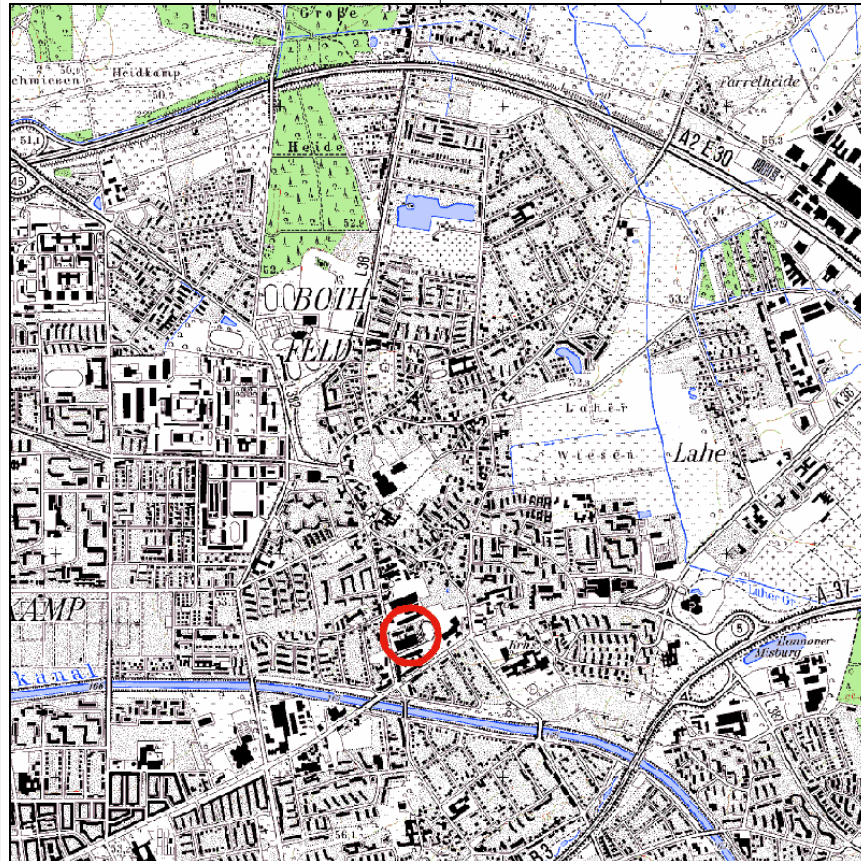
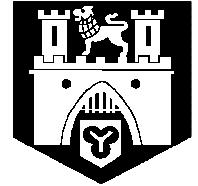


LANDESHAUPTSTADT HANNOVER



Übersichtskarte: Ausschnitt aus TK25

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1704 „Üstra Depot Sutelstraße“ Stadtteil Bothfeld (mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung)

Begründung mit Umweltbericht

Datum	Verfahrensstand		
22.05.2008	§ 3(2) BauGB / § 4(2) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	

ARGE

PLANUNGSBÜRO PETERSEN • AM UHRTURM 1-3 • 30519 HANNOVER • TEL 0511 - 8387362 • FAX 832900
ARCHITEKTURBÜRO HARTMUT ZABEL • BIRKENWEG 16 • 30657 HANNOVER • TEL 0511 - 651071 • FAX 650654

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil I - Begründung		
1.0	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2.0	Lage des Plangebietes	3
3.0	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.0	Übergeordnete Planungen	
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm 2005	5
4.2	Darstellung des Flächennutzungsplanes	7
4.3	Gutachten zur Verträglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsflächen	8
5.0	Festsetzungen	
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise	12
5.4	Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche	12
5.5	Erschließung	12
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.7	Ökologische Standards	14
5.8	Altlasten/ Altablagerungen	15
5.9	Immissionsschutz	15
6.0	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	16
7.0	Umweltverträglichkeit	17
8.0	Ver- und Entsorgung	17
9.0	Flächenbilanz	18
10.0	Durchführung der Planung und Kosten	18
Teil II - Umweltbericht		
1.0	Einleitung	19
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
4.0	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	26
5.0	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
6.0	Zusätzliche Angaben	27

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Üstra hat den Straßenbahnbetriebshof Buchholz an der Sutelstraße aufgegeben und den im wesentlichen mit Betriebsgebäuden bebauten nordwestlichen Teilbereich nach Durchführung eines Bieterverfahrens an einen Investor veräußert. Für diese frei gewordenen innerstädtischen Flächen südlich der Adolf – Emmelmann – Straße soll jetzt zur baulichen Ergänzung (2. Bauabschnitt) des bereits vorhandenen Einkaufszentrums Klein-Buchholz die Nachnutzung durch einen Fachmarkt und durch weitere kleinere Läden sowie Praxen und Büros für den Dienstleistungssektor planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei soll die historische Bausubstanz des ehemaligen Üstra-Depots mit ihren für den Stadtteil identitätsbildenden Fassaden erhalten bleiben und in die Neu- bzw. Nachnutzung mit integriert werden.

In Abstimmung mit der Stadt Hannover hat der Investor zur Klärung der künftigen städtebaulichen Gliederung und der räumlichen Strukturen des gesamten Marktbereiches nördlich und südlich der Adolf-Emmelmann-Straße im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan drei Architekturbüros beauftragt, jeweils im Rahmen eines Planungsgutachtens ein städtebauliches Konzept für den Planbereich zu entwickeln. Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind in die Planungen zu dem 2. Bauabschnitt des Einkaufszentrums eingeflossen.

Da sich durch das geplante Vorhaben die verkehrliche Belastung auf der Adolf-Emmelmann-Straße erhöhen wird, ist eine Erweiterung der heutigen Verkehrsfläche geplant. Hierzu ist neben der Ergänzung des Straßenprofils durch einen – heute noch fehlenden - südlichen Fußweg ein Ausbau der Straße vom Einmündungsbereich in die Sutelstraße bis zum östlichen Rand des Einkaufszentrums vorgesehen.

Die neu errichtete Abstellanlage der Üstra und deren Zufahrt von der Sutelstraße im direkten Anschluss an die ehemalige Wagenhalle bleiben unverändert bestehen und werden deshalb nicht mit in die vorliegenden Planungen einbezogen.

Zur Realisierung dieses Projektes soll auf der Grundlage des konkreten Bauentwurfs dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich zusammensetzt aus dem Teil A mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Üstra Depot Sutelstraße“ und dem Teil B mit einzelnen in die Planung einbezogenen Flächen.

2.0 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan liegt in dem Stadtteil Bothfeld im Nordosten von Hannover östlich der Sutelstraße (L 382) und nahe des Kreuzungspunktes Sutelstraße/ Podbielskistraße (Noltemeyerbrücke).

Auf dem bisherigen Betriebsgelände der Üstra (planfestgestellte Sonderbaufläche „ÜSTRA“) befinden sich neben der alten Wagenhalle mit Werkstatt und Sozialräumen sowie dem historischen ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus, das z.Z. durch den Schützenverein „Klein-Buchholz“ und der Sportgemeinschaft der Üstra sowie durch ein Wein-Fachgeschäft genutzt wird, auch zwei Wohngebäude, die als Betriebswohnungen vermietet waren. Bedingt durch die Nutzung als Betriebshof ist das Plangebiet bis auf einen kleinen Gartenbereich zwischen den Wohngebäuden und zwei Pflanzbeeten an der Sutelstraße vollständig versiegelt. Auf den unversiegelten Flächen sind einzelne Baumstandorte vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes wird östlich der Sutelstraße weitestgehend durch Büros sowie Flächen für Dienstleistungen und Einzelhandel (u.a. Verwaltung/ Büros im Geha-Carre´, Einkaufszentrum nördlich der Adolf-Emmelmann-Straße) geprägt. Auf der Westseite der Sutelstraße weisen die Gebäude in den oberen Geschossen auch Wohnungen auf bzw. werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das Plangebiet ist für den Individualverkehr über die Sutelstraße (L 382) und die Adolf-Emmelmann-Straße direkt erschlossen und über die Stadtbahn-Linie 7 mit Haltepunkten in der Sutelstraße und der Podbielskistraße sowie über Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13.280 m² (Gemarkung Klein-Buchholz, Flur 10) und wird begrenzt durch

- die südliche Straßenbegrenzung der Adolf – Emmelmann – Straße,
- die Westgrenze der neuen Abstellanlage des Betriebshofes Buchholz,
- die nördliche Begrenzung der Zufahrt zum Betriebshof Buchholz und
- die Ostgrenze der Sutelstraße

Die genaue Abgrenzung ist aus der beigefügten Übersichtskarte (Abb. 1) und der Planzeichnung ersichtlich. Dabei gliedert sich das Plangebiet in den

- Teil A:
Vorhaben- und Erschließungsplan mit ca. 11.205 m²
bestehend aus den Flurstücken 22/16, 22/18, 22/23 (teilweise), 22/21, 22/19 und 22/20 (teilweise),
- Teil B:
in die Planung einbezogene Flächen mit ca. 2.075 m²
bestehend aus dem Flurstück 22/22 sowie Teilen des Flurstückes 22/23

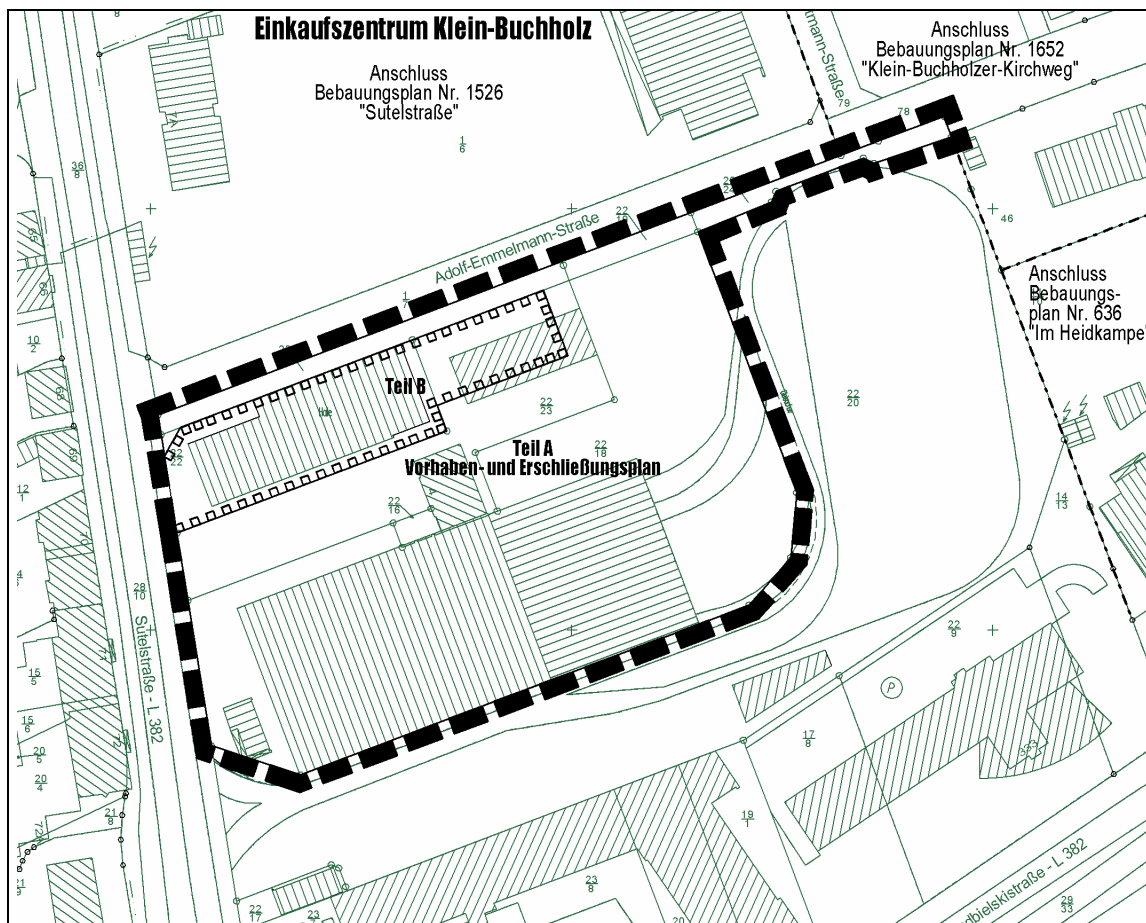


Abb. 1: Räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1704 mit
- Teil A Vorhaben- und Erschließungsplan und
- der einbezogenen Flächen - Teil B (ohne Maßstab)

Für den Planungsbereich gelten derzeit noch die Festlegungen des Fluchtlinienplanes Nr. 868 vom 18.01.1961, der jedoch mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unwirksam wird.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2005

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2005) ist der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den Zeichnerischen Darstellungen als Anlage für den schienegebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – Stadtbahn mit großem Flächenbedarf ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen sind als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich nachrichtlich dargestellt. Weiterhin sind auf der Sutelstraße und der Podbielskistraße die Trassen für den schienegebundenen ÖPNV der Stadtbahn markiert und die Podbielskistraße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Landesstraße L 382) eingestuft.

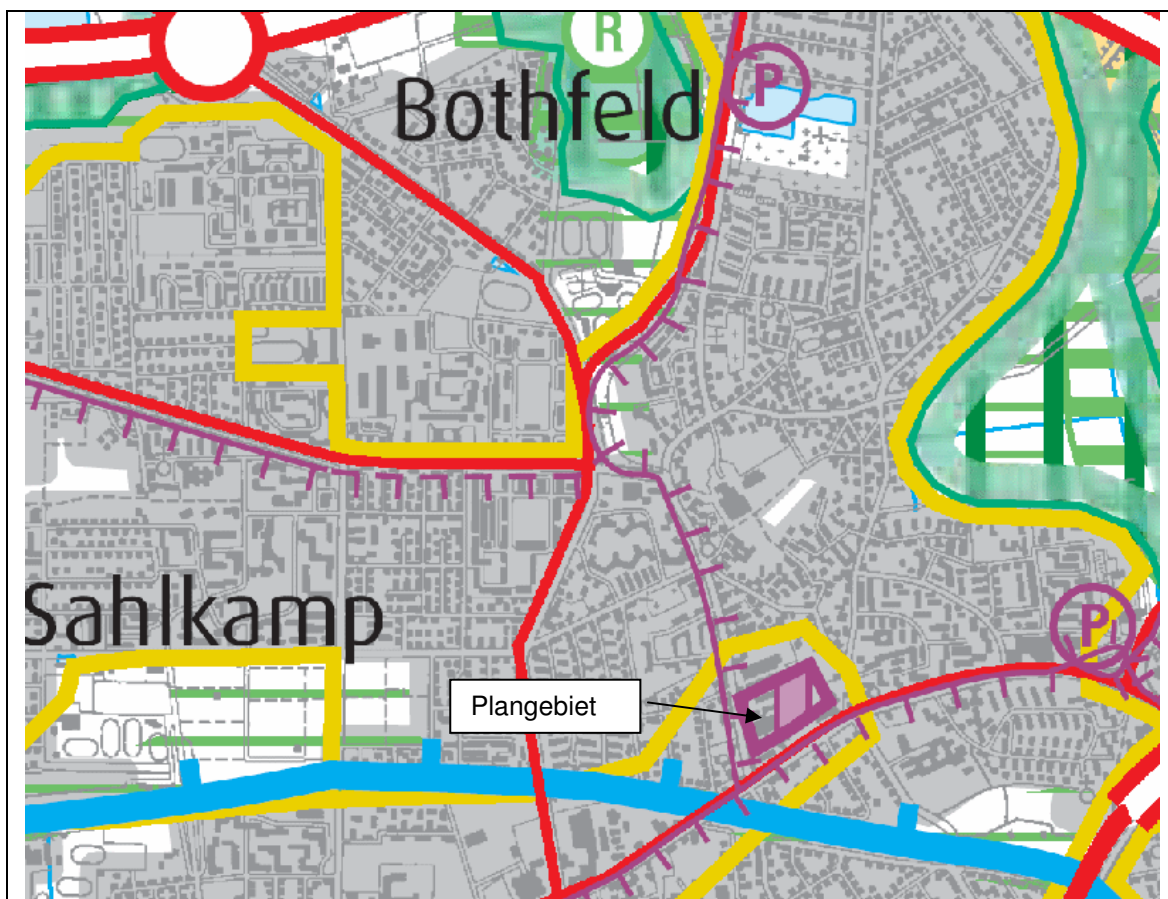


Abb. 2: Ausschnitt aus den Zeichnerischen Darstellungen des RROP 2005 (ohne Maßstab)

Mit der Verlagerung des Betriebshofes reduziert sich die benötigte Fläche für das Üstra-Gelände, es wird sich künftig auf den östlichen Teil des gekennzeichneten Bereiches und die Zufahrt von der Sutelstraße beschränken. Da der Üstra-Standort mit der Abstellanlage aber grundsätzlich erhalten bleibt und weiterhin einen größeren Flächenbedarf aufweist, widerspricht die Planung auch künftig den Zielen der Raumordnung hinsichtlich des schienegebundenen ÖPNV's nicht.

In dem Einzelhandelskonzept zum Regionalen Raumordnungsprogramm wird das Plangebiet in der Beikarte 1a bei den Raum- und Standortkategorien dem „Standortbereich (Oberzentrum)“ außerhalb eines Versorgungskerns zugeordnet. Es bildet zusammen mit dem bereits bestehenden Einkaufszentrum an der Adolf-Emmelmann-Straße den nordöstlichen „Endpunkt“ dieser langgestreckten Versorgungszone entlang der Podbielskistraße und ist umgeben von dem „zentralörtlichen Ergänzungsbereich (Oberzentrum)“.

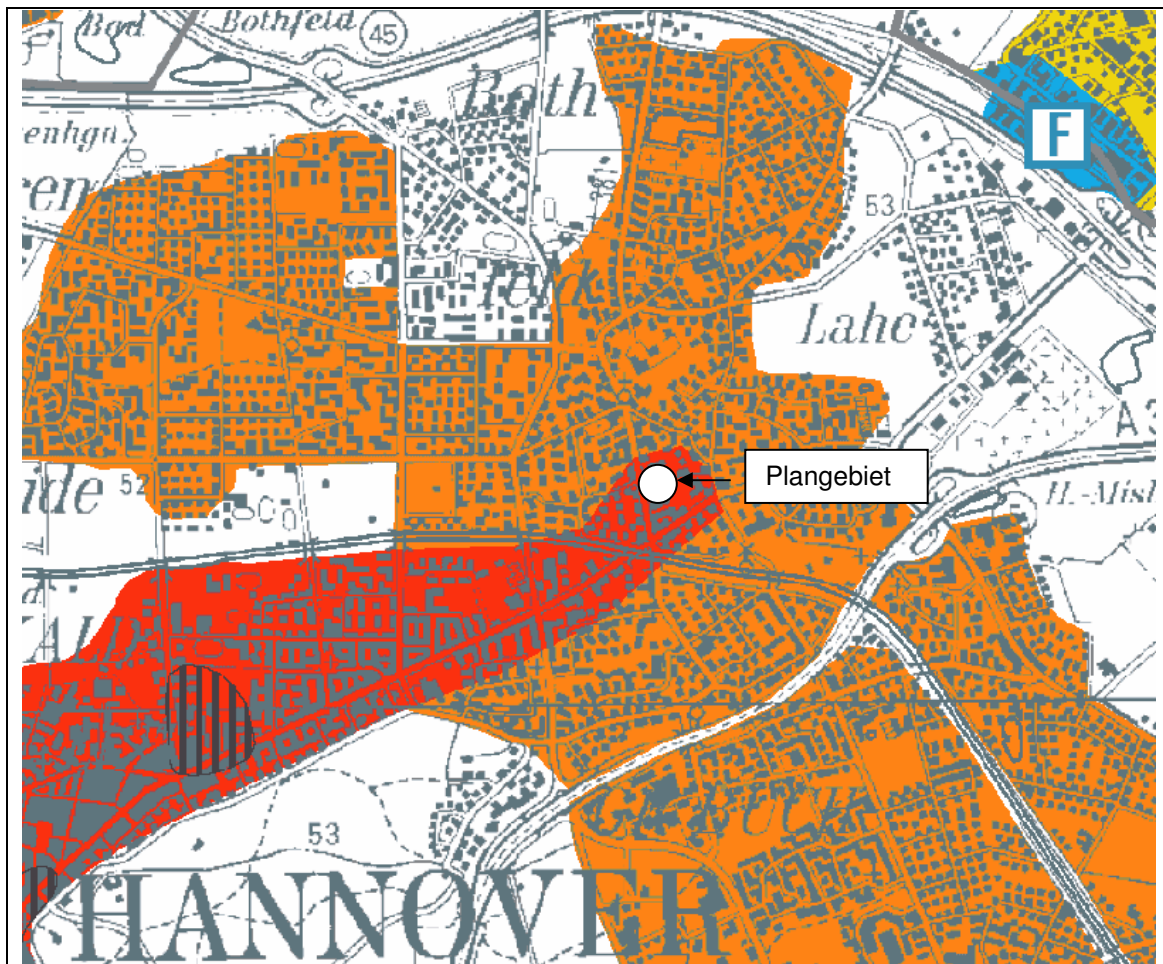


Abb. 3: Ausschnitt aus dem regionalen Einzelhandelskonzept (Beikarte 1a) zum RROP 2005 (ohne Maßstab)

Für den oberzentralen Standortbereich der Landeshauptstadt Hannover gilt folgende Regelung:

„Im oberzentralen Standortbereich außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. In Zweifelsfragen ist eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.“

Durch die Entwicklung der herausgehobenen Nahversorgungsstandorte darf die Funktion der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden.“

Zum Nachweis der Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsflächen liegt ein Gutachten der BulwienGesa AG vor, das von dem Investor in Auftrag gegeben wurde (siehe Kapitel 4.3).

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für diesen Bebauungsplan folgendes dar:

- Sonderbaufläche – ÜSTRA
- überlagert durch einen „Bereich mit Marktfunktion“ (Punktraster)

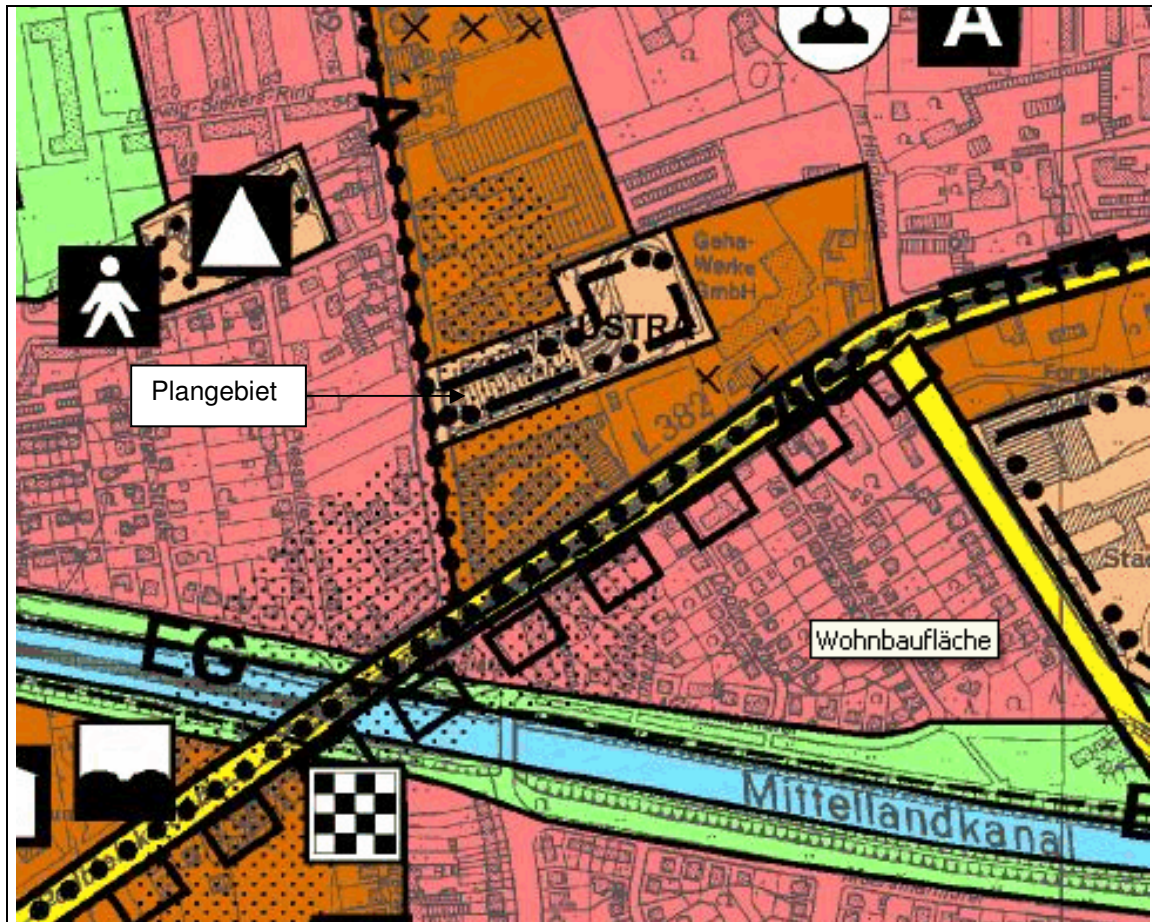


Abb.4: Ausschnitt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover (ohne Maßstab)

Daran schließen im Norden, Süden und Osten gemischte Bauflächen an. Für die Flächen westlich des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Überlagert werden diese Bauflächendarstellungen an der Podbielskistraße und an der Sutelstraße z.T. ebenfalls durch einen „Bereich mit Marktfunktion“ (Punktraster) und dienen zusammen genommen als Stadtteilzentrum der Versorgung der umliegenden Bevölkerung sowie der hier Beschäftigten.

Weiterhin ist auf der Sutelstraße und der Podbielskistraße die Stadtbahnlinie A-Nord dargestellt und die Podbielskistraße ist als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen zwar für den westlichen Abschnitt der Sonderbaufläche – ÜSTRA von den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, da aber

- der östliche und südliche Teil der Sonderbaufläche von der Üstra auch weiterhin als Betriebsgelände für die Gleis- und Abstellanlage sowie deren Zufahrt benötigt wird und insofern die Sonderbaufläche im Wesentlichen erhalten bleibt,
- die angestrebte Komplettierung und Verknüpfung des „Bereiches mit Marktfunktion“ (gepunktete Fläche) an der Sutelstraße ohne eine teilweise Inanspruchnahme des Üstra-Geländes nicht realisierbar wäre und

- der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und von einer Fortentwicklung seiner städtebaulichen Zielsetzung auszugehen ist,

entspricht die geplante Nutzung grundsätzlich auch künftig den Zielvorgaben der Landeshauptstadt Hannover für den Stadtteil Bothfeld, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

4.3 Gutachten zur Verträglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsflächen

Die vorliegende „Wirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Einkaufsparks Klein-Buchholz im Stadtteilzentrum Hannover-Bothfeld“ der BulwienGesa AG stammt vom 22.10.2007. Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einwohnerentwicklung:

Bothfeld gehört mit 20.477 Einwohnern zu den bevölkerungsreichsten der 5 Stadtteile des Bezirks 03 Bothfeld-Vahrenheide. Die Einwohnerzahl ist von 2000 bis 2006 kontinuierlich um 5,2 % angestiegen, während im Vergleich dazu die Einwohnerzahl im Stadtgebiet nahezu konstant geblieben ist.

Die Einwohnerprognose der Landeshauptstadt geht bis 2020 von sinkenden Einwohnerzahlen aus. Für Bothfeld werden 19.746 Einwohnern prognostiziert, das sind nur ca. 1,5 % weniger als im Vergleich zum Bevölkerungstand 31.12.2006.

Kurz- und mittelfristig werden neben Büro- und Einzelhandelsflächen zusätzliche Wohneinheiten (WE) im Stadtteil entwickelt: ca. 140 WE bis Anfang 2009 in Wohnblöcken, Einfamilienhäusern und ca. 300 WE bei Schließung des Oststadtkrankenhauses und Überplanung dieses Areals.

Verkehrliche Anbindung:

Bothfeld ist gut in das städtische sowie regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Dies gilt sowohl für den Individual-, als auch für den öffentlichen Personennahverkehr mit Stadtbahn und Bussen (Stadtbahn: Linie 7 – Haltestelle Bothfeld-Kirche nördlich des Plangebietes und Linien 3, 7 und 9 – Haltestelle Noltemeyerbrücke südlich des Plangebietes).

Der engere Einwohner-Nahbereich (Fußwegentfernung) des geplanten Einzelhandelsstandortes mit einem Radius von ca. 1,5 km umfasst ca. 24.087 Einwohner.

Haushalts- und Einkommensstruktur

Für die Haushalts- und Einkommensstruktur wurde der PLZ-Bereich 30659 (östliches Stadtgebiet Bothfeld und Lahe) zugrundegelegt. Dabei wurde folgendes ermittelt:

- Die Postleitzahl-Bereiche, die das Bothfelder Stadtteilgebiet umfassen (Bothfeld-Lahe PLZ 30659 und Bothfeld, Isernhagen-Süd, Sahlkamp PLZ 30657), weisen mit mehr als 2.400 € ein überdurchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen pro Monat auf.
- Die Haushaltsgröße ist mit 1,96 Personen pro Haushalt überdurchschnittlich ausgeprägt (angrenzende Stadtteile und Gesamtstadt 1,72 bzw. 1,77 Pers./HH).
- Dabei liegt der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder bei 35% (Gesamtstadt bei knapp 28%). Mehrpersonenhaushalte mit Kindern sind dagegen unterrepräsentiert.
- Der Anteil der Senioren ist mit über 30% wegen der ansässigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen deutlich höher als im Stadtgebiet und den Nachbarstadtteilen.
- Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre sind im Bezirk 03 mit 18,6% überdurchschnittlich stark vertreten (Bezirk 03: Bothfeld 16,5%, Sahlkamp 20,7%, Groß-Buchholz 16,5% - Gesamtstadt: 15,2%)
- Arbeitslose und Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB II fallen auf Bezirksebene (14% bzw. 16%) höher aus als im Stadtgebiet (13% bzw. 15%), wobei sich Bothfeld mit nur jeweils ca. 7% deutlich abhebt.

Kaufkraft/ Einzelhandelsstandort

Die Kaufkraftkennziffern für die Bothfelder PLZ-Bereiche liegen mit 115 Punkten deutlich über dem Durchschnitt der Alten Bundesländer (= 100 Punkte). Die Gesamtstadt reicht mit 98 Punkten nicht ganz an diesen Durchschnittswert heran, ebenso wie Sahlkamp, Vahrenheide und Groß-Buchholz (96 bzw. 97 Punkte).

Innerhalb des Bezirks 03 kommt dem Stadtteilzentrum Bothfeld eine übergeordnete Versorgungsaufgabe zu. Neben Meyers Garten in Misburg-Nord ist es das einzige Stadtteilzentrum im Nordostraum Hannovers.

Insgesamt bietet der Makrostandort gute Rahmenbedingungen für die geplante Einzelhandelsentwicklung.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Da im ersten Bauabschnitt des Einkaufszentrums Klein-Buchholz nördlich der Adolf-Emmelmann-Straße u.a. bereits ein großflächiger Vollsortimenter und ein Discounter mit Verkaufsflächen für Lebensmittel realisiert wurden, soll in dem zweiten Bauabschnitt die Ansiedlung eines ergänzenden Warenangebotes priorisiert werden. Deshalb wurde hinsichtlich der künftigen Nutzungen von zwei Varianten ausgegangen, die bezüglich ihrer absatzwirtschaftlichen und damit städtebaulichen Auswirkungen in dem Gutachten untersucht wurden.

Variante A:

Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikmarktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF); ergänzend Anbieter aus dem modischen Bereich (Bekleidung/ Schuhe) mit ca. 1.000 m² VKF; Kleinflächen für arrondierende Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie, insgesamt max. 800 m² VKF.

Variante B:

Ansiedlung eines Textilfachmarktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie ergänzender Anbieter aus dem modischen Bereich (Bekleidung/ Schuhe) mit ca. 1.000 m² VKF; Kleinflächen für arrondierende Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie insgesamt max. 800 m² VKF.

Hierzu kommt das Gutachten zu folgendem abschließendem Ergebnis (Zitat –S 42):

„Aus den bau- und rechtlichen Standards ergeben sich keine erkennbaren Anhaltspunkte, die gegen eine Genehmigung der projektierten Erweiterung des "Einkaufspark Klein-Buchholz" sprechen. Aufgrund der Möglichkeit der Reduzierung von Kaufkraftabflüssen einerseits und der Konzentration der Umsatzumverteilung auf den Standortbereich selbst sind die Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstandorte innerhalb des Einzugsgebietes marktanalytisch als insgesamt verträglich zu bewerten.“

Der im Segment Elektro/Technik ermittelte Zielumsatz von 10 Mio. € im Jahr setzt sich zu 83 % aus Neubindung abfließender Kaufkraft (8,3 Mio. €) und einer effektiven Umverteilung von 0,7 Mio. € zusammen. Die restlichen 1 Mio. € entfallen auf externe Zuflüsse.

Das Umverteilungsvolumen über alle im Einzugsgebiet vorhandenen zentralen Standorte liegt rechnerisch bei einer durchschnittlichen Quote von -9,1 %. Fast alle Versorgungszentren und wohngebietsbezogene Nahversorger liegen unter dem nach der Rechtsprechung städtebaulich relevanten Grenzwert von -10 %.

Die einzige Ausnahme bildet der Standortbereich Stadtteilzentrum Bothfeld selbst, der mit knapp -11 % eine etwas höhere Umverteilung zu verzeichnen hatte. Diese wird aber wiederum durch das Planvorhaben kompensiert, so dass das Projekt nicht zu Umsatzverlusten des Zentrums sondern zur Stärkung des Stadtteilzentrums führen würde.

Im modischen Bedarf beträgt der prospektive Zielumsatz 7,5 Mio. € p.a. und setzt sich zu 73 % aus Neubindung abfließender Kaufkraft (ca. 5,5 Mio. € p. a.), 16 % (ca 1,2 Mio. €) Umsatzum-

verteilung gegenüber dem vorhandenen Angebotsbestand und zu 11 % (ca. 0,8 Mio. €) aus externen Zuflüssen zusammen.

Das Umverteilungsvolumen liegt- im Vergleich zur Variante UE-Fachmarkt (Unterhaltungselektronik-Fachmarkt) - bedingt durch die breitere Nachfragebasis und einen niedrigeren Zielumsatz niedriger. Bezogen auf die zentralen Standortbereiche errechnet sich hier eine Umverteilungsquote von -7 %. Alle Einzelwerte für die Markt- und Stadtteilzentren liegen unterhalb von -8 %. Aus Sicht der Gutachter ergeben sich hieraus keine kritischen Werte hinsichtlich der Verträglichkeit des Projektvorhabens.

Gleiches gilt für die untersuchten Standortbereiche außerhalb des Einzugsgebietes (Vahrenheider Markt, Innenstadt Hannover, Grundzentrum Altwarmbüchen und Mittelzentrum Langenhagen).

Insgesamt sind damit marktanalytisch keine negativen Wirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar.

Im Gegenteil: Die Erweiterung des vor vier Jahren eröffneten "Einkaufspark Klein-Buchholz" würde der Ansiedlung fehlender Sortimente und damit Verbesserung der Versorgungssituation für die umliegenden Wohngebiete, der Festigung eines attraktiven Stadtteilzentrums und nicht zuletzt der Rückholung von Kaufkraft in das Hannoveraner Stadtgebiet dienen.“

Im Zuge der weiteren Abstimmungen und Konkretisierung der Bauplanung wird die Variante B mit der Ansiedlung eines Textilfachmarktes sowie ergänzender Anbieter aus dem modischen Bereich (Bekleidung/ Schuhe) und zusätzlicher Kleinflächen für arrondierende Fachgeschäfte weiter verfolgt. (siehe hierzu Vorhabenbeschreibung zum Einkaufspark Klein-Buchholz BA II, Architekturbüro Zabel)

5.0 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Teil A (Vorhaben- und Erschließungsplan) und Teil B

Für beide Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Kerngebiete - MK festgesetzt, um eine Erweiterung der bereits vorhandenen Angebotspalette in dem nördlich gelegenen Einkaufszentrum Klein-Buchholz zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass Wohnungen in den Kerngebieten unzulässig sind. Diese Nutzungseinschränkung erfolgt, weil das Plangebiet mit der Adolf-Emmelmann-Straße, der Sutelstraße sowie der Gleisabstellanlage der Üstra und der dazugehörigen Zufahrt mit Haltepunkt für die Stadtbahn vollständig durch lärmintensive Verkehrsanlagen umgeben ist und auch innerhalb des Plangebietes aufgrund der notwendigen Stellplätze und der angestrebten Nutzungen mit Verkaufs- und Dienstleistungsflächen keine geschützten Bereiche abgegrenzt werden können, die für Wohnräume und dazugehörige Außenflächen (z.B. Balkone, Loggien) eine ausreichende Aufenthaltsqualität ohne zusätzliche Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleisten würden.

Aufgrund der geplanten Nutzungsmischung mit Textilfachmarkt und ergänzenden Anbietern aus dem modischen Bereich (Bekleidung/ Schuhe) sowie weiteren Kleinflächen für arrondierende Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie sind die in Kerngebieten ansonsten zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ungeeignet, die angestrebte Qualität des Einkaufsparks zu unterstützen. Deshalb werden sie für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von dem Nutzungskatalog ausgeschlossen.

Weiterhin soll aufgrund des bereits bestehenden Angebotes an Lebensmittelmärkten in dem 1. Bauabschnitt nördlich der Adolf-Emmelmann-Straße (E-Center als Vollversorger und Aldi als

Discounter) kein weiterer großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächen für Lebensmittel mehr zugelassen werden.

Diese Festsetzung schließt jedoch ganz bewusst kleinere Fachgeschäfte mit speziellen Angeboten, wie z.B. die vorhandene Weingalerie sowie ein Fisch- oder Käseladen, Gemüsehändler, Bio-Laden, Reformhaus u.a. nicht mit ein, da solche Läden als Ergänzungsangebot die Nutzungsvielfalt erhöhen und somit die Attraktivität des Einkaufsbereiches steigern würden. Mit dem § 2b der textlichen Festsetzungen werden in diesem Sinne Nutzungsänderungen ermöglicht, wenn sie dem festgesetzten Kerngebiet MK sowie den textlichen Festsetzungen nicht widersprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem dann zu ändernden Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Verkaufsflächen sollen vorrangig ebenerdig angeordnet werden, um eine barrierefreie Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

Eine Obergrenze der Verkaufsflächen wird in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht festgelegt, da im Rahmen des Durchführungsvertrages unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwurfes für das geplante Bauvorhaben (ca. 4.340 m² VKF) entsprechende Festlegungen getroffen werden. Der Durchführungsvertrag kann bei möglichen künftigen Entwicklungen mit dem Nachweis einer marktanalytischen Verträglichkeit an strukturelle Veränderungen angepasst werden, ohne die städtebauliche Zielsetzung für den Marktbereich grundsätzlich zu verändern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Teil A (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Für den Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen, da diese Vorgaben mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag, der zwischen dem Investor und der Stadt Hannover abgeschlossen wird, eindeutig definiert werden und damit die Umsetzung der angestrebten Planung sichern.

Teil B

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die einerseits die Erhaltung des Gebäudebestand und andererseits den angestrebten Solitärbau ermöglicht. Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl wird jedoch verzichtet, da die Baukörperproportionen durch die Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den maximalen Trauf- und Firsthöhen ausreichend definiert sind und damit hinsichtlich der Höhenentwicklung eine optische Einbindung der Baukörper sichergestellt wird.

Für das ehemalige Kessel- und Maschinenhaus wird für die Trauf- und Firsthöhen im wesentlichen von dem Bestand ausgegangen. Für einzelne Sonderbauteile, wie z.B. die höhergeführte Attika mit „Türmchen“ an der Giebelseite zur Sutelstraße sind jedoch Ausnahmen von diesen Vorgaben zulässig. Der künftige Solitärbau wird bei einer gewerblichen Nutzung eine Baukörperhöhe von ca. 8 m aufweisen. Die heutige Geländeoberkante in diesem Bereich liegt bei 56,17 m bzw. 56,20 m ü. NN. Demzufolge wird die Traufhöhe für den Solitärbau auf max. 64,50 m ü. NN festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung des Bestandes auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

Zu der festgesetzten Grundflächenzahlen sind die Stellplatzflächen und Fahrwege hinzuzurechnen. Hierfür ist nach § 19 BauNVO eine Überschreitung bis zu 50 % der festgesetzten GRZ möglich, maximal bis zu einer Obergrenze von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Da aber das gesamte Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzungen bereits zu fast 90 % überbaut bzw. großflächig versiegelt ist, wird die Obergrenze von 0,8 schon jetzt überschritten. Außerdem wird die gesamte Grundstücksfläche für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze benötigt. Per textlicher Festsetzung wird deshalb eine

Überschreitung der GRZ bis 0,4 für zulässig erklärt. Dies ist möglich, da aufgrund der Vorprägung des Gebietes erhebliche negative Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion über das heutige Maß hinaus nicht zu erwarten sind.

5.3 Bauweise

Teil A (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Es wird keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen, da hier der Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit dem dazugehörigen Durchführungsvertrag, der zwischen dem Investor und der Stadt Hannover abgeschlossen wird, gilt.

Teil B

Für den Teil B ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich, da die beiden von einander getrennten Baufelder unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes (ehemaliges Maschinen- und Kesselhaus) sowie eines zusätzlichen Solitärbaus, der als Ergebnis der unter 1.0 beschriebenen Planungsgutachten zu einem späteren Zeitpunkt noch ergänzt werden soll, eng gefasst sind und nur Gebäudelängen unter 50 m zulassen.

5.4 Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksflächen

Teil A (Vorhaben- und Erschließungsplan) und Teil B

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen. Sie sind eng gefasst und orientieren sich am Gebäudebestand sowie an dem Gebäudeentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zusätzlich wird in dem „Teil A Vorhaben- und Erschließungsplan“ eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die nur durch Vordächer überbaut werden darf, um so die unterschiedlichen Bauteile mit einander zu verbinden und einen zusammenhängenden, auch bei schlechtem Wetter geschützten Vorbereich vor den Eingängen der verschiedenen Läden und Geschäftseinheiten zu erhalten.

5.5 Erschließung

Teil A (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Die Haupteerschließung beider Bauabschnitte des Einkaufsparks Klein-Buchholz findet über die Adolf-Emmelmann-Straße und den vorhandenen Einmündungspunkt in die Sutelstraße statt. Aufgrund des zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommens soll die Adolf-Emmelmann-Straße unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, siehe nachfolgenden Text) im Abschnitt des Einkaufszentrums erweitert und durch Abbiegespuren im Bereich der Grundstückszufahrten baulich angepasst werden. Gleichzeitig soll durch die Ausbildung von Fußwegübergängen eine gewisse Verkehrsberuhigung erzielt werden. Hierzu soll z.B. für den Übergang im Osten des Einkaufsparks der Fahrbahnbereich als Schwelle auf Gehwegniveau aufgepflastert und der westliche Übergang durch Schutzinseln markiert werden. Außerdem wird die Adolf-Emmelmann-Straße in diesem Abschnitt mit dem bislang noch fehlenden, südlichen Gehweg ergänzt. Für diese notwendige Erweiterung der Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan auf dem bisherigen Üstra-Gelände eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Auf den Bau separater Radwege wird – wie bisher auch im bereits ausgebauten Abschnitt der Adolf-Emmelmann-Straße – verzichtet, da die Straße als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist. Wegen der Vielzahl von Parkplatzzufahrten sind Radfahrer auf separaten Radwegen erhöhten Gefährdungen durch abbiegende Fahrzeuge ausgesetzt, da die Sicht auf den Radweg häufig durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird. Daher ergibt sich eine größere Sicherheit, wenn der Radverkehr im Pkw-Verkehr gewissermaßen „mitschwimmt“.

Die Anlieferung für die ehemalige Wagenhalle und für den daran direkt anschließenden geplanten Neubau erfolgt von der Sutelstraße über das direkt südlich angrenzende Üstra-Gelände und wird über Baulast gesichert.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden (siehe hierzu auch Anlage 5 Vorhabenbeschreibung zum Einkaufspark Klein-Buchholz BA II - Architekturbüro Zabel). Ihre Erschließung wird vorrangig über die Adolf-Emmelmann-Straße und aufgrund der Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung zusätzlich auch über die Sutelstraße als Rechtseinbieger und Rechtsausbieger erfolgen. Ein Linksabbiegen aus der Sutelstraße und das damit verbundene Queren der Stadtbahnleihe wird durch Markierung ausgeschlossen.

Weitere Kurzzeitparkplätze sind an der Sutelstraße vor der ehemaligen Wagenhalle vorgesehen. Sie sind über die Fläche des Gleisdreiecks im Eingangsbereich zur Üstra-Abstellanlage anfahrbar. Diese Anfahrbarkeit muss privatrechtlich zwischen Investor und Üstra geregelt werden. Die Ausfahrt erfolgt über den Hauptparkplatz.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplan jedoch nicht gesondert festgesetzt, da unter Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsnutzungen und der künftigen Gebäudeabmessungen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen fast vollständig für den Stellplatznachweis benötigt werden.

Teil B

Für die einbezogenen Flächen erfolgt die verkehrliche Anbindung wie bisher ebenfalls über die Sutelstraße bzw. über die neue Einfahrt an der Adolf-Emmelmann-Straße. Da hier verschiedene Flurstücke berührt sind, muss eine Regelung durch Baulasten erfolgen. Gleiches gilt für den erforderlichen Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze. Besondere Festsetzungen werden für diesen Teilbereich deshalb nicht getroffen.

Abstellflächen für Fahrräder

An mehreren Stellen im Plangebiet werden Fahrradbügel in ausreichender Anzahl gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, vom November 2007) werden unter Kapitel 6 des Gutachtens wie folgt zusammengefasst:

„Ausgehend von den vorgesehenen Nutzungen für die südlich der Adolf-Emmelmann-Straße in Hannover-Bothfeld geplante Erweiterung des Einkaufsparks „Klein-Buchholz“ sind die verkehrlichen Auswirkungen untersucht worden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist ermittelt und im angrenzenden Straßennetz verteilt worden. Die daraus sich ergebenden zukünftigen Belastungen im Anschlussknotenpunkt, den bestehenden Parkplatzzufahrten und im Knotenpunkt Sutelstraße / Adolf-Emmelmann-Straße wurden ermittelt und den Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zugrunde gelegt.

Die Knotenpunkte sind hinsichtlich der Verkehrsabwicklung überprüft worden. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass der gesamte zukünftige Verkehr im Untersuchungsbereich mit den vorgeschlagenen Maßnahmen

- *Ausbau der Adolf-Emmelmann-Straße und Anlage von Aufstellbereichen für die Linksabbieger zu den künftigen drei Grundstückszufahrten*
- *Anordnung von Überquerungshilfen für die Fußgänger*
- *Herstellung der Gehwegverbindung an der Südseite der Adolf-Emmelmann-Straße*
- *Markierung zweier Aufstellstreifen in der Knotenpunktzufahrt Adolf-Emmelmann-Straße zur Sutelstraße*
- *Anpassung der Signalanlage mit Änderung des Signalprogramms zur Freigabeverlängerung für die Rechtseinbieger*

leistungsfähig und sicher abgewickelt werden kann.

Die ermittelten Kapazitätsreserven für die Anschlussknotenpunkte und die signalgeregelte Einmündung der Adolf-Emmelmann-Straße in die Sutelstraße sind ausreichend.“

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet mit dem Teil A (Vorhaben- und Erschließungsplan) und Teil B ist bereits heute fast vollständig versiegelt, so dass durch die geplante Umnutzung und Neubebauung die erkennbaren Beeinträchtigungen als nicht erheblich bzw. wenig erheblich eingestuft werden und somit Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Unabhängig davon trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, von denen eine minimierende Wirkung ausgeht. Hierzu gehört insbesondere:

- die flächendeckende Dachbegrünung bei Dächern mit weniger als 20 Grad Dachneigung, von der nur unter speziellen Ausnahmen abgewichen werden darf. Die zu begründende Dachfläche ist ca. 1.800 m² groß.
- die Erhaltung der großen Platane an der Nordweste-Ecke der zweischiffigen ehemaligen Wagenhalle, die Erhaltung der Linde an der Südwest-Ecke dieser Halle (diese Linde steht jedoch knapp außerhalb der geplanten Grundstücksfläche) im Teil A und dem Erhalt der zwei Linden auf der Westseite des Grundstück mit der Weingalerie (Teil B)
- die Anpflanzung von mindestens 12 Laubbäumen zwischen den Stellplätzen
- die Versickerung des Oberflächenwassers über ein Rigolensystem unterhalb der Stellplatzfläche.

Die Flächen mit Dachbegrünung und die Baumanpflanzungen bieten Lebensraum und wirken sich positiv auf das Stadtbild und das Kleinklima aus. Darüber hinaus wirken sie reduzierend für die Staubbildung. Durch die Versickerung des Oberflächenwassers wird die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für die zu entfernenden Bäume ist nach den Maßgaben der städtischen Baumschutzsatzung eine Ersatzanpflanzung vorzunehmen. Die innerhalb der Stellplatzflächen vorgesehenen Baumstandorte sind diesbezüglich mehr als ausreichend.

Allerdings weicht die Anzahl der Baumstandorte (12 Bäume auf ca. 113 Stellplätze/ = 1:9,4) erheblich von den Vorgaben der Landeshauptstadt Hannover ab, die einen Baum pro angefangene vier bis fünf Stellplätze fordern (113:5 = ca. 23 Bäume). Diese Abweichung ist jedoch städtebaulich vertretbar, weil

- aufgrund der Grundstücksabmessungen und der teilweisen Erhaltung des Gebäudebestandes sowie der geplanten L-förmigen Bauzeile die räumlichen Möglichkeiten für die Anordnung der notwendigen Anzahl der Stellplätze eingeschränkt sind
- unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts ausreichende Abstandsflächen fehlen, um Bäume zwischen den Stellplätzen parallel zum ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus (heute Weingalerie) vorsehen zu können,
- der Außenbereich an dem noch zu planenden Solitärbau (Teil B) von Bäumen freigehalten werden soll, um hier u.a. Aufstellflächen für Sonderveranstaltungen zu behalten,
- die Versickerung über Rigolen durch das Wurzelwerk der Bäume nicht zu beeinträchtigen.
- der Investor bei Realisierung des Einkaufsparks Klein-Buchholz im Jahre 2003 über die Forderung der Baugenehmigung hinaus statt der geforderten 63 Laubbäume 74 Bäume nachgewiesen hat, also 11 Bäume mehr als notwendig.

5.7 Ökologische Standards

Zusätzlich zu den o.g. aufgeführten Maßnahmen wird der Investor unter Berücksichtigung der Zielvorgaben durch die Stadt Hannover zur Verminderung der CO₂-Emissionen

- die Gebäude an das Fernwärmenetz anschließen. Dabei werden in den Gebäuden die technischen Voraussetzungen geschaffen, dass sowohl der Wärmebedarf, als auch der Klimakälte-Bedarf über diesen Anschluss gedeckt werden kann,
- eine über den aktuellen Standard der Energieeinsparverordnung hinausgehende effizientere Wärmedämmung vorsehen,
- die für die Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen geeigneten Dachflächen als Angebotsflächen zu Mietzwecken für potenzielle Betreiber zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich dabei um die Dachflächen der neu zu errichtenden Bauteile in südlicher Himmelsrichtung. Das hierfür in Frage kommende Dach weist eine Fläche von ca. 1.200 m² auf. Die hier-

von nutzbare Fläche für die Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen liegt bei ca. 1.000 m². Der Abzug begründet sich darin, dass Durchbrüche für technische Anlagen und ein Abstand zum Randbereich benötigt werden.

Außerdem hat der Investor an einer Beratung durch „Pro-Klima“ teilgenommen. Das Ergebnis der Beratung ist in einem Protokoll dokumentiert und wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

5.8 Altlasten/ Altablagerungen

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster aufgrund seiner Vornutzung als Verdachtsfläche 6120 gekennzeichnet, besondere Vorkommnisse sind jedoch nicht bekannt. In die Verdachtsfläche ist das ehemalige Maschinen- und Kesselhaus (heute Weingalerie) nicht mit einbezogen.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt eine Altlastenuntersuchung durch das Büro Böker und Partner vom November 2007 vor. Mit der Untersuchung wird auf der Grundlage des BBodSchG bzw. der BBodSchV geklärt, ob im Plangebiet der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung (Altlast) besteht.

Die Überprüfung hat folgendes ergeben (Zitat):

- *Aus den vorliegenden Informationen zur Standorthistorie und der derzeitigen Situation vor Ort konnte kein konkreter Altlastenverdacht abgeleitet werden.*
- *Zur abschließenden Klärung der Altlastenfrage wurden auf dem Grundstück an 10 Stellen orientierende Boden- Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Insgesamt wurden Bodenproben aus 48 Bohrmetern organoleptisch und z.T. analytisch untersucht. Zudem wurde die Bodenluft und das Grundwasser an 5 bzw. 4 Stellen auf relevante Schadstoffe überprüft.*
- *Im Ergebnis der Bohrungen bildet auf dem Grundstück zunächst eine zwischen 0,5 m und 1,2 m mächtige Auffüllung aus Sand mit geringen Fremdbestandteilen (Ziegel, Betonbruch, Fliesen, Schlacke) den Untergrund. Unterhalb der Auffüllungen folgen in allen Bohrungen Fein- bis Grobsande mit teilweise schwach schluffigen Anteilen bis in mindestens 6,5 m Tiefe. Unterirdisches Wasser wurde als freies Grundwasser mit einem Flurabstand zwischen 5 m und 6 m festgestellt.*
- *Die analytische Untersuchung ergab keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers.*
- *Damit ist vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelwerke hinsichtlich der Altlastenproblematik keine zukünftige Nutzungsbeschränkung zu erwarten.*

Gleichwohl sind auf gewerblichen Flächen die einer jahrzehntelangen Nutzung unterlagen, kleinräumige Verunreinigungen weiterhin nicht gänzlich auszuschließen, da die Untersuchung und Einschätzung der Altlastensituation immer auf Stichproben beruht.

Aufgrund dieses Ergebnisses bedarf es keiner Kennzeichnung von Altlasten im Bebauungsplan. In Verbindung mit der beabsichtigten Nachnutzung des Geländes werden auch keine besonderen Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen erforderlich.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass baubegleitend durch das Büro Böker und Partner im Zuge der Abriss- und Umbauarbeiten die fachgerechte Entsorgung des Abbruch- und Bodenmaterials überwacht wird.

5.9 Immissionsschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt, da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Bauvorhaben eine schalltechnische Untersuchung erfolgen wird. Hierzu wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, die das Gutachten erstellen wird, folgendes ausgeführt:

„Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, die durch das Bauvorhaben (geplanter BA II in Verbindung mit dem vorhandenen BA I) verursacht werden, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine Geräuschimmissionsprognose gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Dabei werden alle relevanten Geräuschquellen auf dem Betriebsgrundstück (Pkw-Stellplätze, Anlieferung, Entsorgung von Reststoffen, technische Anlagen im Freien etc.) sowie die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen betrachtet.

Für die von dem Betriebsgrundstück (BA II zusammen mit BA I) ausgehenden Geräusche kann auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum BA I (Gesellschaft für Technische Akustik mbH - GTA mbH, Projekt-Nr. A360108, Gutachten vom 02.10.2001) davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß TA Lärm zu rechnen ist. Für die im Rahmen des B-Planes Nr. 1652 nordöstlich des Bauvorhabens liegende Wohnnutzung wirkt sich die L-förmige Anordnung des geplanten Gebäudekörpers günstig aus, der eine Abschirmung der Geräusche des Pkw-Stellplatzes und der Anlieferung bewirkt.

Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchungen zu beiden Bauabschnitten (BA II und BA I) gemäß Nr. 7.4 TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die als Allgemeines Wohngebiet einzustufende Wohnbebauung westlich der Sutelstraße sowie das im B-Plan Nr. 1652 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (an dieser Stelle bislang noch unbebaut). Gegebenenfalls wird eine ergänzende, alternative Erschließung des geplanten Bauabschnittes geprüft.“

Eine endgültige Beurteilung der Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf benachbarte Nutzungen ist erst im weiteren Verfahren nach Vorliegen des Gutachtens der GTA möglich.

Zusätzlich ist anzumerken, dass die Geräuschemissionen der Lüftungs- und Kühlaggregate, die teilweise auf den Dächern der Neubauten vorgesehen sind, den behördlichen Bestimmungen entsprechen und im Plangebiet selber Wohnnutzung unzulässig ist,

6.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtliche Bauvorschrift mit Regelungen zu Werbeanlagen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Anordnung der künftigen Werbeanlagen wird dahingehend eingeschränkt, dass sie nur an der Stelle bzw. dem Ort zulässig ist, an der die beworbene Leistung erbracht wird. Dadurch wird eine Überflutung des Plangebietes mit Werbeflächen verhindert. Dementsprechend werden bei dem Vorhaben die Werbeanlagen in die Fassadengestaltung der Baukörper integriert, indem hierfür oberhalb der Schaufenster- und Zugangelemente Blindfelder / Putzflächen vorgesehen sind bzw. Werbetafeln teilweise auch an der Arkadenkonstruktion angebracht werden können.

Von dieser einschränkenden Vorgabe der örtlichen Bauvorschrift sind solche Werbeanlagen ausgenommen, die auf den Standort der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ansässigen Betriebe hinweisen (selbstständige Werbeanlagen - Pylone). Dieses ist sinnvoll, um die Orientierung der Verbraucherinnen und Verbraucher über das in dem Einkaufszentrum angebotene Sortiment zu erleichtern. Allerdings wird für diese selbstständigen Werbeanlagen (Pylone) unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung die zulässige Höhe auf maximal 10 m über Bürgersteiganschlußhöhe begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden.

In diesem Sinne ist ein selbstständiger Werbepylon vorgesehen, der mit einer Höhe von max. 10 m voraussichtlicher an der Grundstückszufahrt Sutelstraße zwischen der zweischiffigen Üstra-Halle und dem Gebäude Weingalerie (nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt) platziert werden soll, wobei die große Platane berücksichtigt wird. Die Gestaltung des Pylons erfolgt in

Anlehnung an die des vorhandenen Werbepylons am 1. Bauabschnitt des Einkaufspark Klein-Buchholz. Es werden zwar beleuchtete Hinweisschilder verwendet, auf zusätzliche Lichteffekte wird aber verzichtet.

7.0 Umweltverträglichkeit

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

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten	♦♦
Pflanzen und Tiere	Entfernung von Bäumen, Minimierung durch Baumneupflanzungen und großflächige Dachbegrünung	♦♦
Boden	keine	♦
Wasser	keine Versickerung des Oberflächenwassers von den begrünten Dachflächen über Rigolensystem	♦
Luft und Klima	Nur geringe Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen	♦♦
Landschaftsbild	Aufstellung eine Werbepylons	♦♦
Kultur- und Sachgüter	Abbruch von gewerblicher Bausubstanz und von zwei Wohngebäuden, Aufwertung durch Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz	♦♦
Wechselwirkungen	keine	♦
♦♦♦♦ sehr erheblich / ♦♦♦ erheblich / ♦♦ weniger erheblich / ♦ nicht erheblich		

8.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze in der Sutelstraße und der Adolf-Emmelmann-Straße. Bei den Baumaßnahmen sind die vorhandenen Leitungen und Hausanschlüsse zu beachten bzw. im Vorfeld zurückzubauen. Weiterhin ist zu beachten:

Stromversorgung und Fernwärme

Die Stromversorgung im Plangebiet erfolgt durch die enercity Netzgesellschaft mbH. Für das Bauvorhaben wird eine neue Trafostation zum Anschluss an das Stromnetz errichtet. Das Vorhaben wird an das Fernwärmenetz angeschlossen

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann nur über den Schmutzwasserkanal in der Sutelstraße entsorgt werden.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll auf dem Baugrundstück durch Versickerung über ein Rigolensystem im Bereich der Stellplatzanlage erfolgen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis der Region Hannover liegt hierzu bereits vor.

Von dieser Versickerungspflicht werden jedoch das Oberflächenwasser von den Dächern der historischen Gebäude (die frühere Wagenhalle sowie das ehemalige Maschinen- und Kesselhaus) ausgenommen, da sich aufgrund der Ziegeleindeckung die technischen Abflussbeiwerte erhöhen und ein Speichervolumen erfordern würden, dass wegen seiner Größe unwirtschaftlich und auf dem jeweiligen Grundstück nicht realisierbar ist. Für die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet gilt nach Angaben der Stadtentwässerung Hannover bei Grundstücken über 2000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 20 l/s x ha. Darüber hinausge-

hende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche RW-Kanalnetz einzuleiten.

Im Zusammenhang mit der Altlastenuntersuchung durch das Büro Böker und Partner wurde folgender Bodenaufbau innerhalb des Plangebietes ermittelt:

Auf dem Grundstück bildet eine zunächst zwischen 0,5 m und 1,2 m mächtige Auffüllung aus Sand mit geringen Fremdbestandteilen (Ziegel, Betonbruch, Fliesen, Schlacke) den Untergrund. Unterhalb der Auffüllungen folgen in allen Bohrungen Fein- bis Grobsande mit teilweise schwach schluffigen Anteilen bis in mindestens 6,5 m Tiefe. Unterirdisches Wasser wurde als freies Grundwasser mit einem Flurabstand zwischen 5m und 6 m festgestellt.

Bei Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht mit einer zunehmenden Verunreinigung des Grundwassers durch Altlast zu rechnen.

Abfallbeseitigung

Der Anschluss aller Nutzer erfolgt entsprechend der Abfallsatzung der Landeshauptstadt Hannover. Die Standplätze für Abfallbehälter werden so angeordnet, dass sie für die Müllfahrzeuge direkt angefahren werden können.

Wertstoffsammelbehälter

Die Entsorgung der Wertstoffsammelbehälter wird von der Firma Rhenus AG durchgeführt. Zentrale Standorte sind im öffentlichen Straßenraum der Adolf-Emmelmann-Straße bereits vorhanden und im Rahmen des weiteren Straßenausbaus auch künftig realisierbar.

Dagegen ist eine Anordnung von Sammelbehältern im Planungsgebiet auf dem Privatgrundstück nicht möglich, da diese Standorte so bemessen sein müssen, dass sie von den Entsorgungsfahrzeugen (3-achsige Lkw mit Anhänger und auch Sattelzüge) direkt angefahren werden können und ein Rangieren oder Rückwärtsfahren nicht notwendig wird. Hierzu sind jedoch Kurvenradien erforderlich, die dazu führen würden, dass der Stellplatznachweis nicht mehr mit der erforderlichen Anzahl bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze erbracht werden könnte.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

9.0 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Plangebietes gliedern sich künftig wie folgt:

Flächen des Plangebietes	Fläche (m²)	Teilfläche (m²)
Teil A Vorhaben- und Erschließungsplan, davon	11.205	
- Kerngebiet bzw. Baufläche		10.289
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche		916
Teil B	2.075	
- Kerngebiet		2.075
Gesamtfläche des Plangebietes	13.280	

10.0 Durchführung der Planung und Kosten

Für die Umsetzung der Planung wird mit dem Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem u.a. die Nutzungsinhalte, der Realisierungszeitraum, das Energiekonzept, der Ausbau der Straßenverkehrsflächen (einschließlich Kostenübernahme) geregelt werden.

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

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bothfeld östlich der Sutelstraße (L 382) und nahe des Kreuzungspunktes Sutelstraße/ Podbielskistraße (Noltemeyerbrücke). Das Gelände wurde bisher durch die Üstra als Depot und Werkstatt für die Stadtbahnwagen genutzt. Neben den gewerblichen Bauten befinden sich auch zwei Wohngebäude mit ehemaligen Betriebswohnungen auf dem Grundstück.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Sutelstraße und die Adolf-Emmelmann-Straße dominiert. Weiterhin werden die Flächen östlich der Sutelstraße weitestgehend durch Büros und Verwaltungen sowie Flächen für Dienstleistungen und Einzelhandel geprägt und haben einen hohen Versiegelungsgrad. Auf der Westseite der Sutelstraße weisen die Gebäude in den oberen Geschossen auch Wohnungen auf bzw. werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das Plangebiet ist heute bereits mit ca. 90 % fast vollständig versiegelt. Auf den restlichen Teilflächen stehen einige Bäume, die z.T. erhalten werden. Die verbleibenden Restflächen sind Rasen- und Pflasterflächen, die als geringwertig einzustufen sind.

Art und Umfang des Vorhabens

Für die Flächen südlich der Adolf – Emmelmann – Straße soll eine Nachnutzung des Üstra-Geländes durch einen Textilfachmarkt und ergänzende Anbieter aus dem modischen Bereich (Bekleidung/ Schuhe) sowie weitere kleinere Läden und Handwerksbetriebe, Praxen und Büros für den Dienstleistungssektor mit insgesamt ca. 4.340 m² Verkaufsfläche (VKF) ermöglicht werden. Dabei soll die historische Bausubstanz erhalten bleiben und in die Neu- bzw. Nachnutzung mit integriert werden.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt vorrangig über die Adolf-Emmelmann-Straße sowie über die Sutelstraße. Auf dem Grundstück sollen ca. 113 Kundenparkplätze untergebracht werden. Der Grad der Versiegelung {künftig ca. 99 %} wird sich gegenüber dem bisherigen Zustand geringfügig erhöhen.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: Erhaltung, Erneuerung Und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

§ 1 a Abs. 2 BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover und der Landschaftsplan Isernhagen – Bothfeld von 1996 enthalten für das Plangebiet keine Zielsetzungen bzw. Empfehlungen. Das städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept für den Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide von 2003 legt als Zielsetzungen die „Stärkung zentraler Marktbereiche“ fest.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsraum beschränkt sich aufgrund der Vorprägungen im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden ergab, dass für die Prüfung der Umweltauswirkungen die bei der Landeshauptstadt Hannover und den Trägern öffentlicher Belange vorliegenden In-

formationen bis auf zwei Ausnahmen ausreichend sind, um die Umweltbelange sachgerecht einstellen zu können:

- Der Investor hat eine Untersuchung zur Altlastenerforschung in Auftrag gegeben, in der die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch analysiert und bewertet wurden.
- Der Investor hat eine verkehrstechnische Untersuchung erstellen lassen. Im Anschluss an dieses Verkehrsgutachten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Eine vorläufige Abschätzung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen liegt vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen ist zunächst der aktuelle Zustand mit den künftig möglichen Nutzungen zu vergleichen. Im vorliegenden Fall ist insbesondere die vorhandene fast vollständige Versiegelung des Plangebietes sowie die Vorprägungen aufgrund der örtlichen Situation zu beachten.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein, die nach dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 in erster Linie von dem Verkehr auf der Sutelstraße und auf der Podbielskistraße ausgehen. Danach ist entlang der Grundstücksgrenze an der Sutelstraße mit einem Lärmpegel bis ca. 65 dB(A) am Tag und bis ca. 55 dB(A) nachts zu rechnen. Von der Podbielskistraße ausgehend betragen die Lärmpegel an der südlichen Grundstücksgrenze bis ca. 60 dB(A) am Tag und bis ca. 50 dB(A) in den Nachtstunden. Die mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude (z.B. Geha-Carre´) haben hier eine abschirmende Wirkung.

Das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche östlich der Sutelstraße sind als Kerngebiete (mit Marktfunktion) einzustufen. Die hier einzuhaltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 betragen am Tag 65 dB und in den Nachtstunden 55 bzw. 50 dB, wobei der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt und der höhere für Verkehrslärm. Innerhalb des Plangebietes sind Wohnungen per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

Bei dem Mischgebiet nordöstlich des Plangebietes liegen die einzuhaltenden Werte bei 60 dB am Tag und bei 50 bzw. 45 dB in den Nachtstunden.

Für die Wohnbebauung an der Sutelstraße bzw. das vorhandene Wohngebiet hinter dem Mischgebiet nordöstlich des Planungsbereiches sind Werte von 55 dB am Tag und 45 bzw. 40 dB nachts einzuhalten.

Nach der vorläufigen Abschätzung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, die das Gutachten erstellen wird, ist davon auszugehen, dass voraussichtlich nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß TA Lärm zu rechnen ist. Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind zu beiden Bauabschnitten (BA II und BA I) gemäß Nr. 7.4 TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Gegebenenfalls wird eine ergänzende, alternative Erschließung des geplanten Bauabschnittes geprüft (siehe auch Begründung: 5.9 Immissionsschutz).

Eine endgültige Beurteilung der Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf benachbarte Nutzungen ist erst im weiteren Verfahren nach Vorliegen des Gutachtens der GTA möglich.

Bewertung

Nach der DIN 18005 sind die einzuhaltenden Orientierungswerte für Kerngebiete mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts genauso hoch bzw. höher als die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmeinflüsse durch den Straßenverkehr.

Durch die geplante neue Nutzung des Plangebietes sind Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner der in der benachbarten Umgebung befindlichen Wohnbereiche voraussichtlich nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Planungsbereich hat aufgrund der ca. 90 %-igen Versiegelung nur eine sehr geringe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich, so dass eine flächendeckende floristische und faunistische Erhebung nicht für notwendig erachtet wurde. Allerdings sind die auf den Grundstücken z.Zt. vorhandenen Baumstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan kartiert, ebenso die Art und Größe des jeweiligen Baumes.

Die beiden Linden an der Sutelstraße vor dem Giebel der Weingalerie (Stammdurchmesser 30-35 cm/ Kronendurchmesser ca. 7,0 m bzw. Stammdurchmesser 24-30 cm / Kronendurchmesser ca. 8,0 m) werden erhalten und zusätzlich im B-Plan gesichert. Das gleiche gilt auch für die hier vorhandene große Platane (Stammdurchmesser ca. 75 cm / Kronendurchmesser ca. 10,0 m) und die Linde im Südwesten des Plangebietes (Stammdurchmesser ca. 28 cm / Kronendurchmesser ca. 8,0 m), die jedoch knapp außerhalb des Bebauungsplangebietes steht. Letzteres gilt auch für die Eiche in der Adolf-Emmelmann-Straße (Stammdurchmesser ca. 45 cm / Kronendurchmesser ca. 9,0 m) in Verlängerung der Gebrüder-Hartmann-Straße.

Allerdings müssen zur Realisierung des Bauvorhabens 8 Bäume auf dem Grundstück gefällt werden (1 Eiche, 3 Linden, 2 Spitzahorn, 1 Blutpflaume, 1 Weide), für die eine Fällgenehmigung gesondert beantragt und der entsprechende Ersatz nach Maßgabe der Baumschutzsatzung geschaffen wird.

Eine kompensierende Wirkung geht von der Neuanpflanzung von 12 Bäumen im Bereich der Stellplätze und von der flächendeckenden Begrünung der Dächer auf den Neubauten aus. Außerdem können die 11 Bäume, die der Investor 2003 im 1. Bauabschnitt des Einkaufsparks Klein-Buchholz über den geforderten Nachweis hinaus angepflanzt hat, positiv berücksichtigt werden.

Bewertung

Die geplante Nutzung führt wegen der heute schon bestehenden fast vollständigen Versiegelung im Plangebiet zu keinen schwerwiegenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Zwar erfordert das Bauvorhaben die Beseitigung von Bäumen, es bleiben aber auch ortsbildprägende Bäume an der Sutelstraße erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt. Zusätzlich wird durch die Dachbegrünung Lebensraum neu geschaffen.

2.3 Schutzgut Boden

Die Bedeutung des Bodens für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur sehr gering.

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des Norddeutschen Tieflandes. Die allgemeine geologische Situation wird durch vorwiegend eiszeitliche Lockergesteinsschichten bestimmt, die hier den Festgesteinen des Mesozoikums in z.T. großen Mächtigkeiten auflagern. Die mesozoi-

schen Gesteinsserien der Unterkreide bilden den tieferen Untergrund, sie liegen als Tonsteine bzw. Trommelgesteine vor, die oberflächennah zu ausgeprägt plastischen Tonen verwittert sind. Auf ihnen lagert eine 10 bis 15 m mächtige Decke aus quartären Lockergesteinen in wechselnder petrographischer Zusammensetzung auf. Genetisch handelt es sich zunächst um glazifluviale Schmelzwassersande aus der Drenthe-Zeit des Saale-Glazials. Den Abschluss der anstehenden Böden bilden häufig anthropene Auffüllungen, die den natürlichen Sedimentfolgen in unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung auflagern.

Aufgrund seiner Vornutzung ist das Plangebiet im Altlastenkataster als Verdachtsfläche 6120 gekennzeichnet, besondere Vorkommnisse sind jedoch nicht bekannt. In die Verdachtsfläche nicht mit einbezogen ist das ehemalige Maschinen- und Kesselhaus (heute Weingalerie).

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt eine Altlastenuntersuchung auf der Grundlage des BBodSchG bzw. der BBodSchV durch das Büro Böker und Partner vor. Die Untersuchungen sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

a) Boden

Auf dem Grundstück bildet i.d.R. zunächst eine Auffüllung aus Sand mit geringen Fremdstoffanteilen den Untergrund. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 0,5 m bis 1,2 m, in der Wagenhalle sogar bis 2,45 m. Darunter folgen Fein- bis Grobsande mit teilweise schwach schluffigen Anteilen. Die in den Bohrkernen aufgeschlossenen Böden zeigten sich organoleptisch unauffällig ohne konkrete Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Lediglich die polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe liegen in leicht erhöhten Konzentrationen vor.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch ergaben die Untersuchungen keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen. Die Messwerte liegen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen. Somit liegt derzeit keine akute Gefährdung vor.

b) Bodenluft

Leichtflüchtige organische Verbindungen (LHKW, BTEX; Vinylchlorid) wurden entweder nicht nachgewiesen oder liegen lediglich in Spuren vor (BTEX 0,2 bis 0,57 mg/m³; Trichlorethen 0,2 bzw. 0,07 mg/m³).

Bezüglich des Wirkungspfades Bodenluft-Mensch liegen die Stoffkonzentrationen von BTEX und LHKW in allen Bodenluftproben deutlich unter dem Vergleichswert von 1 mg/m³. Damit ist derzeit keine Gefährdung zu erkennen und auch keine Einschränkung für die zukünftige Nutzung gegeben.

c) Grundwasser

In den Wasserproben wurden Spuren von Xylol und Toluol aufgefunden. Zudem weist eine Probe eine LHKW-Konzentration von 2,1 µ/l auf. Diese Konzentration setzt sich aus den Einzelstoffen Tri- und Tetrachlorethen zusammen und überschreitet den unteren Prüfwert der LAWA knapp. Vor dem Hintergrund der Gesamtbefunde und des Probenahmeverfahrens ist dieser Wert als Hintergrundbelastung der im Umfeld liegenden LHKW- Grundwasserschäden zu interpretieren. Hinweise auf eine erfolgte Verunreinigung des Grundwassers aufgrund der Grundstücksnutzung oder eine Beeinträchtigung aus dem Umfeld konnten im Rahmen der Untersuchung nicht erbracht werden.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ergaben vier von sieben Proben PAK-Konzentrationen zwischen 2,2 und 9,3 mg/kg. Sie liegen damit im Bereich der Prüfwerte der LAWA. Gleichwohl ist vor dem Hintergrund des hohen Grundwasserflurabstandes eine hohe Grundwassergeschütztheit gegeben, so dass derzeit keine akuten Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich sind.

Bewertung

Die Untersuchung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers ergaben keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen. Es besteht keine Nutzungsbeschränkungen (siehe auch Begründung: 5.8 Altlasten/ Altablagerungen)

Da die Bedeutung des Bodens für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits geringwertig war, werden durch die Nachnutzung und Bebauung des Geländes keine erheblichen Veränderungen bezüglich der ökologischen Wertigkeit eingeleitet.

Kampfmittel

Bei der Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder hat die Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - keine Bombardierung des Plangebietes festgestellt.

2.4 Schutzgut Wasser

Unterirdisches Wasser (Grundwasser) wurde bei den Bohrungen im Rahmen der Altlastenuntersuchung in Tieflagen zwischen 5 m und 6 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Durch den großen Flurabstand ist das Grundwasser geschützt. Die lokale Fließrichtung bleibt unklar.

Durch die fast vollständige Versiegelung wird die potentielle sowie die reale Grundwasserneubildungsrate als gering eingestuft.

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebung vorhanden. Der Mittellandkanal verläuft in ca. 220 m Entfernung südlich bzw. südwestlich des Plangebietes.

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wurde bisher vollständig über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers über ein Rigolensystem im Bereich der Stellpatzanlage wird die Grundwasserneubildung unterstützt und gleichzeitig der Regenwasserkanal entlastet.

Bewertung

Zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind bei der vorgesehenen Nutzung vor dem Hintergrund der heutigen Bestandsituation nicht erkennbar. Vielmehr wird durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück die Grundwasserneubildung unterstützt und die geringe Veränderung durch die zusätzliche Versiegelung minimiert.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Karte der „klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover“ weist für den Randbereich der Sutelstraße im Bereich des Plangebietes bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von rund 14.800 Kfz eine Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung zwischen 35 bis 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel aus. Für den Zufahrtsbereich zu den Abstellanlagen der Üstra wird zusätzlich eine Belastung von 30 bis 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ kartiert. Im Bereich der Adolf-Emmelmann-Straße liegen die Belastungen bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von rund 8.200 Kfz mit 27 bis 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel deutlich niedriger. Der Grenzwert liegt für beide Schadstoffparameter bei 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als Jahresmittelwert. Er wird nur in südlicher Richtung zur Podbielskistraße überschritten.

Bewertung

Aufgrund der klimatischen und örtlichen Verhältnisse und vor dem Hintergrund der bisher ausgeübten intensiven Nutzungen auf dem ehemaligen Üstra-Gelände mit den nahezu vollständig versiegelten Flächen führt das geplante Vorhaben zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima. Die modellierte Stickstoffdioxidbelastung weist aus methodischen Gründen eine leichte Unterschätzung auf, so dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Sutelstraße (Steigerung von ca. 14.800 auf ca. 15.300 Kfz) möglicherweise zu einer höheren Belastung führt, die sich dem Grenzwert annähert. In der Adolf-Emmelmann-Straße wird sich das Verkehrsaufkommen nahe der Sutelstraße nach der Prognosebelastung der verkehrstech-

nischen Untersuchung voraussichtlich auf ca. 8.700 Kfz erhöhen (bisher 8.200 Kfz) und damit deutlich unterhalb des Grenzwertes verbleiben.

Insgesamt ist mit einer entscheidend nachteiligen Veränderung unter Berücksichtigung der Vorprägung durch die heutige Situation nicht zu rechnen. Zudem wird die Begrünung der Dachflächen die Belastungen minimieren.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet hat für das heutige Orts- und Landschaftsbild keine besondere Bedeutung. Stadtbildprägend sind jedoch die Bäume an der Sutelstraße, insbesondere die vorhandene Platane.

Die Werbeanlagen werden auf die Stätte der Leistung beschränkt und in die differenzierte Fassadengestaltung (insbesondere in Verbindung mit der Sanierung der Altbausubstanz) eingepasst. Eine gewisse Fernwirkung wird von dem Werbepylon mit dem voraussichtlichen Standort an der Sutelstraße ausgehen. Erhebliche negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da

- die Höhe für selbstständige Werbeanlagen (Pylone) auf max. 10 m über Bürgersteigan-schlusshöhe begrenzt ist
- zwar beleuchtete Hinweisschilder verwendet werden, besondere Farb- bzw. Lichteffekte aber nicht vorgesehen sind,
- die Gestaltung des Pylons in Anlehnung an die des vorhandenen Werbepylons im 1. Bauabschnitt des Einkaufspark Klein-Buchholz erfolgen wird
- die im Plangebiet vorhandene, historische Bebauung bereits Firsthöhen von ca. 12 m aufweist,
- bei den geplanten Neubauten ebenfalls Höhen von ca. 10 m (bei zwei Vollgeschossen) und mehr (bei der Aufstockung um ein drittes Vollgeschoss) erreicht werden und
- auch die Bebauung in der Umgebung überwiegend mehrgeschossig ist.

Bewertung

Die Platane und die zwei Linden vor der Weingalerie werden erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Ansonsten wird die Beseitigung von vorhandenem Baumbestand durch Ersatzpflanzungen von 12 Laubbäumen im Bereich der Stellplätze ausgeglichen. Außerdem wird die historische Bausubstanz erhalten und in Anlehnung an die ursprüngliche Fassadengestaltung saniert. Durch die Einpassung der Werbeflächen in diese gegliederten Fassadenstrukturen sind negative Auswirkungen durch Werbung nicht zu erwarten. Allerdings wird durch den Werbepylon eine gewisse Signalwirkung erzielt. Die dadurch zu erwartenden Veränderungen für das Landschaftsbild werden jedoch vor dem Hintergrund der ansonsten reduzierten Werbeflächen, der Höhenbeschränkung für selbstständige Werbeanlagen sowie die Bauhöhen der vorhandenen und geplanten Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung als weniger erheblich eingestuft.

Insgesamt ist deshalb davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild verbleiben.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter, wie z.B. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Allerdings befinden sich hier mit dem ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus von 1897 und der Wagenhalle von 1896/97 zwei historische Gebäude, die mit ihren Fassaden ortsbildprägend sind und deshalb erhalten, sowie in die Nachnutzung des Geländes mit einbezogen werden sollen. Die nachteilig veränderten Fassadenabschnitte der Wagenhalle werden im Rahmen der Sanierung in Anlehnung an die ursprüngliche Gebäudegliederung rückgebaut. Die übrigen Gebäude werden zur Umsetzung der Planung beseitigt.

Bewertung

Die Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz ist positiv zu werten, da sie zur Aufwertung des örtlichen Erscheinungsbildes beiträgt und den Wiedererkennungswert der stadträumlichen Situation unterstützt. Dagegen wird der notwendige Abbruch als weniger erheblich eingestuft, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass keine dauerhaften negativen Auswirkungen für das Schutzgut verbleiben.

2.8 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwassern

Hinsichtlich der betriebsbedingten Emissionen (z. B. Geräusche der Kühlaggregate) wird die Einhaltung der behördlichen Bestimmungen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Im Plangebiet werden künftig gewerbliche sowie wieder verwertbare Abfälle anfallen. Die Entsorgung des gewerblichen Abfalls wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Region Hannover (a-ha) erfolgen. Die Entsorgung des anfallenden Verpackungsmaterials wie z. B. Kartons, Folien wird durch die Marktbetreiber selbst sicher gestellt.

Das Aufstellen von Wertstoffcontainern für Altglas ist auf dem Privatgrundstück nicht möglich, da aufgrund der Abmessungen der Entsorgungsfahrzeuge (3-achsige Lkw mit Anhänger und auch Sattelzüge) ein direktes Anfahren ohne Rangieren oder Rückwärtsfahren nicht möglich ist und Kurvenradien erforderlich werden, die dazu führen würden, dass der Stellplatznachweis nicht mehr mit der erforderlichen Anzahl bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze erbracht werden könnte. Stellflächen für Wertstoffcontainer sollen deshalb weiterhin im öffentlichen Straßenraum der Adolf-Emmelmann-Straße vorgesehen werden.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist durch den Anschluss an das vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalnetz in der Sutelstraße gegeben.

2.9 Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Landeshauptstadt Hannover hat sich die Verminderung der CO₂-Emissionen in der Stadt zum Ziel gesetzt. Bausteine zu diesem Ziel sind die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, die vermehrte Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung sowie eine aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie. Der Investor wird diesen Zielsetzungen nachkommen, indem

- die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.
- eine über den aktuellen Standard der Energieeinsparverordnung hinausgehende effizientere Wärmedämmung vorgesehen wird.
- die für die Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen geeigneten Dachflächen als Angebotsflächen zu Mietzwecken für potenzielle Betreiber zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem hat der Investor an einer Beratung durch „Pro-Klima“ teilgenommen. (siehe auch Begründung 5.7 Ökologische Standards)

2.10 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Nachnutzung innerstädtischer, bisher gewerblich genutzter Grundstücke mit einem hohen Versiegelungsgrad stellt eine aktive Vermeidungsmaßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar. Bisher unversiegelte Flächen werden dadurch geschont. Der Forderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird damit in vollem Umfang entsprochen.

2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern sind in dem bereits intensiv genutzten Bereich nicht zu erwarten.

2.12 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören weder zu einem Fauna-Flora-Habitat noch zu einem Vogelschutzgebiet (Natura-2000-Gebiete). Weiterhin sind keine naturschutzrechtlichen Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsteile) für den Untersuchungsbereich erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28a oder § 28b Nds. Naturschutzgesetz wurden nicht festgestellt.

3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung ist mit einer Erhöhung der Emissionen (Lärm, Abgase) im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung zu rechnen. Dagegen wird aber die Erhöhung von Emissionen an anderer Stelle vermieden, da durch den Ausbau wohnungsnaher, fußläufig erreichbarer Einzelhandelsangebote Fahrten mit dem Pkw reduziert werden können.

Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen fast vollständigen Versiegelung der Flächen und der bisherigen intensiven Nutzung hinsichtlich seines Umweltzustandes in erheblichem Maße vorgeprägt.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Durchführung der Planung würde zu keiner Verbesserung des Umweltzustandes führen, da die Flächen bislang schon gewerblich genutzt wurden bzw. noch werden.

4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung .

Das geplante Vorhaben stellt keinen erheblichen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Verringerung sind deshalb nicht notwendig. Unabhängig davon wirken sich die geplante Dachbegrünung und die Gliederung der Stellplatzflächen durch das Anpflanzen von 12 Einzelbäumen sowie die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet positiv auf die Umwelt aus.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die zu betrachtenden Schutzgüter werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da insbesondere vor dem Hintergrund der örtlichen Situation und dem vorhandenen Versiegelungsgrad die erkennbaren Beeinträchtigungen durch die geplante Umnutzung als nicht erheblich oder weniger erheblich eingestuft werden.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen und städtebaulichen Zielsetzung, die Marktfunktionen im Stadtteil Bothfeld weiter auszubauen und zu stärken, gibt es zu dem jetzt vorgeschlagenen Standort für den Einkaufspark keine Alternative, da

- das Plangebiet aufgrund der Verlagerung des Üstra-Depots für eine gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung steht
- es sich bei dem Vorhaben um den 2. Bauabschnitt des bereits bestehenden Einkaufszentrums nördlich der Adolf-Emmelmann-Straße handelt, der in engem räumlichen Zusammenhang zu dem 1. Bauabschnitt steht
- eine gute fußläufige Erreichbarkeit und eine gute Anbindung über das ÖPNV-Netz gewährleistet sind.

Außerdem hätte eine weniger überbaute Fläche keinen bedeutsamen Einfluss auf den derzeitigen Umweltzustand.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung ,

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Für die Altlastenuntersuchung wurden u.a. folgende Vorschriften verwendet:

- Richtwerteliste der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser 1994
- Bewertungsgrundlage für Schadstoffe in Altlasten – Informationsblatt für den Vollzug – LA-BO, Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz, März 2006
- LAGA- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

6.2 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.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Bothfeld an der Sutelstraße (L 382). Es handelt sich um den 2. Bauabschnitt des Einkaufspark Klein-Buchholz mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4.340 m² auf für einen Textilfachmarkt sowie ergänzenden Anbietern aus dem modischen Bereich (Bekleidung/ Schuhe) und Kleinflächen für arrondierende Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie. Die historische Bausubstanz wird z.T. erhalten und saniert. Die Neubebauung ist 1-3 geschossig.

Das Gelände wurde bisher durch die Üstra als Depot genutzt und ist mit ca. 90% fast vollständig versiegelt. Auf den restlichen Teilflächen stehen einige Bäume, die z.T. erhalten werden. Der heute bereits erreichte Grad der Versiegelung wird geringfügig erhöht.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die Sutelstraße und die Adolf-Emmelmann-Straße dominiert. Die Flächen östlich der Sutelstraße sind weitestgehend durch Büros und Verwaltungen sowie Flächen für Dienstleistung und Einzelhandel geprägt. Auf der Westseite der Sutelstraße weisen die Gebäude in den oberen Geschossen auch Wohnungen auf bzw. werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Für die zu betrachtenden Schutzgüter hat die geplante Umnutzung keine oder weniger erhebliche Auswirkungen:

- Für das festgesetzte Kerngebiet sind die einzuhaltenden Orientierungswerte mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts genauso hoch bzw. höher als die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmeinflüsse durch den Straßenverkehr auf der Sutelstraße und der Podbielskistraße. Durch die geplanten Nutzungen des Plangebietes ist voraussichtlich nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf dem Betriebsgrundstück (Pkw-Stellplätze, Anlieferung, Entsorgung von Reststoffen, technische Anlagen im Freien etc.) zu rechnen. Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind zu beiden Bauabschnitten (BA II und BA I) gemäß Nr. 7.4 TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Gegebenenfalls wird eine ergänzende, alternative Erschließung des geplanten Bauabschnittes geprüft. Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen. Die detaillierten Untersuchungen erfolgen im weiteren Verfahren.
- Durch das geplante Vorhaben müssen acht Bäume gefällt werden. Dagegen werden vier Bäume an der Sutelstraße erhalten, die große Platane und drei Linden. Dem stehen Baum- anpflanzungen im Bereich der Kundenparkplätze gegenüber. Zusätzlich wirkt die Dach- begrünung positiv auf das örtliche Kleinklima.

- Durch die Regenwasserversickerung über ein Rigolensystem im Bereich der Stellplätze wird die Grundwasserneubildung unterstützt.
- Die Untersuchung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers ergaben keine Hinweise auf relevante Verunreinigungen. Es bestehen keine Nutzungsbeschränkungen

Bei den Sanierungs- und den Neubaumaßnahmen wird eine Energieoptimierung erreicht, die über den aktuellen Standard der Energieeinsparverordnung hinausgeht. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Das Dach wird potenziellen Betreibern zur Energiegewinnung durch Photovoltaik zur Verfügung gestellt. Sowohl der Verzicht auf die Planung als auch auf deren Durchführung hätte keinen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

In Anbetracht des Planungszieles, die Nahversorgungssituation im Stadtteil Bothfeld weiter auszubauen und zu stärken und vor dem Hintergrund, dass das aufgegebene Üstra-Depot für eine Nachnutzung zur Verfügung steht, gibt es zu dem jetzt vorgeschlagenen Standort für die Erweiterung des Einkaufszentrums in direktem räumlichen Zusammenhang zu dem bestehenden Einkaufspark Klein-Buchholz keine Alternative.

Abschließend ist festzustellen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1704 für die betrachteten Schutzgüter zu keinen zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen führt.

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2008

(Dr. Breyer)
Bereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht am _____ zugestimmt.

61.11 / 30.05.2008