen können allerdings bei dem Schutzgut „Gesundheit des Menschen“ durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem Einzelhandel auftreten.

## 2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

### **Auswirkungen der Nachbarschaft auf das Vorhaben (Immissionen)**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Badenstedt gegenüber dem neuen Marktplatz. Es hat mit dem Verbrauchermarkt und weiteren Geschäften eine wichtige Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner Badenstedts. Der Eingangsbereich des Verbrauchermarktes ist durch seine zentrale Lage auch Aufenthaltsraum und Treffpunkt. Die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zur Stadtbahnhaltestelle bieten die besten Voraussetzungen für ein Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Durch die Lage an der stark befahrenen Badenstedter Straße (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung 13.000 Kfz/24h, Verkehrszählung von 2004) mit der im Straßenkörper geführten Stadtbahntrasse besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Der Schallimmissionsplan der Stadt Hannover trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

- Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr:  
Mittelungspegel Tag: bis 65 dB(A), teils bis 75 dB(A)  
Mittelungspegel Nacht: ca. 60 dB(A)
- Immissionsbelastung durch die Stadtbahn (Linie 9):  
Mittelungspegel Tag: 60 dB(A), teils bis 75 dB(A)  
Mittelungspegel Nacht: nicht relevant
- Immissionsbelastung durch Gewerbe, Sport und Freizeit sowie Schiene nicht relevant.

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

### **Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Emissionen)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes um 240 m<sup>2</sup> ermöglicht. Die bislang in gesonderten Gebäuden untergebrachten Nutzungen (Kiosk, Imbiss, Radio/TV-Laden) sollen in das neue Gebäude integriert werden. Die Sortimentbreite des Minimal verändert sich nicht. Die Zeitschriftenlieferung erfolgt täglich um 6:00 Uhr durch einen Pkw.

Durch den geplanten Abriss des Restaurants an der Lenther Straße entfallen die damit verbundenen verkehrlichen Emissionen, die insbesondere während der Abendstunden erfolgten.

Laut Aussagen des Betreibers erfolgen die LKW-Anlieferungen wie bisher zweimal täglich ab 7:00 Uhr morgens und damit außerhalb der Ruhezeiten. Dabei trägt die neue Erschließung zur Entlastung von Emissionen bei, da sich das bisher erforderliche Rangieren der Lkws im Bereich der Stellplätze reduziert.

Durch die geänderte Organisation der Außenanlagen des Verbrauchermarktes werden sich auch die Auswirkungen auf die Umgebung verändern. So ist nun die Anlieferung für den Markt auf der westlichen Seite des Gebäudes vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Riechersstraße aus zwischen der Trafostation und dem Gebäude entlang der Grundstücksgrenze des allgemeinen Wohngebiets. Die Abfahrt ist nur über den Parkplatz zur Lenther Straße hin vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze wird ebenfalls auf künftig 31 St leicht zunehmen, sie liegt allerdings am unteren Minimum der nach Bauordnung erforderlichen Zahl.

Die Auswirkungen durch das Vorhaben (Parkverkehr, Anlieferung, Lüftungseinrichtungen) auf die angrenzenden Wohngebiete wurden schalltechnisch untersucht. Für die benachbarten Gebäude sowie für das westlich angrenzende unbebaute Grundstück wurden Immissionspunkte festgelegt. Ohne Schallschutzmaßnahmen würden sich Überschreitungen des Orientierungswertes gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) ausschließlich auf dem unbebauten westlich angrenzenden Grundstück ergeben. Auf den übrigen Nachbargrundstücken werden diese Orientierungswerte eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,3 m wird in Teilbereichen entlang der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Die Anlieferung muss abgeschirmt und die westliche Gebäudefassade des Marktes schallabsorbierend hergestellt werden. Der Parkplatz erhält in Teilbereichen eine glatte asphaltierte Oberfläche. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Anlieferungen durch große LKW (mehr als 105 KW und schwerer als 3,5 t) nur 2-mal täglich außerhalb der Ruhezeiten (d.h. nur zwischen 7 und 20 Uhr) zulässig sind. Die übrigen Maßnahmen (z.B. das Aufstellen von Schildern auf dem Privatgelände zur Regelung des abfließenden Verkehrs) werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Bestandteil der Baugenehmigung.

Durch diese Vorkehrungen soll bewirkt werden, dass auf dem unbebauten Grundstück im Bereich eines hier zulässigen Gebäudes in Höhe des Obergeschosses der vorgenannte Orientierungswert tags nur, wenn überhaupt, max. bis zu 0,8 dB(A) überschritten wird (siehe auch Kapitel 7.1 Schall- und Schadstoffemissionen).

#### 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 überwiegende Teil des Plangebietes war bisher bebaut bzw. versiegelt. Lediglich im Bereich des früheren Wohnhauses an der Riechersstraße lag eine unbefestigte ehemalige Gartenfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem alten Bebauungsplan erneut festgesetzt. In den öffentlichen Straßenräumen befinden sich 3 Einzelbäume: eine Linde, eine Hainbuche und ein Ahorn. Weitere Baum- und Strauchbestände auf dem Grundstück wurden inzwischen entfernt. Für diese Gehölze sind Neupflanzungen vorgesehen.

Der Landschaftsplan Ahlem, Badenstedt, Davenstedt weist auf Vorkommen von "gebäudebewohnenden" Fledermäusen insbesondere im Bereich um den Badenstedter Friedhof hin. Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Baukörper ist jedoch nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet Fledermausquartiere vorhanden sind. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Bewertung

Durch die Planung wird eine bisherige Gartenfläche (ca. 160 m<sup>2</sup>) versiegelt. Gleichzeitig erfolgt die Neuanlage von Grünflächen und Baumpflanzungen. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nach bisheriger Kenntnis von der Planung nicht betroffen. Die im öffentlichen Straßenraum festgesetzte Linde soll erhalten bleiben. Der übrige noch bestehende Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur ersten Erweiterungsstufe des Bauvorhabens wurde eine Ausnahmegenehmigung für die Entfernung von 2 Linden, 2 Eiben, 1 Kirschkirsche und 10 Großsträuchern erteilt. Als Ersatz wurde die Pflanzung von 6 standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbäumen sowie 20 Laubsträuchern vorgesehen. Diese Pflanzungen werden durch die Plandarstellung und ergänzende textliche Festsetzungen gesichert.

## **2.3 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund wird im Plangebiet durch Geschiebelehm gebildet, der von Lösslehm überdeckt ist. Unterlagert ist das Gebiet von einem Salzstock aus Salzgesteinen des Zechsteins. Aus den feinsandigen Schluffen über steinigem bis tonigem Schluff hat sich ein Pseudogley gebildet. Allerdings ist das natürliche Bodenprofil durch die Siedlungstätigkeit vollständig überformt.

Baugrunduntersuchungen im September 2005 ergaben, dass der Oberboden in einer Stärke von 0,9 bis 1,3 m aus aufgefüllten Sand-Schluff-Gemischen mit eingebetteten Ziegel-, Schlacke- und

möglichen Bauwerksresten besteht. Darunter stehen bis zu einer Tiefe von 2,5 bzw. 4,2 m schluffige Sande bis sandige Tone an, bis zur erkundeten Tiefe von 7,0 m folgen örtlich verschluffte Sande.

Der größte Teil des Plangebietes ist heute durch Baukörper oder Stellplatzanlagen vollständig versiegelt. Lediglich an der Riechersstraße befand sich bis vor kurzem eine ehemalige Gartenfläche.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Auffüllungen auf dem Baugrundstück können erhöhte Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), möglicherweise auch mit Schwermetallen, wie z.B. Blei auftreten. Die geplanten Bodeneingriffe sind daher gutachterlich zu begleiten. Insbesondere in unversiegelten Bereichen ist die Auffüllung ggf. durch unbelasteten Boden auszutauschen und zu Entsorgen bzw. zu Verwerten

Aus der Auswertung der alliierten Luftbilder durch die zentrale Polizeidirektion geht hervor, dass im Plangebiet eine Bombardierung erfolgt ist. Der dargestellte Bereich liegt unter dem westlichen Anbau des bestehenden Verbrauchermarktes. Dieser Anbau wurde 1969 bzw. 1984 errichtet. Beim Bodenaushub für die Fundamente wurden keine Blindgänger gefunden. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers waren in diesem Bereich 3 Brandbomben niedergegangen, die in den Dachboden des damals noch vorhandenen alten Wohngebäudes einschlugen, jedoch beseitigt werden konnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Kampfmittel mehr vorhanden sind.

#### Bewertung

Durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes wird kleinflächig Boden dauerhaft versiegelt (Größenordnung ca. 160 m<sup>2</sup>). Gleichzeitig erfolgt durch die Anlage von Pflanzbeeten eine Entsiegelung in etwa gleicher Größenordnung.

Es gibt bislang keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung des Bodens. Sanierungsarbeiten sind deshalb nicht erforderlich. Abzufahrender Boden ist ggf. zu deklarieren.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Lage im dicht bebauten Siedlungszusammenhang verfügt das Plangebiet über eine mittlere Grundwasserneubildung. Der Grundwasserstand liegt bei einer Tiefe von ca. 3,20 m unter der Geländeoberfläche. Das Grundwasser strömt vorwiegend in nordöstliche Richtung. Über die Grundwasserbeschaffenheit liegen keine aktuellen Daten vor. Für die Planung ist dies jedoch nicht von Belang, da weder eine Nutzung des Grundwassers erfolgen soll noch eine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die Bodenbeschaffenheit ist unterhalb der Auffüllungen (Schluff) nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die darunter liegenden durchlässigeren Schichten liegen so tief, dass sie für eine geplante Versickerung nicht von Bedeutung sind.

#### Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung sind durch das Vorhaben keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu erwarten. Der Oberflächenabfluss wird sich gegenüber der bestehenden Situation nicht verändern.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet ist durch die Lage im dicht bebauten Ortskern von Badenstedt durch ein Stadtklima gekennzeichnet, das gegenüber dem Freilandklima durch höhere Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und weniger Luftaustausch gekennzeichnet ist. Die Schadstoffbelastung der Luft ist im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet unterdurchschnittlich (Quelle: Bereich Umweltschutz Stadt Hannover). Dies ist bedingt durch die Siedlungsstruktur Badenstedts in Verbindung mit dem westlich gelegenen Bentherr Berg, dessen Kaltluftabfluss für den Stadtteil klima-

ökologisch wirksam ist. Lediglich bei Nord- und Ostwinden kann es zu durchschnittlichen Belastungen durch Feinstaub und Stickoxiden kommen.

#### Bewertung

Wie bereits dargestellt, sind zusätzlichen Emissionen durch Liefer- und Kundenverkehr aufgrund der nur geringen Verkehrszunahme nicht zu erwarten. Durch die mit den Baumpflanzungen verbundenen Wirkungen (Beschattung, Verdunstung) wird insbesondere an der Lenther Straße das Kleinklima gegenüber dem Bestand leicht verbessert. Es entstehen keine Beeinträchtigungen für mögliche Frischluftschneisen.

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

Der Änderungsbereich liegt im alten Dorfkern Badenstedts. Es handelt es sich um eine ehemalige Hofanlage, die als solche nicht mehr erkennbar ist, da sie durch den Lebensmittelmarkt und den Parkplatz vollständig überprägt wurde.

Die auf dem Grundstück noch vorhandenen früheren Nebengebäude sind in einem schlechten Erhaltungs- und Gestaltungszustand. Insgesamt wirkt das Plangebiet stark desolat und lädt nicht zum Aufenthalt ein. In der Nachbarschaft zeugen noch einige historische Gebäude von der dörflichen Vergangenheit Badenstedts. Von hoher Bedeutung für das Ortsbild ist die alte Linde im Einmündungsbereich der Lenther Straße.

#### Bewertung

Durch den Umbau des Verbrauchermarktes und den Abriss der baufälligen Nebengebäude, die geplanten Baumpflanzungen und die Neugestaltung der Außenanlagen erfolgt eine Aufwertung der derzeit unattraktiven Situation. Die prägende Linde bleibt erhalten.

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

Im Plangebiet sind weder Baudenkmale noch Bodendenkmale vorhanden. An der Lenther Straße befindet sich ein altes Fachwerkhaus. Auf der gegenüberliegenden Seite der Einmündung Lenther Straße befindet sich das Badenstedter Denkmal, ein Ehrenmal, das von der Planung jedoch nicht berührt wird.

#### Bewertung

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das Fachwerkhaus an der Lenther Straße soll erst aufgegeben werden, wenn die Bausubstanz einen weiteren Erhalt nicht mehr zulässt. Auch notwendige Renovierungsmaßnahmen sollen möglich bleiben.

### **2.8 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 wohnungsnahе Versorgung im Zentrum Badenstedts erhalten bleiben. Damit wird dem Trend zum Einkaufsmarkt auf der Grünen Wiese entgegen gewirkt und ein Beitrag zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs geleistet.

### **2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher 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**

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes gelten die bestehenden Festsetzungen weiter, die eine komplette Versiegelung des Grundstücks zulassen und die bislang geplante Verbreiterung der Lenther Straße auf 14,0 m vorsehen. Die aktuelle Planung reduziert die Verbreiterung auf ca. 11 m, damit ist auch eine geringere Versiegelung verbunden.

Aufgrund der gestiegenen Flächenansprüche im Lebensmitteleinzelhandel wäre der vorhandene Markt absehbar nicht mehr konkurrenzfähig und würde abwandern. Dies würde das Stadtteilzentrum Badenstedt erheblich schwächen.

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

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

Die Neuordnung im Innenbereich führt zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur und damit zur Nahversorgung bei. Dies trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden so wie zur Vermeidung von Verkehr bei.

Weiter ist der Erhalt von drei Einzelbäumen nahe der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen

#### **4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Eingriffe über die bislang zulässigen Eingriffe hinaus erfolgen.

Die Beseitigung von verschiedenen Laubbäumen soll durch die Entsiegelung und dauerhafte Begrünung mit Bäumen und Sträuchern bislang versiegelter Bereiche kompensiert werden.

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

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern von Badenstedt in der Hauptgeschäftszone und direkt an der Haltestelle der Stadtbahn. Es handelt sich auch unter Umweltgesichtspunkten um den bestmöglichen Standort für einen Verbrauchermarkt in Badenstedt. 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**

Die Baugrunduntersuchung durch das Ing.-Büro Arndt, Gehrden, erfolgte durch 3 Kernsondierungen bis 7,0 m Tiefe und 3 leichte Rammsondierungen bis 4,0 m Tiefe.

Zur Beurteilung der künftigen Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten aufgestellt.

#### **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 der Überarbeitung des Bebauungsplan Nr. 1007 durch den B-Plan 1689 wird statt einem Mischgebiet ein Sondergebiet festgesetzt, welches die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ermöglicht. Weiterhin werden die öffentlichen Verkehrsflächen teilweise neu geordnet.

Im Plangebiet befanden sich bis vor kurzem mehrere Gebäude, die stark sanierungsbedürftig sind. Davon sind das Wohnhaus sowie einige kleinere Gebäude bereits abgerissen. Einige Bäume und Sträucher wurden gerodet. Für die Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

An den vorhandenen eingeschossigen Lebensmittelmarkt soll im Südwesten zweigeschossig angebaut werden. Das vorhandene Marktgebäude soll ggf. auf drei Geschosse aufgestockt werden.

Im Hinblick auf Lärmemissionen kann es durch die Umgestaltung des Parkplatzes und die Erweiterung der Verkaufsflächen zu zusätzlichen Fahrzeugbewegungen und damit etwas erhöhten Belastungen für die westlich benachbarten Grundstücke kommen. Dem soll durch eine Lärmschutzwand vorgebeugt werden.

Mit der Verbreiterung der Gehwege und die Ausbildung eines Platzbereichs wird die Aufenthaltsqualität für Fußgänger in der Ortsmitte verbessert. Die Planung sichert den Erhalt einer wohnungsnahen Versorgung im Ortskern Badenstedts und führt damit auch zur Verringerung von Verkehrsmengen.

Die geplante Versiegelung des Vorgartens an der Riechersstraße soll durch die Entsiegelung und Begrünung bislang versiegelter Flächen ausgeglichen werden. Der Verlust von Gehölzbeständen wird durch die geplanten Neupflanzungen kompensiert. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die ansprechende Neubebauung, die Baumpflanzungen und die Gestaltung eines kleinen Platzes verbessern das Ortsbild der derzeit wenig attraktiven Situation.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1689 nach bisherigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit zu erwarten sind.

Begründung und Umweltbericht wurden zum Satzungsbeschluss in den Kapiteln I 6, I 7.1 und II 2.1 ergänzt.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
September 2006

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 14.09.2006