

# 159. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

## Bereich: Südstadt / Südbahnhof

(Fassung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

| <u>Inhaltsübersicht</u>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b>  | <b>3</b>     |
| <b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b>  | <b>3</b>     |
| <b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b>  | <b>4</b>     |
| 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm  | 4            |
| 3.2 Bauplanungsrecht   | 4            |
| 3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht  | 4            |
| 3.3.1 Landschaftsrahmenplan  | 4            |
| 3.3.2 Landschaftsplan  | 4            |
| 3.3.3 Grünordnungsplan   | 4            |
| 3.3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht  | 5            |
| 3.3.5 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete                | 5            |
| <b>4. Planungsziele und Planinhalt</b>   | <b>5</b>     |
| 4.1 Planungsziele  | 5            |
| 4.2 Einzelhandel   |              |
| 4.2.1. Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover  | 5            |
| 4.2.2 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Südstadt / Bult                                  | 6            |
| 4.2.3. Standortgutachten Südbahnhof  | 6            |
| <b>5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>        | <b>7</b>     |
| 5.1 Einleitung   | 7            |
| 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                      | 7            |
| 5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen   | 8            |
| 5.2.2 Schutzgut Boden  | 9            |
| 5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion   | 9            |
| 5.2.2.2 Altlasten / Altablagerungen  | 9            |
| 5.2.2.3 Kampfmittel  | 11           |
| 5.2.3 Schutzgut Wasser   | 11           |
| 5.2.4 Schutzgut Luft / Lufthygiene / Klima   | 11           |
| 5.2.5 Schutzgut Mensch   | 12           |
| 5.2.5.1 Lärm   | 12           |
| 5.2.5.2 Altlasten  | 13           |
| 5.2.5.3 Erholungsfunktion der Landschaft   | 13           |
| 5.2.6 Orts- und Landschaftsbild  | 13           |
| 5.2.7 Natura 2000  | 13           |
| 5.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter   | 13           |
| 5.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes                            | 13           |
| 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes                                      | 13           |
| 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 14           |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 14        |
| 5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes   | 14        |
| 5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich  | 14        |
| 5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung /<br>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung | 15        |
| 5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung                                      | 15        |
| 5.8 Zusammenfassung   | 15        |
| <b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b>   | <b>17</b> |
| <b>Planzeichenerklärung</b>   | <b>19</b> |

# 159. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

## Bereich: Südstadt / Südbahnhof

### Begründung

(Fassung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

#### 1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der gesamte Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet sowie – zu großen Teilen überlagernd – als „Fläche für die Eisenbahn“ dargestellt.

Entstanden ist dieses Gewerbegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ursprünglich auf Gleisanschluss am Güterbahnhof „Südbahnhof“ angewiesen waren. Seither hat sich – bedingt durch die abnehmende Bedeutung des bahnbetriebenen Güterverkehrs – die Betriebsstruktur gewandelt. Nur noch wenige Betriebe nutzen einen Gleisanschluss. Überwiegend hat der Bereich inzwischen den Charakter eines wohnungsnahen Gewerbegebietes angenommen. Er wirkt ungeordnet und ist teilweise mangelhaft erschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1679 wird das Ziel verfolgt, den Bereich des Gewerbegebietes Südbahnhof städtebaulich neu zu ordnen: Die Erschließung soll verbessert werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen dem gegenwärtigen Nutzungsspektrum und den sich daraus ergebenden Entwicklungen gerecht werden. Es soll ermöglicht werden, einen ortsansässigen Baumarkt um- und zusätzlichen Einzelhandel anzusiedeln.

Dazu soll der nördliche Bereich des Änderungsbereiches von „Gewerbegebiet“ in „Gewerbliche Baufläche“, der Bereich des ehemaligen Kertess-Geländes in „Sonderbaufläche für den Einzelhandel“ sowie im Süden in „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt und die Vorbehaltsflächen für die Deutsche Bahn AG „Fläche für die Eisenbahn“ im Flächennutzungsplan gelöscht werden. Obergrenzen für die Einzelhandelsnutzungen sind für den Baumarkt 8000 qm Verkaufsfläche, für einen Verbrauchermarkt 5000 qm Verkaufsfläche und für einen Fachmarkt 3000 qm Verkaufsfläche. Des Weiteren soll das Symbol für einen städtischen Werkhof verschoben werden, um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

#### 2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Bereich der 159. Änderung zum Flächennutzungsplan Hannover liegt am östlichen Rand der Südstadt zwischen Wohngebieten mit einer hohen Bevölkerungsdichte und der Bundesbahntrasse Hannover-Göttingen. Insgesamt liegt das Plangebiet nahe dem Kernbereich der Landeshauptstadt.

Das Gebiet ist durch den Öffentlichen Nahverkehr mit der Buslinie 121 über die Haltestelle Heinrich-Heine-Straße, den Linien 128 und 134 sowie den Stadtbahn-Linien 4,5,6 und 11 über die Haltestelle Braunschweiger Platz erschlossen.

An das städtische Hauptverkehrsstraßennetz ist der Änderungsbereich über die Straßen Bischofsholer Damm bzw. Hans-Böckler-Allee angeschlossen. Über diese Straßen sind auch die Bundesstraßen sowie die Autobahnen zu erreichen.

### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (2005)**

Das Regionale Einzelhandelskonzept stuft den Bereich in die Kategorie Standortbereich Oberzentrum ein. Damit sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie der Funktion benachbarter Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Süden des Bereiches ist ein Fachmarkt-Standort „Möbelmarkt“ festgelegt worden.

In der zeichnerischen Darstellung festgelegte Standorte für Fach- und Verbrauchermärkte und außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche dürfen in der Bauleitplanung nicht um neue Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente – auch nicht als Randsortimente – erweitert werden; eine innere Umstrukturierung und Nutzungsänderung ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion der Versorgungskerne, die zentralörtlichen Standortbereiche sowie auf herausgehobene Nahversorgungsstandorte im Einzugsbereich zu erwarten sind.

#### **3.2 Bauplanungsrecht**

Die Deutsche Bahn AG hatte mit der Landeshauptstadt Hannover ein Konzept für die Entwicklung des Südbahnhofes erarbeitet und abgestimmt. Kernstück dieses Konzeptes war u.a. eine neue Erschließungsstraße, deren Realisierung eine ohnehin geplante Verlagerung des Baumarktes im Norden voraussetzte. Dieses Konzept sollte durch die Bebauungspläne Nr. 1533 und Nr. 621, 1. Änderung planungsrechtlich umgesetzt werden und die Bebauungspläne Nrn. 620 und 621 in Teilen ersetzen.

Der für die Umsetzung erforderliche städtebauliche Vertrag konnte jedoch nicht geschlossen werden.

Mittlerweile gibt es ein neues Entwicklungskonzept, welches zur Entlastung der Südstadt und für die Neuordnung des Gebietes ebenfalls den Bau einer Erschließungsstraße vorsieht, deren Trasse von der Straße Am Südbahnhof nach Süden über das Aurelis Real Estate Grundstück bis zur Straße An der Weide führt. Langfristig soll diese Straße einen zusätzlichen Anschluss in Verlängerung der Tiestestraße erhalten.

Die Realisierung des Straßenbaus soll durch einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag, in denen die Verpflichtung zur Finanzierung geregelt wird, mit der Grundstückseigentümerin bzw. einem konkreten Investor gesichert werden. Dies gilt auch für den Ausbau des Knotenpunktes an der Jordanstraße außerhalb des Plangebietes, falls die neuen Verkehrsströme dies erforderlich machen. Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan wird ein diesbezügliches Verkehrsgutachten weiter konkretisiert werden.

Darüber hinaus ist die Verlagerung des Baumarktes sowie die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Fachmarktes auf dem ehemaligen Kertessgelände beabsichtigt. Dieses Konzept soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1679 planungsrechtlich umgesetzt werden.

#### **3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

##### **3.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan wird derzeit überarbeitet und die Zielvorstellungen überprüft. Der zur Zeit verbindliche Landschaftsrahmenplan gibt als Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen die Neuschaffung von Grünflächen unter Aufgabe der derzeitigen Nutzung für den Bereich des Güterbahnhofes Süd und die Neuanlage, Verbesserung, Ergänzung eines Grünzuges bzw. einer Grünverbindung von der Eilenriede über die Bult bis zur Spielhagenstraße und vom Landschaftsschutzgebiet am Kinderkrankenhaus auf der Bult bis zur Straße An der Weide vor.

Als Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften wird die Förderung von linienhaften, hauptsächlich aus Straucharten aufgebauten Gebüschern und Hecken, von linienhaften, hauptsächlich aus Baumarten aufgebauten Gehölzen und von vorwiegend aus Stauden aufgebauter Ruderalvegetation entlang der Bahnlinie vorgegeben.

### **3.3.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

### **3.3.3 Grünordnungsplan**

Ein Grünordnungsplan besteht nicht.

### **3.3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28 a NNatG wurden nicht festgestellt.

### **3.3.5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **4. Planungsziele und Planinhalt**

### **4.1 Planungsziele**

Die Ausrichtung des Gebietes auf Betriebe, die den Bahnanschluss nutzen oder darauf angewiesen sind, hat sich an diesem Standort bereits in der Vergangenheit als nicht tragfähig erwiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwidmung der Bahnfläche vorgesehen.

Angestrebt wird, das Gebiet auf wohnungsnahes Gewerbe hin auszurichten, das in begrenztem Umfang Versorgungsfunktionen für die Südstadt übernimmt und von dem nur geringe Störungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel ist die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels beabsichtigt, wodurch die Versorgung in der Südstadt insbesondere auf dem Lebensmittelsektor optimiert werden soll.

Vor diesem Hintergrund soll der im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellte Änderungsbereich in „Gewerbliche Baufläche“ sowie eine „Sonderbaufläche für den Einzelhandel“ geändert und das Symbol für den städtischen Werkhof verschoben werden.

### **4.2. Einzelhandel:**

#### **4.2.1 Nahversorgungskonzept der Stadt Hannover**

Im Bereich der Nahversorgung ist für das hannoversche Stadtgebiet und auch für die Südstadt ein Zurückgehen der Netzdichte der Lebensmittelanbieter festzustellen. Parallel dazu steigt die Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe. Es wird immer schwieriger Leerstände neu zu besetzen. Kennzeichnend ist zudem, dass die Neuansiedlungen im Bereich der Discounter gegenüber den Vollsor-timentern überwiegen. In der Folge ist zu befürchten, dass eine bedarfsgerechte Grundversorgung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Sicht in Wohnungsnähe insbesondere für immobile und ältere Bevölkerungsgruppen, aber auch für Familien mit Kleinkindern nicht mehr gewährleistet werden kann.

Auf der Grundlage des Gutachtens zum Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover erstellt durch die CIMA, Lübeck im Jahr 2002, hat der Rat Leitlinien für ein Nahversorgungskonzept beschlossen. Wesentliche Zielsetzung ist die Stärkung vorhandener Marktgebiete sowie die Sicherung und Entwicklung einer flächendeckenden wohnortbezogenen Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Mit der Aufstellung und

regelmäßigen Überarbeitung von städtebaulichen Konzepten zur Einzelhandelsentwicklung und der gutachtlichen Überprüfung von Vorhaben im Einzelfall, ist es gelungen, die in anderen Städten weitaus stärker aufgetretene Ansiedlung von Einzelhandelsstandorten an nicht- integrierten, rein Autokunden-orientierten Standorten zu verhindern. Somit hat Hannover ein Nahversorgungsnetz aufzuweisen, das in anderen Städten nicht mehr vorhanden ist.

Neben der Ansiedlung von kleineren Discountern und Volls Sortimentern in den Wohngebieten ist es Ziel, im Sinne einer Doppelstrategie Standorte für Anbieter mit Volls Sortiment auch in größeren Einheiten über 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu entwickeln. Dazu wurden im Stadtgebiet Hannovers sieben Standorte ermittelt. Diese werden derzeit näher auf ihre Eignung überprüft. Der Südbahnhof ist einer dieser sieben Standorte.

Einzelhandelsbetriebe in der beschriebenen Größenordnung sind aufgrund der dichten Bebauung nicht in den Wohngebieten der Südstadt direkt unterzubringen. Als Flächenpotential steht dagegen die große Brachfläche des Südbahnhofes an der Nahtstelle zum Wohnen zur Verfügung. Diese liegt in akzeptabler fußläufiger Erreichbarkeit und bietet auch die Möglichkeit, den „Kofferraum – Einkauf“ zu erledigen, der derzeit noch überwiegend in den Einkaufszentren am Stadtrand getätigt wird.

Die Beurteilung der Verträglichkeit im Hinblick auf bestehende Strukturen, die verkehrlichen Auswirkungen und die Konzeptkonformität erfolgte im Rahmen einer Einzelfallprüfung.

#### **4.2.2 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Südstadt/Bult**

##### **Cima Gutachten:**

Ein von der Cima (Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover; August 2002; Cima Stadtmarketing, Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck; Auftraggeber: Landeshauptstadt Hannover) erstelltes Gutachten über die Einzelhandelsituation im Lebensmitteleinzelhandel in allen Stadtbezirken Hannovers konstatiert für den Stadtbezirk Südstadt / Bult einen hohen Handlungsbedarf. Es liegt derzeit ein offenes Umsatzpotential in dem Stadtbezirk vor, das heute per Saldo in andere Stadtbezirke abfließt. Die Stadtteile Südstadt und Bult weisen einen Kaufkraftabfluss auf, der Potentiale für eine Verdichtung der Nahversorgung enthält.

##### **4.2.3 Standortgutachten Südbahnhof:**

Der Standort auf dem Gelände des Südbahnhofes bietet die Möglichkeit, hier Betriebe anzusiedeln, die hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und ihres Verkaufsangebotes den heutigen Marktanforderungen entsprechen und damit die Gesamteinzelhandelsituation insbesondere auf dem Lebensmittelsektor aufwerten. Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten und ist somit fußläufig zu erreichen.

Als Grundlage für die Bauleitplanung kann ein Gutachten der GFK prisma (SB Warenhaus am ehemaligen Güterbahnhof Hannover-Südbahnhof in Hannover Südstadt / GFK prisma Institut; Studie 05111622, Oktober 2004; Auftraggeber: Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region Nord) herangezogen werden, dass u.a. die Verträglichkeit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Verbindung mit weiteren rd. 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sowie den Bau eines Bau- und Gartenmarktes auf die Einzelhandelsstruktur in der Südstadt und Hannover untersucht hat.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Verträglichkeit zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen insbesondere in den Einkaufsbereichen Hildesheimer Straße und Marienstraße / Sallstraße zu erwarten sind. An diesen Standorten könnten Gesamtumsatzumverteilungen zwischen 7,3 – 8,7 % (Hildesheimer Straße) und zwischen 8,8 – 10,1 % (Marienstraße / Sallstraße) verzeichnet werden. In der Rechtsprechung wird von einem Umverteilungsschwellenwert von 10% gesprochen, ab dem erhebliche Auswirkungen erwartet werden können.

Vor diesem Hintergrund soll in der verbindlichen Bauleitplanung statt eines SB-Warenhauses mit einem erheblichen Anteil an Non-Food-Artikeln ein Verbrauchermarkt festgesetzt werden, der nur in untergeordnetem Umfang (unter 20 %) Non-Food-Artikel anbietet. Auch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes dient dem Ziel, die bislang abfließende Kaufkraft im periodischen Bedarfssegment an den Standort Südstadt zu binden und damit die Nahversorgungsstruktur so zu entwickeln, das zukunftsfähige und wirtschaftlich zu betreibende Angebotsstrukturen untergebracht wer-

den können. Die vom Gutachter prognostizierten Gesamtumsatzumverteilungen sind vor diesem Hintergrund differenzierter zu beurteilen und im Ergebnis hinzunehmen. Ohne die Neuansiedlung eines großflächigen Angebots, das zu einem Teil die in jüngster Zeit geschlossenen bzw. angekündigten Schließungen von Lebensmittelanbietern ersetzt, würde das Nahversorgungsnetz in der Südstadt weiter ausdünnen und den Kaufkraftabfluss verstärken. Diesem Szenario kann mit der geplanten Ansiedlung entgegnet werden.

## **5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### **5.1 Einleitung**

Die Einleitung enthält gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB :

1. eine Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich einer Beschreibung der Art und des Umfangs sowie des Bedarfes an Grund und Boden.

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen.

Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über das bisherige Baurecht hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Die Bilanzierung der Änderung der Flächendarstellungen ergibt folgendes Bild:

|                       |         |    |
|-----------------------|---------|----|
| Gewerbegebiet         | - 25,98 | ha |
| Gewerbliche Baufläche | + 21,13 | ha |
| Sonderbaufläche       | + 4,85  | ha |

2. die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan.

#### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 159. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen; zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes an Pflanzen und Tieren wurde eine Biotoptypenkartierung sowie die Erfassung der Baum- und Strauchvegetation und deren Bewertung durchgeführt, weitere Grundlagendaten liefern eine Bodenuntersuchung (historische Recherche, orientierende Untersuchungen) sowie das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover
- bezüglich der Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz); für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und der Verkehrsmengenkarte Hannover 1995 / den letzten Verkehrszählungen entnommen
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), siehe Abschnitt 3.1.

#### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, siehe Abschnitt 3.3.1

### **5.2 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 sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

### 5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein durch den Investor (Aurelis) in Auftrag gegebenes Gutachten zu Fauna, Flora und Biototypen sowie eine gezielte Untersuchung auf Rote Liste Arten (Planungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Wirz, Abia, September 2005) ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Durch die langjährige gewerbliche Nutzung ist ein Grossteil der Flächen versiegelt.

Auf den nicht mehr genutzten, offenen Flächen haben sich schnellwüchsige Ruderalfluren und -Gebüsche entwickelt. Charakteristisch sind ein hoher Versiegelungsgrad und ein geringer Vegetations- und Baumbestand.

- **Biotope**  
Bedingt durch die aktuelle Nutzung und die Nutzungsgeschichte wird das Untersuchungsgebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie z.T. verbuschte Ruderalfluren geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Ruderalfluren trockenwarmer Standorte gelten nach Roter Liste Niedersachsen zu den gefährdeten Arten mit einer allgemeinen bis hohen Bedeutung für den Lebensraum. Ein besonderer Schutz dieser Biotope ist allerdings nicht vorgeschrieben.  
Nach § 28a und § 28b NNatG gesetzlich geschützte Biototypen wie etwa Magerrasen kommen ebenso wie Lebensraumtypen des Anhangs I oder Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinien nicht vor.
- **Flora**  
Es konnten zwei Gefäßpflanzen der Roten Liste Niedersachsen nachgewiesen werden, nämlich Mauerraute (im Tiefland gefährdet) und Geflecktes Habichtskraut (Gefährdung anzunehmen).  
Das Gelände zeichnet sich durch seinen Artenreichtum und das Vorkommen von relativ vielen charakteristischen Pflanzen der Bahnanlagen aus.
- **Fledermäuse**  
Zwei der nachgewiesenen Fledermausarten (Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler) sind nach Roter Liste Niedersachsen stark gefährdet, die Zwergfledermaus gefährdet. Alle einheimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Sie sind zudem auch in Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse verzeichnet (Anhang II-Arten wurden nicht festgestellt).  
In die Bewertung können jedoch nur Arten einfließen, die das Gebiet als festen Bestandteil ihres Lebensraumes nutzen. Dieses gilt bei den nachgewiesenen Arten nur für die Zwergfledermaus, während das Gebiet für die anderen Arten keine Funktion besitzt. Die Zwergfledermaus nutzte das Gebiet als Jagdhabitat in relativ geringer Zahl, so dass sich auch für diese Art im Vergleich zu anderen innerstädtischen Flächen in Hannover keine herausgehobene Bedeutung des Südbahnhofs ergibt. Wegen ihres Status als „streng geschützte Art“ wurde das Vorkommen dennoch in die Bewertung einbezogen.  
Eine Bedeutung des Geländes als Quartiersgebiet oder als Flugroute konnte nicht beobachtet werden.
- **Brutvögel**  
Es wurde eine gefährdete Brutvogelart (Nachtigall) und eine Art der Vorwarnliste (Feldsperling) nachgewiesen. Der Brutplatz der Nachtigall liegt knapp außerhalb des Gebietes im Gebüsch an der Bahndammböschung. Auch für die meisten anderen Arten spielen die Gebüsche, insbesondere die am Bahndamm gelegenen, eine Hauptrolle als Bruthabitat. Die Bedeutung der Ruderalfluren als Brutplatz tritt demgegenüber in den Hintergrund, sie spielen allerdings im lokalen Maßstab eine Rolle als Nahrungshabitat für die im Gebiet brütenden Vögel sowie darüber hinaus auch für Nahrungsgäste aus dem Umfeld des Gebietes.



Die Zahl von neunzehn Brutvogelarten ist im Vergleich mit ähnlichen Biotopen als durchschnittlich anzusehen. Das Artenspektrum unterscheidet sich nicht wesentlich von vergleichbaren innerstädtischen Bereichen in Hannover.

Alle wildlebenden europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, streng geschützte Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

- Heuschrecken und Tagfalter

In beiden Insektengruppen konnten keine gefährdeten Arten nachgewiesen werden. Die Artenspektren setzen sich aus wenig spezialisierten, weit verbreiteten Arten zusammen.

Alle Arten der Gattungen Kleines Wiesenvögelchen, Kleiner Feuerfalter und Gemeiner Bläulings sind gemäß Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Alle drei Arten sind allerdings nur vereinzelt im Änderungsbereich nachgewiesen worden.

### **Zusammenfassende naturschutzfachliche Bewertung**

Insgesamt konnten zwei Pflanzen- und zwei Tierarten sowie ein Biotop der Roten Listen Niedersachsen nachgewiesen werden. Die Bedeutung des Gebietes im lokalen Maßstab liegt jedoch weniger in einer hohen Zahl von gefährdeten Arten als vielmehr in dem Artenreichtum insbesondere der Flora begründet.

Im Gebiet konnten sich aufgrund der in Teilbereichen fehlenden Nutzung und der speziellen standörtlichen Faktoren (Boden, Mikroklima) zahlreiche spezialisierte Pflanzenarten vor allem der Ruderalfluren trockenwarmer Standorte ansiedeln. Mögliche Gründe für den floristischen Artenreichtum des Geländes liegen zudem u.a. in der Größe des Gebietes und seiner zumindest in Teilbereichen offenbar langen Entwicklungsgeschichte.

Im Gegensatz zur Flora sind die untersuchten Artengruppen der Fauna nur mit durchschnittlich ausgeprägten Lebensgemeinschaften vertreten. Sie weisen teilweise deutliche Artendefizite im Vergleich zum vorhandenen Lebensraumpotenzial auf. Eine mögliche Ursache ist der hohe Isolationsgrad des Gebietes, der eine Einwanderung von Arten erschwert bzw. unmöglich macht.

In Folge der Überplanung des Gebietes wird es in der Regel zum Verlust der vorhandenen Schutzgüter kommen. Bei einzelnen Arten bzw. Artengruppen ist aber eine Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen möglich. Diesbezüglich werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens Regelungen getroffen.

## **5.2.2 Schutzgut Boden**

### **5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion**

Die beabsichtigten Darstellungen der 159. Flächennutzungsplan-Änderung bereiten keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden vor. Auch eine wesentliche Änderung der bisher zulässigen Nutzung, die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens oder auf das Grundwasser haben könnte, wird nicht vorbereitet. Das Planungsziel der Ausweisung einer "Sonderbaufläche" sowie einer „Gewerblichen Baufläche“ statt des bisher dargestellten "Gewerbegebietes" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht gelegen.

### **5.2.2.2 Altlasten / Altablagerungen**

#### **Altlasten**

##### **Altlastenkennzeichnung**

Gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan diejenigen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind –nach Vorschlag der verwaltungsinternen AG „Altlasten in Bauungs- und Flächennutzungsplanverfahren“ oberhalb der gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung. Die Kennzeichnung erfolgt grundsätzlich unabhängig von einer Sanierungsfähigkeit und einem etwaigen Sanierungskonzept als Tatsachenkennzeichnung. Aus diesem Grunde werden der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes entsprechend der ge-

samte als gewerbliche Baufläche oder als Sonderbaufläche dargestellte Änderungsbereich mit der Kennzeichnung „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen“ versehen, auch wenn in kleinräumigen Bereichen eine Belastung unterhalb des Prüfniveaus zu verzeichnen ist oder Prüfwerte nicht gesetzlich vorgegeben sind. Die nähere Differenzierung erfolgt in der Maßstabsebene des Bebauungsplanes.

### **Bodenbelastungen**

Bedingt durch die jahrzehntelangen gewerblichen Nutzungen sowie die vorhandenen großflächigen Auffüllungen ist der Boden im gesamten Änderungsbereich mit verschiedenen Schadstoffen in unterschiedlichster Größenordnung kontaminiert.

Für Bebauungsplanverfahren Nrn. 620 und 621, 1. Änderung wurden zwei historische Recherchen (von Dezember 1997; Geo-Nova und vom Oktober 1998; Altlasten + Planung) angefertigt. Danach befinden bzw. befanden sich 51 gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art im Plangebiet. Hier waren bzw. sind heute noch Eigenbedarfstankstellen, Lager für Brennstoffe und Mineralölprodukte, Lager für Baustoffe, Eisen, Stahlerzeugnisse und Schrott, Karosseriebetriebe, Lackierwerkstätten, ein Bekleidungswerk, Elektrogroßhandel, eine Wäscherei, Maschinen- und Schlosserwerkstätten (insbesondere Schneid- und Bohremulsionen) vorhanden.

Durch den Umgang mit umwelt- und wassergefährdenden Stoffen (wie Kohle, Abfallprodukte, Schrott, Brennstoffe, Mineralölprodukte, CKW, PCB, Säuren und Laugen) sind sowohl auf dem Bahngelände als auch außerhalb davon mehrere Schadensfälle aktenkundig.

So wurde im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Gefahrenabwehr für einzelne Flächen verschiedene Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse den Grundstückseigentümern bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover vorliegen. In den Fällen, in denen ein besonderer Handlungsbedarf bestand, erfolgten bereits Sanierungsmaßnahmen.

Im Zuge dieser Bearbeitung wurde u.a. für eine Trassenvariante der geplanten Umgehungsstraße die Beschaffenheit des Bodens untersucht. Diese Erkenntnisse sind auch für mögliche andere Trassenvarianten im angrenzenden Bereich übertragbar.

Weiterhin ist die Bodenluft im südlichen Teil mit LHKW belastet. Der betroffene Bereich ist im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet gekennzeichnet und in der 159. Änderung zum Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Für diesen Bereich sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ebenfalls bereits veranlasst.

### **Auffüllung**

Im Plangebiet befindet sich eine Auffüllung, die überwiegend aus Fein- oder Mittelsanden und unterschiedlichen Beimengungen an Bauschutt, Ziegelbruch, Kohleresten und Schlacken besteht. Sie hat im Mittel eine Mächtigkeit von 1,3 m, kann aber stellenweise bis zu 3 m betragen. Die Auffüllung ist unterschiedlich stark belastet. Die Hauptkontaminanten sind Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Solange die Flächen versiegelt bleiben, ist keine unmittelbare Gefährdung für die Schutzgüter (Boden, Grundwasser und Gesundheit des Menschen) und die derzeitige Nutzung gegeben.

Bei der Gefahrenbeurteilung der Bodenbelastungen wurden nicht die Vorsorgeanforderungen (wie etwa bei einer Umnutzung von Gewerbe- in Wohngebiet), sondern die Prüfwerte für Gewerbe- und Industrieflächen nach der BBodSchV zugrunde gelegt.

### **Umgang mit Bodenaushub**

Generell ist zu beachten, dass die Schadstoffgehalte im Boden punktuell so hoch sind, dass eine kostenintensive Entsorgung des Materials auf einer Sondermülldeponie erforderlich werden kann.

Deshalb sind für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Auffüllmaterials oder dessen Wiederverwertung die Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Sofern eine Wiederverwertung vor Ort geplant ist, ist die vorherige Genehmigung der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover einzuholen.

Bei der Definition der Einbaukriterien für die Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort ist eine Verbesserung der Gesamtsituation im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ anzustreben. Andernfalls ist dieses Ziel durch eine Entsorgung der Bodenpartien zu erreichen.

### **Nutzungsänderungen**

Bei zukünftigen Nutzungsänderungen sind unter Würdigung der bisherigen Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen Untersuchungen mit ausreichend empfindlichen Messverfahren und eine qualifizierte Beurteilung der jeweiligen Teilfläche vorzunehmen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sind je nach Erfordernis baulich-technische Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

### **Sanierung Chemikalienhandel (ehemals Kertess-Chemie)**

Auf dem ca. 2 Hektar großen Gelände des ehemaligen Chemikalienhandels zwischen dem Südbahnhof und der Straße „An der Weide“ sind mindestens seit dem 2. Weltkrieg bis Mitte der 70er Jahre durch unsachgemäßen Umgang bei der Konfektionierung sowie Handhabung von Lösemitteln und Reinigungschemikalien erhebliche Mengen an Schadstoffen in den Untergrund gelangt. Diese haben eine massive Verunreinigung des Grundwassers herbeigeführt, deren flächenhaftes Ausmaß durch die Wasserhaltungsmaßnahmen während des U-Bahn-Baus in der Innenstadt von Hannover im Zeitraum von 1975 bis 1987 noch erheblich vergrößert worden ist.

Seit Ende der 80er Jahre wird der Schadensfall „Kertess-Chemie, An der Weide 13-14“ altlastentechnisch bearbeitet. Seit 1994 wird das Gelände in erheblichem Umfang mit Hilfe verschiedener Techniken gesichert und dekontaminiert. Spätestens seit der Umschließung des Grundstückes durch eine Dichtwand in 1994/95 strömt kein mit Schadstoffen belastetes Grundwasser mehr vom Gelände ab. Parallel wurden mit der Grundwasserbehandlung sowie insbesondere mit der Bodenluftabsaugung und der Schwerphasenentnahme sehr effektive Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die zum jetzigen Zeitpunkt weit mehr als 95% des ehemals vorhandenen Schadstoffpotenzials aus dem Untergrund entfernt haben.

Mit der inzwischen weitestgehend abgeschlossenen Sanierung des Grundstückes besteht erstmals seit der Insolvenz des Verursachers wieder die Möglichkeit, das Grundstück einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen.

Durch das Pufferkonzept, das sich sowohl auf die Fläche des ehemaligen Chemikalienhandels als auch auf südlich angrenzende Flächen bezieht, soll erreicht werden, dass bei zukünftigen Nutzungen jedwede Gefährdung eines Schutzgutes durch tiefere im Untergrund verbleibende Restkontaminationen, die nicht durch Sanierungsmaßnahmen vollständig beseitigt werden können, ausgeschlossen werden.

Mit dem Pufferkonzept werden durch:

- einen weitestgehend ausgereinigten oberen Anteil des Grundwasserleiters
- eine weitestgehend ausgereinigte ungesättigte Bodenzone und
- bautechnische Maßnahmen, wie zum Beispiel die Oberflächenversiegelung, die Aufständigung der Gebäude und die Durchlüftung der Hohlräume unterhalb des Gebäudes, mögliche Transferpfade von vornherein unterbunden, so dass auch theoretisch denkbare Gefährdungen gar nicht erst entstehen können.

### **5.2.2.3 Kampfmittel**

Für den Änderungsbereich sind keine Anzeichen für eine Gefährdung gegeben.

### **5.2.3 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Der Untergrund des Geländes des ehemaligen Chemikalienhandels (ehemalig Kertess „An der Weide 13“) ist stark verunreinigt. Hier sind mindestens seit dem 2. Weltkrieg bis Mitte der 70er Jahre durch unsachgemäßen Umgang bei der Handhabung von Lösemitteln und Reinigungschemikalien erhebliche Mengen an Schadstoffen in den Untergrund gelangt (CKW, LHKW), in zwei Hauptbereichen auch aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX). Diese haben eine massive Verunreinigung des Grundwassers herbeigeführt. Dieser erhebliche Umweltschaden ist durch eine 20m tiefe Dichtwand („Topf“) gesichert und wird seit 1991 saniert. Durch Aufschüttungen, Schadstoffeinträge durch die industrielle Produktion (v.a. erhöhte Chlorkohlenwasserstoff-Werte) und Versiegelung ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit stark beeinträchtigt worden.

Außerhalb der Dichtwand ist ein Grundwasserstand von ca. 3 m unter Geländeoberkante anzutreffen.

Der Wasserstand innerhalb des Dichtwandtopfes wird seit 1994/95 soweit abgesenkt, dass ein niedrigerer Stand als außerhalb des Dichtwandtopfes eingehalten wird.

Die Schadstoffahne ist seit der Sicherung vom eigentlichen Betriebsgelände abgetrennt. Bauliche Vorkehrungen sollen die Nutzung des Geländes ohne gesundheitliche Risiken ermöglichen. Diese sind in einem Sanierungskonzept enthalten. Es sieht vor, die neu zu errichtenden Gebäude aufzuständern, so dass ein Hohlraum unter den Gebäuden entsteht. Die erstellte Dichtwand wird im Boden verbleiben.

Das Sanierungskonzept ist auf Maßnahmen abgestellt, die die möglichen Transferpfade unterbinden und somit eine denkbare Gefährdung gar nicht erst entstehen lassen.

Um auch das Schutzgut Grundwasser zu sichern, wird eine Restwasserhaltung betrieben, die das Grundwasser etwas unter dem Stand der Umgebung hält, so dass der Druck auf den Tonstein sowie auf die Dichtwand von außen größer ist als von innen, und somit auch eine Durchdringung nur in Richtung des „Topfes“ (hinein) möglich ist und nicht aus dem „Topf“ heraus.

Auch südlich des Grundstückes außerhalb der Dichtwand befinden sich noch mit CKW kontaminierte Bereiche. Hier wurden Untersuchungen durchgeführt, denen ebenfalls weitere Sicherungsmaßnahmen folgten. Auch hier gilt das Pufferzonenkonzept (s.o.).

Der kontaminierte Bereich sowie die Dichtwand sind im Bebauungsplan Nr. 1679 gekennzeichnet. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Belastungssituation im gesamten Plangebiet grundsätzlich nicht möglich.

#### **5.2.4 Schutzgut Luft / Lufthygiene / Klima**

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach weist der nördliche Planbereich eine potentiell unterdurchschnittliche NO<sub>2</sub>-Belastung (sog. Gunstrum) auf. Für den südlichen Planbereich gibt es keine besonderen Ausweisungen.

Da das Plangebiet bereits zum großen Teil bebaut bzw. versiegelt ist, sind negative klimatische Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Planung sieht vor, durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Gewerbebrachen eine Neuansiedlung gewerblicher Flächen auf der „grünen Wiese“ entgegen zu wirken und dadurch den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Positiv wird sich ebenfalls die geplante Erschließungsstraße auswirken, da sie die Wohngebiete der Südstadt insbesondere vom Lkw-Verkehr entlastet.

Diesen positiven Aspekten der Planung steht die mögliche Erhöhung der Verkehrsmengen durch die Ansiedlung eines Baumarktes, eines Verbrauchermarktes und des Fachmarktes im südlichen Bereich des Plangebietes entgegen. Auch wenn sie vorwiegend der Nahversorgung dienen, werden die Kunden vorrangig ihre Pkw zum Erreichen der Einzelhandelseinrichtungen nutzen (siehe hierzu auch Punkt 5.2.6.1).

#### **5.2.5 Schutzgut Mensch**

##### **5.2.5.1 Lärmimmissionen durch Verkehre**

Eine von dem Investor (Aurelis) in Auftrag gegebene Schalltechnische Untersuchung, durchgeführt von der GTA, Projekt-Nr: B290506, hat folgende Ergebnisse erzielt:

- Durch zusätzliche gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ist eine Änderung der Geräuscheinwirkungen in der Wohnnachbarschaft zu erwarten. Die Untersuchung erfasste und kategorisierte daher die vorhandenen Betriebe und ermittelte überschlägig das Emissionspotenzial der hinzukommenden Betriebe in den geplanten Sondergebieten.
- Für das gesamte Plangebiet wurden Geräuschemissionskontingente ermittelt, die den Schutz der Wohnnachbarschaft gewährleisten und gleichzeitig ausreichende Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen und geplanten Betriebe schaffen. Eine Festsetzung dieser

Kontingente auf Bebauungsplanebene ermöglicht eine nachhaltig geordnete Entwicklung der gewerblichen Nutzungen im großflächigen Plangebiet. Es konnte gezeigt werden, dass für die gegenwärtig beabsichtigte Nutzung der Sondergebiete ausreichend dimensionierte Geräuschkontingente zur Verfügung stehen.

- Die zu erwartende Geräuschsituation durch die Veränderung des Straßenverkehrs führt in bestimmten Straßen zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche während der Tages- und Nachtzeit. Allerdings im Allgemeinen nicht zu so erheblichen Änderungen, dass entweder eine Zunahme von mehr als drei dB(A) zu verzeichnen wäre oder insgesamt die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beibl. 1 überschritten würden. Damit liegen die Veränderungen der Geräuschsituation in den zu betrachtenden Straßen in einem Pegelbereich, der im Rahmen der Bauleitplanung akzeptiert werden kann und nicht zu zusätzlichen gravierenden Belastungen führt.
- Die Wohngebäude an der Brehmstraße (östlich der Bahn) werden durch die geplanten gewerblichen Nutzungen und die Erschließungsstraße insofern nicht zusätzlich belastet, als eine Zunahme des Immissionskonfliktes im Sinne einer kumulativen Betrachtung nur dann gegeben ist, wenn konflikt erhöhende Belastungen hinzukommen. Sowohl die Belastungen aus dem geplanten Gewerbe als auch aus dem hinzukommenden Verkehrsweg unterschreiten jeweils deutlich die zugrunde zu legenden Konfliktschwellen.
- Pegelerhöhungen der Schienenverkehrsgeräusche im Wohngebiet Rimpaustraße durch Reflexionen an den Fassaden der geplanten Gebäude in den Sondergebieten bleiben im nicht wahrnehmbaren Bereich.
- Die Schienenverkehrsgeräusche liegen fast überall im Plangebiet während der Tageszeit unterhalb des Immissionsgrenzwertes von 69 dB(A). Zur Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) beinahe im gesamten Plangebiet überschritten. Somit wären für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet während der Nachtzeit passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzusehen.

#### **5.2.5.2 Altlasten**

Die aus den Belastungen des Bodens und des Grundwassers resultierenden Probleme für die Gesundheit des Menschen wurden innerhalb des Abschnittes 5.2.2.2 ausführlich dargestellt.

#### **5.2.5.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen.

#### **5.2.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist durch die langjährige gewerbliche Nutzung geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich gewerblicher Gebäudebestand. Südlich angrenzend ist das Plangebiet durch Branchen geprägt.

Das Kertess-Gelände ist seit Jahren durch die vorhandenen Bauzäune und die Sanierungsanlagen mit den Baucontainern sowie durch z.T. ungenutzte Gewerbegebäude geprägt. Die vereinzelt entstandene Vegetation auf dem Gelände ist im Wesentlichen nur von geringer Höhe, einzelne Bäume ragen heraus. Im Hintergrund ist die Bahntrasse sichtbar. Für die stadtteilbezogene Freiraumnutzung ist das Plangebiet derzeit ohne Bedeutung, da es abgesperrt und nicht öffentlich zugänglich ist. Es besitzt daher einen geringen Erlebniswert.

Insgesamt hat das Plangebiet für die stadtteilbezogene Freiraumnutzung einen geringen Wert.

#### **5.2.7 Natura 2000**

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000 Gebiete ausgewiesen.

#### **5.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Im Bereich des beplanten Gebietes sind keine Kulturgüter vorhanden.

Vorhandene Sachgüter sind: Betriebsgebäude und befestigte Wegeanlagen, Sanierungsanlagen.

### **5.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Bereich nicht zu erwarten.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin gewerblich genutzt werden. Auf den heute brachliegenden Flächen könnten sich neue Betriebe nach geltendem Baurecht ansiedeln.

Aufgrund der unzureichenden Erschließung und der geringen Nachfrage wäre jedoch eine Nutzungsintensivierung unwahrscheinlich und ein großer Teil des Geländes würde weiterhin brach liegen.

Eine Entlastung von negativen Verkehrsauswirkungen der angrenzenden Wohngebiete durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße käme nicht zum Tragen.

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im südlichen Plangebiet ist eine weitere Verbesserung der Altlastensituation verbunden. Dies birgt auch weniger die Gefahr von weiteren möglichen Bodenverunreinigungen oder Luftemissionen wie dies unter Umständen bei gewerblichen Nutzungen der Fall sein könnte. Dem entgegen steht eine vermutlich höhere Belastung durch den Kundenverkehr.

Eine Verbesserung des Umweltzustandes wäre durch die Nichtdurchführung der Planung nicht gewährleistet.

### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind zu prüfen und zu beschreiben bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann im allgemeinen angesichts seiner nur grundsätzlichen Zielaussagen nur eine Grobabschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich können erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe abgegriffen werden kann.

Bei der Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Die Planungsziele der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine, dieser Planungsebene zuzuordnende und über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden oder andere nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Revitalisierung von Gewerbebrachen ist seit langem ein sinnvolles Instrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Durch Nachnutzung zentral gelegener, ehemaliger Gewerbeflächen, soll einer Siedlungsentwicklung auf der „grünen Wiese“ entgegengewirkt und damit die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen begrenzt werden. Gleichzeitig wird somit das Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs verfolgt, da Gewerbebetriebe und Einzelhandelnutzungen in

innenstadtnahen Lagen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind und für die umliegenden Wohngebiete zum Teil auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

### **5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

#### **5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes**

Die 159. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung einer brachgefallenen / nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigten Fläche zum Inhalt. Für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels zur Optimierung der Versorgungssituation der Südstadt stehen alternative Standorte nicht zur Verfügung. Darüber hinaus werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lediglich dem bestehenden Nutzungsspektrum angepasst. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

#### **5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich**

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Planungsalternativen im Änderungsbereich können sich demzufolge im Wesentlichen nur bzgl. der Darstellung von Bau- und Freiflächen sowie ggf. der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ergeben.

Für die Nachnutzung des ehemaligen Gewerbegebietes kämen grundsätzlich auch andere Entwicklungsziele in Betracht, z.B. Gemischte Baufläche oder ein höherer Anteil von Freifläche. Aufgrund der weitestgehend bestehenden gewerblichen Nutzung ist jedoch der Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten gering. Die getroffenen Darstellungen sind das Ergebnis der Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftlichkeit der Nachnutzung und den Umweltbelangen. Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) nicht in Betracht.

### **5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange wurden über die in Abschnitt 5.2 benannten Quellen hinaus verwaltungsinterne Fachbeiträge zur Umweltsituation und zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe verwendet. Eingehende und auf die Planungsziele gezielt Bezug nehmende Untersuchungen wurden im Rahmen

- eines Gutachtens zu Fauna, Flora und Biototypen
- eines schalltechnischen Gutachtens
- einer Verkehrsstudie
- einer Altlastenuntersuchung

vorgenommen.

Die Grundlagenquellen, die Gutachten und die Fachbeiträge wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und für die Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene verkehrliche Auswirkungen, die im wesentlichen aus der geplanten gewerblichen Nutzung resultieren könnten, können nach Aufnahme des Betriebes im Rahmen weiterführender Verkehrsuntersuchungen im Bereich der Straßenkreuzung „Jordanstraße“ „An der Weide“ festgestellt werden. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Beeinträchtigungen begegnet werden kann.

### **5.8 Zusammenfassung**

Gemäß der Anlage zum BauGB soll im Umweltbericht abschließend eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben erfolgen.

Mit der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in erster Linie für das Gelände des ehemaligen Kertess-Geländes eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Darstellung zum Zwecke der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie der Umsiedlung des bereits vorhandenen Baumarktes dient der Verbesserung der Versorgungssituation für die Stadtteile Südstadt und Bult. Insgesamt wird mit der Planänderung dem Zweck der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen und eine bessere Integration des Südbahnhofbereiches in den Stadtteil erreicht.

Die Intensivierung der Nutzung im Gebiet hat zusätzliche Verkehre zur Folge. Gleichzeitig führt die im Zusammenhang mit der Einzelhandelsentwicklung zu realisierende Erschließungsstraße zu einer Umweltentlastung.

Die mit der Neuordnung des Gebietes verbundenen Altlastensanierungen werden sich positiv auf die Umwelt auswirken.

In den übrigen Teilen des Änderungsbereiches wird lediglich eine Modifizierung der bisher bereits dargestellten Bauflächen vorgenommen.

Umweltrelevante Schutzgüter sind daher in diesem Bereich auf der Flächennutzungsplanenebene durch die Planänderung nicht betroffen.

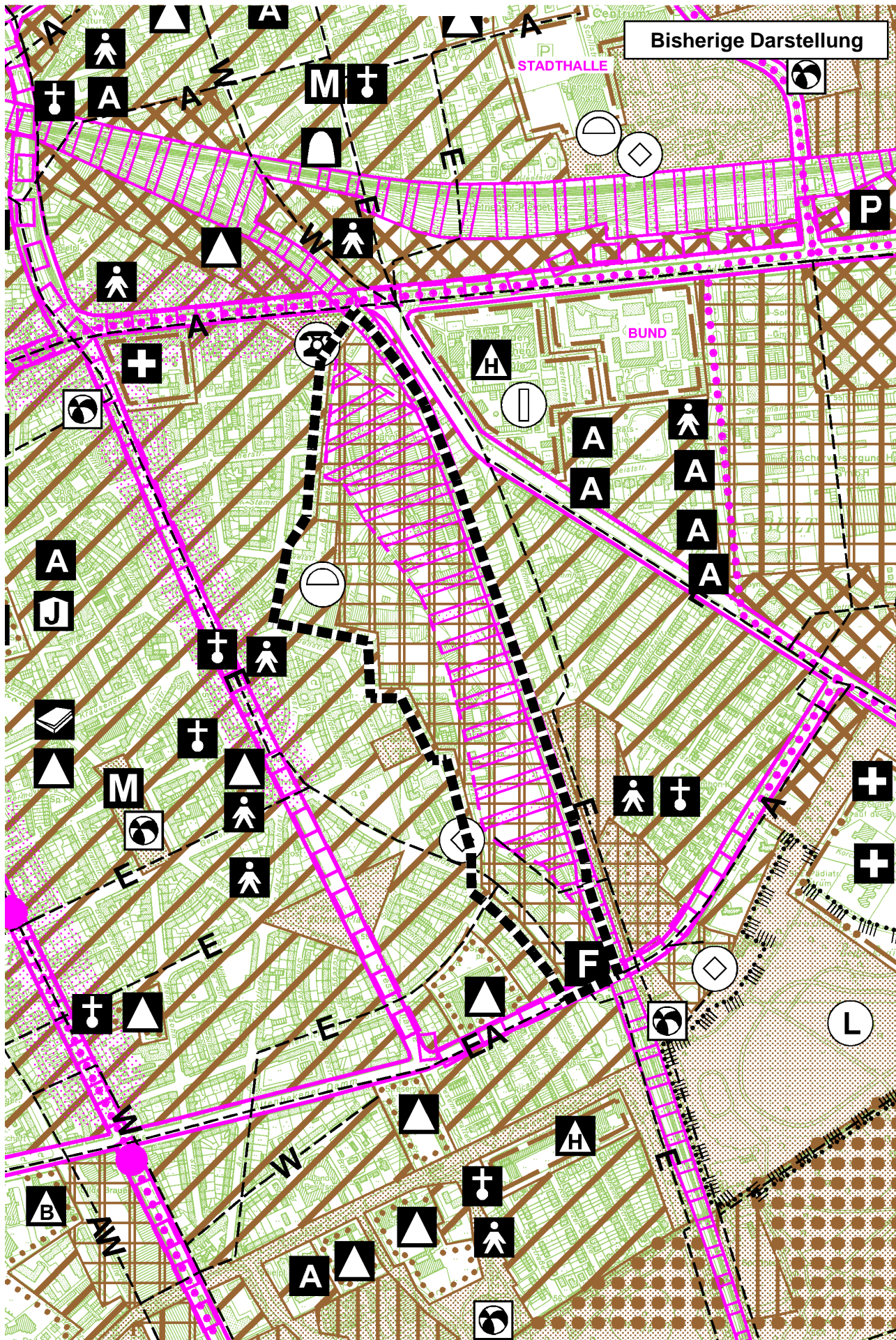
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planungsziele der 159. Flächennutzungsplan-Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Begründung zum Entwurf aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung  
Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter
















# PLANZEICHENERKLÄRUNG









## (Verkleinerung)

### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| WOHNBAUFLÄCHE                 |    |
| GEMISCHTE BAUFLÄCHE           |    |
| GEWERBLICHE BAUFLÄCHE         |    |
| GEWERBEGEBIET                 |    |
| INDUSTRIEGEBIET               |    |
| SONDERBAUFLÄCHE               |    |
| Soziale Zwecke                | <b>SOZ.</b>   |
| Einzelhandel                  | <b>Ezh</b>  |
| SONDERGEBIET                  |    |
| FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF   |    |
| FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN |  |











#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE              |  |
| WALDFLÄCHE                         |  |
| KLEINGARTENFLÄCHE                  |  |
| SPORTFLÄCHE                        |  |
| FREIBAD                            |  |
| FRIEDHOF                           |  |
| WASSERFLÄCHE                       |  |
| LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE |  |

#### VERKEHRSFLÄCHEN

|                          |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|
| HAUPTVERKEHRSSTRASSE     |  |  |  |
| FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN |  |  | <b>FLÄCHENBEDARF UNBESTIMMT</b>   |
| STADTBahn                |  |  | <b>VOLL KREUZUNGSFREI</b>   |
| MIT HALTEPUNKT           |  |  | <b>TEILWEISE KREUZUNGSFREI</b>  |
| MIT TUNNELSTATION        |  |  | <b>U - BAHN</b>   |

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

|  |   |
|--|---|
| FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN     |    |
| LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET                    |    |
| NATURSCHUTZGEBIET                          |    |
| ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET                      |    |
| MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT |    |
| FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE       |   |
| SIEDLUNGSZONE 1                            |  |
| SIEDLUNGSZONE 2                            |  |
| SIEDLUNGSZONE 3                            |  |
| IMMISSIONSSCHUTZ                           |  |

#### KENNZEICHNUNGEN

|   |   |
|---|---|
| SENKUNGSGEBIET <small>ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU</small> |  |
| FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN                         |  |

ÄNDERUNGSBEREICH 

# EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

## AUSBILDUNG

|                         |  |
|-------------------------|--|
| SCHULE-ALLGEMEINBILDEND |  |
| SCHULE-BERUFSBILDEND    |  |
| HOCHSCHULE              |  |

## SOZIALES UND GESUNDHEIT

|                   |  |
|-------------------|--|
| KINDERTAGESSTÄTTE |  |
| JUGENDHEIM        |  |
| ALTENEINRICHTUNG  |  |
| KRANKENHAUS       |  |
| GESUNDHEITSAMT    |  |

## KULTUR UND FREIZEIT

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM |  |
| THEATER, MUSEUM             |  |
| FREIZEITHEIM                |  |
| STÄDTISCHE BÜCHEREI         |  |
| HALLENBAD                   |  |
| BADEPLATZ                   |  |
| SPIELPARK                   |  |
| FESTPLATZ                   |  |

## VERKEHR

|   |  |
|---|--|
| GROSSPARKPLATZ                                      |  |
| UMSTEIGE - EINRICHTUNG <small>Park and Ride</small> |  |

## SONSTIGE EINRICHTUNGEN

|                           |  |
|---------------------------|--|
| KOMMUNALVERWALTUNG        |  |
| FEUERWEHR                 |  |
| ZIVILSCHUTZ               |  |
| BEREICH MIT MARKTFUNKTION |  |
| WOCHENMARKT               |  |
| CAMPINGPLATZ              |  |

---

# VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ELEKTRIZITÄTSWERK            |  |
| UMSPANNWERK                  |  |
| FERNHEIZWERK                 |  |
| GASBEHÄLTER                  |  |
| WASSERBEHÄLTER               |  |
| KLÄRANLAGE                   |  |
| ABWASSERPUMPANLAGE           |  |
| SCHLAMMLAGERPLATZ            |  |
| REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN   |  |
| STÄDTISCHER WERKHOF          |  |
| FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE |  |
| HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ       |  |
| ERDÖLPUMPE                   |  |
| WINDENERGIEANLAGE            |  |

|             |              |            |
|-------------|--------------|------------|
| LEITUNGEN : | ELEKTRIZITÄT | --- E ---  |
|             | FERNHEIZUNG  | --- H ---  |
|             | GAS          | --- G ---  |
|             | WASSER       | --- W ---  |
|             | ABWASSER     | --- A ---  |
|             | ERDÖLLEITUNG | --- ÖL --- |