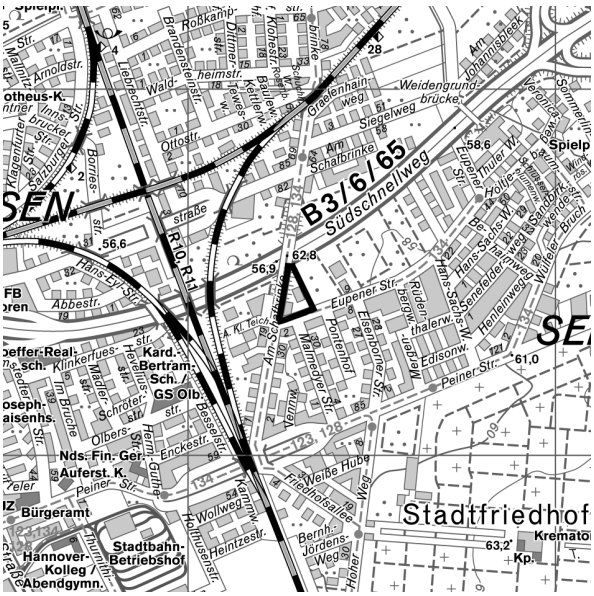
Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1779
- Lebensmittelnahversorger Eupener Straße -

Stadtbez.: Döhren-Wülfel
Stadtteil: Seelhorst



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1779 liegt nördlich der Eupener Straße an der Ecke Am Schafbrinke. Er umfasst die Flurstücke 65/1, 65/3, 68/5 und 68/6 der Gemarkung Döhren, Flur 8.

Inhaltsverzeichnis

TEIL I – Begründung **2**

1 Anlass und Erfordernis der Planung **2**

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation **3**
2.1 Beschreibung des Plangebietes 3
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 3
2.3 Geltendes Planungsrecht 3

3 Städtebauliche Ziele **3**
3.1 Allgemeine Zielsetzungen 3
3.2 Verträglichkeitsstudie Einzelhandel 4
3.3 Vorhaben- und Nutzungskonzept 5

4 Technische Infrastruktur **8**
4.1 Verkehrserschließung 8
4.2 Ver- und Entsorgung 8
4.3 Oberflächenentwässerung 9

5 Umweltbelange 9
5.1 Immissionsschutz 9
5.2 Natur und Landschaft 10
5.3 Bodenschutz 11

6 Verfahren, Durchführungsvertrag, Kosten 12

TEIL II – Umweltbericht 13

1 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen 13
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 13
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes 13
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 14

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 15
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 16
2.3 Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft / Klima 18
2.4 Schutzgüter Landschaft und Kultur 20
2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 21
2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete 21

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands 21
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung 21
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 21
3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 22

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen 22
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung 22
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 23
4.3 Weitere Schutzempfehlungen 25

5 Zusätzliche Angaben 25
5.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung 25
5.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung 25
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 25

TEIL I – Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat sich mit Beschluss vom 3. Dezember 2009 für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil Seelhorst ausgesprochen. Nunmehr ist beabsichtigt, einen Lebensmittelmarkt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche sowie weitere kleine Dienstleistungseinrichtungen und Läden auf dem Grundstück im Planbereich anzusiedeln.

Die für das Projekt in Aussicht genommene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1113. Dieser setzt hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" fest. Mithin ist für den geplanten Neubau des Marktes die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Auf Antrag der Gundlach GmbH & Co. KG - Bauträger - wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2 Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der ca. 0,55 ha große, dreieckige Planbereich liegt im Westen des Stadtteiles Seelhorst, unmittelbar südlich der Trasse des Südschnellweges. Es wird begrenzt von der Straße Am Schafbrinke im Westen und von der Eupener Straße im Süden. Im Osten erstreckt sich das Grundstück bis an eine vorhandene Kleingartenanlage des KDV Döhren e.V..

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Kleingärten. Das Gelände stellt sich heute als Brachfläche dar, auf der sich von den vormals vorhandenen Baulichkeiten nur noch eine Gartenlaube und zwei Schuppen befinden. Eine Nutzung findet auf dem gesamten Grundstück nicht mehr statt. Vorherrschende Biotope sind Ruderalfluren und Sukzessionsgebüsche.

2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist das Plangebiet als "Kleingartenfläche" dargestellt. Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt, mit dem der Planbereich als „Sonderbaufläche – Einzelhandel“ dargestellt werden soll.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für das Plangebiet ist der o.g. Bebauungsplan Nr. 1113, der am 23.09.1987 in Kraft getreten ist und der die Grundstücke im Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Der nördlich tangierende Südschnellweg (Bundesstraße B 3 / 6 / 65) ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

Südlich des Plangebietes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 517 an. Nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes handelt es sich bei den bebauten Grundstücken südlich der Eupener Straße, die ebenso wie die Straße Am Schafbrinke als Verkehrsfläche festgesetzt ist, überwiegend um Reine Wohngebiete (WR), in denen eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig ist. Auf der Ostseite der Straße Am Schafbrinke liegt ein Allgemeines Wohngebiet (II Vollgeschosse), westlich der Straße schließt sich ein Gewerbegebiet (GE) an.

3 Städtebauliche Ziele

3.1 Allgemeine Zielsetzungen

Lebensmittelmärkte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen sind im Stadtteil Seelhorst nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Standorte der Nahversorgung befinden an der Liebrechtstraße im Stadtteil Waldheim, an der Hildesheimer in Döhren sowie im Stadtteil Mittelfeld. Angesichts der Durchschneidung bzw. Umgebung des Stadtteiles Seelhorst durch die Verkehrstrassen der B 6 / B 65 (Messe- und Südschnellweg) und durch die DB-Strecke ist diese Situation vor allem für nicht motorisierte Verbraucher ungenügend.

Vor diesem Hintergrund wird mit der vorliegenden Planung eines Lebensmittelnahversorgers die Ergänzung der Versorgungsstrukturen im Stadtteil Seelhorst angestrebt. Dazu ist festzustellen, dass das Plangebiet verkehrsgünstig an einer Hauptverkehrsachse des Stadtteiles liegt (Am Schafbrinke) und auch vom ÖPNV gut erschlossen ist (siehe Kapitel I-4.1). In un-

mittelbarer Umgebung befinden sich die Wohngebiete zwischen Eupener und Peiner Straße. Der geplante Standort liegt somit in einer integrierten Lage und dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfes. Im Einzelnen ist die Unterbringung eines SB-Marktes mit angegliedertem Backshop sowie weiterer Shop- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird angestrebt, den Kreuzungsbereich Am Schafbrinke / Eupener Straße durch die Errichtung eines architektonisch ansprechenden Baukörpers zu akzentuieren. Dieser wird als eingeschossiger Solitärbau so angeordnet, dass seine attraktive Eingangsseite zur Eupener Straße orientiert ist, während die Anlieferzone und große Teile der Stellplatzanlage auf der straßenabgewandten Seite liegen.

Die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr erfolgt unter Berücksichtigung verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse auf der Ostseite des Grundstückes.

Insgesamt wird eine anspruchsvolle Planung verfolgt, in der städtebauliche, architektonische und energetische Aspekte unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen realisiert werden und die durch die gleichzeitige Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auch den naturschutzrechtlichen Anforderungen genügt.

3.2 Verträglichkeitsstudie Einzelhandel

Der in Aussicht genommene Standort ist nicht in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover (2011) dargestellt. Nach den Grundsätzen dieses Konzeptes sollen nicht großflächige zentrenrelevante Angebote, d.h. Angebote mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², in den sogenannten D- und E-Zentren angesiedelt werden. Nur ausnahmsweise kann die Ansiedlung bei entsprechender Lage auch außerhalb der abgegrenzten Zentren zugleassen werden, wenn

- es sich um integrierte Standorte mit Nahversorgungslücken handelt,
- der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und
- das Angebot entsprechend der im Nahbereich lebenden Einwohner dimensioniert ist.

Zur Überprüfung dieser Vorgaben waren nähere Einzelheiten über den Umfang und die Verträglichkeit der hier geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes durch ein Einzelhandelsgutachten zu klären. Dazu wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine städtebauliche Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse erstellt (Verf.: Stadt + Handel, Dipl.-Ing. Beckmann und Föhrer GbR, Dortmund 2013).

Im Rahmen dieser Studie wurden neben den bereits dargestellten Standortbedingungen auch mögliche ökonomische Auswirkungen des Planvorhabens auf die wohnungsnahe Versorgung im Stadtteil Seelhorst sowie die absatzwirtschaftlichen Folgen für die vorhandenen Einzelhandelsstandorte im Stadtteil und seiner näheren Umgebung untersucht. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die Einordnung des in Rede stehenden Vorhabens hat ergeben, dass das Vorhaben mit der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover vereinbar ist (sogenannte *Kongruenz*, Anmerkung des Verfassers). Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, das Vorhaben weist auf Grund seiner Verkaufsflächendimensionierung jedoch eine eindeutige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Seelhorst auf und kann die im Stadtteil Seelhorst festgestellte Versorgungslücke schließen, ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen auszulösen.“

Insbesondere werden folgende Aspekte herausgestellt:

- Das Vorhaben weist aufgrund seiner integrierten Lage, seiner funktionalen und räumlichen Bezüge im Stadtteil Seelhorst sowie seiner geplanten Größe eindeutige Nahversorgungsmerkmale auf.
- Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen ist der ermittelte Umsatz tragfähig für einen Lebensmittelmarkt in der projektierten Größe. Darüber hinaus werden auch die geplanten Ergänzungen um einzelhandelsnahe und sonstige Dienstleistungen vor dem Hintergrund der langfristigen Tragfähigkeit des Vorhabens empfohlen.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und auf die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Döhren-Wülfel sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des in Rede stehenden Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² grundsätzlich nicht zu erwarten.

Die Stadt schließt sich den Aussagen des Gutachtens an. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover.

3.3 Nutzungs- und Gebäudekonzept

Vor dem Hintergrund der o.g. Zielsetzungen und Rahmenbedingungen umfasst das Planungskonzept des Vorhabenträgers im Einzelnen folgende Elemente:

<u>Gebäudeplanung</u>

Der geplante Nahversorger beinhaltet einen Lebensmittelmarkt sowie ergänzende Shop- und Dienstleistungsflächen. Der SB-Markt weist eine Verkaufsfläche von 798 m², inkl. Windfang. auf. Die Neben- und Lagerräume des SB-Marktes befinden sich überwiegend neben der Anlieferzone im nördlichen Teil des Gebäudes, die Leergutannahme liegt neben dem Haupteingang und die Betriebsräume werden im südlichen Gebäudeteil angeordnet. Hier befindet sich auch der Backshop mit einer Verkaufsfläche von 119 m² und eigenständigen Sozialräumen. Er ist räumlich angegliedert an den SB-Markt, kann aber auch separat genutzt werden. Er dient – abgesehen von ofenfrischen, im Backautomat vor Ort aufbereiteten Brötchen – nur zum Verkauf angelieferter Backwaren. Optional kann im Bereich des Backshops auch ein Café / Bistro oder eine kleine Ladeneinheit eingerichtet werden. Soweit es sich bei dieser um eine eigenständige Einheit handelt, erhält sie ausschließlich einen Zugang von außen.

Dem Hauptbaukörper vorgelagert ist eine Zeile mit ergänzende Shop- und Dienstleistungsflächen (210 m²), bei deren Vermarktung ein Verhältnis von ca. 60 % Einzelhandel (z.B. Kiosk, Blumenladen) zu 40 % Dienstleistungen (z.B. Frisör, Lotto-Toto) realisiert wird. Der SB-Markt samt südlichem Shopbereich sowie Neben- und Lagerräumen wird in einem langgestreckten, eingeschossigen Baukörper untergebracht, der parallel zur Straße Am Schafbrinke angeordnet ist. Die äußere Gestaltung des Baukörpers zeigt mit einem runden Gebäudeabschluss im Süden, mit holzverkleideten Fassaden, Attiken und einem extensiv begrünten Flachdach (0,1 m Substrathöhe) eine klare, moderne Architektursprache, die Wertigkeit ausdrückt. Die bis zum Abschluss des Flachdaches hochgeführte Holzverschalung lässt einen kompakten, einheitlich gestalteten Baukörper entstehen und verdeckt die Dachaufbauten (z.B. Lüftungsöffnungen), die vom Parkplatz aus nicht einsehbar sind.

Die der bewachsenen Böschung der Straße Am Schafbinke zugewandte Westseite der Fassade wird durch eine weitgehend geschlossene, dunkle Putzfläche gebildet, die nach Süden in eine aus senkrechten Holzprofilen gebildete Struktur übergeht. Im Bereich der Fassadenausrundung öffnet sich der Baukörper zunehmend mit großen, bodentiefen Fenster- und Eingangsflächen zur Süd- und Ostseite. Hier befindet sich eine vorgelagerte, niedrigere Shopzeile mit einer großflächig verglasten Fassadenfront. Von hier aus erfolgt die Erschließung des Marktes und der Shopflächen.

Ausnutzung / Maß der baulichen Nutzung

Die überbaute Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt 1.471 m², die gesamte Nutzfläche 1.331 m². Bei einer Grundstücksgröße von 5.457 m² entspricht dies einer Grundflächenzahl von etwa GRZ=0,3, was für eine gewerbliche Nutzung ein unterdurchschnittlicher Wert ist.

Auch unter Berücksichtigung der Stellplätze und Zufahrten werden die Oberflächen im Plangebiet nur zu etwa 75 % bebaut oder versiegelt. Auch dies liegt unter dem für gewerbliche Nutzung üblichen Wert. Laut § 17 BauNVO ist für Sonstige Sondergebiete (SO Einzelhandel), die hier hilfsweise zum Vergleich herangezogen werden können, eine Grundflächenzahl von GRZ=0,8, ggf. auch eine weitere geringfügige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, zulässig.

Die Höhe des Hauptbaukörpers beträgt 6,0 m, die der vorgelagerten Shopzeile sowie der Neben- und Lagerräume im Norden des Gebäudes 4,7 m. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist die Bürgersteiganschlusshöhe (= BAH) in der Eupener Straße. Auch die damit geplante Höhenentwicklung des Baukörpers liegt im gebietstypischen Rahmen und fügt sich gut in die Struktur der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ein.

Energiekonzept

Zum energetischen Konzept wurden Bauherr und Betreiber durch die Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover gemeinsam mit dem Klimaschutzfonds proKlima beraten. Es wurde vereinbart, dass bei Errichtung und Nutzung des Baukörpers mindestens der energetische Standard NEH+ (Niedrigenergiehaus plus) erreicht wird, d.h. der Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust über die Gebäudehülle müssen jeweils mindestens 15 % geringer ausfallen, als dies laut Energieeinsparverordnung 2009 erforderlich ist (nach Anwendung des EEWärmeG).

Für die Deckung des Wärmebedarfs steht ein Fernwärmeanschluss im Stadtteil Seelhorst nicht zur Verfügung. Der Einbau einer dezentralen Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (BHKW) ist wegen des zu erwartenden geringen Wärmebedarfs nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund sind im Einzelnen folgende energetische Maßnahmen vorgesehen:

- Verstärkte Dämmung der Dach-, Boden- und Fassadenflächen
- Energieoptimierte Lebensmittelkühlung und Marktbeleuchtung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kühllastreduzierung durch Sonnenschutzverglasung
- Einsatz einer Luft-/Wasser-/Wärmepumpe als Heizsystem

Insgesamt werden mit der Realisierung der hier genannten energetischen Maßnahmen die von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich erfüllt.

Freiflächen

Die Freiflächengestaltung umfasst im Wesentlichen die Herrichtung der Stellplatzanlage im nördlichen und östlichen Teil des Grundstückes (siehe Kapitel I-4.1). Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und Zufahrten ergibt sich aus den funktionalen und schalltechnischen Anforderungen. Während die Fahrspuren der Stellplatzanlage eine bituminöse Oberfläche erhalten, werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster angelegt. Dem Markteingang und der Shopzeile vorgelagert befinden sich der fußläufige Zugangsbereich und eine Fläche für die Außenbewirtung des Backshops. Die Aufenthaltsbereiche und Fußgängerflächen werden mit wasserdurchlässigen, aber für Einkaufswagen befahrbaren Pflastersteinen befestigt.

Die Randbereiche des Grundstücks werden begrünt und mit einer standortgerechten Bepflanzung aus heimischen Gehölzen versehen. Auf der Westseite des Grundstückes wird die Böschung der Straße Am Schafbrinke mit dem dort vorhandenen Gehölzbestand ebenso erhalten wie die Großbäume im Einmündungsbereich der Eupener Straße. Daneben ist die Anpflanzung von insgesamt 16 heimischen Laubbäumen vorgesehen. Dies entspricht in etwa einem Baum je drei Stellplätze, wobei die Standortwahl der Bäume zur räumlichen Gliederung der Stellplatzanlage beiträgt. Die Pflanzflächen, auch der begrünte Seitenstreifen am östlichen Grundstücksrand, werden zudem mit Bodendeckern und Gräsern begrünt und ebenso wie die Baumstandorte durch Hochborde und ggf. Poller gegen Befahrung geschützt.

Im Bereich der dreieckigen, ebenfalls bepflanzten Stellplatz- und Grünfläche vor der Shopzeile werden ein 2,5 m x 5,0 m großer, überdachter Standplatz für Einkaufwagen sowie ein Fahrradabstellplatz mit sechs Bügeln angelegt (siehe Kapitel I-4.1). Neben dem Fußgängerzugang an der Eupener Straße werden weitere Fahrradstellplätze (ebenfalls sechs Bügel) mit einer verzinkten Stahlkonstruktion überdacht und mit dem ebenfalls hier vorgesehenen Trafo zusammenhängend gestaltet. Für die Außenbeleuchtung, namentlich im Vorbereich von Markt und Shopzeile, sind akzentuierende Leuchtkörper an der Fassade vorgesehen. Die Zugangsbereiche und Stellplätze werden durch Mastleuchten ausreichend beleuchtet.

Werbeanlagen

Das geplante Bauvorhaben tritt mit seiner anspruchsvollen Baugestaltung bereits als markantes Einzelobjekt werbewirksam in Erscheinung. Um Qualität und Wiedererkennungswert der Architektur nicht zu beeinträchtigen, werden die Werbeanlagen am Gebäude und auf dem Grundstück beschränkt. Im Einzelnen sind folgende Werbeanlagen vorgesehen:

- je ein Markt-Logo in der Größe von 1,4 x 1,4 m auf der Südfassade des Baukörpers sowie auf der Ostfassade, und zwar oberhalb des Haupteingangsbereiches, wobei das Logo nicht die Oberkante der Fassade überragen darf
- maximal zwei Werbeschriftzüge/-tafeln für Bäcker und Shop, jeweils in der Höhe von maximal 0,5 m, installiert im Bereich der Glasflächen der runden Südfassade
- maximal vier Werbeschriftzüge für Läden und Dienstleister im Bereich der Shopzone, angebracht in der Höhe von maximal 0,5 m oberhalb der Eingangtüren auf der ostseitig vorgelagerten Bauzeile
- eine doppelseitige Zufahrtsmarkierung mit einer Höhe von max. 6,0 m über Straßenniveau und mit Ansichtsflächen von je max. 10 m². Diese Werbeanlage kennzeichnet die Zufahrt an der Eupener Straße. Sie enthält einen Parkhinweis sowie Hinweise auf die Nutzer.

Weitere Werbeanlagen wie Pylone oder Werbefahnen werden ebenso wenig installiert wie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben. Auch Werbeträger mit Sortimentsangaben sowie mit allgemeiner Wirtschafts- oder Fremdwerbung werden nicht verwendet.

4 Technische Infrastruktur

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Schafbinke gut an das städtische Straßennetz angebunden. Mit den Buslinien 128 und 134 der Üstra besteht ebenfalls eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Haltestelle Eupener Straße, deren sichere und behindertengerechte Erreichbarkeit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, liegt unmittelbar vor dem Plangebiet und wird tagsüber im 10-Minuten-Takt bedient.

Die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr des Marktes erfolgt von der Eupener Straße, und zwar für den Kfz-Verkehr ausschließlich über eine Zufahrt im Osten des Grundstückes sowie für Fußgänger und Radfahrer auch über einen weiteren Zugang gegenüber der Malmedyer Straße. Die Eupener Straße sowie die Straße Am Schafbinke samt Einmündungsbereich sind aufgrund ihrer Funktion im Netz und ihres Ausbaustandards in der Lage, den durch das Vorhaben induzierten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die nördlich und östlich des Gebäudes geplante Stellplatzanlage ist als Umfahrt so ausgebildet, dass auch die Zufahrt für Lkw zu der Anlieferzone gewährleistet ist. Darüber hinaus kann auch der unmittelbar nördlich des Gebäudes vorgesehene Standort für Altmaterialbehälter von den Entsorgungsfahrzeugen problemlos erreicht werden. Insgesamt sind 55 Pkw-Stellplätze vorgesehen, die zum überwiegenden Teil in der Standardgröße von 2,5 m x 5,0 m angelegt werden. Auf der Dreiecksfläche vor dem Markt gibt es 16 Stellplätze mit den kundenfreundlichen Maßen von 5,0 x 2,8 m. Zwei Behindertenstellplätze (3,5 x 5,0 m) befinden sich südlich des Markteinganges.

In unmittelbarer Nähe des Markteinganges werden auch die Fahrradstellplätze untergebracht. Am Fußgängerzugang von der Eupener Straße wird ein Stellplatz für sechs überdachte Fahrradabstellbügel angelegt. Weitere sechs Fahrradbügel werden auf der Dreiecksfläche neben dem Stellplatz für Einkaufswagen installiert. Durch die doppelseitige Nutzung der Abstellbügel (Modell „Hannover“, Abstand mindestens 1,0 m), entstehen insgesamt 24 Fahrradstellplätze.

Im Süden des Plangebietes, von dem Fußgängerzugang bis zur Kfz-Zufahrt, wird als Teil der Seitenanlage der Eupener Straße ein Gehweg angelegt. Dieser befindet sich zum Teil innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 517 festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Um den Fußweg in ausreichender Breite anlegen zu können, wird ein ca. 1,0 m breiter Streifen des Plangrundstückes als Verkehrsfläche einbezogen. Nähere Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes erforderlichen Leitungen liegen in der Eupener Straße. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Wasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung ist problemlos möglich. Für die Stromversorgung wird in Abstimmung mit der enercity Netzgesellschaft mbH eine Netzstation (Betonfertigteil des Energieversorgers) neben Fußgängerzugang und Fahrradabstellplatz an der Eupener Straße installiert.

Der erforderliche Löschwasserbedarf kann über vorhandene Hydranten an der Eupener Straße aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Das Grundstück ist auch durch die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle ausreichend erschlossen.

4.3 Oberflächenentwässerung

Da es sich bei dem Grundstück überwiegend um einen versickerungsfähigen Boden handelt, ist zumindest die partielle Versickerung des anfallenden Regenwassers vorgesehen. Wegen der nachgewiesenen Bodenauffüllungen sowie aufgrund der begrenzten Raumkapazitäten wird jedoch nur das Wasser von Freibereichen sowie von den wasserdurchlässigen Pflasterflächen im Vorbereich des Gebäudes und im Bereich der Stellplätze auf den jeweiligen Flächen versickert. Eine gezielte, über den natürlichen Abfluss hinausgehende Versickerung des Wassers von weiteren Flächen scheidet wegen der nachgewiesenen Bodenauffüllungen und aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der den Einbau von Rigolen nicht zulässt, aus (siehe hierzu auch Umweltbericht, Kapitel II-2.3).

Aus diesen Gründen wird das auf den Fahrgassen und Zufahrten sowie auf dem Gebäude anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeführt, wobei der Abfluss vom Gebäude durch die geplante Extensivbegrünung des Daches verlangsamt ist. Die Ableitung in den Kanal wird darüber hinaus durch geeignete technische Maßnahmen auf den zulässigen Abflusswert von 20 l/sec*ha gedrosselt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse werden im Zuge des Bauantragsverfahrens eingeholt.

5 Umweltbelange

5.1 Immissionsschutz

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Nutzungen, die einen Schutzanspruch gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG entfalten. Dabei handelt es sich um das Reine Wohngebiet (WR) südlich der Eupener Straße, festgesetzt mit dem Bebauungsplan Nr. 517 der Landeshauptstadt Hannover, und die Kleingartenflächen östlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 1113). Da aufgrund des geplanten Vorhabens mit immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu rechnen ist, wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (Verf.: Gesellschaft für Technische Akustik, Hannover 2013) die zu erwartende Geräuschsituation beurteilt.

Die Inhalte des Gutachtens werden im Umweltbericht ausführlich dargelegt (siehe Kapitel II-2.1). Aufgrund der Ergebnisse ist es erforderlich, auf dem Betriebsgrundstück des geplanten Marktes eine Reihe schalltechnisch relevanter Maßnahmen durchzuführen bzw. zu beachten. Im Einzelnen sind bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen:

- Betriebszeiten des Marktes montags bis samstags zwischen 7:00 und 21:00 Uhr,
- Lkw-Anlieferung sowie sonstige Be- und Entladevorgänge (z.B. Altmaterial): jeweils in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr,
- Pegelbegrenzung für technische Anlagen des Marktes auf einen Gesamtschallleistungspegel von < 70 dB(A) sowie des Trafos auf < 60 dB(A),
- Befestigung von Zufahrten und Fahrgassen der Parkplatzes mit bituminöser Oberfläche,
- Ausstattung der Einkaufswagen mit lärmarmen Rollen und Körben aus Kunststoff.

Nach den Berechnungen des Gutachtens ist unter Berücksichtigung der von dem Investor genannten Kundenfrequentierung davon auszugehen, dass die einschlägigen lärmtechnischen Immissionswerte eingehalten werden, wenn die o.g. Vorgaben Berücksichtigung finden. Dies gilt für die ermittelten Geräuschbelastungen während der Tagzeit, sowohl für das Reine Wohngebiet südlich der Eupener Straße als auch für die östlich des Plangebietes angrenzenden Kleingärten. Nächtliche Lärmbelastungen sind aufgrund der begrenzten Betriebs- und Lieferzeiten des Marktes ausgeschlossen, so dass insgesamt gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der angrenzenden Nutzungen gewährleistet sind.

Umgekehrt sind die auf das Plangebiet und das Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen, namentlich die Verkehrslärmbelastung von der Straße Am Schafbrinke angesichts des geringen Schutzanspruches der in Aussicht genommenen gewerblichen Nutzung und der geplanten Gebäudeanordnung, unproblematisch.

5.2 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemalige Kleingärten, die sich nach Aufgabe der Nutzung zu Ruderalfluren und Sukzessionsgebüschen entwickelt haben. Erfassung und Bewertung des Bestandes an Flora und Fauna sowie der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht beschrieben (siehe Kapitel II-2.2 ff). Hier werden die planungsrechtlich relevanten Aussagen zusammengefasst.

Arten- und Naturschutz

Zur Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen des Artenschutzes liegt ein landschaftsplanerisches Gutachten vor (Verf.: Planungsgruppe Landespflege, Hannover 2012), dessen Ergebnisse ebenfalls im Umweltbericht ausführlich gewürdigt wird. Insgesamt wurden neun Vogelarten nachgewiesen, davon sechs Brutvogelarten. Quartiere von Fledermäusen oder sonstige Hinweise auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Tierart wurden nicht gefunden. Im Ergebnis bestehen keine artenschutzrechtlichen Vorbehalte gegen die Planung.

Naturschutzrechtliche Ausweisungen gemäß §§ 20 ff BNatSchG, z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile o.Ä. sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Natura 2000-Gebiete sind hinsichtlich ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1779 nicht betroffen.

Eingriffsbeurteilung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung wurde ebenfalls durch ein Fachgutachten belegt (Verf.: Planungsgruppe Landespflege, Hannover 2013), das zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, namentlich für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie für den Bodenhaushalt, zu erwarten sind. Aufgrund der Bedeutung des mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens für die Nahversorgung im Stadtteil Seelhorst überwiegt jedoch dieser Belang vor dem Gebot der Eingriffsvermeidung.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert. Da dies nicht in dem Plangebietes möglich ist, wird eine Fläche aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover als externe Ausgleichsfläche genutzt und den erwarteten Eingriffen zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine ca. 7.100 m² große Fläche am Kronsberg, die im Bebauungsplan Nr. 1694 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wurde (siehe Kapitel II-4.2).

Baumschutz

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Beurteilung wurden auch die Gehölze erfasst, die dem Schutz der Hannoverschen Baumschutzsatzung unterliegen. Dabei handelt es sich um zahlreiche Laubbäume am südlichen Rand sowie in zentraler Lage des Plangebietes. Soweit diese Gehölze im Rahmen der Realisierung des Vorhabens beseitigt werden müssen, sind gemäß Satzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe II-2.2).

Dachbegrünung

Die geplante Extensivbegrünung des Daches leistet eine kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt (siehe auch Kapitel II-2.3). Zu den Vorteilen der Dachbegrünung zählen:

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

Dem höheren Herstellungs- und Unterhaltungskosten steht eine Verlängerung der Lebensdauer der Dächer gegenüber.

5.3 Bodenschutz

Auch bezüglich des Bodenschutzes wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen (siehe dort, II-2.3). Hier werden nur die wichtigsten städtebaulich relevanten Informationen dokumentiert.

Verdachtsflächen / Kampfmittel

Grundsätzlich liegen keine Informationen über Altlasten oder andere Bodenbelastungen im Plangebiet oder den Einfluss benachbarter Verdachtsflächen auf das Plangebiet vor. Es gibt auch keine Befunde bezüglich der Auswirkungen durch die vormalige kleingärtnerische Nutzung (z.B. Schadstoffe aus Dünger- oder Pestizideinsatz, Müll- oder Fäkaliengruben).

Die Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder ergab, dass eine Bombardierung / Kriegseinwirkung des Plangebietes vorliegen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass hier z.B. Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen, die mit der Gefahrenabwehrbehörde abzustimmen sind.

Bodenauffüllungen

In einer orientierenden Bodenuntersuchung (Verf.: ukon Umweltkonzepte, Hannover 2013) wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück eine flächendeckende künstliche Auffüllung aus Betonbruch mit einer Mächtigkeit von 60 bis 90 cm vorhanden ist. Auch wenn es sich dabei nicht um gefährliche Stoffe handelt, ist eine gezielte, über den natürlichen Abfluss hinausgehende Versickerung des Regenwassers, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfte, nicht ohne Beseitigung des Auffüllmaterials in den fraglichen Bereich möglich, da ein Transfer der nachgewiesenen Schadstoffe in das Grundwasser zu befürchten wäre (siehe auch Kapitel I-2.3).

6 Verfahren, Durchführungsvertrag, Kosten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe des Baugesetzbuches. Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB neben der Vorlage des mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes der Abschluss eines Durchführungsvertrages. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben in angemessener Frist umzusetzen (Durchführungsverpflichtung). Daneben werden verbindliche Vereinbarungen zur Realisierung und Finanzierung des Vorhabens nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes getroffen, und zwar im Einzelnen zu folgenden Punkten:

- Gebäude- und Nutzungskonzept sowie Freiflächengestaltung,
- Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge und Fahrräder,
- Energetisches Konzept samt extensiver Begrünung des Daches,
- Ausbau der Nebenanlagen Eupener Straße,
- Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- Lärmgeminderte Einkaufswagen,
- Öffnungszeiten / Anlieferungszeiten.

Der Durchführungsvertrag wird vor der Beschlussfassung über die Satzung zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Vorhabenträger geschlossen.

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

TEIL II: Umweltbericht

1 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das annähernd dreieckige, insgesamt ca. 0,55 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Seelhorst, unmittelbar südlich der Trasse des Südschnellweges. Es wird begrenzt von der Straße Am Schafbrinke im Westen und von der Eupener Straße im Süden. Im Osten erstreckt sich das Grundstück bis an eine vorhandene Kleingartenanlage, im Süden schließen sich Wohnquartiere an.

Bei den Grundflächen im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Kleingärten mit einem Bestand von Obst- und Laubbäumen sowie zum Teil verwilderten Gartenflächen.

Art und Umfang des Vorhabens

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers mit SB-Bereich, angegliedertem Backshop und weiteren Läden und Dienstleistungseinrichtungen geplant. Die überbaute Fläche für das eingeschossige Marktgebäude beträgt 1.461 m².

Die Anbindung des Marktes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Eupener Straße. Neben der Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung werden auf dem Grundstück 55 Kundenparkplätze untergebracht. Für die Anlage der Stellplätze und Zufahrten werden ca. 2.780 m² befestigt, davon ca. 1.035 m² mit wasserdurchlässigen Materialien. Der Versiegelungsgrad insgesamt beträgt ca. 75 %.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt die planungsrechtlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Aus der diesbezüglichen Auflistung des § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere zu nennen:

Nr. 1: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Nr. 4: Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Weiter ist der Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Schließlich schreibt § 1a Abs. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vor.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege formuliert und es werden die Modalitäten der Eingriffsregelung festgelegt (Vermeidung, Kompensation). Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten.

Nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Für die Beurteilung maßgeblich sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Verordnungen und Normen, für die Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Entwurf 2013) enthält maßstabsbedingt keine relevanten Aussagen für das Plangebiet. Sonstige landschaftsplanerische Aussagen sind nicht vorhanden. Als weiteres kommunales Instrument des Naturschutzes ist die Hannoversche Baumschutzsatzung zu nennen.

Darüber hinaus liegen diverse fachplanerische Untersuchungen vor (z.B. Schallimmissionsplan, Karte zum Klimaschutz etc.)

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Engerer Betrachtungsraum für die Beurteilung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist das Plangebiet. Für die Prüfung der plangegebenen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen (Schutzgut Mensch) wird die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, namentlich die südlich der Eupener Straße angrenzende Wohnbebauung sowie die östlich anschließende Kleingartennutzung in die Betrachtung einbezogen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zeigte sich, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen wesentliche Informationen bei der Landeshauptstadt Hannover und bei den Trägern öffentlicher Belange vorliegen. Um die Umweltbelange sachgerecht einstellen zu können, wurden daneben mehrere Fachgutachten veranlasst, nämlich:

- die schalltechnische Beurteilung möglichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft
- die arten- und naturschutzrechtliche Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft
- die Bewertung des Boden hinsichtlich Schadstoffbelastung und Versickerungsfähigkeit

Die Ergebnisse dieser Gutachten, denen sich die Landeshauptstadt Hannover anschließt, werden in den nachfolgenden Abschnitten zur Schutzgutbewertung und zur Ableitung umweltrelevanter Maßnahmen zusammenfassend dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eineUmweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dabei wird der bestehende Zustand des Plangebietes unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem künftigen verglichen. Für die Beurteilung maßgeblich sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die für den Naturschutzausgleich vorgesehene Fläche aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover wird nicht in die Umweltprüfung einbezogen, da hier keine planbedingten Eingriffe zu erwarten sind.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Unter diesem Gesichtspunkt sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in die Planung einzustellen. Dabei können die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen vernachlässigt werden, da die geplante Nutzung nur einen geringen Schutzanspruch entfaltet. Die hier hilfsweise heranzuziehenden Orientierungswerte für ein Sondergebiet (SO Einzelhandel) – Tagwerte – werden durch die Verkehrslärmimmissionen von der Straße Am Schafbinke und vom Südschnellweg nicht erreicht (vgl. Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover). Durch die Anordnung des geplanten Baukörpers erfolgt zudem eine räumliche Abschirmung.

Demgegenüber waren im Zuge der Planung die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens, namentlich des Kunden- und Lieferverkehrs sowie des Marktbetriebes, auf die Nachbarschaft näher zu betrachten. In einer schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Geräuschsituation rechnerisch prognostiziert und immissionsschutzrechtlich bewertet (Verf.: Gesellschaft für Technische Akustik, Hannover 2013).

Beurteilungsgrundlagen

Das auf der Grundlage der Vorhabenplanung erstellte Gutachten legt als Beurteilungsgrundlage folgende Schutzansprüche der Umgebung zugrunde:

- Das Wohnquartier südlich der Eupener Straße wird gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 517 der Landeshauptstadt überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) betrachtet. Die hierfür geltenden Orientierungswerte betragen nach der DIN 18005, Beiblatt 1, 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
- Für die östlich des Plangebietes angrenzenden Kleingärten gelten die Werte der DIN 18 005 für Kleingartenanlagen und Friedhöfe, nämlich 55 dB(A) tags und nachts.

Geräuschrelevante Faktoren

In dem Gutachten werden der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung folgende Geräuschquellen und -emissionen zugrunde gelegt:

- keine Geräuschvorbelastung aus der benachbarten gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 517,
- Betriebszeiten des Marktes: montags bis samstags zwischen 7:00 und 21:00 Uhr,
- Anlieferung mit Be- und Entladevorgängen: jeweils in der Zeit von 6:00 bis 20:00 Uhr,
- Kundenfrequenz: ca. 700 Kunden pro Tag, davon 50 % per Pkw (belegte Angaben des Vorhabenträgers aufgrund vergleichbarer Projekte),
- Stellplatzanlage: Zufahrten und Fahrgassen mit bituminöser Decke,
- Einkaufwagen mit lärmarmen Rollen und Körben aus Kunststoff,
- Kühlung, Lüftung und sonstige technische Anlagen des Marktes mit einem Gesamtschallleistungspegel von < 70 dB(A) sowie des Trafos mit < 60 dB(A).

Untersuchungsergebnisse

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschsituation wurde anhand der anerkannten Berechnungsmethoden durchgeführt. Für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die o.g. Immissionswerte in dem Reinen Wohngebiet südlich der Eupener Straße (50 dB(A)) eingehalten werden. Im Bereich der Kleingärten östlich des geplanten Vorhabens liegen die ermittelten Belastungen ebenfalls unter dem hier zu-

lässigen Wert von 55 dB(A). Auch die einschlägigen Nachtwerte werden eingehalten, da die Betriebs- und Lieferzeiten des Marktes auf den Tag beschränkt sind und die Geräusche der geplanten Kühl- und Lüftungsanlagen sowie sonstiger technischen Anlagen nach dem Stand der Technik den o.g. maximalen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Auch kurzzeitige Einzelereignisse mit etwaigen Maximalpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch bestehender Nutzungen im Umfeld des Plangebietes wurde bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt. Die zu erwartende Lärmbelastung im Wohnquartier südlich der Eupener Straße und in den Kleingärten östlich des Plangebietes liegt unter den zulässigen Werten. Weiter gehende Vorkehrungen des Schallschutzes (z.B. Lärmschutzwand an der Eupener Straße) wurden geprüft, sind aber nicht erforderlich und werden auch aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Artenschutz

Zur Prüfung der diesbezüglichen naturschutzfachlichen Fragen liegt ein artenschutzrechtlicher Beitrag vor (Verf.: Planungsgruppe Landespflege, Hannover 2012). Im Rahmen von sieben Begehungen wurde die Avifauna im Untersuchungsgebiet flächendeckend erfasst. Dabei wurden insgesamt neun verschiedene Vogelarten nachgewiesen, wovon sechs Arten als Brutvögel festgestellt wurden. Mit Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp handelt sich um Arten, die Gehölzbestände, Gärten und Parks besiedeln. Alle genannten Vogelarten sind nicht auf der Roten Liste Niedersachsen geführt, unterliegen aber dem Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Zur Erfassung von Fledermäusen fanden zwei Begehungen statt. Obwohl das Untersuchungsgebiet grundsätzlich ein geeignetes Nahrungshabitat für verschiedene Fledermausarten darstellt, wurden keine jagenden Fledermäuse beobachtet. Quartiere von Fledermäusen (Sommerquartiere, Wochenstuben) wurden weder in Höhlenbäumen noch an oder in den vorhandenen Gebäuden gefunden.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Gutachtens erstreckt sich nur auf die im Plangebiet erfassten europarechtlich geschützten Vogelarten. Es wurde überprüft, inwieweit bei der Umsetzung des Planvorhabens eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Dazu wird zusammenfassend festgestellt:

„Der Bau des Nahversorgungsmarktes würde die Zerstörung von (nach heutigen Stand) zwölf Neststandorten der Arten Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp zur Folge haben (...). Die hier vorkommenden Arten sind in Niedersachsen häufig und allgemein verbreitet. Sie treten insbesondere in Siedlungsbereichen auf und stellen – mit Ausnahme des Vorhandenseins von Gehölzen – keine besonderen Voraussetzungen an ihren Lebensraum. In der näheren und weiteren Umgebung des Untersuchungsgebietes sind viele Gärten sowie ein großer Friedhof vorhanden, die geeignete Strukturen für diese Arten aufweisen. Deshalb können sie bei einer Zerstörung ihrer Brutstandorte ausweichen und die ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt. Insofern kommt es zu keinem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.“

Biotoptypen

In einer zweiten Untersuchung wurden eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel der Fachbehörden durchgeführt (Verf.: Planungsgruppe Landespflege, Hannover 2013). Dabei wurden verschiedene naturnahe Sukzessionsgebüsche und (halb-)ruderale Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzbestände erfasst.

Die gutachterliche Eingriffsbeurteilung wurde nach dem EIBE-Modell durchgeführt. Bei den kartierten Biotoptypen handelt es sich um Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Aufgrund des geplanten Vorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu erwarten, und zwar insbesondere durch den Freiflächenverlust und die Beseitigung der Gehölzbestände und Ruderalfluren. Das Bauvorhaben hat auch die Zerstörung von neun Neststandorten diverser Brutvogelarten zur Folge. Daneben kommt es aufgrund der geplanten Bebauung und Flächenversiegelung auch zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser (siehe Kapitel II-2.3)

Zusammenfassend ergibt sich unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen, Regenwasserversickerung, siehe Kapitel II-4.1) ein Eingriffsvolumen von 2.459 Wertpunkten, das durch geeignete Maßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen ist (siehe Kapitel II-4.2).

Baumbestand

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden auch die nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützten Bäume erfasst. Dabei handelt es sich um zahlreiche Laubbäume, vor allem am südlichen Rand sowie in zentraler Lage des Plangebietes. Während ein Teil dieser Gehölzbestände, namentlich die stadtbildprägende Baumgruppe an der Einmündung der Eupener Straße, erhalten werden kann, müssen für die Errichtung des Marktes und die Anlage der Stellplätze insgesamt 45 geschützte Bäume beseitigt werden. Für die beseitigten Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dazu werden im Bereich des Parkplatzes 16 heimische Laubbäume angepflanzt. Der Ersatz der weiterer 29 Bäume wird durch die Anrechnung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert (siehe Kapitel II-4-2).

Bewertung

Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Untersuchungen zeigen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Trotzdem ist aus avifaunistischer Sicht der größtmögliche Erhalt der Gehölzbestände wünschenswert. In diesem Sinne sollten die Gehölze, die aufgrund der Vorhabenplanung beseitigt werden müssen, nur außerhalb der Brutzeiten gefällt werden, also nicht während der Monate März bis Oktober.

Die in der Eingriffsbeurteilung nachgewiesenen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, namentlich der Schutzgüter Flora und Fauna sowie des Boden- und Wasserhaushaltes, sind nicht vermeidbar, da im vorliegenden Fall dem Ziel, einen Nahversorgungsmarkt im Stadtteil Seelhorst einzurichten, der Vorrang eingeräumt wird. Die zu erwartenden und im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe sind durch naturschutzbezogene Maßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen.

2.3 Abiotische Schutzgüter: Boden, Wasser, Luft / Klima

Schutzgut Boden

Baugrund

Laut Baugrundkarte der Landeshauptstadt Hannover und geologischer Karte des Nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist der Bodenaufbau des Gebietes überwiegend gekennzeichnet durch Fein- und Mittelsande, örtlich mit Grobsand und Feinkies bis 20 m Mächtigkeit mit Schluffauflagen bis 1 m (Talsande der Leine). Dieser Bodenaufbau wurde durch Rammkernsondierungen der fhm Ingenieurgesellschaft bR bestätigt.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Aussagekraft der Bodenkundlichen Stadtkarte, der Bodenfunktionskarte und der Bodenübersichtskarte ist maßstabsbedingt als unsicher bis sehr unsicher einzustufen. Dennoch lassen sich folgende Angaben ableiten:

- Lebensraumfunktion: Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des Plangebietes als mittel bis gering einzustufen. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte als mittel zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nicht vor.
- Regelungs-, Filter- und Pufferfunktionen: Nach der Bodenfunktionskarte ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im gesamten Planbereich als gering einzustufen. Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) wird überwiegend als mittel und im östlichen Randbereich als hoch bewertet.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Planbereich als mittel ausgewiesen. Für den zentralen Bereich wird auf Grund der geringen Naturnähe von einer geringen Schutzwürdigkeit der Böden ausgegangen. Aufgrund der Vorhabenplanung sind Beeinträchtigungen des Bodens durch die Oberflächenversiegelung (vollständiger Bodenverlust), durch den Verlust des Lebensraumes von Bodenorganismen, durch Störungen des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes aufgrund der Verdichtung sowie durch Schadstoffeinträge während der Bauphase zu erwarten.

Bodenauffüllung

In einer orientierenden Bodenuntersuchung (Verf.: ukon Umweltkonzepte, Hannover 2013) wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück eine flächendeckende künstliche Auffüllung aus Betonbruch mit einer Mächtigkeit von 60 bis 90 cm vorhanden ist. Hierzu liegen abfallrechtliche Zuordnungen nach den Parametern der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) von Z2[1] aufgrund der festgestellten PAK-Belastungen bzw. LAGA > Z2 aufgrund des Sulfatgehaltes im Eluat vor. Es handelt sich um nicht gefährliche Abfälle. Gleichwohl ist eine gezielte Versickerung des Regenwassers, die über den natürlichen Abfluss hinausgeht, nicht ohne Beseitigung der Auffüllungen möglich, da ein Transfer der nachgewiesenen Schadstoffe in das Grundwasser zu befürchten wäre (siehe auch Kapitel I-4.3).

1 Z2 = Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen

Kampfmittel

Die Auswertung der alliierten Luftbilder ergab, dass eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes vorliegen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen, die mit der Gefahrenabwehrbehörde abzustimmen sind.

Bewertung

Grundsätzlich ist das Vorhaben mit der Errichtung des SB-Marktes und der Anlage des Parkplatzes aus Sicht des Bodenschutzes kritisch anzusehen. Zwar handelt es sich im Plangebiet um Böden mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Dennoch sind die Eingriffe in den Bodenhaushalt erheblich (Dauerhafte Versiegelung von ca. 4.200 m²). Aufgrund des Vorranges der städtebaulichen Planung und insbesondere weil besser geeignete Standorte nicht zur Verfügung stehen, werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen hingenommen. Allerdings sind alle möglichen Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen auszuschöpfen (z.B. Freihaltung von Randbereichen, Einbau von Sickerpflaster).

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlichen und natürlichen Überschwemmungsgrenzen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht anzutreffen.

Die Auswertung einer nahe gelegenen Grundwassermessstelle ergibt einen maximalen rechnerischen Grundwasserstand von 56,7 m. Bei einer Geländehöhe von 57,9 m über N.N. ist das Grundwasser also in einer Tiefe von ca. 1,2 m anzutreffen. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers zeigt nach Westnordwest.

Da es sich um eine nahezu vollständig unversiegelte Fläche handelt, trägt die Versickerung des Niederschlagswassers derzeit zur Anreicherung des Grundwassers bei. Aufgrund des dargestellten Untergrundaufbaus (siehe oben) ist das Wasserspeichervermögen des Bodens im Plangebiet jedoch laut Bodenfunktionskarte als gering einzustufen.

In der zitierten Bodenuntersuchung (Verf.: ukon Umweltkonzepte, Hannover 2013) wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück eine flächendeckende künstliche Auffüllungen aus Betonbruch mit einer Mächtigkeit von 60 bis 90 cm vorhanden ist. Auch wenn es sich bei den nachgewiesenen Belastungen nicht um gefährliche Stoffe handelt, ist eine gezielte Versickerung des Regenwassers aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht ohne Weiteres möglich (siehe oben).

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgabe sind keine Gesichtspunkte erkennbar, dass die im Plangebiet vorgesehene Nutzung sowie deren Umfang im Vergleich zum heutigen Zustand zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser bringen wird. Zumindest Teile des Oberflächenwassers werden auch künftig der Versickerung zugeführt und der Abfluss der verbleibenden Restmengen vom Gebäude wird durch die geplante Dachbegrünung verlangsamt. Auch wenn keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erkennbar sind, werden die Beeinträchtigungen des Wasser- wie die des Bodenhaushaltes aufgrund der Bebauung und Versiegelung als erheblich eingestuft.

Schutzgut Luft und Klima

Die Karte der klima- und immissionsökologischen Funktion für die Landeshauptstadt Hannover (Stand 2006) weist das Plangebiet derzeit als gering lufthygienisch belastet aus. Die Vegetation, insbesondere die randlich vorhandenen Laubbäume, hat eine positive Wirkung auf das Kleinklima und dient der CO_2-Speicherung.

Bewertung

Da der Baumbestand zum Teil erhalten werden kann, wird sich der Verlust an Vegetation wird sich nur in geringem Umfang kleinklimatisch auswirken. Die durch die geplante Bebauung und Flächenversiegelung entstehende Mehrbelastung der Luft ist als unerheblich einzustufen, zumal sich größere klimatisch bedeutsame Freiflächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden (Kleingärten, Friedhof). Im Übrigen kann mit der geplanten Kompensationsmaßnahme (Aufforstung, siehe Kapitel II-4.2) auch ein klimatischer Ausgleich als CO_2-Speicher geschaffen werden.

2.4 Schutzgüter Landschaft und Kultur

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet besteht aus einer Brachfläche auf einem ehemaligen Kleingartengelände. Aufgrund der tangierenden Verkehrsachsen Am Schafbinke im Westen und Südschnellweg im Norden sowie der Eupener Straße im Süden mit den südlich anschließenden Wohnquartieren ist der Charakter des Plangebietes städtisch geprägt. Raumwirksam in Erscheinung tritt insbesondere die Baum-/Strauchhecke auf der Böschungskante der Straße Am Schafbrinke.

Auf dem Grundstück selbst befinden sich neben den Überresten von Schuppen und Gartenlauben ruderalisierte Freiflächen und zahlreiche Gehölze. Während es sich in der Fläche überwiegend um alte Obstbäume handelt, sind einige größere Laubbäume an der Einmündung in die Straße Am Schafbrinke und entlang der Eupener Straße von stadtbildprägender Bedeutung. Im Übrigen tritt die Fläche derzeit wenig raumwirksam in Erscheinung.

Bewertung

Mit der geplanten Errichtung des Nahversorgungsmarktes und der Anlage des Parkplatzes ändert sich das Erscheinungsbild des Plangebietes kleinräumig. Da die stadtraumprägende Eingrünung des Grundstückes erhalten werden kann, wird das Orts- und Landschaftsbild nur in geringem Maße beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen. Derartige Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht bekannt. Namentlich werden Bau- oder Bodendenkmale durch die Planung nicht berührt.

Bewertung

Die Planung wird als unerheblich eingestuft.

2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z.B. Boden-Wasserhaushalt). So führt z.B. die Versiegelung des Bodens zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Ferner wird Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. überbaut.

Bewertung

Erkennbare Wechselwirkungen zwischen den zuvor gesondert betrachteten Schutzgütern sind insgesamt als weniger erheblich einzustufen, da nicht zu erwarten ist, dass sich aus den in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter schwerwiegende Folgen auf die anderen Schutzgüter bzw. Summenkonflikte ergeben.

2.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umfeld sind keine Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie) betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind nicht berührt.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens werden sich die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen ergeben (siehe Kapitel 2). Namentlich muss mit einer geringfügigen, aber im Rahmen der zu berücksichtigenden Schutzansprüche der Nachbarschaft zulässigen Erhöhung der Lärmwerte im Umfeld gerechnet werden. Weiter führt die Realisierung der Planung zu einer Neubebauung und Neubefestigung von insgesamt gut 4.200 m² (Versiegelungsgrad ca. 75 %) und zur Beseitigung zahlreicher nach Baumschutzsatzung geschützter Gehölze. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden und Wasser werden beeinträchtigt.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist im bestehenden Planungsrecht als Grünfläche mit der näheren Bezeichnung „Kleingarten“ festgesetzt. Die im Sinne der Nahversorgung angestrebte Ansiedlung des geplanten SB-Marktes für den Stadtteil Seelhorst könnte hier nicht entwickelt werden. Da auch an andere Stelle im Stadtteil kein geeigneter Standort für diese Nutzung zur Verfügung steht, müsste ein anhaltendes Defizit in der Nahversorgung in Kauf genommen werden.

Das Plangebiet liegt zurzeit brach und würde bei Nichtdurchführung der Planung zunächst in diesem Zustand verbleiben. Auch die vorhandenen Bäume könnten erhalten werden. Aufgrund der Aufgabe der Vornutzung sowie wegen der verkehrsgünstigen Lage wäre jedoch mittelfristig mit Investorenanfragen zu rechnen, die darauf abzielen, diese Fläche für neue Nutzungen und eine marktkonforme Bebauung zu erschließen (z.B. Wohnungsbau).

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Anbetracht des Planungszieles, das bestehende Defizit an Nahversorgungseinrichtungen im Stadtteil Seelhorst zu verringern, gibt es zu der Planung keine grundsätzliche Alternative. Andere geeignete Standorte stehen für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Fragen der Erschließung können keine Planungsansätze mit geringeren Umweltauswirkungen realisiert werden. Das beabsichtigte städtebauliche Konzept, nämlich die Errichtung eines SB-Marktes und die Anlage des Parkplatzes, wäre bei begrenzten Ausnutzungsmöglichkeiten nicht zu verwirklichen. Auch die geplante Oberflächenversiegelung für die Stellplatzanlage mit Zufahrten und sonstigen Einrichtungen ist für das Nutzungskonzept unerlässlich.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

In die Vorhabenplanung sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter eingeflossen. Im Hinblick auf die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens ist anzuführen, dass die Überschreitung der zu erwartenden Lärmwerte durch eine Reihe von Maßnahmen vermieden werden kann (z.B. Begrenzung der Öffnungszeiten, Verwendung lärmarmer Oberflächenstrukturen etc.). Diese Maßnahmen wurden in dem schalltechnischen Gutachten berücksichtigt (siehe Kapitel II-2.1). Sie werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Als Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind im Einzelnen folgende Regelungen zu nennen:

- Begrenzung der Bebauung und Versiegelung

  Die geplante Grundstücksausnutzung (GRZ in etwa = 0,3, Versiegelung ca. 75 %) bleibt unter den für Sonderbauflächen Einzelhandel üblichen Werten. Damit werden die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt begrenzt. Auch die Dachbegrünung des Marktes verringert die negativen Umweltauswirkungen.

- Versickerung des Regenwassers

  Ebenfalls der Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes dient die geplante Versickerung des Regenwassers von der Stellplatzanlage und den sonstigen Freiflächen. Das auf dem geplanten Gebäude anfallende Regenwasser kann durch die Dachbegrünung zumindest in seiner Abflussgeschwindigkeit gedrosselt werden.

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

  Teile der vorhandenen Gehölze im Plangebiet können im Sinne des Biotopschutzes und zur Verringerung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild erhalten werden. Dies gilt namentlich für den Großbaumbestand an der Einmündung der Eupener Straße in die Straße Am Schafbrinke. Darüber hinaus werden auch die stadtbildprägenden Gehölze auf der Böschung (außerhalb des Plangebietes) erhalten.

Weitere Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter sind – wie aus der Vorhabenbegründung hervorgeht – nicht zu vermeiden. Im vorliegenden Fall wird dem städtebaulichen Ziel, die Nahversorgung im Stadtteil Seelhorst durch die Errichtung des Lebensmittelnahversorgers zu verbessern, der Vorrang vor den naturschutzfachlichen Zielsetzungen einräumt.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (Kompensation).

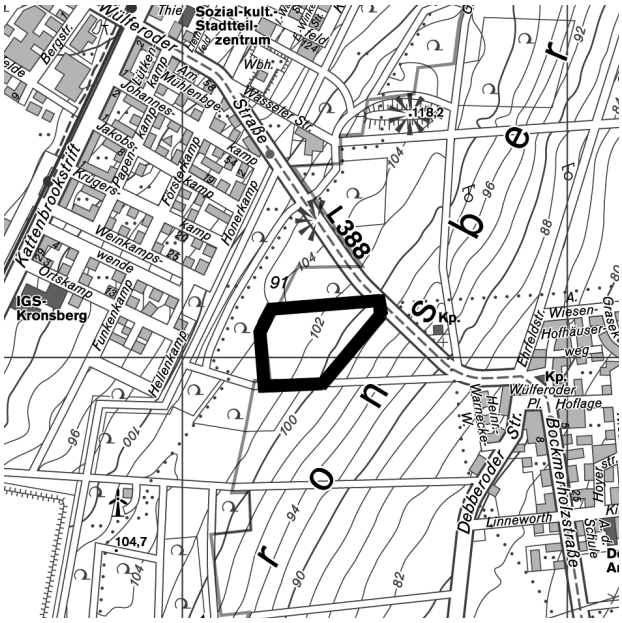
Ausgleich im Plangebiet

Als naturschutzrechtlich relevante Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet wird die Begrünung des Parkplatzes vorgesehen. Im Bereich der Stellplatzflächen werden insgesamt 16 standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung angepflanzt (Stammumfang mind. 18/20 cm) und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume gelten zugleich als Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Hannoverschen Baumschutzsatzung.

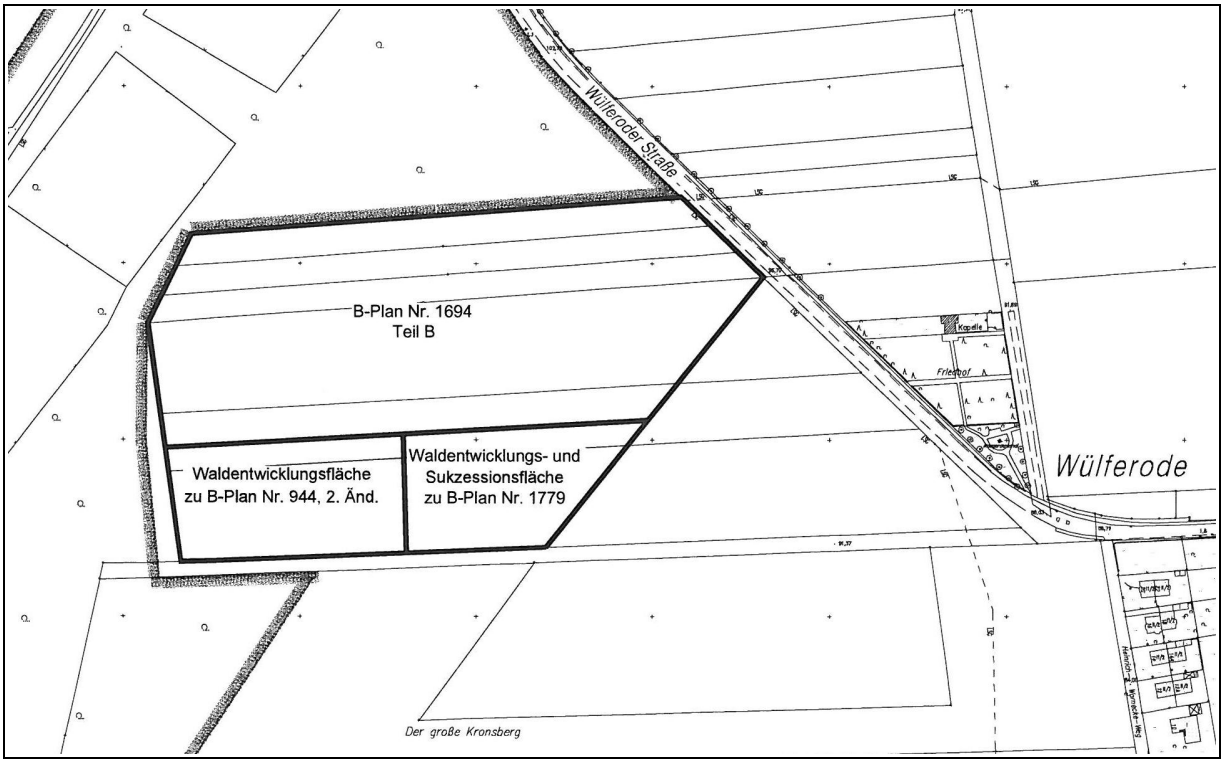
Externe Kompensation

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können mit den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage nicht vollständig ausgeglichen werden. Um die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft in Gänze zu kompensieren, wird eine ca. 7.100 m² große Teilfläche aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover in die Planung einbezogen und den Eingriffen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Gehölzen zugeordnet (Festsetzung von Ersatzmaßnahmen „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes“ gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Die Ersatzmaßnahme dient gleichzeitig als Kompensation für Biotope, Boden und Brutvogellebensraum (Mehrfachkompensation).

Die insgesamt ca. 5,5 ha große Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto liegt im Landschaftsraum Kronsberg. Dieser befindet sich ca. 8 km südöstlich der Innenstadt an der Stadtgrenze Hannovers. Er ist Teil des flachwelligen Kirchröder Hügellandes, das seinerseits zur Braunschweiger-Hildesheimer Lössbörde gehört. Kennzeichnend für den Kronsberg sind seine besonderen Standortverhältnisse mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Biotopen. Die Bandbreite reicht von den wechselfeuchten Bereichen der Gaim und des Bockmerholzes bis hin zu Kalkhalbtrockenrasen. Hier haben sich zahlreiche seltene, gefährdete oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten halten können. Der Kronsberg als höchste natürliche Erhebung im Stadtgebiet ist für die gesamte hannoversche Bevölkerung ein wichtiger Naherholungsraum mit Klimaausgleichsfunktion.



Die gesamte Ausgleichsfläche wurde im Bebauungsplan Nr. 1694 – südlich Lange-Feld-Straße – (Teil B des Plangebietes) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Waldentwicklungsfläche festgesetzt. Um zusätzliches Potenzial für Natur und Landschaft bereitzustellen, sollen auf 60 % der Ackerfläche aufgeforstet und 40 % der natürlichen Sukzession überlassen werden. Von der Maßnahme wurden große Teile bereits dem o.g. Bebauungsplan Nr. 1694 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 944 – Arrondierung Gesundheitszentrum Bult – zugeordnet. Die Größe der verbleibenden Restfläche im Südosten des Areals beträgt ca. 7.100 m². Sie ist dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover gutgeschrieben und steht somit als Ausgleich für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe zur Verfügung.



Mit der Anrechnung der durchgeführten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche, die mit den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen des Landschaftsschutzgebietes HS3 „Kronsberg“ vereinbar sind, kann der in der Eingriffsbewertung ermittelte Ersatzbedarf aus dem Planvorhaben vollständig kompensiert werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die nach Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen. Bei der Durchführung der Maßnahme ist zu beachten, dass südlich der zugeordneten Ausgleichsfläche ein Wirtschaftsweg verläuft, in dem auch eine Schmutzwasserdruckrohrleitung geführt wird. Bei Baumpflanzungen sind ausreichende Abstände aufgrund der Durchwurzelung sowie ein Lichtraum für Betriebsfahrzeuge freizuhalten.

4.3 Weitere Schutzempfehlungen

Im Zuge der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen sind die einschlägigen Gesetze und Normen zum Umweltschutz zu berücksichtigen. Beispielhaft genannt seien die DIN-Normen zum Baum- und Bodenschutz (DIN 18 920, DIN 18 915 u.a.) sowie die naturschutzrechtlichen Regelungen zum Schutz von Tieren und Pflanzen. Bevor Brut-, Nist- oder Lebensstätten von geschützten Tierarten zerstört werden, muss die bei der Region Hannover angesiedelte Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Befreiung erteilen. Insbesondere sollten die erforderlichen Baumfällungen im Plangebiet nicht während der Brutzeiten (März bis Oktober) durchgeführt werden.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Zu diesem Umweltbericht liegen die genannten Gutachten zum Schallschutz, zum Natur- und Artenschutz sowie zur Bodenbeurteilung vor. In den Gutachten werden die fachlich begründeten Erfassungen und Beurteilungen nach dem Stand der Technik und Wissenschaft und unter Zugrundelegung der einschlägigen Normen und Regelwerke durchgeführt

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der hier wiedergegebenen Unterlagen (z.B. wegen technischer Lücken oder fehlender Kenntnisse), die zu einem Infragestellen der Gültigkeit der hier formulierten Schlussfolgerungen zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens führen würden, haben sich nicht ergeben.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Im Rahmen der bei der Landeshauptstadt Hannover vorgenommenen allgemeinen Umweltüberwachung durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün werden die durch diesen Bebauungsplan verursachten Umweltauswirkungen überwacht, um unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen rechtzeitig erkennen zu können.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Seelhorst, unmittelbar südlich der Trasse des Südschnellweges. Jenseits der Eupener Straße im Süden grenzen Wohnquartiere an. Im Osten befinden sich Kleingartenflächen. Im Westen wird der Planbereich begrenzt von der Straße Am Schafbrinke, wo sich gewerbliche Bauflächen anschließen. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Kleingärten mit einem Bestand von Obst- und Laubbäumen, mit zum Teil verwilderten Gartenflächen sowie mit einigen Gebäuderesten.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes mit SB-Bereich (unter 800 m² Verkaufsfläche), eines angegliederten Backshops sowie weiterer Läden und Dienstleistungseinrichtungen geplant. Die überbaute Fläche des eingeschossigen Marktgebäudes beträgt 1.461 m². Die Anbindung des Marktes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Eupener Straße. Neben der Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung werden auf dem Grundstück 55 Kundenparkplätze untergebracht. Für die Anlage der Stellplätze und Zufahrten werden ca. 2.780 m² befestigt. Der geplante Versiegelungsgrad insgesamt beträgt ca. 75 %.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden die Lärmemissionen aus Erschließung und Betrieb des Nahversorgungsmarktes gutachterlich überprüft. Als Beurteilungsmaßstab wurden dabei die Lärmwerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, und zwar 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für das südlich der Eupener Straße angrenzende Reine Wohngebiet sowie 55 dB(A) tags und nachts für die Kleingartenanlagen östlich des Plangebietes. Mit der fachplanerischen Ermittlung und Bewertung der Geräuschsituation konnte nachgewiesen werden, dass die Schutzansprüche der Nachbarschaft eingehalten werden können, wenn eine Reihe von schalltechnisch relevanten Maßnahmen beachtet wird.

Diese Vorkehrungen, nämlich die Begrenzung der Öffnungszeiten des Marktes auf den Zeitraum von 07:00 bis 21:00 Uhr sowie seiner Belieferung auf den Zeitraum von 06:00 bis 20:00 Uhr, die Berücksichtigung bzw. Durchführung schalldämmender Maßnahmen bei Bau und Betrieb der Stellplatzanlage (Zufahrten und Fahrgassen mit bituminöser Decke, Einkaufwagen mit lärmarmen Rollen und Körben aus Kunststoff) sowie die Reduzierung der Geräusche von Kühlung, Lüftung und sonstigen Anlagen aus dem Gebäudeinneren nach dem Stand der Technik, werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Unter Beachtung dieser Vorgaben wird eine Überschreitung der einschlägigen Lärmwerte vermieden. Gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der angrenzenden Nutzungen sind gewährleistet.

Für die Bewertung der übrigen zu betrachtenden Schutzgüter von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbeurteilung durchgeführt. Danach sind für Flora und Fauna erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere durch den Freiflächenverlust und die Beseitigung von Gehölzbeständen und Ruderalfluren zu erwarten. Der Boden- und Wasserhaushalt wird durch Überbauung und Versiegelung großer Teilflächen des Plangebietes in erheblichem Umfang gestört. Für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur sind keine oder weniger erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend kommt die Eingriffsbeurteilung zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft trotz der Berücksichtigung diverser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Erhaltung von Teilen des Gehölzbestandes, Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlage, partielle Versickerung des Regenwassers) nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Ersatzweise wird nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes eine zusätzliche Fläche in die Planung einbezogen. Dabei handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Hannover, die bereits durch einen anderen Bebauungsplan gesichert ist (B-Plan Nr. 1694). Hier wird eine Ackerfläche am Kronsberg zu 60 % aufgeforstet und zu 40 % der natürlichen Sukzession überlassen. Mit der Anrechnung dieser Maßnahmen werden die aufgrund des geplanten Vorhabens zu erwartenden Eingriffe vollständig ausgeglichen (siehe Kapitel II-4-2).

Neben den genannten Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass durch Konstruktion, Gestaltung und technische Ausstattung des Marktgebäudes eine Energieoptimierung erreicht wird, die den Standard „Niedrigenergiehaus plus“ gewährleistet. Durch geeignete energetische Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Werte der Energieeinsparverordnung 2009 um mindestens 15 % unterschritten werden.

Die Begründung des Planentwurfes wurde aufgestellt vom Büro

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstr. 10 A : 30159 Hannover
Tel. 0511 / 524809-10 : Fax -13

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, August 2013

Fachbereichsleiter
(Heesch)

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Planentwurfes samt Umweltbericht am …..... zugestimmt.