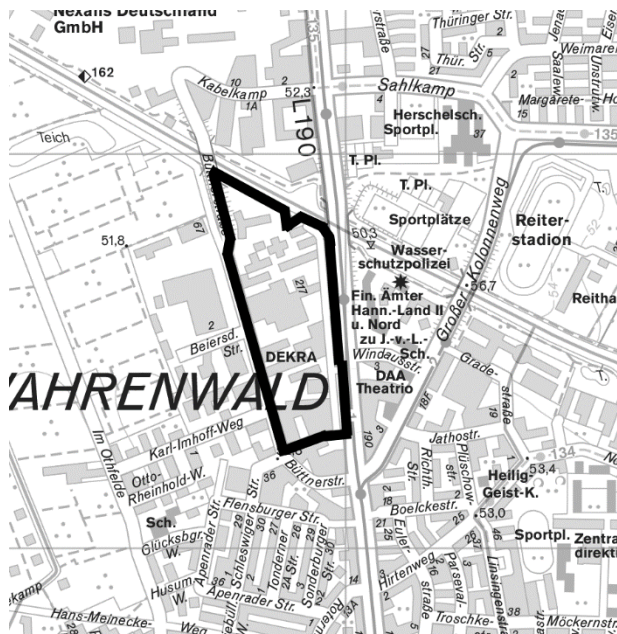


**Begründung  
mit Umweltbericht**

**Bebauungsplan Nr.406, 1. Änderung  
Büttnerstraße**

**Stadtteil Vahrenwald**



**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Büttnerstraße, den planfestgestellten Flächen des Mittellandkanals, der Vahrenwalder Straße sowie den Nordgrenzen der Grundstücke Vahrenwalder Straße Nr. 193 und 193 A sowie Büttnerstraße Nr. 4.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche Ziele</b>	<b>5</b>
2.1. Städtebauliche Situation	5
2.2. Städtebauliches Konzept	8
2.3. Festsetzungen	9
2.4. Verkehr	13
2.5. Ver- und Entsorgung	14
<b>3. Umweltverträglichkeit</b>	<b>15</b>
<b>4. Gutachten und Konzepte</b>	<b>22</b>
<b>5. Kosten für die Stadt</b>	<b>22</b>
<b>Teil II Umweltbericht Anlage</b>	<b>23</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>23</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	23
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	23
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	24
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>25</b>
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	25
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
2.3 Schutzgut Boden / Fläche	25
2.4 Schutzgut Wasser	25
2.5 Schutzgut Luft und Klima	25
2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	25
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	26
2.10 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen ("Störfallbetriebe")	26
<b>3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	<b>26</b>
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	26
<b>4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen</b>	<b>26</b>
<b>5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>27</b>
<b>6 Zusätzliche Angaben</b>	<b>27</b>
6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	27
6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung ("Monitoring")	27
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
6.4 Quellenverzeichnis	28

## Teil I Begründung

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst einen umfangreichen Teil des Gewerbestandortes an der Westseite der Vahrenwalder Straße, südlich des Mittellandkanals. Dieser Standort im Stadtteil Vahrenwald ist historisch gewachsen und von großer Bedeutung für die Landeshauptstadt Hannover.

Neben Büroeinheiten zeichnet sich die Unternehmensstruktur überwiegend durch groß- und mittelständische Betriebe aus. Hierzu gehören auch gewerbliche Nutzungen, die dem Kfz-Bereich zugeordnet sind.

Im Zuge der Nachnutzung von Gewerbeflächen wird oft die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen nachgefragt. Auch im vorliegenden Plangebiet gibt es gegenwärtig einen spürbaren Ansiedlungsdruck von Einzelhandel, wobei bereits ein zentrenrelevanter Elektronikfachmarkt und verschiedene ebenfalls zentrenrelevante Bekleidungsgeschäfte angesiedelt sind. Eine weitere Umwandlung bzw. Umstrukturierung des Gewerbegebietes Vahrenwalder Straße / Büttnerstraße in einen zentrenrelevanten Einzelhandels- bzw. Fachmarktstandort mit negativen Auswirkungen auf die übrigen Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet gilt es zu vermeiden.

Die Etablierung von weiteren Einzelhandelsnutzungen und auch Vergnügungsstätten würde den Charakter als Gewerbegebiet nachhaltig beeinträchtigen und die Standortbedingungen für gewerbliche Nutzungen deutlich verschlechtern. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen würde zudem bestehende Versorgungsstrukturen in den integrierten Siedlungslagen beeinträchtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 406 aus dem Jahr 1969. Dort ist das Plangebiet weitgehend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgelegt. Entlang der Vahrenwalder Straße sind maximal II Vollgeschosse, ansonsten maximal IV Vollgeschosse vorgesehen. Weiterhin ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Danach ist Einzelhandel in seinen verschiedenen Ausprägungen und Größenordnungen allgemein zulässig.

Im südlichen Planbereich ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt. Ferner sind entlang der Westseite der Vahrenwalder Straße im südlichen Abschnitt ein schmaler Streifen sowie im nördlichen Bereich eine kleine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

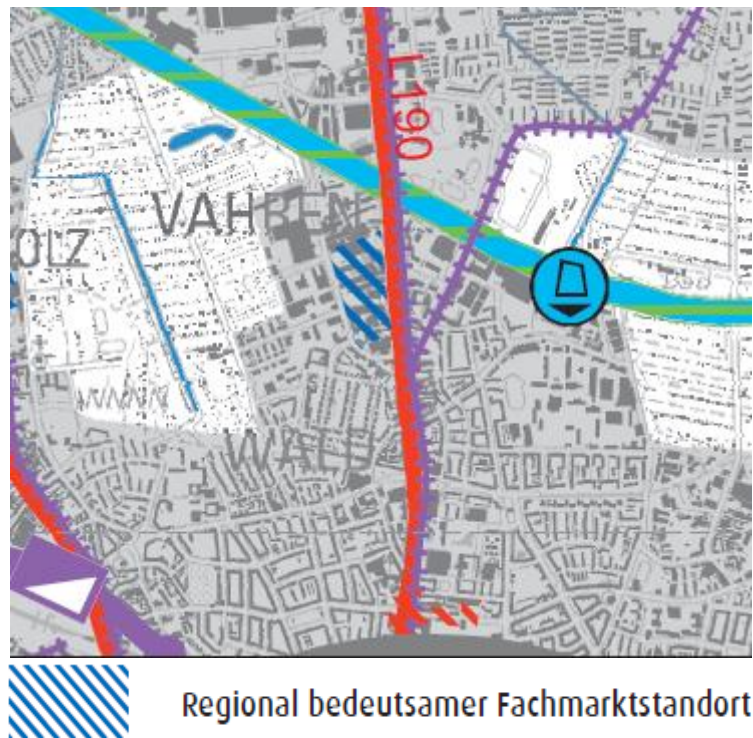
Die Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet widerspricht der regionalplanerischen und städtischen Entwicklungsabsicht und ist zu vermeiden. Weiterhin ist städtebauliches Ziel, funktionsfähige und für die gewerblichen Nutzungen attraktive Gewerbegebiete zu erhalten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und den Ausschluss von Vergnügungsstätten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Sicherung des Gewerbestandortes geschaffen und Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Versorgungsbereiche verhindert werden. Gleichzeitig sollen für den mittleren Planbereich die Rahmenbedingungen für eine standortgerechte Nutzung geschaffen werden. Hier ist ein Sondergebiet für gewerbliche Nutzungen sowie großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geplant.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Vahrenwalder Straße ist ein Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Regionales Raumordnungsprogramm 2016**

Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel liegt innerhalb eines im Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016) festgelegten, regional bedeutsamen Fachmarktstandortes.



Der umfassende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des weiterhin bestehenden Gewerbegebietes und die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO dienen ebenfalls dazu, die im RROP 2016 verankerten, regional abgestimmten Ziele zur Einzelhandelssteuerung umzusetzen. Dies bedeutet, dass auch bei der Überplanung eines Bestandsgebietes und / oder bei einem Änderungsverfahren die jeweils gültigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Dies ergibt sich aus dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere das Integrationsgebot gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen, Abschnitt 2.3 Ziffer 05 betroffen. Dies gilt für neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist. Danach sind diese Vorhaben nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Als Ziel der Raumordnung ist im LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 05 festgelegt: „Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein“. Im RROP 2016 sind innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes Versorgungskerne zur räumlichen Konkretisierung des In-

tegrationsgebotes festgelegt worden. Aufgrund der Maßstäblichkeit und des raumordnerischen Regelungsauftrages sind nur die obersten Hierarchiestufen (A- bis C-Zentren) des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hannover (Stand 2011) berücksichtigt worden und als Versorgungskerne im RROP festgelegt. Das Plangebiet fällt auch nach dem jüngst aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover nicht unter diese Kategorie.

## **2. Städtebauliche Ziele**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist als etablierter Gewerbestandort einzustufen, an dessen gewerblicher Nutzung auch weiterhin festgehalten werden soll. Der Standort besitzt aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr die Voraussetzung für eine hohe bauliche Verdichtung in Verbindung mit einer höheren Arbeitsplatzverdichtung und höheren Kundenverkehren.

Die Nutzung entlang der Vahrenwalder Straße ist und war in der Vergangenheit insbesondere auch im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch einen extensiven Autohandel geprägt. Weitere Unternehmen stehen auch heute noch mit der gewerblichen Kfz-Nutzung in enger Verbindung, z.B. Autoverleih, Kfz-Prüfstellen, Kurierdienste, Karosseriebau, Fahrzeugbau, LKW-Instandsetzung, Motorradbedarf.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar am Mittellandkanal befindet sich ein markantes Bürogebäude, im mittleren Bereich des Plangebietes erstreckt sich das Grundstück eines großflächigen Technikmarktes, Ferner sind im Plangebiet verschiedene soziale und sportliche Einrichtungen, sowie Groß- und weiterer Einzelhandel angesiedelt. Vereinzelt befinden sich auch Wohngebäude im Plangebiet.

Allgemein ist seit Jahren ein verstärkter Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck bei Einzelhandelsbetrieben insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund der dort vorhandenen Standortbedingungen festzustellen. Ein besonderer Bedarf für Einzelhandelsausschlüsse in Gewerbegebieten hat sich daher bereits zunehmend deshalb entwickelt, weil der Rückgang des produzierenden Gewerbes zu Leerständen ehemals gewerblich genutzter Objekte – insbesondere Hallen – geführt hat, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist es jedoch, die Industrie- und Gewerbegebiete, für die Bebauungspläne bestehen, der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten und (weitere) Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben - wie bereits im Fachmarktkonzept aus dem Jahre 1992 formuliert - in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen bzw. diese auf wenige derart geprägte Standorte zu konzentrieren. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen dabei häufig auch von den Perspektiven bezüglich flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab.

Für Neuansiedlungen von Handwerk und produzierendem Gewerbe ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig über Flächen verfügen zu können, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht verfügbar sind. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten.

Ähnliches gilt für Vergnügungsstätten. Auch diese können aufgrund ihrer Finanzstärke in die etablierten Industrie- sowie Gewerbegebiete hineindrängen und damit das Boden- und Mietpreisgefüge zum Nachteil der Gewerbe- und Handwerksbetriebe verzerren. Damit geht ein Flächenverbrauch für diese Betriebe einher, der an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht ersetzt werden kann. Für derartige Gebiete ist zudem ein Imageverlust zu befürchten, der zu einem „trading down“ - Prozess mit einhergehender Verflachung des Angebotes sowie zu einem Qualitätsverlust des Standortes führen kann.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es jedoch, gut erschlossene Gewerbegebiete zu stärken und nicht aufzugeben.

Die Landeshauptstadt Hannover ist bestrebt, ein breites Spektrum an Gewerbeflächen in jeder Lage und Größe vorzuhalten. So kann dem Ansiedlungswunsch von produzierendem Gewerbe entsprochen werden und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Eine Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Stadtgebiet ist sehr eingeschränkt. Den vorhandenen Gewerbegebieten kommt so ein besonderer Stellenwert zu. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

Um die mit einer Einzelhandelsansiedlung verbundenen Auswirkungen, wie die Schwächung der gewachsenen Zentren, extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen, auf die vorhandenen, weitgehend intakten Versorgungsstrukturen zu verhindern, gibt es bereits seit 1985 konzeptionelle Ansätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verdichtungsraum Hannover.

Der Einzelhandel befindet sich seit jeher in einem permanenten Wandlungsprozess. Aktuell beeinflussen die Digitalisierung und der Online-Handel die Entwicklung im Handel maßgeblich. Hinzu kommen anhaltende Konzentrations- und Umstrukturierungsprozesse, die in immer kürzeren Abständen neue Anforderungen an bestehende und neue Standorte stellen. Auch seitens der Stadtplanung werden unter dem Aspekt der Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung von Flächen neue Ansprüche gestellt, z.B. Wohnungsbau oder Büroräume über den Marktflächen. Insbesondere der Online-Handel steht für die Trennung von Kaufvorgang und räumlich und zeitlich lokalisierbarem Angebot und ruft dadurch eine neue Herausforderung in diesem Kontext hervor.

Auch in Bezug auf den rechtlichen Rahmen haben sich mit Änderungen im Baugesetzbuch, den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes 2017, dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 und nicht zuletzt der höchstrichterlichen Rechtsprechung Entwicklungen und Notwendigkeiten ergeben, das zuletzt gültige Konzept von 2011 grundsätzlich zu überprüfen und neu zu fassen.

Im März 2017 hat daher die Verwaltung ein Gutachten (s. Abschnitt 4 Gutachten und Konzepte Nr. [1]) zur Erarbeitung eines aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover beauftragt. Das Ergebnis dieses gutachterlichen Konzeptes bildet die Grundlage für das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept - mit integriertem Nahversorgungskonzept - (s. Abschnitt 4 Gutachten und Konzepte Nr. [2]) sowie das Vergnügungsstättenkonzept (s. Abschnitt 4 Gutachten und Konzepte Nr. [3]).

Die expansive Entwicklung auf dem Sektor Spielhallen und Wettanbieter erhöht in letzter Zeit den Nachfragedruck für diese Nutzungen, insbesondere in den zentralen Lagen der Innenstadt und in einigen Stadtteilen. Damit entsteht auch für den lokalen Einzelhandel zusätzlicher Druck. Damit für diesen Konfliktfall auch räumliche Lösungen gefunden werden können, enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept neben einem zweiten Baustein Nahversorgungskonzept auch einen dritten Baustein Vergnügungsstättenkonzept.

Die Entwürfe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - mit integriertem Nahversorgungskonzept - sowie des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover wurden im Dezember 2021 abschließend in den Gremien beraten (DS 2181/2021 und DS 2182/2021) und vom Rat der Landeshauptstadt Hannover als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die jeweiligen Konzepte dienen nunmehr der Steuerung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten unter Einbeziehung der räumlichen und sachlichen Faktoren als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung und im Einzelfall als stadtweit einheitliche Beurteilungsgrundlage.

## **Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover**

### Sonderstandort Vahrenwalder Straße

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (mit integriertem Nahversorgungskonzept) wird der Sonderstandort Vahrenwalder Straße definiert, der sich mittig im Plangebiet befindet. Im zugehörigen Gutachten (s. Abschnitt 4 Gutachten und Konzepte Nr. [1]) wird er wie folgt beschrieben:

*„... Der Standort befindet sich aufgrund der gewerblich geprägten Nutzung und der nicht vorhandenen Wohnbebauung in einer städtebaulich nicht integrierten Lage und ist verkehrsgünstig gelegen. Obwohl eine Anbindung an das Stadtbahnnetz gegeben ist, orientiert sich der Sonderstandort an Kunden mit Pkw. Großflächige Parkplätze machen es ihnen leicht, das Gebiet zu erreichen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Versorgungszentrum Vahrenwald Niedersachsenring ist mit ca. 500 m vergleichsweise gering.*

*Im Sonderstandort Vahrenwalder Straße sind die Einzelhandelsbetriebe in größerem Umfang (drei Betriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche) in räumlich-funktionalem Zusammenhang angesiedelt. Insgesamt gibt es zehn Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.681 qm. Das sind 2.169 qm weniger als 2008 (rd. 11.850 qm).*

*Prägend für den Sonderstandort ist der großflächige Elektronikfachmarkt, der zentrenrelevante Sortimente (z.B. Unterhaltungselektronik) in großem Umfang führt.*

*Der Standort ist aufgrund seiner nicht integrierten Lage und seiner Angebotsstruktur, die überwiegend aus zentrenrelevanten Sortimenten besteht, als Fehllokation zu werten. Auch der Lebensmitteldiscounter sollte im eigentlichen Sinne der Nahversorgung der Bevölkerung an einem integrierten Standort ansässig sein.*

*Der Sonderstandort Vahrenwalder Straße besitzt einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Verkaufsflächen. Zukünftige Entwicklungen sollten daher den Potenzialen des Standortes gemäß prioritär in nicht zentrenrelevantem Einzelhandel liegen.“*

Im Resümee wird somit für den Standort eine Einzelhandelsentwicklung im nicht zentrenrelevanten Sortiment befürwortet.

### Gewerbegebiete

Nach wie vor ist es auch im geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Hannover, die Gewerbegebiete, für die Bebauungspläne bestehen, der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten und weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten auszuschließen bzw. diese auf wenige derart geprägte Standorte zu konzentrieren. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe hängen häufig von den Perspektiven bezüglich flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab.

Daher sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich nicht erwünscht. Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bestehen, wie oben beschrieben, insbesondere an den dafür vorgesehenen und abgegrenzten Sonderstandorten.

## **Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover**

Auch durch das Vergnügungsstättenkonzept wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die vorhandenen Gewerbegebiete in ihrer Struktur zu sichern bzw. gegenläufigen Tendenzen entgegenzuwirken. Dort heißt es u.a.:

*„Ebenso gilt es, die verfolgten Entwicklungsstrategien für die verschiedenen Gewerbegebiete konsequent weiter zu verfolgen. Die hannoverschen Gewerbegebiete sollen ihre originäre Funktion als Standorte für produzierendes Gewerbe, Industrie und Handwerk, produktionsnahe Dienstleistungen sowie als Standorte für Büronutzung und Verwaltung behalten. Diese Forderung begründet sich aus der Notwendigkeit, den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Hannover langfristig zu sichern. Aufgrund des aufgezeigten Störpotentials, das von Vergnügungsstätten ausgehen kann, ist dieses Ziel ohne eine gezielte Steuerung nicht oder nur sehr eingeschränkt zu erreichen.“*

Für klassische Gewerbegebiete, zu denen auch das Plangebiet gehört, sind spielorientierte und freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Auch erotikorientierte Vergnügungsstätten sind in diesem Gewerbegebietstyp grundsätzlich ausnahmsweise planerisch vorstellbar, sofern sie nicht kerngebietstypisch sind.

Für das vorliegende Gewerbegebiet Büttnerstraße wird allerdings aufgrund der besonderen Standortsituation der komplette Ausschluss von jeglichen Vergnügungsstätten empfohlen. Hierzu wird ausgeführt:

*“Der Standort hat sich seit der Einstufung im Zuge der Aufstellung des Gewerbeflächenkonzeptes im Jahr 2011 deutlich verändert: Insbesondere zwischen der Büttnerstraße und Vahrenwalder Straße werden Anstrengungen unternommen, den Standort städtebaulich und funktional zu stabilisieren. Zudem bestehen mit einer Kindertagesstätte und einem Wohnheim für Obdachlose im Umfeld zwei sensible Bereiche. Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten jeglicher Art im Gewerbegebiet Büttnerstraße nicht erwünscht.“*

## **2.2. Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll Fehlentwicklungen wie der Einzelhandelsansiedlung in nicht integrierten Lagen und außerhalb von geeigneten Fachmarktstandorten entgegengewirkt werden. Einzelhandelsnutzungen sollen entsprechend der regionalplanerischen und städtischen Zielsetzung ausgeschlossen und eingeschränkt bzw. nur untergeordnet in Verbindung mit Produktion und Dienstleistung zugelassen werden.

Im Hinblick auf das beschriebene Einzelhandelskonzept soll der Bereich, der dort als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschrieben ist, nunmehr auch planungsrechtlich als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel geregelt werden. Es gilt allerdings das Entwicklungsziel der Bestandssicherung bei gleichzeitiger Verhinderung einer weiteren Ansiedlung bzw. räumlichen Ausdehnung zentrenrelevanter Einzelhändler und der Ausweitung auf weitere zentrenrelevante Sortimente. Weiterhin soll hier auch wie bisher eine gewerbliche Nutzung möglich sein.



Die räumliche Zuordnung der künftig zulässigen Einzelhandelsnutzung orientiert sich an den Teilen des Plangebietes, die derzeit durch entsprechende Nutzungen geprägt sind. Rein gewerblich genutzte Bereiche sollen zukünftig auch für Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Hierdurch wird die konzeptionelle Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes konkretisiert.

Für das gesamte Plangebiet sind ferner alle Arten von Vergnügungsstätten nicht vorgesehen. Dies dient der Sicherung des Gewerbebestandes sowie der Sicherung des Entwicklungspotenziales für einen hochwertigen Fachmarktstandort, da mit der Etablierung von Vergnügungsstätten sowie ihrer Finanzstärke eine unerwünschte Bodenpreissteigerung zum Nachteil der Gewerbebetriebe einhergeht. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zu einer unerwünschten Qualitätsminderung im sensiblen Umfeld („trading down“-Effekt) führen und der städtebaulichen Entwicklungsabsicht entgegenstehen.

Weiterhin soll das Plangebiet insgesamt auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt werden.

### **2.3. Festsetzungen**

Der gesamte Planbereich ist im Bebauungsplan Nr. 406 aus dem Jahr 1969 bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Entlang der Vahrenwalder Straße sind II Vollgeschosse zulässig, im übrigen Plangebiet sind maximal IV Vollgeschosse möglich, wobei Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zulässig sind, wenn die Geschossflächen- und Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Die geschilderte städtebauliche Situation sowie das städtebauliche Konzept erfordern jedoch eine planungsrechtliche Differenzierung des bisherigen Gewerbegebietes. Dies bedeutet, dass der nördliche und südliche Teil des Plangebietes weiterhin Gewerbegebiet bleibt, der mittlere Teil jedoch als Sondergebiet „Gewerbe und großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt wird.

Um das Plangebiet insgesamt auf die Grundlage einer einheitlichen Baunutzungsverordnung zu stellen, wird das Plangebiet auf die aktuelle BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021) umgestellt. Diese BauNVO gilt nunmehr im gesamten Plangebiet sowohl für die beibehaltenen, als auch für die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffenen neuen Festsetzungen.

Es ergibt sich dadurch eine Änderung bei der Bestimmung der Grundflächenzahl. Hinsichtlich der Versiegelungsmöglichkeiten kommt es hier nunmehr zu einer geringfügigen Einschränkung, da die derzeit geltende BauNVO zeitgemäß den Gesichtspunkten des Klima- und Bodenschutzes mehr Gewicht beimisst.

Die bisher geltende Ausnahmeregelung, welche vorsieht, dass Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zulässig sind, wenn die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl nicht überschritten werden, soll weiterhin gelten. Die damalige Rechtsgrundlage ist in § 17 der aktuellen BauNVO nicht mehr vorgesehen. Inhaltlich kann jedoch die Ausnahme auf Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO geregelt werden. Damit ist weiterhin ein gewisser Spielraum bei der Höhenentwicklung der jeweiligen Bauvorhaben gegeben.

Unabhängig davon gelten allerdings für alle vorhandenen baulichen Anlagen des Plangebietes die Grundsätze des Bestandsschutzes. Die neuen Regelungen gelten erst bei zukünftigen Neubauten, Nutzungsänderungen und Erweiterungen.

## **Sondergebiet „Gewerbe und großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“**

Die im mittleren Bereich des Plangebietes und bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche zwischen den nördlichen Grenzen der Grundstücke Vahrenwalder Straße 211 und 213 sowie der südlichen Grenzen der Grundstücke Vahrenwalder Straße 199 und Büttnerstraße 10 (Grundstücke Vahrenwalder Straße Nrn. 199, 201, 203, 205, 205A, 207, 207A, 209, 209A, 211 und 213 sowie Büttnerstraße 10) wird nunmehr als Sondergebiet „Gewerbe und großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

Diese Fläche ist bereits seit Jahren vom Einzelhandel, insbesondere durch den bereits erwähnten Elektronikfachmarkt, einen Fachhandel für Motorradbedarf sowie weitere gewerbliche Nutzungen, die dem Kfz-Bereich zugeordnet sind, geprägt. Aufgrund der Bewertung und Zielstellung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll durch eine entsprechende Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf großflächige und nicht zentrenrelevante Sortimente eine weitere Fehlentwicklung an dieser Stelle zukünftig nicht mehr möglich sein. Dies betrifft sowohl Erweiterungen bestehender Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment als auch die Umnutzung aufgegebener gewerblicher Betriebe für solche Zwecke.

Für die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel an den in den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der Landeshauptstadt Hannover beschriebenen Sonderstandorten wird die Gefahr der Entwicklung von zentrenbildenden Strukturen gesehen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit soll daher an diesem Standort nicht ermöglicht werden.

Ausnahmsweise zulässig jedoch ist der Verkauf an Endverbraucher, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die Art der baulichen Nutzung wird daher wie folgt geregelt. Das sonstige Sondergebiet „Gewerbe und großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ dient überwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment.

Neben den starken zentralen Versorgungsbereichen spielen auch die Sonderstandorte eine wichtige Rolle bei der Erfüllung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Hannover. Um ihrer großer Bedeutung innerhalb der Einzelhandelsstrukturen der Stadt auch zukünftig gerecht werden zu können, sollen die Sonderstandorte moderat weiterentwickelt werden, wobei der Fokus deutlich auf nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegen soll. Priorität sollte dabei zunächst die innere Verdichtung an den vorhandenen Standorten haben. Zunächst sollten Flächenpotentiale innerhalb der bestehenden Standorte genutzt werden, bevor neue Standorte einer Entwicklung zugeführt werden.

Die Fläche des festgesetzten Sondergebietes ergibt sich aus der Fläche, die dafür in dem oben beschriebenen Einzelhandelskonzept definiert wurde.

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben spielt die Bewertung der Verträglichkeit der geplanten Sortimente mit den bestehenden und schützenswerten Versorgungsstrukturen eine wichtige Rolle. Unterschieden wird in zentrenrelevante Sortimente, zu denen auch nahversorgungsrelevante Sortimente gehören, und nicht zentrenrelevante Sortimente.

Dabei ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Zentren grundsätzlich negative Auswirkungen hervorrufen können. Da nicht jeder Einzel-

handel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt, insbesondere in den Zentren von Hannover, geschaffen worden. Entsprechend ist im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover abgeleitet worden, welche Sortimente zentrenrelevant sind, wobei auf die real vorhandenen gemeindlichen Verhältnisse abgestellt wurde. Auf der Grundlage der Analyse der Einzelhandelsstruktur ist entsprechend eine eigene "Hannoversche Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente" entwickelt worden.

Die „Hannoverschen Liste“ der **nicht zentrenrelevanten Warensortimente**, umfasst folgende Sortimente (nicht abschließend):

- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel,
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel usw.),
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad- Sanitäreinrichtungen und –zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen installationsmaterial, Heizungen, Öfen Werkzeuge, Metall und Kunststoffwaren),
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge,
- Kfz und Kfz-Zubehör,
- Gartenmarktspezifischen Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße),
- Leuchten und Leuchtmittel,
- Fahrräder und Fahrradzubehör sowie
- Erotikartikel.

Diese Sortimente sind im festgesetzten Sondergebiet im Wesentlichen zulässig.

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf die Zentren entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. keine Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover wird eine Obergrenze für die zentrenrelevanten Randsortimente festgelegt, die - analog zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen - nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Regelung wurde entsprechend in die textliche Festsetzung übernommen.

Die „Hannoverschen Liste“ der **zentrenrelevanten Warensortimente** umfasst folgende Sortimente:

**Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):**

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Reformwaren,
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel),
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel,

- Schnittblumen und kleinere Pflanzen,
- Zeitungen und Zeitschriften.

#### **Zentrenrelevante Sortimente:**

- Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Uhren, Schmuck,
- Augenoptik und Hörgeräteakustik,
- Sanitätswaren,
- Sportartikel, (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel),
- Schuhe,
- Lederwaren, Koffer und Taschen,
- Bekleidung, Wäsche,
- Bücher,
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf,
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.),
- Musikalien, Musikinstrumente,
- Elektroklein- und –großgeräte,
- Spielwaren,
- Foto und Zubehör,
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat,
- Unterhaltungselektronik, Tonträger,
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Briefmarken, Münzen.

Aufgrund der Lagequalitäten bietet der Standort die Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung und Arbeitsplatzverdichtung. Dieses Entwicklungspotenzial ist auch mit einer gewerblichen Ausweisung gesichert. Daher sind Gewerbebetriebe mit Ausnahme von weiteren Einzelhandelsbetrieben zulässig. Ferner sind Büro- und Verwaltungsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, freie Berufe und Parkhäuser zulässig. Diese Nutzungen stellen eine sinnvolle Angebotsergänzung an diesem gut erschlossenen Standort dar und ermöglichen eine vielseitige Nutzungsmischung.

Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Sondergebiet „Gewerbe und großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzungen führen zu einer sinnvollen Ergänzung des Angebotsspektrums entlang der Vahrenwalder Straße.

#### **Gewerbegebiete**

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes nördlich und südlich des neuen Sondergebietes „Gewerbe und großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ werden weiterhin als Gewerbegebiete festgesetzt. Nunmehr wird allerdings der gänzliche Ausschluss von Einzelhandel vorgesehen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, stattfinden. Um die Gewerbegebiete (auch die Industriegebiete) mit entsprechenden Zielsetzungen in der Landeshauptstadt hinsichtlich einer gewerblichen Entwicklung für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern, wird dort jedoch auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.

Entsprechend den geschilderten Planungszielen sollen die Gewerbegebiete ausschließlich der Bereitstellung von Flächen für das produzierende und dienstleistende Gewerbe dienen. Aufgrund dieses Ausschlusses könnte es jedoch zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen. Daher soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sein, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel stellt sicher, dass sich diese umfangreichen Gewerbeflächen nicht zu einem Einzelhandelsschwerpunkt entwickeln, der nicht mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt vereinbar ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen trägt dem Bedarf Rechnung, selbst erzeugte Produkte am Standort zu vertreiben.

Zur Sicherung der festgesetzten Gewerbegebiete und des gewerblichen Entwicklungspotentials für Gewerbebetriebe, insbesondere für solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, sollen entsprechend den oben geschilderten Planungszielen neben den Einzelhandelsnutzungen auch Vergnügungstätten in den Gewerbegebieten unzulässig sein.

Für zwei vorhandene Wohngebäude an der Büttnerstraße, Haus Nr. 6 und Haus Nr. 10 gelten die Grundsätze des Bestandschutzes. Diese Wohngebäude befinden sich isoliert in einer ausschließlich gewerblich genutzten Umgebung. Die nächsten Wohnstrukturen befinden sich weiter südlich in der Schleswiger Straße und südlich der Flensburger Straße. Aufgrund der Umgebung sind die beiden Gebäude zudem stark immissionsbelastet. Die Nutzungen können vorerst in ihrer derzeitigen Form weiterbestehen. Bei etwaigen Neubauten im Plangebiet müssen zur Umsetzung der beschriebenen Planungsziele die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch eingehalten werden.

## **2.4 Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen im Wesentlichen erschlossen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Vahrenwalder Straße, über die ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht.

Negative verkehrliche Auswirkungen auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auf der Hauptverkehrsstraße Vahrenwalder Straße sind allerdings erhebliche Verkehrsmengen anzutreffen. Nutzungsänderungen, die ein höheres Verkehrsaufkommen gegenüber den bisherigen Verkehrsmengen erzeugen, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe, bedürfen u.U. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer verkehrlichen Untersuchung, welche belegt, dass die zukünftigen Verkehrsmengen auf der Vahrenwalder Straße abgewickelt werden können.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die Stadtbahnlinien 1 und 2, die in der Vahrenwalder Straße verkehren bzw. in den Großen Kolonnenweg abzweigen (Haltestellen Büttnerstraße und Windausstraße), angeschlossen.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### Schmutz- und Regenwasser

Das Bebauungsplangebiet ist durch die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle, welche sich in den umgebenden Straßen befinden, erschlossen. Kanalbaukosten entstehen nicht.

Die geltende Abflussbeschränkung ist bei der Stadtentwässerung zu Beginn der Planung eines konkreten Bauvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzufragen.

### Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan befindet sich außerhalb des HQ100- und des HQ200-Überschwemmungsgebiets der Leine.

Das Einzugsgebiet, das aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächlich über den Bebauungsplan entwässert, weist eine Größe weniger als 1,5 ha auf. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden.

Eine Geländesenke befindet sich im westlichen Bereich des Grundstücks Vahrenwalder Straße 201. Sie weist eine Tiefe von 0,5 m auf und befindet sich auf einer Parkplatzfläche. Bei Gebäudeplanungen ist dort entweder das Geländeniveau anzupassen oder es sind Schutzmaßnahmen gegen Oberflächenwasser (z.B. Höhenlagen von Einfahrten, Keller- und Gebäudeeingängen, Lichtschächten, Höhen des barrierefreien Bauens usw.) in die Planung einzubeziehen.

Vorläufige hydraulische Modellrechnungen zeigen für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis innerhalb des Bebauungsplans Überstau aus vorhandenen Straßenabläufen. Bei Gebäudeplanungen sind dort in der weiteren Planung Schutzmaßnahmen gegen Überflutung durch Oberflächenwasser (z. B. Höhenlagen von Einfahrten, Keller- und Gebäudeeingängen, Lichtschächten, Höhen des barrierefreien Bauens usw.) zu prüfen.

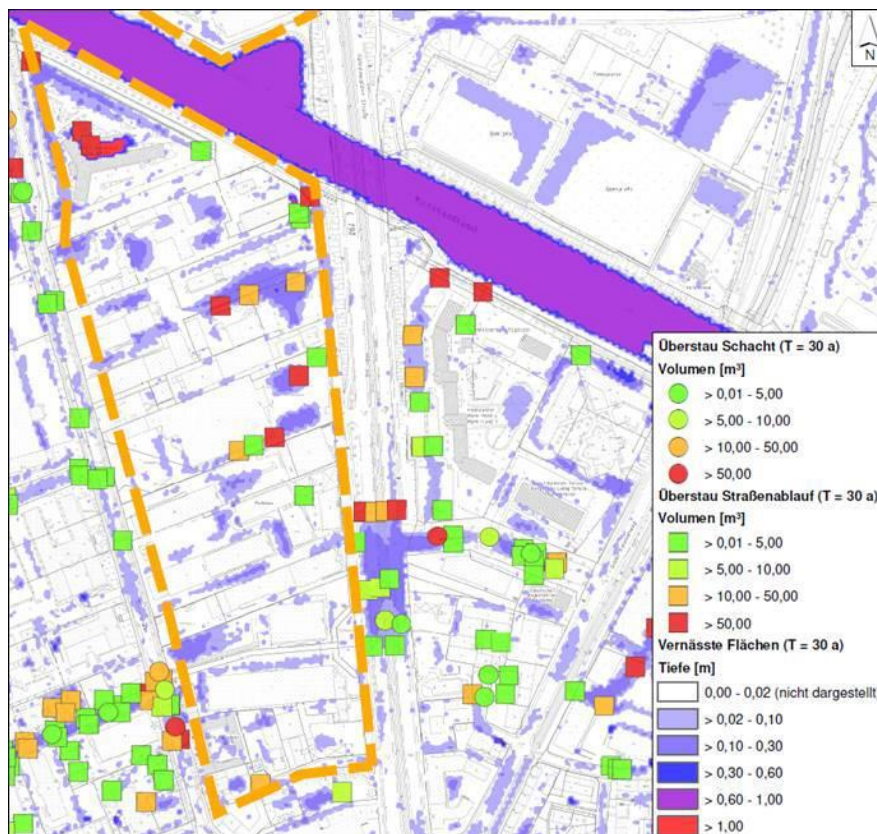


Abb.: Hydraulische Modellrechnung 30-jährliches Niederschlagsereignis, 2022

### Wasserversorgung

Zwischen Büttnerstraße und Vahrenwalder Straße verläuft auf Höhe des Grundstücks Haus-Nr. 209A eine Haupt-Wasserleitung (DN 400) quer über das Gebiet des Bebauungsplanes. Die Leitung ist auch bei zukünftigen Änderungen der Bebauung mit einem Schutzstreifen zu erhalten.

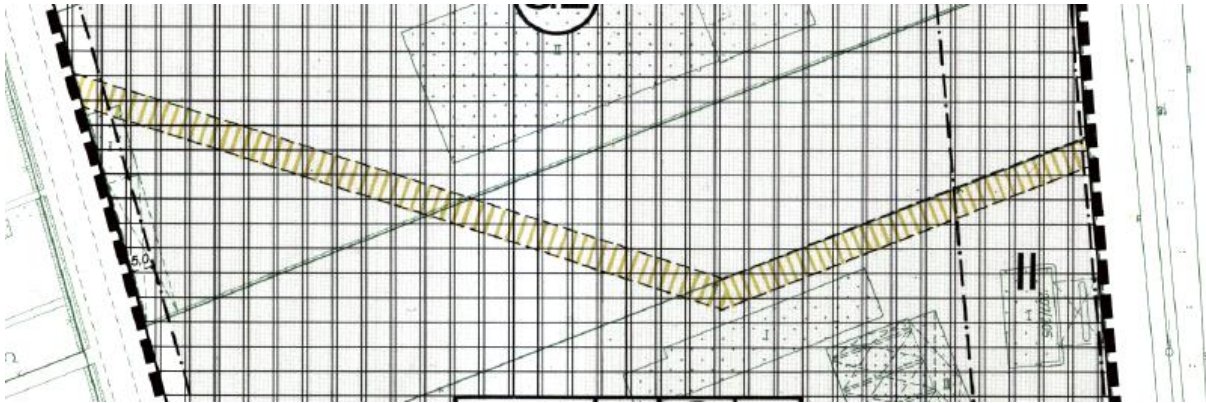


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 406, „Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“

### Gasfernleitung

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes südlich des Mittellandkanals verläuft eine Gasfernleitung (Versorgungsanlage der Open Grid Europe GmbH).

### GasLINE-Trasse (LWL)

Mehrere Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH tangieren das Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. queren das Plangebiet im südlichen Bereich.

Bei allen Maßnahmen im Bereich und / oder in der Nähe der Versorgungsleitungen sind die Anweisungen der jeweiligen Gesellschaften mit den entsprechenden Auflagen und Hinweisen zwingend zu beachten.

## **3. Umweltverträglichkeit**

### Störfallbetriebe

Als Störfallbetriebe werden Betriebe bezeichnet, die aufgrund der Handhabung mit gefährlichen Stoffen oberhalb einer sog. Mengenschwelle der Störfall-Verordnung unterliegen.

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, hervorgerufen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/818/EU, auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, zu denen auch SO-Gebiete mit großflächigem Einzelhandel sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke gehören, vermieden werden. Diese sogenannte Seveso-III-Richtlinie fordert, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Flächenausweisung bzw. Flächennutzung sicherzustellen, um Unfallfolgen für Mensch und Umwelt zu begrenzen.

Ziel ist es, bestehende Gemengelagen zu entzerren und schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen (Störfällen) auf Schutzgebiete so weit wie möglich

zu vermeiden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum 30.07.2017 wurde der gesetzliche Achtungsabstand in Niedersachsen auf 2.000 m um den Betriebsbereich gemäß § 5a BImSchG festgesetzt.

#### **Bestandserfassung und vorliegende Bewertungen:**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes von zwei Gewerbebetrieben (Rhenus SE & Co.KG und VSM Vereinigte Schmirgel-u. Maschinen-Fabriken AG), die aufgrund der dort genehmigten, gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen. Um die Auswirkungen auf die Umgebung beurteilen zu können, hat die Landeshauptstadt Hannover für diese Betriebe Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände veranlasst.

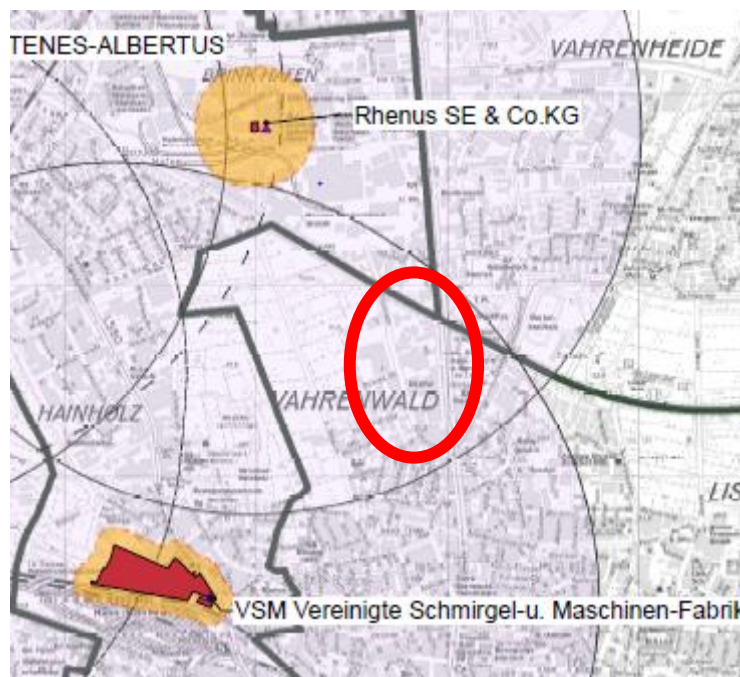


Abb.: Störfallbetriebe und Plangebiet

#### **Rhenus SE & Co. KG:**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Rhenus SE & Co. KG in einer Entfernung von ca. 1.300 m. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Errichtung und den Betrieb eines Logistikzentrums wurde ein Gutachten erarbeitet, in dem der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne der §§ 3 (5c) und 50 BImSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens KAS-18 ermittelt wurde. Zusätzlich wurde ermittelt, ob sich im Bereich innerhalb des ermittelten angemessenen Abstands Nutzungen befinden und bewertet, ob es sich bei diesen um schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Leitfadens KAS-18 handelt.

Die gehandhabten Lagerklassen umfassen Flüssigkeiten, feste Stoffe und Gase.

Acrolein wurde als Referenzstoff für akut toxische Stoffe mit den Gefahrenhinweisen H330 und H331 zugrunde gelegt. Acrolein deckt auch die nichtbrennbaren Gemische von akut toxischen Stoffen der Kat. 4 mit Kohlendioxid ab.

Es wurden folgende abdeckende Szenarien betrachtet:

- Freisetzung von brennbaren Flüssigkeiten während des Be- und Entladens mit anschließendem Brand
- Freisetzung von brennbaren Flüssigkeiten während des Be- und Entladens mit anschließender Explosion
- Freisetzung von akut toxischen Stoffen während des Be- und Entladens



- Brand in einem Lagerabschnitt mit Freisetzung von Brandgasen über die Rauch- und Wärmeabzugsanlage

Es wurde folgender abdeckender angemessener Sicherheitsabstand ermittelt:

- Freisetzung von akut toxischen Stoffen während des Be- und Entladens: 290m.

Innerhalb des Bereiches des angemessenen Sicherheitsabstands befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Leitfadens KAS-18.

Wenn Stoffe mit den Gefahrenhinweisen H330 und H331 in Gebinden größer als 10 l gehandhabt werden sollen, ist, gemäß Gutachten, für den jeweiligen Stoff und die geplante maximale Gebindegröße eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. In dieser ist nachzuweisen, dass der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand von 290 m für den jeweiligen Stoff und die geplante Gebindegröße eingehalten wird.

### **Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabriken AG (VSM):**

Südwestlich des Plangebiets befindet sich die VSM (Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabrik AG) in ca. 1.500 m Entfernung. Die VSM betreibt im Stadtteil Hainholz ein Werk zur Herstellung von Schleifmitteln auf flexibler Unterlage. Mit dem vorliegenden Gutachten<sub>3</sub> wurden die im Betriebsbereich vorhandenen Stoffe, die Anlagen und Verfahren sowie die Handhabung der Stoffe untersucht. Anhand verschiedener Szenarien wurden Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionskonzentrationen, Wärmestrahlungen und Explosionsüberdrücke vorgenommen und mit den einschlägigen Grenzwerten verglichen. Als Ergebnis wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 90 m um den Betriebsbereich empfohlen.

### **Zusammenfassung:**

Da die o.g. Szenarien und Beurteilungen, die auf der Grundlage des Leitfadens KAS-18 und der Arbeitshilfe KAS-32 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit abgeleitet wurden, können sie als abdeckend für die Ermittlung des jeweils angemessenen Sicherheitsabstands betrachtet werden. Durch die Wahl der jeweils ungünstigsten Annahmen wurde eine konservative Abschätzung der möglichen Auswirkungen vorgenommen. Durch die Beurteilung der zuständigen Fachbehörde, dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover, wurden die Abstände geprüft und bestätigt. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich diesen Ergebnissen an. Das Plangebiet befindet sich somit außerhalb der durch die Gutachten ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände. Mit schädlichen Auswirkungen ist damit nicht zu rechnen.

### Lärmschutz

Die geltenden Lärmschutzvorschriften sind weiterhin zu beachten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine geänderten Anforderungen.

### Naturschutz

Das Plangebiet ist weitgehend überbaut und versiegelt. Im nördlichen Bereich und entlang des Mittellandkanals finden sich vereinzelte Grünflächen mit Baumbestand. Diese tragen zum bioklimatischen Ausgleich und zur Wasserretention bei. Im südlichen Teil des Plangebietes finden sich nur vereinzelt Gehölzstrukturen.

Eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar. Das Vorkommen seltener oder geschützter Arten ist nicht bekannt. Der nordöstlich angrenzende Bereich des Mittellandkanals besitzt jedoch eine hohe Bedeutung als Fledermaus-Jagdgebiet (u.a. Zwerg- und Wasserfledermaus).

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und keine besonders geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) ausgewiesen.

Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden. Hierüber hinausgehende Baurechte werden durch die Planänderung nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte ist daher davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht somit nicht. Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich, konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Unabhängig davon finden jedoch die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt von Bäumen erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

### Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Altlasten und Altlasten - Verdachtsflächen. Es handelt sich überwiegend um Altstandorte, die den Branchen Lagerei, Spedition / Transport-, Lager- und Umschlagbetrieb, Metallgießerei / Stahlbauerzeugnisse, Maschinenbau, Tankstellen, Autowaschanlagen, Kraftwagen - Instandhaltung und –Reparatur sowie Kraftwageneinzelhandel, Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Druckerei, Lagerung von Lösungsmitteln und Großhandel mit chemischen Erzeugnissen bzw. Herstellung chemischer Grundstoffe, Reifenhandel, -lagerung, und -umschlagplatz sowie Recycling von Schrott zuzuordnen sind .

Durch die industrielle und gewerbliche Nutzung ist es in der Vergangenheit zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen gekommen.

Mit nachteiligen Beeinflussungen des Bodens und des Grundwassers muss, insbesondere im Bereich des Grundstücks Vahrenwalder Straße 201 (Standort EF. 697), gerechnet werden.

Bei zukünftigen Genehmigungsverfahren für Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen oder Grundwassernutzungen ist zuvor die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Zuge für die weiteren Gefährdungsbeurteilungen und Abwägungsprozesse die Hinzuziehung externer Gutachter erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Eingriffen in den Boden Aushubmassen mit abfallrechtlich relevanten Belastungen anfallen können, die zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

## Gewässerschutz

### *Grundwasser*

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen sind nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW und BTEX) und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe bekannt (LCKW).

Bei Grundwassernutzungen oder Eingriffen in das Grundwasser ist das Verlagern von Schadstoffen nach Möglichkeit, ggf. durch technische Maßnahmen, zu minimieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geförderte Grundwasser vor der Ableitung abgereinigt und die Ableitung gesondert überwacht werden muss.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>).

### *Niederschlagswasserversickerung*

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt.

Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird.

### *Oberflächengewässer*

Der Mittellandkanal liegt als Gewässer I. Ordnung jenseits der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für den Mittellandkanal als Gewässer I. Ordnung ist gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) im Außenbereich der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m (ab Böschungsoberkante bemessen) zu berücksichtigen.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre ökologischen Funktionen erhalten.

Hier ist insbesondere verboten:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen.

Sollte die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mittellandkanal geplant sein, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. den §§ 9, 10 WHG erforderlich. Daneben ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

## Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Kampfmitteldienstes hat ergeben, dass das Plangebiet von Kriegseinwirkungen (Bombardierung im 2. Weltkrieg) betroffen war.



R 550 305

H 5 807 203



R 549 355

H 5 805 968

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Diese amtliche Karte und ihre zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvemmG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt folgende Empfehlungen zu den betroffenen Flächen:

**Empfehlung: Sondierung**

**Fläche A**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.  
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.  
Sondierung: Es wurde keine ausreichende Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht abgenommen.  
Räumung: Die Fläche wurde eingeschränkt geräumt. Eine Sicherheit mit Tiefeneinschränkung wurde erreicht.  
Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

**Fläche B**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.  
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.  
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.  
Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel

**Empfehlung: Kein Handlungsbedarf**

**Fläche C**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.  
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.  
Sondierung: Es wurde keine ausreichende Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht abgenommen.  
Räumung: Die Fläche wurde eingeschränkt geräumt. Eine Sicherheit mit Tiefeneinschränkung wurde erreicht.  
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

**Fläche D**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.  
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.  
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.  
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt

**Hinweis:**

Die vorliegenden Luftbilder konnten nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

#### **4. Gutachten und Konzepte**

- [1] Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, CIMA Beratung + Management GmbH Berliner Allee 12 30175 Hannover, Hannover Dezember 2019.
- [2] Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, Stand 20.09.2021.
- [3] Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2021
- [4] Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG; Rhenus SE & Co. KG, Niederlassung Hannover, Standort Hackethalstraße 5, Hannover,  
Verf.: Müller-BBM GmbH, Niederlassung Hamburg, Bramfelder Str. 110 B / 3. Stock, 22305 Hamburg, 24. September 2019
- [5] Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabriken AG,  
Verf.: Inherent Solutions Consult GmbH & Co KG (Dipl.-Ing. Maik Bäumer); Hannover Dezember 2017

Die Landeshauptstadt Hannover hat die Gutachten geprüft. Sie schließt sich den Ergebnissen der Gutachten an. Die Konzepte wurden vom Rat der Landeshauptstadt Hannover als Städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 beschlossen.

#### **5. Kosten für die Stadt**

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## Teil II Umweltbericht

§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, wobei die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden ist. Es wird Bezug genommen auch auf die §§ 2a und 4c BauGB.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### Angaben zur Standort

Das Plangebiet ist Teil eines umfangreichen Gewerbestandortes westlich der Vahrenwalder Straße und südlich des Mittellandkanals im Stadtteil Vahrenwald. Es umfasst den Bereich zwischen der Büttnerstraße, den planfestgestellten Flächen des Mittellandkanals, der Vahrenwalder Straße sowie den Nordgrenzen der Grundstücke Vahrenwalder Straße Nr. 193, 193A und Büttnerstraße 4.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 406 aus dem Jahr 1969. Die Flächen sind weitgehend als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandel ist in seinen verschiedenen Ausprägungen und Größenordnungen allgemein zulässig

##### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und den Ausschluss von Vergnügungsstätten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Sicherung des Gewerbestandortes geschaffen und Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Versorgungsbereiche verhindert werden. Gleichzeitig sollen für den mittleren Planbereich die Rahmenbedingungen für eine standortgerechte Nutzung geschaffen werden. Hier ist ein Sondergebiet für gewerbliche Nutzungen sowie großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geplant.

##### Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 12 ha. Davon wird das geplante Sondergebiet einen Umfang von ca. 5,4 ha aufweisen.

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

##### Fachgesetze

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind eine Reihe von Umweltbelangen im Rahmen der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, dieses sind:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB:	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
§ 1a Abs. 2 BauGB:	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
§ 1a Abs. 3 BauGB:	Berücksichtigung der Eingriffsregelung
§ 1a Abs. 5 BauGB:	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

In der vorliegenden Begründung, bestehend aus einem städtebaurechtlichen Teil und dem Umweltbericht, wird dokumentiert, wie diese Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406, 1. Änderung - Büttnerstraße - berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem zugehörigen Niedersächsischen Ausführungsgesetz festgelegt. Danach sind im Zuge der Planaufstellung insbesondere die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des besonderen Artenschutzes zu beachten. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten.

Hier sind das Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die auf dessen Grundlage erlassenen Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV) sowie die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten. Diese Vorgaben betreffen insbesondere die Beurteilung der Geräuschsituation und die Gefährdungseinschätzung sogenannter Störfallbetriebe.

#### Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) stellt für das Schutzgut Arten und Biotope im Plangebiet Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung fest. Ferner werden wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch Lärmbereiche (Straßen) dokumentiert. Im Zielkonzept sowie in den Kategorien Wasser und Stoffretention, besondere Werte von Böden, Landschaftsbild, Klima, Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft sowie Biotopverbund werden für das Plangebiet keine Einordnungen vorgenommen.

In der Kategorie Landschaftsbild werden jedoch für das Plangebiet wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen als Industrie- und Gewerbefläche gesehen. In der Kategorie Klima wird der Bereich mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft sowie als bioklimatisch belastetes Gebiet im Siedlungsraum ausgewiesen.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile etc.) sowie besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen bzw. wurden nicht festgestellt. Auch FFH- und Natura 2000-Gebiete sind nicht berührt.

Daneben sind zahlreiche weitere fachplanerische Vorgaben zu beachten, z.B. der Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover, das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation, die Fachkarte Klimaanpassung und die Bodenwerte für Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover. Weiter gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover sowie die Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich.

### **1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen nahezu vollständig bebauten und versiegelten Bereich. Die Festsetzungen entsprechen weitgehend den tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit. Es geht bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen um die Regulierung und Steuerung von bestimmten Nutzungen (Einzelhandel und Vergnügungsstätten), insbesondere um deren Ausschluss sowie um die Verortung von einzelnen Einzelhandelsnutzungen, die bisher uneingeschränkt zulässig waren. Durch diese Einschränkung des Nutzungsspektrums ist mit negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter nicht zu rechnen.



## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind, aufgrund der geplanten eingeschränkten Zulässigkeiten von Nutzungen sowie der im Übrigen weiterhin unveränderten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

### **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind, aufgrund der geplanten eingeschränkten Zulässigkeiten von Nutzungen sowie der im Übrigen weiterhin unveränderten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

### **2.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind, aufgrund der geplanten eingeschränkten Zulässigkeiten von Nutzungen sowie der im Übrigen weiterhin unveränderten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche zu erwarten.

### **2.4 Schutzgut Wasser**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind, aufgrund der geplanten eingeschränkten Zulässigkeiten von Nutzungen sowie der im Übrigen weiterhin unveränderten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind, aufgrund der geplanten eingeschränkten Zulässigkeiten von Nutzungen sowie der im Übrigen weiterhin unveränderten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind, aufgrund der geplanten eingeschränkten Zulässigkeiten von Nutzungen sowie der im Übrigen weiterhin unveränderten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Positive Auswirkungen sind durch die angestrebte Verhinderung eines Trading-Down-Effekts zu erwarten.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind, aufgrund der geplanten eingeschränkten Zulässigkeiten von Nutzungen sowie der im Übrigen weiterhin unveränderten planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

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

Im Bereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Natura-2000-Gebiete (Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie). Auswirkungen der Planung in Bezug auf Natura-2000-Gebiete sind daher nicht zu erwarten.

## **2.10 Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen (Störfallbetriebe)**

In Teil I der Begründung (siehe Kapitel 3 – Immissionsschutz) wurde die Prüfung derjenigen sogenannten Störfallbetriebe dargelegt, die sich innerhalb des immissionsschutzrechtlich relevanten Achtungsabstandes von 2 km zum Plangebiet befinden.

Für die zwei betroffenen Industriebetriebe liegen Abstandsgutachten vor, die mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt wurden. Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass die o.g. Sicherheitsabstände der beurteilten Betriebe in unkritischer Entfernung zum Plangebiet an der Büttnerstraße liegen. Da das Plangebiet außerhalb der ermittelten Sicherheitsabstände liegt, besteht nicht die Wahrscheinlichkeit, dass von einem dieser Unternehmen schwere Unfälle und Katastrophen ausgehen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten.

## **3. Prognosen für die Entwicklung des Umweltzustands**

### **3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein konkretes Vorhaben verbunden. Eine Erörterung der Auswirkungen der Betriebs- und Bauphase sowie der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung erübrigt sich daher.

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

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Beeinträchtigungen von Umweltbelangen bekannt. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung, Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen und Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen erübrigen sich daher.

Durch die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Eingriffsmöglichkeiten, die über die bisherigen hinausgehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt daher nicht zur Anwendung. Die Festsetzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

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

Grundsätzlich wäre es möglich, auf das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan zu verzichten. Damit wären allerdings die vorliegenden Planungsziele, nämlich die gezielte Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und der Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht möglich.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und den Ausschluss von Vergnügungsstätten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Sicherung des Gewerbestandortes geschaffen und Beeinträchtigungen bestehender und geplanter Versorgungsbereiche verhindert werden. Gleichzeitig sollen für den mittleren Planbereich die Rahmenbedingungen für eine standortgerechte Nutzung geschaffen werden. Hier ist ein Sondergebiet für gewerbliche Nutzungen sowie großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geplant. Dies entspricht dem geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Vergnügungsstättenkonzept der Landeshauptstadt Hannover sowie dem im RROP 2016 festgelegten, regional bedeutsamen Fachmarktstandort.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

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

### **6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung („Monitoring“)**

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist die Prognose des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtiges Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung umweltrelevanter Festsetzungen. Da es durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zu keinen derartigen Festsetzungen kommt, ist ein Monitoring in diesem Fall nicht notwendig.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Änderung von Einzelhandelsnutzungen sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten bewirkt werden. Ein konkretes Vorhaben ist damit nicht verbunden. Umweltauswirkungen ergeben sich für den Planbereich nicht. Wesentlich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 6.4 Quellenverzeichnis

### Verzeichnis der Gutachten

- Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG; Rhenus SE & Co. KG, Niederlassung Hannover, Standort Hackethalstraße 5, Hannover,  
Verf.: Müller-BBM GmbH, Niederlassung Hamburg, Bramfelder Str. 110 B / 3. Stock, 22305 Hamburg, 24. September 2019
- Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinenfabriken AG,  
Verf.: Inherent Solutions Consult GmbH & Co KG (Dipl.-Ing. Maik Bäumer); Hannover Dezember 2017

### Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV).
- Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover
- Verkehrsmengenkarte der Region Hannover
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.
- Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation
- Karte der klima- und immissionsökologischen Funktion für die Landeshauptstadt Hannover (Stand 2006)
- Fachkarte Klimaanpassung
- "Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" der Landeshauptstadt Hannover

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Mai 2022

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung  
des Entwurfes am 29.09.2022  
zugestimmt.

Fachbereichsleitung

gez. Warnecke, 12.05.2022

gez. Fenske, 29.09.2022

61.11 / 11.05.2022

Der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung des Entwurfs mit Umweltbericht wurden aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Die Begründung mit Umweltbericht wurde redaktionell überarbeitet und aktualisiert. Änderungen wurde dabei in den Abschnitten 2.1, 2.3, 3. und 4. vorgenommen.

Begründung der Satzung aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,

Januar 2023

Der Rat der Landeshauptstadt  
Hannover hat der Begründung zur  
Satzung (einschließlich  
Umweltbericht) am  
zugestimmt.

Fachbereichsleitung

61.11 / 19.01.2023