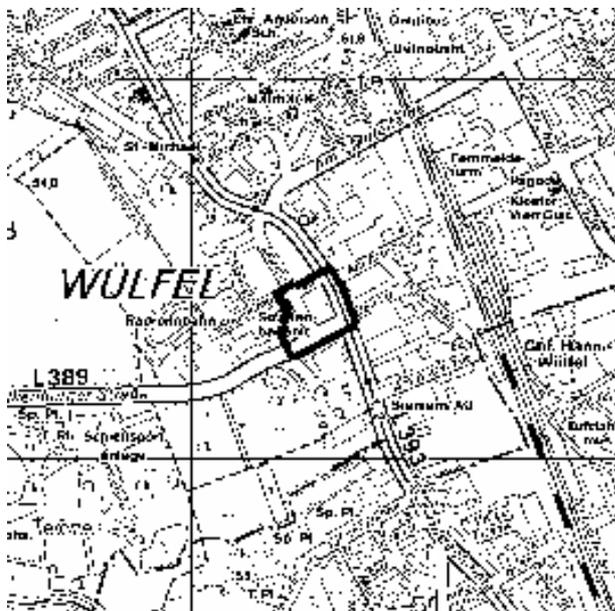


Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1511 - Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße -



Stadtteil: Wüfel

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die geplante östliche Straßenbegrenzungslinie der Hildesheimer Straße (größtenteils gleich der Gebäudekante Behnstraße 1), die südliche Grenze des Straßenflurstückes Wilkenburger Straße (Flurstück 135/5, Flur 5, Gemarkung Wüfel), die östliche Grenze des Grundstückes Stiegelmeyerstraße 10, eine Linie im Abstand von ca. 48 m nördlich zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wilkenburger Straße, eine Parallele von 22 m westlich zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße, die südliche Grenze des Grundstückes Stiegelmeyerstraße 8, die westliche Grenze des Grundstückes Dorfstraße 17 und die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Stiegelmeyerstraße.

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung	3
1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Planungsgrundlagen	4
2.1 Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	4
3.1 Bauland	4
3.2 Verkehr und Versorgung	8
4. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	9
4.1 Lärmschutz	10
4.2 Naturschutz	11
5. Städtebauliche Maßnahmen - Grunderwerb	11
6. Kosten für die Stadt	11
Teil II - Umweltbericht	12
1 Einleitung	12
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	12
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	12
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	13
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	13
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
2.3 Schutzgut Boden	15
2.4 Schutzgut Wasser	15
2.5 Schutzgut Luft und Klima	16
2.6 Schutzgut Landschaft	16
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
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 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	18
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
6 Zusätzliche Angaben	18
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	18
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	19
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1511 liegt am Südrand des Stadtteiles Wülfel. Der Stadtteil wird durch die Nähe zum Messegelände sowie zum Landschaftsraum „Südliche Leineau“ geprägt. Der Planbereich zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erschließung aus. Zum einen besteht durch in der Hildesheimer Straße verkehrende Stadtbahnlinien ein guter Anschluss an den ÖPNV, zum anderen liegt das Plangebiet an den Haupteerschließungsstraßen „Hildesheimer Straße“ und „Wilkenburger Straße“. Diese beiden Straßen führen direkt in die Nachbarstädte Laatzen bzw. Hemmingen.

Der Stadtteil Wülfel war durch Standorte der industriellen Produktion geprägt. Mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten oder veränderte Standortanforderungen zwangen einzelne Betriebe zur Verlagerung oder zur Stilllegung. Für die entstandenen Gewerbebrachen mussten oder müssen dauerhafte Folgenutzungen gefunden werden. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist ein erstes Anzeichen eines Umstrukturierungsprozesses. So ist im Plangebiet auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Firma Gummi-Henniges auf der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse aus den Jahren 1993 und 1997 Ende 1997 ein Media-Markt entstanden.

Die Planungsstudie „Hannover – Wülfel“ aus dem Jahr 1993 zeigt die städtebaulichen Defizite durch den unvollständigen Ersatz ehemals industrieller Nutzung durch Folgeeinrichtungen auf. Ferner wird der Entwicklungsdruck auf Wülfel hervorgehoben, der durch die oben genannten günstigen Standortfaktoren hervorgerufen wird. Vorrangige Ziele sind die Aufwertung des Gewerbebestandes sowie die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte und die bessere Ausnutzung des vorhandenen ÖPNV-Potentials. Auch die Broschüre „Standorte für Büros und Verwaltungen“ zeigt den Standort Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße als gut geeignetes Gebiet für neue Entwicklungen auf diesem Sektor auf. Das Fachmarktkonzept und das Konzept zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sehen diesen Bereich auch als Standort für Fachmärkte an, da im Stadtzentrum keine geeigneten, freien Grundstücke zur Verfügung stehen. Zur Entwicklung des Plangebietes aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm siehe den Abschnitt 2.1 der Begründung.

Bislang gilt im Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 447; dieser setzt hier Gewerbe- bzw. zum allergrößten Teil Industriegebiet fest. Diese Festsetzungen sind zur Umsetzung der neuen Planungsziele ungeeignet. Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1511 war die Aufgabe des Firmengeländes der Firma Gummi-Henniges. Damit ergab sich die Chance einer städtebaulichen Neuordnung.

Im Laufe des Verfahrens wurde das Plangebiet um einen Teilbereich südwestlich der Dorfstraße erweitert. Auch dieser Bereich ist bislang im Bebauungsplan Nr. 447 als Industriegebiet festgesetzt. Für diesen Bereich soll entsprechend der sich dort im Laufe der Zeit entwickelten Nutzungsstruktur ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Damit sollen gegenseitige Störungen der unterschiedlichen Baugebiete im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet vermieden werden.

Drei der im Plangebiet vorhandenen Straßen bedürfen einer Erweiterung. Das gilt insbesondere für die Hildesheimer Straße, die zur Zeit in ihrem im Plangebiet liegenden Abschnitt ein für die Verkehrsbedeutung dieser Straße völlig ungeeignetes Profil aufweist. Bei den geplanten Erweiterungen sollen, soweit erforderlich, die Belange des nicht motorisierten sowie des ruhenden Verkehrs berücksichtigt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB sowie für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen geschaffen werden.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 14.10.1993 und die Erweiterung dieses Aufstellungsbeschlusses am 13.11.1997 beschlossen.

Seit dieser Zeit wurden die Bestimmungen des BauGB zweimal geändert, letztmalig in der Neufassung vom 23.09.2004. Zur zweiten Auslegung soll das Bebauungsplan-Verfahren daher auf das neue Recht umgestellt werden. Das bedeutet, dass eine Umweltprüfung durchzuführen und der Begründung ein Umweltbericht beizufügen ist.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) ist der südliche Bereich der Hildesheimer Straße als herausgehobener Fachmarktstandort dargestellt. Zu diesem Bereich gehört auch das Plangebiet. In der beschreibenden Darstellung des RROP heißt es u. a.: „Der Bereich südliche Hildesheimer Straße ist Bestandteil des oberzentralen Standortbereichs der Landeshauptstadt Hannover. Er hat sich zu einem wichtigen Fachmarktstandort entwickelt, der Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt von Hannover wahrnimmt. Zum Schutz der Innenstädte, insbesondere der benachbarten Kommunen, ist jedoch eine unkontrollierte Entwicklung dieser Bereiche zu verhindern.“ Deshalb sind als konkrete Ziele für diesen Bereich festgelegt: „Erweiterungen und Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sind zulässig. Die verträgliche Weiterentwicklung dieses Bereiches für Einzelhandelsnutzung dient der Stärkung der Versorgungsstruktur im Stadtteil Wülfel. Die Funktion des benachbarten Mittelzentrums Laatzen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die vorgesehenen Festsetzungen sind mit den Zielen des RROP vereinbar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht folgende Darstellungen für den Planbereich vor: gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Bereich mit Marktfunktion, Hauptverkehrsstraßen, Stadtbahn. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das gilt auch für das festgesetzte Gewerbegebiet längs der Dorfstraße. In diesem Bereich liegt im Flächennutzungsplan der Übergang von gemischter zu gewerblicher Baufläche, dabei ist aber zu beachten, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Bauland

Hauptanliegen des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Steuerung der Nachnutzungen eines Bereiches traditioneller Industrie. Der zur Zeit für den Planbereich geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 447 sicherte die gewerbliche Nutzung durch die Ausweisung von Gewerbegebiet bzw. von Industriegebieten. Der Planbereich weist besondere Standortqualitäten auf; ein Beharren auf der Nutzung als Bereich für Produktion wäre darum unzweckmäßig. Angestrebt wird eine intensivere Nutzung, die die Standortqualitäten nutzt und sich ins Umfeld verträglich einfügt. Dieses ist für den Hauptteil des Plangebietes, den Baublock zwischen Hildesheimer Straße und Dorfstraße, die Nutzung Kerngebiet.

Westlich der Dorfstraße ist im Bebauungsplan Nr. 447 Industriegebiet festgesetzt, tatsächlich ist dieser Bereich heute aber nicht mehr von einer industriellen Nutzung belegt. Die Flächen dienen heute fast ausschließlich einer reinen Büronutzung, außerdem befindet sich im Erdgeschoss des Bürogebäudes Wilkenburger Straße 2 ein in Ladenform betriebener Service- und Reparaturbetrieb.

Dieser Bereich soll jetzt zur Anpassung an den Bestand und aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abstufung zu den Baugebieten jenseits der Dorfstraße und Wilkenburger Straße als Gewerbegebiet festgesetzt werden. So können gegenseitige Störungen vermieden werden. Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung war noch ein gegliedertes Gewerbegebiet vorgesehen. Im Hinblick auf eine seiner Zeit noch vorgesehene Wohnnutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Wülfeler Brauerei wie auch im Kerngebiet dieses Plangebietes sollten nur

Gewerbebetriebe zulässig sein, die hinsichtlich ihres Störungsgrades auch in Mischgebieten im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind. Im Zuge der inzwischen abgeschlossenen Umnutzung auf dem Gelände der Wülfeler Brauerei sind keine Wohnungen entstanden. Auch im vorliegenden Kerngebiet ist keine Wohnnutzung mehr vorgesehen (siehe hierzu den nächsten Absatz). Daher ist es jetzt möglich, westlich der Dorfstraße ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Für die hier zur Zeit vorhandenen Nutzungen ergeben sich aus der Änderung der Art des Baugebietes keine Einschränkungen.

Im Planentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung war im Kerngebiet aus Gründen einer lebendigen Funktionsmischung vorgesehen, ab dem 1. Obergeschoss das Wohnen allgemein zuzulassen. Auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 410/Stieglmeyerstraße 2, dessen Bebauung mittlerweile abgeschlossen ist, wurde diese weit reichende Funktionsmischung nicht verwirklicht. Für die übrigen Grundstücke im künftigen Kerngebiet ist eine Beibehaltung einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen aus den folgenden Gründen nicht mehr sinnvoll:

- Es würde eine insulare Wohnlage entstehen.
- Es ist nicht absehbar, wann das städtebauliche Ziel – intensivere Ausnutzung der Grundstücke – erreicht werden kann. Daher ist nicht auszuschließen, dass von einer heute hier ansässigen Tischlerei (Hildesheimer Straße 414) bzw. einer Autowerkstatt (Hildesheimer Straße 418) u. U. wesentliche Störungen ausgehen, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.
- Die Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen ist nicht optimal.

Die Tischlerei und die Autowerkstatt sind nicht als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzustufen und wären somit nicht regelzulässig im Kerngebiet. In diesem Fall soll aber dem öffentlichen Belang - intensivere Ausnutzung von Baugrundstücken am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen, die Teil des im RROP dargestellten herausgehobenen Fachmarktstandortes sind – gegenüber den privaten Belangen der Vorrang eingeräumt werden. Dadurch, dass eine allgemeine Wohnnutzung, wie ursprünglich vorgesehen, im Kerngebiet u. a. auf Grund einer Anregung der Handwerkskammer nicht mehr festgesetzt werden soll, ist in der Praxis wie heute schon von einem verträglichen Nebeneinander auszugehen. Beschwerden über Störungen durch die beiden Handwerksbetriebe sind nicht bekannt. Eine Wertminderung ist durch die beabsichtigte Umwandlung von Industriegebiet in Kerngebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung ist das Plangebiet ein begehrter Standort für Einzelhandelsbetriebe. Die Landeshauptstadt Hannover geht von weiterem Flächenbedarf für großflächigen Einzelhandel aus. Aufgrund des strukturellen Wandels im Einzelhandel haben die Stadt mit ihren Konzepten und die Region Hannover mit dem RROP ihre Einflussmöglichkeiten wahrgenommen und den Bereich südliche Hildesheimer Straße, in dem auch das Plangebiet liegt, als Fläche für die Ansiedlung von Fachmärkten vorgesehen. In Verbindung mit einer hohen Bebauungsdichte, einer Nutzungsmischung und dem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist das hier auch zu akzeptieren, da zur Erfüllung seiner Versorgungsfunktion das Oberzentrum Hannover auch Flächen für Einzelhandel bereithalten muss, die aufgrund ihrer speziellen Standortanforderungen nicht im engeren City-Bereich untergebracht werden können. Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Hannover ging innerhalb der Wohngebiete in den letzten Jahren stetig zurück. Doch parallel dazu entstanden außerhalb der Wohngebiete neue großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen primär das Angebot eines autogerechten Standortes im Vordergrund stand. Da die uneingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeit von Einzelhandelsbetrieben allerdings die Gefahr in sich birgt, ausgeglichene Versorgungsstrukturen, verkehrliche Belange und andere nicht unwesentlich zu beeinträchtigen, sollen Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet nur eingeschränkt zulässig sein.

Das Fachmarktkonzept, das Konzept zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Darstellungen im Flächennutzungsplan und RROP stellen die Grundlagen für die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet dar, um möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt, die Nebenzentren in der Stadt sowie auf die unmittelbar benachbarten Städte entgegenwirken zu können. Den zuvor genannten Grundlagen entsprechend soll der Einzelhandel im Plangebiet wie folgt eingeschränkt werden:

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sollen im Kerngebiet ausgeschlossen werden. Im vorgesehenen Gewerbegebiet westlich der Dorfstraße sind diese Einrichtungen ohnehin nicht zugelassen. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen beziehen sich insbesondere auf schädliche Umweltauswirkungen, auf die infrastrukturelle Auswirkung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild wie auf den Naturhaushalt.

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind allerdings großflächige Fachmärkte mit z. B. folgendem Warensortiment: Kraftfahrzeuge, Möbel, Teppiche, Gartenbedarf, Baustoffe, Heimwerkerbedarf, Elektrogeräte, die unterhalb des 2. Obergeschosses angeordnet sind. Sie können sich auch in Tiefgeschossen ansiedeln. Die übrigen Obergeschosse sollen den weiteren in Kerngebieten zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte zieht die Problematik der ergänzenden Warensortimente, dem so genannten Randsortiment, nach sich. Sie weisen eine wachsende Tendenz auf und machen damit vor allem in Kombination mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten dem Einzelhandel in den Stadtteilen, in der Innenstadt und in den Nachbargemeinden Konkurrenz. Durch die großen Verkaufsflächen können die Randsortimente schnell die Flächendimension eigenständiger Fachmärkte annehmen. Um negative Auswirkungen auf die genannten Gebiete zu vermeiden, sollen die Randsortimente in den textlichen Festsetzungen je Betrieb nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie für die jeweilige Betriebsanlage insgesamt nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind und dadurch insgesamt ein Anteil von 5 % der Summe der zulässigen Geschossfläche aller Verkaufsgeschosse nicht überschritten wird.

Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind im Kerngebiet zulässig. Außerdem sind Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfes der in den benachbarten Gebieten sowie der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung dienen, zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass der hervorragend erschlossene Standort auch für Kinobetreiber von großem Interesse ist. Die Ansiedlung von Kinos soll allerdings auf die Innenstadt gelenkt werden, denn um die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten und zu ergänzen, ist es nicht nur wichtig, ihre Funktion als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie als Einkaufsstadt auszubauen, sondern auch die Konzentration von verschiedenen Kultur- und Freizeiteinrichtungen anzustreben. Die Belange der Innenstadt setzen eine möglichst große Angebotsvielfalt voraus. Hierzu gehören auch Kinos. Der Bedarf an Kinos ist allerdings begrenzt. Sollten sich Kinos also an anderen Standorten als im Zentrum etablieren, würde dies einen Angebotsverlust und damit auch einen Attraktivitätsverlust für die Innenstadt bedeuten. Kinos sollen daher im Plangebiet ausgeschlossen sein.

Weiterhin soll festgesetzt werden, dass alle Arten von Tankstellen und Autowaschanlagen im Kerngebietenbereich des Plangebietes nicht zulässig sind, da sie nur eine geringe Nutzungsintensität haben. Wie eingangs beschrieben, ist für den Bereich eine bauliche Verdichtung und höherwertige arbeitsplatzintensive Nutzungsmischung vorgesehen. Tankstellen und Autowaschanlagen würden an einem derartigen Standort als Fremdkörper wirken und hätten negative Auswirkungen auf das Ortsbild. Durch diesen Ausschluss sind nachteilige Auswirkungen für den Stadtteil nicht zu erwarten, derartige Einrichtungen bestehen in unmittelbarer Nähe an der Hildesheimer Straße/Am Eisenwerk und an der Behnstraße. Sofern ein weiterer Bedarf an Tankstellen und Autowaschanlagen bestehen, so stehen Flächen an anderer Stelle zur Verfügung.

Um das Plangebiet städtebaulich zu strukturieren, sollen Baugrenzen, eine Baulinie und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Die damit verbundene großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche schafft einen flexiblen Rahmen für die künftigen Bauvorhaben. Damit besteht die Möglichkeit, den Bedürfnissen der jeweiligen Nutzer gerecht zu werden. Es ist städtebauliches Ziel, den Straßenraum der Hildesheimer Straße durch bauliche Konturen zu fixieren. Aufgrund dessen soll entlang der Hildesheimer Straße sowie in den Einmündungsbereichen der Wilkenburger Straße und Stieghelmeyerstraße eine Baulinie ausge-

wiesen werden. Die Baugrenzen bzw. die Baulinie entlang der Hildesheimer Straße, Wilkenburger Straße und Dorfstraße sollen so festgesetzt werden, dass Neubauten einen späteren Ausbau der genannten Straßen nicht unmöglich machen oder erschweren. Als Bauweise wird im Plangebiet die bestehende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 447 – geschlossene Bauweise – übernommen.

In der schon erwähnten Planungsstudie von 1993 wird neben dem Ziel der Wiedernutzung brachliegender Gewerbeflächen sowie der Nutzungsintensivierung insbesondere das Ziel der Verbesserung der Gestaltung der Hildesheimer Straße hervorgehoben. Es war festzustellen, dass hier am Stadtrand die räumliche Qualität der Magistrale im Verhältnis zu den innerstädtischen Abschnitten deutlich nachließ. Deshalb soll die Straße eine klare räumliche Fassung durch eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung erhalten. Mit dem Bau des mehrgeschossigen Gebäudes Hildesheimer Straße 410 (Media-Markt) und dem gegenüberliegenden Bauwerk und den darüber liegenden Büroetagen wurde diese Entwicklung bereits eingeleitet. Sie soll auf den übrigen bisher nicht so intensiv genutzten Grundstücken entlang der Hildesheimer Straße fortgeführt werden. Auch die Randbebauung der Wilkenburger Straße soll wie auf dem gegenüberliegenden ehemaligen Grundstück der Wülfeler Brauerei den Einmündungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen städtebaulich betonen. Im Kerngebiet soll deshalb eine Mindestzahl wie eine Höchstzahl der Vollgeschosse (IV – V Vollgeschosse) vorgegeben werden. Mit der somit zu bauenden Zahl von mindestens vier Vollgeschossen wird das städtebauliche Ziel – klare räumliche Fassung der beiden Hauptverkehrsstraßen – erreicht. An der Ecke Dorfstraße/Stiegelmeierstraße ist ein Parkhaus mit sechs Etagen für die Nutzungen auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 410/Stiegelmeierstraße 2 entstanden, das sich aber hinsichtlich seiner tatsächlichen Höhe in die übrige Bebauung des Grundstückes einfügt. Diese städtebauliche Absicht soll weiterhin Bestand haben, im Bebauungsplan soll daher für das Parkhaus nicht die bestandssichernde Zahl von sechs Vollgeschossen festgeschrieben werden, sondern für die Oberkante der baulichen Anlagen eine Höchstgrenze von 77,2 m ü. NN.

Im Baugebiet westlich der Dorfstraße, das bisher im Bebauungsplan Nr. 447 als Industriegebiet festgesetzt war, war für die Oberkante der baulichen Anlagen eine Höhe von maximal 76 m ü. NN ausgewiesen. Das hätte Gebäudehöhen von ca. 16 – 18 m ergeben, jeweils bezogen auf das Straßenniveau der angrenzenden Straßen; das entspricht bei gewerblichen Bauten einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung. Die hier entstandenen Bürogebäude haben vier oder fünf Vollgeschosse. Die im Gewerbegebiet festgesetzte Mindest-/Höchstzahl der Vollgeschosse soll den Bestand sichern.

Der Bebauungsplan setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet unterschiedlich fest. Dabei werden die Obergrenzen der BauNVO teilweise überschritten. Die Grundflächenzahl, nach der sich der Grad der Versiegelung bemisst, soll im Kerngebiet und im Gewerbegebiet auch im Hinblick auf die Tatsache, dass bereits heute mehr als 90 % der Flächen versiegelt sind, mit 1,0 festgesetzt werden. Die Geschossflächenzahl, die das tatsächliche Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche angibt, soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel - intensive Ausnutzung der Baugrundstücke - für das Kerngebiet mit 2,5 und für das Gewerbegebiet mit 3,0 ausgewiesen werden. Damit wird im Gewerbegebiet die Grundflächenzahl um 0,2 und die Geschossflächenzahl um 0,6 überschritten. Die Überschreitung der Werte ist gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

1. Durch die vorhandene Stadtbahn in der Hildesheimer Straße ist ein günstiger Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.
2. Im Bereich der „Südlichen Leineau“ sind umfangreiche öffentliche Grünflächen vorhanden, die den im Plangebiet Beschäftigten in ihren Pausen zur kurzen Erholung zur Verfügung stehen.
3. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die Flächen bereits heute größtenteils versiegelt sind. Eine Beibehaltung dieser erhöhten Ausnutzung wirkt also dem „Flächenverbrauch“ entgegen und trägt somit zum Erhalt von Grünflächen an anderer Stelle bei.
4. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Im Interesse eines reibungslosen Verkehrsablaufes im Verkehrsknotenpunkt Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße werden die Bauflächen entlang der beiden genannten Straßen als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Heute bestehende Zu- und Ausfahrten genießen Bestandsschutz. Weiteres siehe im Abschnitt 3.2 der Begründung.

Die gemäß baurechtlicher Vorschriften erforderlichen Einstellplätze sind vorhanden bzw. können auf den jeweiligen Grundstücksflächen realisiert werden. Sie können auch in Tiefgaragen untergebracht werden. Um im Kerngebiet einen Anreiz für den Bau von Tiefgaragen zu schaffen, soll die zulässige Geschossfläche ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden können. Die festgesetzte Geschossflächenzahlerhöhung von 0,5 darf nicht überschritten werden. Beim Bau einer Tiefgarage kann somit eine Geschossflächenzahl von insgesamt 3,0 erreicht werden, das entspricht der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze.

3.2 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an den Hauptverkehrsstraßen Hildesheimer Straße und Wilkenburger Straße, durch die der Planbereich im wesentlichen erschlossen wird. Ergänzt wird die verkehrliche Erschließung durch die Dorfstraße und die Stiegelmeyerstraße. Zur Verbesserung dieses vorhandenen Straßennetzes sind jedoch einige Umbauten und Ergänzungen vorgesehen.

In der Hildesheimer Straße soll auf der östlichen Seite eine weitere Fahrspur sowie auf beiden Seiten angemessene Nebenanlagen in ausreichender Breite entstehen. Zum Erreichen dieses Ausbauzieles ist es erforderlich, auf der Westseite wie auf der Ostseite der Hildesheimer Straße die vorhandene Straßenverkehrsfläche zu erweitern. Auf der Ostseite wird dabei größtenteils die Gebäudekante des hier entstandenen Baumarktes angehalten. Beim Neubau des Baumarktes war die beabsichtigte Verbreiterung bereits bewusst eingeplant worden.

Beim beabsichtigten Ausbau der Hildesheimer Straße sollen im nördlichen Bereich der Kreuzung Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße/Behnstraße Aufstellflächen für Fußgänger/Fußgängerinnen in ausreichender Größe eingerichtet werden. Damit bestände dann auch auf der Nordseite der Hildesheimer Straße die Möglichkeit, die Straße zu queren, was bislang an dieser Stelle nicht möglich ist. Das setzt eine Anpassung der vorhandenen Stadtbahnfläche voraus. Der erforderliche Umbau der Stadtbahn betrifft im übrigen nur die nötigen Sicherheitsstreifen beiderseits der Stadtbahn, die Gleise selbst werden in ihrer Lage nicht verändert. Im Bebauungsplan soll deshalb in Mittellage eine ausreichend bemessene Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen werden. Für den Umbau selbst wird zu gegebener Zeit eine Planfeststellung nach § 28 Personenbeförderungsgesetz durchgeführt.

In der Wilkenburger Straße soll auf der Nordseite der Fußweg verbreitert werden. Auf der Südseite der Wilkenburger Straße ist entsprechend der Festsetzung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 997, 1. Änderung inzwischen eine Aufweitung der Verkehrsfläche erfolgt, u. a. um eine Abbiegespur. Die Dorfstraße soll noch um Parkbuchten auf der Ostseite vervollständigt werden. Entsprechend dieser geplanten Maßnahmen sollen die Straßenprofile der beiden zuvor genannten Straßen breiter als bisher festgesetzt werden.

Einige Gebäude stehen der Verbreiterung der Straßen im Wege. Es gelten für diese Gebäude die Grundsätze des Bestandsschutzes, so dass sie zunächst bis zur Realisierung der Planungsziele bestehen bleiben können. Das Gebäude Hildesheimer Straße 409, das inzwischen durch die Stadt erworben wurde, wird wegen des bevorstehenden Ausbaues der Ostseite der Hildesheimer Straße demnächst abgebrochen.

Die Neugestaltung der Straßenverkehrsflächen trägt dazu bei, die vorhandene einspurige Engstelle zu beseitigen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das durch ggf. publikumsintensive Nutzungen im Plangebiet ausgelöst werden kann, aufzunehmen. Das heute im Plangebiet unzureichende Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum wird durch die in der Hildesheimer Straße und Dorfstraße geplanten neuen Parkbuchten verbessert werden.

Durch die Festsetzung, dass Ein- und Ausfahrten zur Hildesheimer und Wilkenburger Straße künftig nicht mehr zulässig sind, wird insbesondere die Dorfstraße zur zentralen Erschließungsstraße für die Baugrundstücke im Plangebiet. Mit dieser Maßnahme kann ein optimierter Verkehrsablauf innerhalb des Verkehrsknotens Hildesheimer Straße/Wilkenburger Straße erreicht werden, da sonst der von und zu den Grundstücken führende Verkehr die Verkehrsabläufe innerhalb des Knotenpunktes unmittelbar berühren würde. An der Einmündung Wilkenburger Straße/Dorfstraße gibt es nach Süden hin eine Zu- und Abfahrt zum auf dem ehemaligen Gelände der Wülfeler Brauerei entstandenen Ladenzentrum. Für den Fall, dass zur Regelung der Verkehrsabläufe in diesem Bereich eine Lichtsignalanlage notwendig wird, kann diese auf der Grundlage der Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 997, 1. Änderung - Brauerei Wüfel - errichtet werden.

Im Grünordnungsplan „Wülfeler Masch“, der Mitte der neunziger Jahre im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1517 – Wiehbergstraße/Wülfeler Brauerei-Gaststätte – erarbeitet wurde, empfiehlt der Gutachter als konkreten Planungshinweis für den vorliegenden Bebauungsplan die Straßenräume durch Pflanzen von Bäumen zu begrünen. Dieses wird durch die Verbreiterung und Neugestaltung der Straßenräume möglich. Weitere Hinweise für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 447 enthält der Grünordnungsplan Wülfeler Masch nicht.

Die im Plangebiet notwendigen Versorgungsleitungen und Kanäle sind vorhanden. Zwei an der Dorfstraße im Kerngebiet vorhandene Trafostationen sind in der Planzeichnung durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers scheidet, abgesehen davon, dass sie wegen der festgesetzten 100%igen Versiegelungsmöglichkeit technisch nur aufwändig zu verwirklichen wäre, wegen des oberflächennah anstehenden Mergels bzw. Tonmergels aus geologischen Gründen aus. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass im Plangebiet für Grundstücke über 2.000 m² eine Abflussbeschränkung für das Oberflächenwasser von 60 l/s und ha besteht. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten. Die Festlegung von Feuerwehrzu- und -durchfahrten mit notwendigen Anbindungen an den Straßenraum erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Auf einen in der Wilkenburger Straße vorhandenen Altglascontainerstandplatz wird in der Planzeichnung durch ein entsprechendes Symbol hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in guter fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen Dorfstraße und Am Brabrinke der Stadtbahnlinien 1 und 2 sowie der Buslinien 124 und 350. Damit ist der Anschluss des Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

4. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

In der folgenden Tabelle sind die im Teil II – Umweltbericht beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrslärm Beeinträchtigung durch Feinstaub und Stickstoffdioxid	◆◆◆ ◆◆
Pflanzen und Tiere	Verlust kleinerer Gartenflächen und von Bäumen auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 414. Im Plangebiet kein Vorkommen von Fledermäusen. Durch die mögliche Aufgabe der o. a. Gartenflächen tritt in Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel ein.	◆◆ ◆ ◆◆
Boden	Das Plangebiet ist bereits zu mehr als 90% versiegelt, wie bisher ist eine 100%ige Versiegelung möglich.	◆

Wasser	Bereits im Ausgangszustand in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate besteht eine sehr hohe Versiegelung.	♦
Luft und Klima	Durch die Neubebauung ist eine Mehrbelastung an Feinstaub und Stickstoffdioxid in Abhängigkeit von der künftigen Art der Nutzung zu vermuten.	♦♦
Landschaft	Keine	♦
Kultur- und Sachgüter	Keine	♦
Wechselwirkungen	Keine	♦
♦♦♦♦ sehr erheblich / ♦♦♦ erheblich / ♦♦ weniger erheblich / ♦ nicht erheblich		

4.1 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Hildesheimer Straße und der Wilkenburger Straße verursacht werden. Zu den Verkehrsmengen und den sich daraus an der Baulinie/Baugrenze der zuvor genannten Straßen ergebenden Mittelungspegel siehe den Abschnitt 2.1 des Umweltberichtes. Die prognostiziert einwirkenden Verkehrsimmissionen sind danach so erheblich, dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z. B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können deshalb nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes wie z. B. Schallschutzfenster realisiert werden. Durch die Festsetzung, dass die zur Hildesheimer Straße und zur Wilkenburger Straße hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind, sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Die getroffene Festsetzung findet Anwendung nur auf neue Bauvorhaben.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z. B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest. Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete

Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikationsstörungen vermieden werden.

Durch die im Plangebiet vorgesehenen Gebietsausweisungen Kerngebiet und Gewerbegebiet ist ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet. Im Kerngebiet ist eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nicht mehr vorgesehen, es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich für die im Kerngebiet vorhandene Tischlerei und Autowerkstatt keine Einschränkungen für den Betrieb ergeben.

4.2 Naturschutz

Mit den vorgesehenen Festsetzungen vollzieht die Planung im Prinzip die tatsächlich vorhandene örtliche Situation nach. Die örtliche Situation ist geprägt durch größtenteils vegetationslose, bereits nahezu vollständig versiegelte Flächen. Die bisherigen Baurechte ließen bereits eine 100%ige Versiegelung zu, die neu vorgesehenen Baurechte werden den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Maßnahmen - Grunderwerb

Für drei der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen zur endgültigen Herstellung Grundstücksflächen erworben werden. Für die Ostseite der Hildesheimer Straße muss noch eine Teilfläche des Grundstückes Behnstraße 1 erworben werden, das Grundstück Hildesheimer Straße 409 wurde inzwischen angekauft.

Ein Ankauf der benötigten Flächen auf der Westseite der Hildesheimer Straße, an der Wilkenburger Straße und an der Dorfstraße soll erst erfolgen, wenn auf den betroffenen Grundstücken die städtebaulich gewollte Kerngebietsnutzung verwirklicht wird oder ggf. im Rahmen der Bestimmungen des § 24 BauGB (allgemeines Vorkaufsrecht für im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzungen für öffentliche Zwecke). Sollte ein Ankauf zu angemessenen Bedingungen nicht möglich sein, ist auch die Enteignung möglich.

6. Kosten für die Stadt

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Abschnitt der Begründung wird auf eine Kostenermittlung für die geplanten Erweiterungen der Westseite der Hildesheimer Straße, der Wilkenburger Straße und der Dorfstraße verzichtet, da heute noch nicht mal annähernd feststeht, wann die vorgesehene Kerngebietsnutzung verwirklicht werden kann und deshalb die zu diesem Zeitpunkt geltenden Rahmenbedingungen nicht eingeschätzt werden können.

Für den Ausbau der Ostseite der Hildesheimer Straße entstehen einschließlich des noch zu tätigen Grunderwerbes einer Teilfläche des Grundstückes Behnstraße 1 sowie des noch erforderlichen Abbruchs des Gebäudes Hildesheimer Straße 409 erkennbare Kosten in geschätzter Höhe von ca. 490.000.-- €. Die genannten Kosten gehen in voller Höhe zu Lasten der Stadt, da Erschließungsbeiträge hierfür nicht mehr erhoben werden können.

Das gilt im übrigen auch für die im ersten Absatz beschriebenen Straßenausbaumaßnahmen. Ob es für alle genannten Maßnahmen ggf. zu beitragsrelevanten Verbesserungen im Sinne der Straßenausbaubeitragssatzung kommt und dann u. U. Straßenausbaubeiträge erhoben werden können, kann derzeit nicht beurteilt werden, da das auch von noch nicht bekannten Fakten abhängig ist.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wülfel am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen, der Hildesheimer und der Wilkenburger Straße. Umgeben ist das Plangebiet östlich und südlich von Einzelhandelsnutzungen, westlich von einem Industriegebiet und nördlich von Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet.

Die Planung sieht für den Baublock zwischen der Hildesheimer Straße und der Dorfstraße ein Kerngebiet als Nachfolgenutzung für das bislang hier im Bebauungsplan Nr. 447 festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet vor. Die Umwidmung des Baublockes erfolgt unter Berücksichtigung der Darstellung im RROP sowie der Einzelhandelskonzepte der Landeshauptstadt Hannover, dabei wird die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel eingeschränkt. Für den westlich der Dorfstraße liegenden Bereich wird jetzt aus Gründen einer sachgerechten planungsrechtlichen Abstufung statt eines Industriegebietes ein Gewerbegebiet angestrebt. Drei der im Plangebiet vorhandenen Straßen bedürfen einer Erweiterung. Das gilt insbesondere für die Hildesheimer Straße, die zur Zeit in ihrem im Plangebiet liegenden Abschnitt ein für die Verkehrsbedeutung dieser Straße völlig ungeeignetes Profil aufweist.

Als Grundflächenzahl soll 1,0 vorgesehen werden, das ermöglicht eine 100%ige Versiegelung der Bauflächen. Dieser Grad der Versiegelung, der vor Ort auch fast erreicht wird, ist auch nach dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich. Näheres hierzu ist dem Abschnitt 5 des Umweltberichtes zu entnehmen. Es wird eine vier- bis fünfgeschossige Bauweise für die Flächen zugelassen. Die Höhe der baulichen Anlagen kann dabei eine Höhe in etwa von bis zu 20 Meter über dem jeweiligen Straßenniveau erreichen.

Städtebauliche Werte:

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 2,23 ha. Sie teilen sich wie folgt auf:

Bauflächen	1,12 ha
Verkehrsflächen	1,11 ha
davon Stadtbahn	0,12 ha

Die Gesamtgröße des Plangebietes ist identisch der Größe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft versiegelt werden kann.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen von Bedeutung, daher ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung - Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)- und 24. Verordnung — Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung -) zu beachten. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover (Entwurf 1990) sieht für das Plangebiet die bestehenden Festsetzungen des seit 1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.447 vor: ein Industrie- und Gewerbegebiet. Der aktuellere Landschaftsplan Döhren-Wülfel (1998) hingegen stellt im Gegensatz hierzu das Gebiet bereits entsprechend der neuen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes als Kerngebiet und Gewerbegebiet dar. Diese Vorstellungen für den Planbereich sind im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel von 2002 als Intensivierungspotential gewerblich genutzter Flächen (Mischgebiet/Gewerbe) präzisiert.

Die Umnutzung des Gebietes stellt damit einen bereits zwischen Grünplanung und Bebauungsplanung abgestimmten fachlichen Konsens dar.

Das Plangebiet gehört nicht zu einem Natura-2000-Gebiet; liegt jedoch in relativer Nähe zum FFH-Gebiet 344 „Leineaue zwischen Hannover und Ruthe“. Als „Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“ sind der Kammmolch und als Fledermausart das Mausohr Zielarten des FFH-Gebietes. Beide Zielarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Aufgrund der Tatsache, dass erst im laufenden, schon weit fortgeschrittenen Verfahren auf das neue Planungsrecht umgestellt wurde, wird für den Umfang der jetzt erforderlichen Umweltprüfung auf die bislang vorliegenden Erkenntnisse zurückgegriffen. Neben dem Ergebnis einer schalltechnischen Beurteilung sind dabei insbesondere mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ in die Prüfung einzubeziehen. Auch die Wechselbeziehungen des Plangebietes zur Leineaue werden als großflächige funktionale Beziehungen im Stadtteil betrachtet. Aufgrund der Darstellung im Landschaftsplan, dass im Plangebiet Fledermäuse vorkommen können, wurde eine Erfassung durch externe Sachbearbeiter vorgenommen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche belastet, die auf der Hildesheimer Straße und auf der Wilkenburger Straße verursacht werden. Ausgehend von folgenden Verkehrsmengen (Zählung vom 12.06.2001)

- Hildesheimer Straße 21.301 Kfz/12h mit 3,7% Lkw-Anteil
- Schienenverkehr 24 Fahrten/h tags und 16 Fahrten/h nachts
- Wilkenburger Straße 11.369 Kfz/12 h mit 4% Lkw-Anteil

wurden an der Baulinie bzw. der Baugrenzen des Kern- und des Gewerbegebietes folgende Mittelungspegel nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS 90“ ermittelt::

- an der Hildesheimer Straße 71 bis 74 dB(A) tags und 60 bis 63 dB(A) nachts, je nach Abstand zur signalgeregelten Kreuzung,
- an der Wilkenburger Straße im Bereich des Kerngebietes 73 bis 75 dB(A) tags und 61 bis 63 dB(A) nachts, je nach Abstand zur signalgeregelten Kreuzung,
- an der Wilkenburger Straße im Bereich des Gewerbegebietes im Abstand von ca. 13 m zur Straßenmitte 72/60 dB(A) tags/nachts sowie im Abstand von ca. 8 m zur Straßenmitte 74/62 dB(A) tags/nachts.

Der Schienenverkehr trägt zu keiner Pegelerhöhung bei.

Innerhalb Hannovers weist der Planungsraum – mit Ausnahme des engeren Straßenbereiches der Hildesheimer Straße – eine unterdurchschnittliche NO₂-Belastung auf.

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

Bewertung

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet laut der o. a. schalltechnischen Beurteilung überschritten, so dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können (siehe hierzu den Abschnitt 4.1 der Begründung).

In Bezug auf die bestehenden Vornutzungen einiger Teile des Plangebietes als Industriegebiet und unter Berücksichtigung der nach den bestehenden Festsetzungen möglichen bzw. vorhandenen Bebauung sowie der heute schon vorhandenen Verkehrsbelastung werden die möglichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Gesundheit des Menschen“, auch in Bezug auf mögliche Summenkonflikte, als gering eingestuft.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb der Gartenflächen auf dem Tischlerei-Grundstück (Hildesheimer Straße 414) stehen einige Bäume. Südlich des Gebäudes Dorfstraße 19 befindet sich eine Rasenfläche, zum Teil auch mit Rasengittersteinen. Auf dieser Fläche steht eine buschartige Kiefer. Der Vorgarten vor dem Bürogebäude Wilkenburger Straße 2 ist überwiegend mit Bodendeckern bepflanzt.

Der Bereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan Döhren/Wülfel als Teil eines Gebietes mit Quartier- und Nahrungshabitatfunktionen für Fledermäuse dargestellt. Es wurde deshalb eine Erfassung des Fledermausvorkommens extern in Auftrag gegeben. Das untersuchte Gebiet liegt zwischen der Stieglmeyerstraße und der Wilkenburger Straße. Die östliche Grenze bildet die Hildesheimer Straße, die westliche die Zufahrt zu einem Gewerbegrundstück am Rand der Leineau. Die jeweils 2,5-stündige Erfassung der Fledermäuse erfolgte am 25.06. und 20.07.2005 unter Benutzung zweier Ultraschalldetektoren vor Beginn der eigentlichen Flugzeit der Fledermäuse.

Während der Erfassung konnten insgesamt vier Fledermausarten mit jeweils maximal zwei Exemplaren im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (also außerhalb des Plangebietes) festgestellt werden und zwar am 25.06. die Zwergfledermaus (nach der Roten Liste gefährdet), die Breitflügelfledermaus (stark gefährdet), der Große Abendsegler (stark gefährdet) und am 20.07. die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Kleine Abendsegler (vom Aussterben bedroht). In Bezug auf die Nutzung von Gebäuden als Sommerquartier im Plangebiet sind die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus näher zu betrachten, da sie jeweils als Hausfledermaus gelten. Dabei ist für die Zwergfledermaus ein regelmäßiger Quartierwechsel im Sommer auffällig. Obwohl im gesamten Untersuchungsgebiet geeignete Verstecke an Gebäuden oder Schornsteinen vorhanden sind, konnte an keinem der Gebäude abfliegende Fledermäuse registriert werden.

Des Weiteren besitzen die Freiflächen der Tischlerei eine allgemeine Bedeutung für Brutvögel verdichteter Siedlungsgebiete wie z. B. Amsel und Zilpzalp.

Bewertung

Bei einer vollständigen Ausschöpfung der vorgesehenen Ausnutzung würden folgende Beeinträchtigungen eintreten:

- Verlust von kleineren intensiv genutzten und isoliert liegenden Gartenbereichen auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 414
- Verlust von Bäumen auf dem zuvor genannten Grundstück.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist als sehr gering zu bewerten. Durch den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes sind nur noch rudimentär Vegetationsstrukturen vorhanden. Diese wiederum besitzen als intensiv genutzte Gartenflächen bzw. Abstandsräume mit zum Teil Rasengittersteinen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nur noch eine sehr geringe Bedeutung.

Nach den vorliegenden Ergebnissen wird das Untersuchungsgebiet nur an seinem westlichen Rand von Fledermäusen zur Nahrungssuche aufgesucht. Nirgends sonst im Untersuchungsgebiet konnte ein Einflug von Fledermäusen festgestellt werden. Eine eventuelle Nutzung der Gebäudekomplexe konnte nicht nachgewiesen werden, ist allerdings trotzdem nicht auszuschließen. Wie bereits oben beschrieben, sind Zwergfledermäuse für regelmäßigen Quartierwechsel bekannt. Auch die Breitflügelmaus käme theoretisch als Nutzer von Nischen und Spalten in Betracht. Dies ist aber nicht mit dem Ultraschalldetektor zu erfassen, da aus diesen Quartieren heraus kaum Ultraschallrufe abgegeben werden. Um aber ganz sicher zu gehen, wird im Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes eine Empfehlung gegeben.

Hinsichtlich der Vogelarten in Stadtkerngebieten kann durch die mögliche Aufgabe Gartenbereiche auf dem Grundstück ein Verlust bzw. Beeinträchtigung der Nahrungshabitate eintreten. Die oben benannten Vogelarten besitzen für den Naturschutz als weit verbreitete Arten nur eine allgemeine Bedeutung. Der insgesamt mögliche kleinräumige Verlust von Lebensräumen der

genannten Vogelarten kann durch die vorgesehenen Baumpflanzungen entsprechend der Empfehlung im Grünordnungsplan „Wülfeler Masch“ in den Straßenflächen ausgeglichen werden.

2.3 Schutzgut Boden

Ausgehend von den bestehenden Baurechten ist der Boden im Plangebiet heute zu mehr als 90% versiegelt.

Oberflächennah (ca. 1,5 m unter Geländeoberkante) steht Mergel und darunter Tonmergel an.

Es gibt darüber hinaus Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet. Weiterhin liegt das Gebiet im Randbereich einer Kontamination mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (siehe auch den Abschnitt 2.4 des Umweltberichtes).

Altlasten:

Im Plangebiet sowie in der angrenzenden Umgebung befinden sich Altlastenverdachtsflächen, die eine mögliche Verunreinigung des Untergrundes verursacht haben könnten. Aufgrund dessen wurden Recherchen auf der Grundlage des „Leitfadens für die Historische Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung in Hannover“ durchgeführt.

Die vorliegende historische Recherche hat für die Grundstücke Hildesheimer Straße 410 (das Grundstück wurde inzwischen gänzlich neu bebaut), 418 und Dorfstraße 17/19 (inzwischen wurde die alte Fabrikbebauung durch ein Bürogebäude ersetzt) ein untersuchungsrelevantes Gefährdungspotential vor allem in den Hofbereichen und in den Bereichen, in denen Chemikalien gelagert und gemischt wurden, ergeben. Im Zuge der zuvor genannten Bautätigkeiten wurden belastete Böden festgestellt und in großen Mengen entsorgt.

Kampfmittel:

Nach Aussage der zentralen Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - weisen die Luftbilddaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Plangebietes auf. Siehe hierzu die Empfehlung im Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes.

Bewertung

Das Plangebiet weist schon heute einen Versiegelungsgrad von mehr als 90% auf, das bedeutet Beibehaltung des heute schon vorhandenen weitgehenden Verlustes aller Bodenfunktionen. Nach den vorgesehenen Festsetzungen ist eine 100%ige Versiegelung möglich, die aber auch mit den alten Festsetzungen zu erreichen gewesen wäre (siehe hierzu den Abschnitt 3.2 des Umweltberichtes). Vor diesem Hintergrund hat das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut „Boden“

Durch eine ordnungsgemäße Entsorgung von eventuell kontaminiertem Bodenmaterial können die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ vermieden werden (siehe hierzu den Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes).

2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Leine-Niederung und in der so genannten Bemeroder Hochfläche, die sich zwischen Leineau und Kronsberg erstreckt. Das Grundwasser umfließt den süd-/südwestlich gelegenen Tonsteinrücken und fließt dann in Höhe der Hildesheimer Straße/-Am Eisenwerk aus westlicher Richtung auf das Plangebiet zu.

Bereits im Ausgangszustand besteht auf der Grundlage bestehender Festsetzungen eine sehr hohe Versiegelung.

Das Plangebiet liegt im Randbereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen.

Bewertung

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung, Grundwassernutzung und die Retention als gering zu bewerten. Eine Versickerung des Oberflächenwassers scheidet wegen der im Abschnitt 2.3 des Umweltberichtes beschriebenen Bodenarten aus geologischen Gründen aus. Hinsichtlich der Grundwasserverunreinigung siehe den Abschnitt 4.3 des Umweltberichtes.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Straßenschlucht der Hildesheimer Straße weist im Vergleich zur räumlich und klimatisch begünstigten Wilkenburger Straße durch ihre Nord-Südausrichtung und aufgrund höherer Verkehrszahlen höhere Belastungen an verkehrsbedingten Luftschadstoffen (Feinstaub und Stickstoffdioxid) auf. Nach dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover gehört der Planbereich selber zu einem „potenziellen immissionsökologischen Gunstraum“ mit einer meist unterdurchschnittlichen Belastung an verkehrsbedingten Luftschadstoffen.

Die häufigsten Windverhältnisse im Plangebiet sind West-, Südwest- Ost-, und Südwinde. Durch diese besitzt die west-östlich ausgerichtete Wilkenburger Straße eine Leitfunktion als mesoklimatische Kaltluftbahn. Die Hauptkalt- und Frischluftbahn liegt allerdings hauptsächlich in den südlich der Wilkenburger Straße vorhandenen un bebauten Grünlandbereichen, sie stellt für den Stadtteil Wülfel einen sehr wichtigen bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsraum dar.

Bewertung

Die anlagebedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ sind aufgrund der nach bestehendem Planungsrecht bestehenden Bebauungsmöglichkeiten bzw. nach der heute tatsächlich vorhandenen Bebauung und Versiegelung von geringer Bedeutung. Die durch die Neubebauung zu vermutende Mehrbelastung ist aufgrund der heute schon vorherrschenden hohen Verkehrszahlen in Bezug auf die Einhaltung der Grenzwerte, z. B. für Stickstoffdioxid, zu vernachlässigen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines stark versiegelten Bereiches und weist die Gebäudesubstanz eines Industrie- und Gewerbegebietes im Wandel auf. Es ist teilweise durch moderne Büro- und Geschäftsgebäude und teilweise durch ältere Gewerbegebäude geprägt. Die älteren Gebäude zwischen Hildesheimer Straße und Dorfstraße sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität als reine Zweckbauten einzustufen. Gleichzeitig fehlen dem Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades grünordnerische Elemente.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist vollständig anthropogen beeinflusst und weist aufgrund seiner früheren industriellen und heutigen gewerblichen Nutzungen eine sehr geringe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild auf. Das Plangebiet ist als wenig geeignet für die Erholung im Freien zu beurteilen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des beplanten Gebietes sind keine Sach- und Kulturgüter von besonderer Bedeutung betroffen.

Bewertung

Hinsichtlich der Beeinträchtigung von Sach- und Kulturgütern besteht keine Erheblichkeit, da die Gebäude des Plangebietes keine öffentlichen Funktionen oder Denkmalcharakter besitzen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unter Berücksichtigung der heute schon möglichen bzw. vorhandenen Bebauung sind Beeinträchtigungen durch mögliche Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich ist auszuführen, dass eine Durchführung der Planung sich aufgrund bestehenden Planungsrechtes nicht oder nur sehr geringfügig auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirkt. Eine mögliche Beeinträchtigung durch eine Überwärmungswirkung durch Vergrößerung der Baukörperoberflächen wie die mögliche Minderung der Kaltluftschneise Wilkenburger Straße wäre auch nach den alten Festsetzungen mit Baukörperhöhen von ca. 16 Meter über Straßenanschlusshöhe auf vergleichbarem Niveau gegeben gewesen. Bei Durchführung der Planung kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Eine dadurch zu vermutende Mehrbelastung ist aufgrund der heute schon vorherrschenden hohen Verkehrszahlen in Bezug auf die Einhaltung der Grenzwerte, z. B. für Stickstoffdioxid, Verkehrslärm, zu vernachlässigen. Mit der vorgesehenen Festsetzung für den Einbau von schalldämmenden Fenstern besteht bei Verwirklichung der Planung die Möglichkeit, die im Plangebiet arbeitenden Menschen vor den Verkehrslärmbelastungen zu schützen.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf dem Baugrundstück Hildesheimer Straße 410 und auf den Baugrundstücken westlich der Dorfstraße sind aufgrund der vorhandenen Neubebauung, die den jetzt geplanten Festsetzungen entspricht, in absehbarer Zeit keine Veränderungen zu erwarten. Dagegen sind die bestehenden Baurechte auf den Grundstücken Hildesheimer Straße 414 und 418 nicht annähernd ausgeschöpft. Das Ausschöpfen der Planungsrechte könnte eine industrielle Nutzung bedeuten, die u. U. Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und des Schutzgutes „Klima/Luft“ haben könnte.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Durch die festgesetzte intensive Flächenausnutzung wird die Inanspruchnahme von (weiteren) unversiegelten Flächen für eine Bebauung an anderen Stellen der Stadt bzw. der Region reduziert.

Durch die festgesetzte Verbreiterung der Verkehrsflächen der Hildesheimer Straße, Dorfstraße und Wilkenburger Straße wird es möglich, hier Straßenbäume anzupflanzen. Dadurch kann der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Nahrungshabitate von Vogelarten, die durch das Entfernen der vorhandenen Bäume auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 414 entsteht, aufgefangen werden. Für die zuvor genannten Bäume sind für den Fall des Entferns nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen, ggf. auch außerhalb des Grundstückes, vorzunehmen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Aufenthaltsräume zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind (siehe hierzu den Abschnitt 4.1 der Begründung).

4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Um Fledermäuse bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen nicht zu schädigen, ist es sinnvoll, diese Arbeiten in die Phase von Ende September bis März/April zu legen, da die heimischen Fledermäuse sich dann im Allgemeinen in ihren Winterquartieren befinden.

Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetzes, da hier bedingt durch die gewerbliche Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstigen Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Aufgrund dieses bestehenden Gefährdungspotentials durch Altlasten wird im Hinblick auf eine fachgerechte Entsorgung von Bodenaushub empfohlen, vor einer Baumaßnahme das Bodenmaterial auf seine tatsächliche Bodenbelastung hin zu untersuchen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Aufgrund der auf den Luftbildern erkennbaren Bombardierung/Kriegseinwirkungen im Plangebiet wird aus Sicherheitsgründen eine Oberflächensondierung für die Freiflächen empfohlen.

Wegen der Lage des Plangebietes am Randbereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung ist eine Grundwassernutzung auszuschließen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser z. B. durch Grundwasserabsenkungen können durch Untersuchungen des Grundwassers zu Beginn der Bauphase und während der Bauphase ggf. durch die Reinigung des entnommenen Wassers vor der Ableitung gelöst werden, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass sich bei temporären Grundwasserabsenkungen keine Auswirkungen auf die Grundwasserkontamination ergeben. Der Untersuchungsrahmen wie die sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen sind mit der Region Hannover abzustimmen.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Planung werden die bestehenden Baurechte an die Vorgaben des RROP, des Flächennutzungsplanes und an die Einzelhandelskonzepte angepasst. Die Planung ist in Bezug auf die umweltrechtliche Standorteignung bereits mit dem Fachbereich Umwelt- und Stadtgrün im Städtebaulich-Landschaftsplanerischen Rahmenkonzept abgestimmt. Ernsthaft in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen und in unmittelbarer Nachbarschaft von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. von Industriegebiet im Westen gibt es nicht. Eine allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen im Bebauungsplan, wie sie noch in der 1. öffentlichen Auslage im Kerngebiet vorgesehen war, wird u. a. wegen der nicht optimalen Lage an Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen nun verworfen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Ausnutzungswerte gibt es im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Aufwertung des Plangebietes durch Schaffung Raum bildender Kanten an den Hauptverkehrsstraßen keine Alternative. Bei einer Beibehaltung der bestehenden Grundflächenzahl von 0,6 käme es auf den ersten Blick zu weniger Versiegelung. Hierbei ist aber zu beachten, dass nach der für den Bebauungsplan Nr. 447 gültigen Fassung der BauNVO von 1977 die Grundflächen von Nebenanlagen usw. nicht auf die sich durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ergebende zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Somit wäre – wie praktisch vor Ort auch vorhanden – schon heute eine 100%ige Versiegelung möglich.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Auf der Grundlage einer Verkehrszählung vom 12.06.2001 wurden mit Hilfe einer schalltechnischen Beurteilung die auf das Plangebiet einwirkenden Mittelungspegel nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS 90“ ermittelt.

Zur Erfassung des Fledermausbestandes im Plangebiet und dem westlich angrenzenden Bereich wurden zwei Begehungen unter Zuhilfenahme zweier Ultraschalldetektoren durchgeführt.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Eine Einschätzung, um wie viel sich das Verkehrsaufkommen bei Verwirklichung der Planung erhöhen wird, ist wegen der Abhängigkeit von der Folgenutzung (Büros oder Fachmärkte) nur dahingehend möglich gewesen, dass das bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen aufgrund der heute schon hohen Verkehrszahlen auf der Hildesheimer und Wilkenburger Straße eine zu vernachlässigende Größenordnung darstellt.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach Neubebauung der Grundstücke südlich des Grundstückes Hildesheimer Straße soll geprüft werden, ob durch die neuen Nutzungen sich das Verkehrsaufkommen erhöht hat und sich infolgedessen die Lärm- und Luftbelastung nachteilig verändert.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen bereits bebauten Bereich des Stadtteiles Wülfel. Das Plangebiet ist im wesentlichen durch eine großflächige Einzelhandelsnutzung im nördlichen Teil, durch eine Büronutzung im westlichen Teil und durch gewerbliche Nutzungen im südlichen Teil geprägt. Die Nutzung der Bauflächen ist hinsichtlich der Versiegelung als sehr intensiv zu bezeichnen, der Versiegelungsgrad beträgt mehr als 90%. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Hildesheimer und Wilkenburger Straße wirken insbesondere Lärmbelastungen auf das Plangebiet ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in erster Linie Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes (hervorgehobener Fachmarktstandort) und des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche und Bereich mit Marktfunktionen) umgesetzt werden. Dazu soll für den Baublock zwischen der Hildesheimer Straße und der Dorfstraße ein Kerngebiet als Nachfolge- nutzung für das bislang hier im Bebauungsplan Nr. 447 festgesetzte Gewerbe- und Industrie- gebiet ausgewiesen werden, dabei wird die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel eingeschränkt. Für den westlich der Dorfstraße liegenden Bereich soll aus Gründen einer sach- gerechten planungsrechtlichen Abstufung statt eines Industriegebietes ein Gewerbegebiet vorgesehen werden. Des weiteren bedürfen drei der im Plangebiet vorhandenen Straßen einer Erweiterung. Das gilt insbesondere für die Hildesheimer Straße, die zur Zeit in ihrem im Plange- biet liegenden Abschnitt ein für die Verkehrsbedeutung dieser Straße völlig ungeeignetes Profil stadteinwärts aufweist.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkung sind die Belastungen der Menschen, die im Plangebiet arbeiten, durch den Verkehrslärm zu nennen. Hinsichtlich der übrigen zu prüfenden Schutzgüter sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als weniger oder nicht erheblich zu bezeichnen. Das gilt auch für ein aufgrund der örtlichen Gegebenheiten vermutetes Fledermaus- vorkommen. Eine extern durchgeführte Erfassung konnte dies aber nicht für das Plangebiet nachweisen.

Die Lärmbelastungen der in den die Hildesheimer und Wilkenburger Straße begleitenden Gebäuden arbeitenden Menschen wurden anhand einer schalltechnischen Beurteilung erfasst. Das Ergebnis zeigte, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Daher wird im Bebauungsplan vorgesehen, dass zur Hildesheimer und Wilkenburger Straße hin orientierte Fensteröffnungen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden müssen.

Weitere Festsetzungen zur Bewältigung anderer nachteiliger Auswirkungen sind nicht erfor- derlich. Die örtliche Situation ist geprägt durch größtenteils vegetationslose, bereits nahezu vollständig versiegelte Flächen. Die bisherigen Baurechte ließen bereits eine 100%ige Versiegelung zu, die neu vorgesehenen Baurechte werden den Zustand von Natur und Landschaft somit nicht nachteilig verändern, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass eine Durchführung der Planung sich aufgrund beste- henden Planungsrechtes nicht oder nur sehr geringfügig auf die Entwicklung des Umwelt- zustandes auswirkt.

Begründung mit Umweltbericht
des Entwurfes aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2005

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 14.10.2005