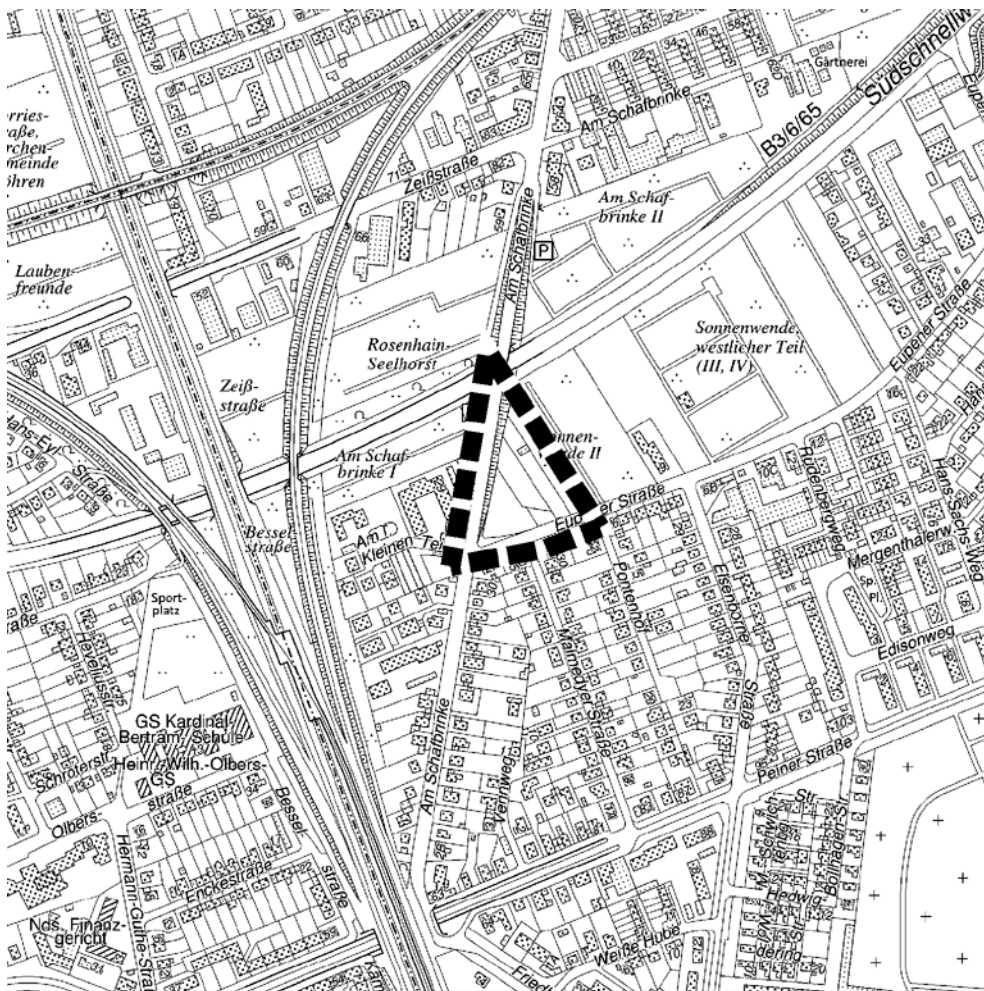


## 229. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Seelhorst / "Nahversorger Eupener Straße"

### Begründung

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



<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<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 Bebauungspläne.....	5
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht .....	5
3.3.1 Landschaftsrahmenplan.....	5
3.3.2 Landschaftsplan .....	5
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	5
3.3.4 Natura 2000-Gebiete .....	5
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b> .....	<b>5</b>
<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 .....	8
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	8
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser .....	9
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime .....	9
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen.....	11
5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln.....	12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima .....	12
5.2.4 Schutzgut Mensch .....	13
5.2.4.1 Lärm .....	13
5.2.4.2 Lufthygiene.....	14
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft.....	14
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild .....	14
5.2.6 Natura 2000 .....	14
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	15
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	15
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / Eingriffsregelung .....	15
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	16
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes.....	16
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich.....	16
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	16
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....	17
5.8 Zusammenfassung .....	17
<b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b> .....	<b>19</b>
<b>Planzeichenerklärung</b> .....	<b>20</b>

## **229. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Seelhorst / "Nahversorger Eupener Straße"**

### **Begründung**

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

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

Für die Grundflächen im Eckbereich von Eupener Straße und Am Schafbrinke liegt der Antrag eines Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung vor. Der Stadtteil Seelhorst weist auf diesem Sektor eine Unterversorgung auf. Die Ansiedlung liegt damit im öffentlichen Interesse und ist städtebaulich erwünscht.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1779 gefasst.

Der Flächennutzungsplan ist ebenfalls zu ändern. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### **2. Städtebauliche / naturräumliche Situation**

Der Planbereich ist im östlichen Teil des Stadtteils Seelhorst gelegen und wird von der Eupener Straße im Süden, der Straße Am Schafbrinke im Westen und von privaten Kleingärten der Kolonie Sonnenwende II im Osten begrenzt. Unmittelbar im Norden angrenzend verläuft der Südschnellweg (B 3, B 6, B 65). Westlich des Plangebiets befindet sich Kleingartennutzung, gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung, südlich davon Wohnnutzung.

Mit der Eupener Straße ist die Erschließung des Plangebiets gegeben. Die Straße Am Schafbrinke ist hierfür wegen ihrer Rampenlage im Zuge der Überführung des Südschnellweges weniger geeignet.

Die Straße Am Schafbrinke wird von Buslinien 128 und 134 der Üstra befahren. Die Haltestelle "Eupener Straße" ist unmittelbar am Plangebiet gelegen.

Bei dem Planbereich handelt es sich um ehemalige Kleingartenflächen, die bereits vor mehreren Jahrzehnten aufgegeben wurden und mit Zwischennutzungen (Flüchtlingsunterkunft) belegt waren. Bis auf eine - heute ungenutzte - ausgebaute ehemalige Gartenlaube und zwei zugehörige Schuppen am Ostrand des Planbereichs ist er unbebaut und auch sonst nutzungsfrei.

Insbesondere im Bereich um das vorgenannte Gebäude sowie an den äußeren Rändern findet sich ein teils dichter Gehölzbestand (Bäume und Sukzessionsgebüsche). Zu etwa zwei Dritteln (im südlichen Teil) ist der Planbereich gehölzfrei und von Ruderalfluren eingenommen.



Luftbildaufnahme 2013 (© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

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

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) enthält für den Änderungsbereich keine spezifischen flächenhaften oder standortbezogenen zeichnerischen Festlegungen.

Darüber hinaus liegt der Planbereich nach dem im RROP integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept im "zentralörtlichen Ergänzungsbereich (Oberzentrum)".

Hierfür gilt die verbindliche Regelung (Ziel 1.6.1-05):

"Im ... oberzentralen Ergänzungsbereich der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen."

Aufgrund der Größe und Ausrichtung der angestrebten Ansiedlung eines Nahversorgers ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (vgl. auch Abschnitt 4).

### **3.2 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1113 (in Kraft getreten am 23.09.1987). Er setzt hier "Dauerkleingärten" fest. Eine kleingärtnerische Nutzung hat jedoch auch bei Planaufstellung nur noch auf einem Flurstück an der Ostgrenze des Änderungsbereiches der 229. Flächennutzungsplan-Änderung (Eupener Straße 40) bestanden.

### **3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

#### **3.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich weder Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften noch besondere Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiflächen. Nur allgemein wird für Kleingartenanlagen generell das Ziel der Verbesserung der Eignung für ruhige Erholung und der Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen und Stadtteilen formuliert.

Der - den o.g. Landschaftsrahmenplan künftig ersetzende - Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die dazu erarbeiteten Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotop, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima (Stand März 2011) sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

#### **3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept**

Für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover als gutachterliche Fachaussage ein Landschaftsplan erarbeitet, der vom beauftragten Büro für Landschaftsplanung Georg von Luckwald, Hameln, Ende 1998 vorgelegt wurde. Er enthält für das Plangebiet keine Zielaussagen.

Der Abgleich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen erfolgte im Rahmen des Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzeptes Stadtbezirk Döhren-Wülfel (Februar 2002). Für den Planbereich wurden die Entwicklung von Wohnbauflächen und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgeschlagen. Die Ansiedlung eines Nahversorgers als eine dem Wohnen dienende Nutzung und die nunmehr darauf ausgerichtete Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den seinerzeitigen Entwicklungsvorstellungen.

#### **3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt.

Besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

#### **3.3.4 Natura 2000-Gebiete**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **4. Planungsziele und Planinhalt**

Bereits das Gutachten zum Nahversorgungskonzept der Landeshauptstadt Hannover (CIMA, Lübeck, August 2002; s. Informations-Drucksache Nr. 3297/2002) hat für den Stadtteil Seelhorst deutliche Defizite in der Ausstattung mit Nahversorgern aufgezeigt (Einstufung: "mittlerer Handlungsbedarf") und Ansiedlungsbedarf festgestellt. Die Versorgungssituation für Seelhorst hat sich seitdem nicht gebessert, so dass diese Feststellung nachfolgend im Gutachten zur Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover (Dr. Acocella, Lörrach, August 2010) bestätigt worden war.

Angesichts dieser Situation hat der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel mit Beschluss vom 03.12.2009 die Verwaltung aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass im Stadtteil Seelhorst ein Lebensmittelnahversorger angesiedelt wird.

Mit dem Ansiedlungsinteresse eines Vorhabenträgers zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes besteht nunmehr die Chance, dem Versorgungsmangel für den Stadtteil abzuwehren. Der künftige Standort ist den Wohngebieten zwischen Eupener Straße und Peiner Straße unmittelbar zugeordnet und befindet sich daher in (teil-)integrierter Lage. Die beabsichtigte Nutzung dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs.

Geplant ist ein Nahversorger mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und kleineren Dienstleistern (z.B. Frisörläden, Zeitschriftenhandel, Bäckerei und Café) auf einer zusätzlichen Fläche von insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Ein diesbezüglicher Antrag auf die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Datum vom 26.09.2012 gestellt. Auf dieser Grundlage wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1779 eingeleitet (Drucksache Nr. 2379/2012, Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.11.2012).

Zur abschließenden Klärung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit bestehenden Versorgungsstrukturen wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover eine "Städtebauliche Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1779 erstellt (Stadt + Handel, Februar 2013). Sie kommt zu folgenden, für das Vorhaben positiven Ergebnissen:

- "Das in Rede stehende Vorhaben mit einer Verkaufsflächendimensionierung von rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weist ein an die bestehenden angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ausgerichtetes Flächenprogramm bzw. Betriebsform auf. Das Vorhaben verfügt über eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Seelhorst. Es erscheint angesichts der ermittelten Flächenproduktivität von rd. 4.800 bis zu rd. 5.600 Euro/ m<sup>2</sup> VKF langfristig durchaus tragfähig. Allerdings ist zur dauerhaften Absicherung des Vorhabens eine Ergänzung des projektierten Lebensmittelmarkts um kleinteilige Nutzungen, insb. im Nicht-Handelsbereich ratsam (s. nächster Punkt)."
- "Vor dem Hintergrund der handelsseitig schwach ausgeprägten Bestandsstrukturen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen ist eine handelsseitige Arrondierung des Angebots eher eingeschränkt zu empfehlen. Bis auf die Ansiedlung eines Betriebs des Lebensmittelhandwerks ist eine weitergehende handelsseitige Ansiedlung nicht zu empfehlen. Ergänzungen am Vorhabenstandort um einzelhandelsnahe und sonstige Dienstleistungen, die sich im Rahmen der zur Verfügung stehenden Flächen (insg. rd. 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche) bewegen, können auch zur langfristigen Sicherung des projektierten Lebensmittelmarkts empfohlen werden."
- "Die Einordnung des in Rede stehenden Vorhabens hat ergeben, dass das Vorhaben mit der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover vereinbar ist. Der Vorhabenstandort liegt zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, das Vorhaben weist auf Grund seiner Verkaufsflächendimensionierung jedoch eine eindeutige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Seelhorst auf und kann die im Stadtteil Seelhorst festgestellte Versorgungslücke schließen ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen auszulösen."
- "Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Hannoverschen Stadtbezirk Döhren-Wülfel sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des in Rede stehenden Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> grundsätzlich nicht zu erwarten."
- "Ausgehend von der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens sowie der Ergebnisse der Tragfähigkeitsanalyse und der Einordnung des Vorhabens in die kommunalplanerischen Vorgaben kann das in Rede stehende Vorhaben unter Beachtung der getroffenen Empfehlungen in Bezug auf die Arrondierung weiterer Nutzungen als verträglich erachtet werden."

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1779 erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet bisher "Kleingartenfläche" darstellt. Eine derartige Nutzung ist hier bereits seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden.

Grundsätzlich ist die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben in den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen möglich, da sie dem Wohnen dienen. Im vorliegenden Fall soll aber ausschließlich die Ansiedlung eines konkreten Betriebes auf einer bestimmten Fläche vorbereitet werden. Daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan mit einer dem Planungsziel entsprechenden Darstellung als "Sonderbaufläche - Einzelhandel" sachgerecht.

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

### **5.1 Einleitung**

Die Einleitung enthält gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB die

- Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfanges der Darstellungen sowie des Bedarfs an Grund und Boden sowie die
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplanes

### Flächenbilanz:

*(Die Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung im Vergleich der geltenden und der künftigen Darstellungen, jedoch nicht auf die real ausgeübte oder mögliche Nutzung; desgleichen erlaubt die Flächenbilanz keinen eindeutigen Rückschluss auf den Anteil an versiegelter Fläche. Aufgrund des Maßstabes und der generalisierten Zielaussage können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)*

Sonderbaufläche Einzelhandel	+ 0,67 ha
Kleingartenfläche	- 0,67 ha

### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 229. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

*Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.*

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm),
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), s.a. Abschnitt 3.1.

### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan Hannover / Landschaftsrahmenplan Region Hannover - Bestand und Bewertung, s. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan Döhren-Wülfel; s. Abschnitt 3.3.2
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel (s. Abschnitt 3.3.2)

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß der Anlage 1 des BauGB 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 grundsätzlich die geplanten mit den geltenden Darstellungen zu vergleichen.

Mit dem Verfahren zur 229. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit der Ansiedlung eines Nahversorgers vorbereitet werden. Auf einer bisher weitgehend unbebauten Fläche, die zu einem beträchtlichen Anteil einen Gehölzbestand aufweist, wird eine Bebauung für die angestrebte Nutzung die Grundflächen im Planbereich nahezu vollständig in Anspruch nehmen. Baumbestand wird nur in geringerem Umfang erhalten bleiben können.

#### **5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet bietet mit seinem lichtungsähnlichen Innenteil und dem umgebenden Gehölzbestand grundsätzlich einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### Vögel und Fledermäuse / Artenschutz

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft liegt ein Gutachten zum Artenschutz vor (Planungsgruppe Landespflege, 2012). Durch insgesamt 7 Begehungen wurde die Avifauna im Plangebiet flächendeckend erfasst. Dabei wurden insgesamt neun verschiedene Vogelarten nachgewiesen, wovon sechs Arten als Brutvögel festgestellt wurden. Mit Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp handelt sich um Arten, die Gehölzbestände, Gärten und Parks besiedeln. Alle genannten Vogelarten sind nicht auf der Roten Liste Niedersachsen geführt, unterliegen aber dem Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie.

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

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wird in dem genannten Gutachten ausgeführt:

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



Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Untersuchungen zeigen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Trotzdem ist aus avifaunistischer Sicht der größtmögliche Erhalt der Gehölzbestände wünschenswert. Weiter ist zu beachten, dass die Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten gefällt werden dürfen.

#### Biototypen

In einer zweiten Untersuchung wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt (Planungsgruppe Landespflege, Hannover 2013). Dabei wurden verschiedene naturnahe Sukzessionsgebüsche und (halb-)ruderaler Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzbestände erfasst.

Bei den kartierten Biototypen handelt es sich um Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung. Mit dem geplanten Vorhaben sind daher erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu erwarten, und zwar insbesondere durch den Freiflächenverlust und die Beseitigung der Gehölzbestände und Ruderalfluren. Daneben kommt es aufgrund der geplanten Bebauung und Flächenversiegelung auch zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### Baumbestand

Im Rahmen der Biototypenkartierung wurden auch die nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover geschützten Bäume erfasst. Dabei handelt es sich um zahlreiche Laubbäume, vor allem am südlichen Rand sowie in zentraler Lage des Plangebietes. Während ein Teil dieser Gehölzbestände, namentlich die stadtbildprägende Baumgruppe an der Einmündung der Eupener Straße, erhalten werden kann, müssen für die Errichtung des Marktes und die Anlage der Stellplätze insgesamt 43 geschützte Bäume beseitigt werden. Für die beseitigten Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum in der Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplan der Region Hannover kommt der Planfläche zum Teilaspekt "Arten und Biotope" in Bezug auf den gehölzfreien Innenbereich keine besondere Biotopbedeutung zu ("Biototyp mit sehr geringer Bedeutung"). Die westlichen und östlichen Randstreifen mit ihrem deutlichen Gehölzbestand werden dagegen als Biototyp mit "geringer" bzw. mit "mittlerer" Bedeutung bewertet.

Eine herausgehobene Bedeutung für den Tier- / Pflanzenartenschutz wird nicht angegeben.

Die Lage im Einflussbereich von Lärm durch Verkehrsanlagen wird ergänzend festgestellt.

### **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

#### **5.2.2.2 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime**

##### **Boden**

Die Bodenkundliche Stadtkarte 1:25.000 weist für das Plangebiet keine Informationen auf.

Die zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover (IFUA Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, 2009) enthält Angaben zu den für die Stadt Hannover als relevant angesehenen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte). Die Aussagesicherheit der Bodenfunktionsbewertung wird für den Bereich des F-Plan-Gebietes maßstabsbedingt als unsicher bis sehr unsicher eingestuft.

### **Lebensraumfunktion**

Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des Plangebietes als "mittel" bis "gering" einzustufen. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte als "mittel" zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nicht vor.

### **Regelungsfunktion**

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im gesamten Planbereich als "gering" einzustufen.

### **Filter- und Pufferfunktion**

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) wird überwiegend als "mittel" und im östlichen Randbereich als "hoch" bewertet.

### **Archivfunktion**

Die im Planbereich vorkommenden Böden erfüllen keine Archivfunktion.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Planbereich als "mittel" ausgewiesen. Für den zentralen Bereich wird auf Grund der geringen Naturnähe von einer "geringen" Schutzwürdigkeit der Böden ausgegangen.

Für die im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze (z. B. gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB). Das Planungsziel wird im überwiegenden Teil des Plangebietes zu Versiegelung des Bodens und Verlust seiner natürlichen Funktionen führen. Im Wesentlichen beeinträchtigen folgende Faktoren den Boden:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung,
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase.

### **Bewertung zum Schutzgut Boden**

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt sind erheblich.

Da für die Ansiedlung des Nahversorgers im Stadtteil Seelhorst keine anderen bzw. gleichwertig geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist unter Abwägungsgesichtspunkten das Ziel der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung als vorrangig gegenüber dem vorsorgenden Bodenschutz zu bewerten. Gleichwohl ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

### **Grundwasser**

Der Änderungsbereich liegt nach den Feststellungen zum Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover in einem Gebiet mit potentiell und real geringer Grundwasserneubildungsrate (0-75 mm/a, Landschaftsrahmenplan, Karten 3.3-6 und 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering ausgeprägt (Landschaftsrahmenplan, Karte 3.3-8). Das bedeutet ein höheres Verunreinigungsrisiko für das Grundwasser.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle im Einmündungsbereich von Eupener Straße und Am Schafbrinke verzeichnet einen Grundwasserflurabstand nach dem Stand von September 2012 einen Grundwasserflurabstand im jahreszeitlichen Schwankungsbereich von 1,60 bis 1,87 m. Die Grundwasserflurabstände für das Plangebiet variieren insofern, dass sie im Westteil höher liegen (2,5 - 5 m), im Ostteil niedriger (0,5 - 1 m). Die generelle Fließrichtung des Grundwassers zeigt nach Westnordwest. Die jüngste Auswertung der Grundwassermessstelle

ergibt einen maximalen rechnerischen Grundwasserstand von 56,7 m. Bei einer Geländehöhe von 57,9 m über N.N. ist das Grundwasser also in einer Tiefe von ca. 1,2 m anzutreffen.

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

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich.

Im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung (ukon Umweltkonzepte, Hannover 2013) wurde festgestellt, dass auf dem Ansiedlungsgrundstück eine flächendeckende künstliche Auffüllung aus Betonbruch mit einer Mächtigkeit von 60 bis 90 cm vorhanden ist. Dabei wurden Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Sulfaten vorgefunden, die jedoch nicht als gefährdend einzustufen sind. Allerdings ist eine gezielte Versickerung des Regenwassers, die über den natürlichen Abfluss hinausgeht, nicht ohne Beseitigung der Auffüllungen möglich, da ein Transfer der nachgewiesenen Schadstoffe in das Grundwasser zu befürchten wäre.

### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in nächster Umgebung nicht vorhanden.

### Bewertung zum Schutzgut Wasser

Da die zur Wohnbauflächenentwicklung im Änderungsbereich vorgesehenen Flächen weitgehend unversiegelt sind, führt das mit der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges und damit zur teilweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen einschließlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff. Unter Berücksichtigung der Vorgabe, eine gezielte Versickerung nur nach Beseitigung der Geländeauffüllungen vorzunehmen, sind allerdings keine Gesichtspunkte erkennbar, dass die im Plangebiet vorgesehene Nutzung sowie deren Umfang im Vergleich zum heutigen Zustand zusätzliche oder neue Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser bringen wird. Zumindest Teile des Oberflächenwassers werden auch künftig der Versickerung zugeführt und der Abfluss der verbleibenden Restmengen vom Gebäude wird durch die geplante Dachbegrünung verlangsamt.

Nachrichtlich:

Die Bestandserhebung und Bewertung zum in der Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplan der Region Hannover ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu. Nach der Karte zum Teilaspekt "Wasser" liegt das Plangebiet - wie auch das östlich sich anschließende Kleingartengebiet - sowohl in einem "Bereich mit hoher oder sehr hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation" als auch - im Gegensatz zu den Feststellungen zum Landschaftsrahmenplan Hannover - in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher bis sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

### **5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen**

Belastungen des Bodens mit Altlasten sind bisher nicht bekannt. Grundsätzlich ist zwar bei ehemals kleingärtnerisch genutzten Böden mit Rückständen im Zusammenhang mit dieser Nutzung zu rechnen (aus der Verwendung von Düngemitteln, Einsatz von Pestiziden, Verbrennen von Abfällen, Vergraben von Müll, Fäkaliengruben). Hinweise hierauf liegen für das Plangebiet konkret nicht vor. Zudem liegt die Kleingartennutzung bereits mehrere Jahrzehnte zurück.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens ist stets auch zu untersuchen, inwieweit belastete Böden vorliegen und wie damit umgegangen werden soll. Sollten sich im Zusammenhang mit bauvorbereitenden Maßnahmen Auffälligkeiten zeigen, ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. In der o.g. orientierenden Bodenuntersuchung (ukon Umweltkonzepte, Hannover 2013) wurde bisher festgestellt, dass auf dem Grundstück eine flächendeckende künstliche Auffüllung aus Betonbruch mit einer Mächtigkeit von 60 bis 90 cm vorhanden ist. Auch wenn es sich dabei nicht um gefährliche Stoffe handelt, ist eine gezielte, über den natürlichen Abfluss hinausgehende Versickerung des Regenwassers, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfte, nicht ohne Beseitigung des Auffüllmaterials in den fraglichen Bereich möglich, da ein Transfer der nachgewiesenen Schadstoffe in das Grundwasser zu befürchten wäre.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass mit der Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs und angegliederter Dienstleister keine gegenüber den möglichen Bodenverunreinigungen aus Kleingartennutzung sensiblen Nutzungen vorgesehen sind.

### **5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln**

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

### **5.2.3 Schutzgüter Luft und 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 unterliegt auch das Plangebiet infolge der Lage am Südschnellweg potentiell einer überdurchschnittlichen NO<sub>2</sub>-Belastung.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend wurde die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) erstellt. Danach haben die Flächen im Änderungsbereich keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung bei geringer bioklimatischer Belastung.

Aufgrund der fehlenden Bedeutung der Flächen im Planbereich für die Kaltluftentstehung und -ableitung und wegen des verhältnismäßig geringen Umfanges der zur Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehenen Flächen sowie angesichts der lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planungsziele spürbar nachteilig verändert.

Die beabsichtigte Bebauung hat neben lokal begrenzten Auswirkungen auf Luft und Mikroklima auch durch erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß Einfluss auf das globale Klima. Für Minderungsmaßnahmen hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover 2007 als Richtlinie die "Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" beschlossen. Sie betreffen vor allem - wie im Änderungsbereich zum Teil vorliegend - Flächen im städtischen Grundbesitz. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung z.B. über Gebäudeausrichtungen anzulegen. Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise, die Ausnutzung passiver

und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes zu beachten, um die durch betriebsnotwendige Anlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken. Für den konkret beabsichtigten Nahversorger ist eine energetische Optimierung vorgesehen. Es wird ein Energiekonzept verfolgt, das über die aktuellen gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparung hinausgeht (EnEV 09). Dieses Konzept mit unterschiedlichen energetisch relevanten Elementen (z.B. verstärkte Dämmung an Dach-, Boden- und Fassadenflächen, optimierte Wärmebereitstellung, Solarenergienutzung) ist im Zuge der weiteren Planungen zu spezifizieren sowie mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und dem enercity-Fonds *proKlima* der Stadtwerke Hannover abzustimmen. Für dieses Ziel geeignete und rechtlich mögliche Festsetzungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1779 getroffen.

Nachrichtlich:

Auch nach der Bestandserhebung und Bewertung zum in der Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplan der Region Hannover hat der Planbereich zum Teilaspekt "Klima" keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss. Dagegen liegt er im so bezeichneten "Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen".

## **5.2.4 Schutzgut Mensch**

### **5.2.4.1 Lärm**

#### Auf das Plangebiet einwirkende Lärmereignisse

Verkehrsbedingte Schallimmissionen, die auf den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung einwirken, gehen im Wesentlichen von dem nördlich angrenzenden Südschnellweg aus. Eine beidseitige, 3 m hohe Lärmschutzwand an der im Trog verlaufenden Strecke ist vorhanden.

Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2009 abgebildeten Situation sind für den Änderungsbereich für die für die beabsichtigte Nutzung relevanten Tagwerte Mittelungspegel von > 60 bis max. 65 dB(A) festzustellen.

Die geplante "Sonderbaufläche Einzelhandel" ist hinsichtlich seiner Immissionssensibilität einem Gewerbegebiet gleichzusetzen. Für die Planung von Gewerbegebieten gelten nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte von 65 dB(A) tags. Diese Werte werden im vorliegenden Fall eingehalten werden, so dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Weitere Verkehrsimmissionen können aus der in rd. 190 m in westlicher Richtung gelegenen DB-Strecke resultieren. Der Schallimmissionsplan verzeichnet für den Änderungsbereich eine Tagesbelastung aus Bahnlärm von > 50 - 55 dB(A). Diese Immissionen sind daher gegenüber dem Einfluss aus Straßenverkehr von untergeordneter Bedeutung.

#### Von dem Plangebiet ausgehende Lärmereignisse

Mit der beabsichtigten Nutzung ist Kunden- und Lieferverkehr verbunden. Hiervon könnte vor Allem die Wohnbebauung auf der Südseite der Eupener Straße betroffen sein, da die Erschließung von dieser Straße aus erfolgen soll. Mit dem hierzu vorliegenden Schallgutachten (Gesellschaft für Technische Akustik - GTA -, Hannover 2013) war zu untersuchen, ob es sich dabei um immissionsschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Vorhabens handelt und ob bzw. welche Regelungen und Maßnahmen als Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich sind (z.B. Ausschluss nächtlicher Nutzungen, schallgedämmte Kühlung o.ä.).

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschsituation wurde anhand der anerkannten Berechnungsmethoden durchgeführt. Für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte in dem Reinen Wohngebiet südlich der Eupener Straße (50 dB(A)) eingehalten werden. Im Bereich der Kleingärten östlich des geplanten Vorhabens liegen die ermittelten Belastungen ebenfalls unter dem hier zulässigen Wert von 55 dB(A). Auch die einschlägigen Nachtwerte werden eingehalten, da die Betriebs- und Lieferzeiten des Marktes auf den Tag beschränkt sind und die Geräusche der geplanten Kühl- und Lüftungsanlagen sowie sonstiger technischen Anlagen nach dem Stand der Technik den maximalen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Auch kurzzeitige Einzelereignisse mit etwaigen Maximalpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

#### Bewertung

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

#### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation durch die Verwirklichung der Planungsziele ist nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

#### **5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Der Änderungsbereich selbst hat heute keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

#### **5.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers auf einer bisher nur sehr untergeordnet baulich genutzten Fläche führt im Eckbereich von Eupener Straße und Am Schafbrinke zu einer Veränderung der städtebaulichen Situation bzw. des Ortsbildes. Konkret geplant ist eine architektonisch ansprechende Bebauung, die den Standort zu neuer Ortsbildqualität führt. Anpflanzungen in den Randbereichen der geplanten Bebauung tragen zur weiteren standortgerechten Gestaltung bei. Bei Erhalt der stadtraumprägenden Eingrünung des Ansiedlungsgrundstückes wird das Orts- und Landschaftsbild nur in geringem Maße beeinträchtigt. Das Orts- und Landschaftsbild wird unter dieser Voraussetzung durch die beabsichtigten Darstellungen nicht nachteilig beeinflusst.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestanderhebung und Bewertung ordnet die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" keiner Bewertungskategorie zu. Für die östliche Hälfte wird - wie für die angrenzende Kleingartennutzung - ein "geringer bis mittlerer Strukturreichtum" verzeichnet.

#### **5.2.6 Natura 2000**

Im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet.

#### **5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Kultur- und sonstige Sachgüter in diesem Sinne sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter aus. Sie sind ökosystemar, d.h. es bestehen funktionale und strukturelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. So führt die Versiegelung zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Ferner wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. vernichtet.

### **5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Realisierung der mit der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen Ansiedlung eines Nahversorgers führt durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser und Schutzgüter Tiere und Pflanzen, während die Schutzgüter Luft / Klima sowie der Mensch nur in geringfügigem Maße betroffen sind. Der städtebaulich gebotenen, wohnungsnahen Versorgung der im Stadtteil Seelhorst wohnenden Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs wird als vorrangig gegenüber dem Verzicht auf den Eingriff in die Umweltschutzgüter bewertet, zumal entgegenstehende, unüberwindbare Aspekte des Naturschutzes nicht zu erkennen sind.

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

Die Anlage 1 des BauGB 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 wäre zu erwarten, dass das Plangebiet in ein ausgeprägtes Sukzessionsstadium hineinwächst. Die nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen würden nicht eintreten.

Mit Durchführung der Planung werden die in Abschnitt 5.2.9 zusammenfassend beschriebenen Auswirkungen verbunden sein. Insbesondere würde sich der Oberflächenwasserabfluss erhöhen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen.

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

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. Da der Flächennutzungsplan die Aufgabe hat, die städtebauliche Entwicklung in Grundzügen darzustellen, kann auf dieser Ebene im Allgemeinen nur eine Grobabschätzung zu den Eingriffen und zu den ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 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 zuverlässig eingeschätzt werden kann.

Mit der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hinsichtlich der beabsichtigten Ansiedlung eines Nahversorgers Eingriffe in Natur und Landschaft und ihrer Leistungsfähigkeit vorbereitet, die sich in erster Linie auf die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden erstrecken. Die vorliegende Eingriffsbewertung auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1779 zeigt, dass ein Ausgleich im Plangebiet durch Baumpflanzungen nur teilweise möglich ist. Zur Abdeckung des darüber hinausgehenden Kompensationsbedarfs ist mit dem Bebauungsplan vorgesehen, im Bereich des mittleren Kronsberges, westlich von Wülferode / südlich der Wülferoder Straße, eine ca. 7.100 m<sup>2</sup> große Fläche für Aufforstung und natürliche Sukzession in Anspruch zu nehmen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan überwiegend als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", im Übrigen als "Waldfläche" dargestellt.

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

Gemäß Anlage 1 des BauGB 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**

Planungsziel ist die Verbesserung der Versorgung der Wohnbevölkerung des Stadtteils Seelhorst mit wohnungsnahen Angeboten. Aus diesem Grunde kommen nur Standorte in Betracht, die günstig zu den Wohngebieten des Stadtteils gelegen sind und durch den öffentlichen Personennahverkehr auch erschlossen sind. Andere Standorte, an denen das Vorhaben mit geringeren Auswirkungen auf die Umwelt zu verwirklichen wäre, stehen im Stadtteil nicht in gleicher Eignung zur Verfügung. Standortalternativen sind nicht gegeben. So liegt z.B. das brachliegende Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei an der Peiner Straße (Peiner Straße 135) zu weit entfernt von den westlichen Wohngebieten des Stadtteils und ist auch hinsichtlich der Erreichbarkeit nach den Anforderungen einer wohnungsnahen Versorgung nicht unmittelbar durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

#### **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.

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) sowie der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 229. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

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

Gemäß Anlage 1 des BauGB 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.

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 5.2.2) sowie der Bestanderhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover und der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (Klimafunktionskarte, s. Abschnitt 5.2.3) sowie dem Schall-Immissionsplan Hannover 2009 mit (s. Abschnitt 5.2.4.1).



Des Weiteren liegen die Ergebnisse einer Aufnahme und Bewertung des Vorkommens an Fledermäusen und Vögeln, der Erfassung und Bewertung der Biotoptypen und des Baumbestandes sowie orientierender Untersuchungen zu Bodenbelastungen vor (s. Abschnitte 5.2.1 und 5.2.2).

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten.

Weitere Erkenntnisse liefern die Ergebnisse eines Schallgutachtens zur Beurteilung der mit dem Betrieb des Nahversorgers verbundenen Immissionen und zur Prüfung von immissionsmindernden Maßnahmen.

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

Die daraus vorliegenden Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet, soweit sie für die Ebene des Flächennutzungsplanes relevant sind.

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

Nach der Anlage 1 des BauGB 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 nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 229. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung von Bebauungsplänen zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung der Baugebiete zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann.

Falls erforderlich müssen Maßnahmen außerhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belastungen begegnet werden kann.

### **5.8 Zusammenfassung**

Die Versorgungssituation für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs ist für den Stadtteil Seelhorst unzureichend. Es fehlt ein wohnungsnahes Angebot. Für die ehemals kleingärtnerisch genutzte Fläche im Eckbereich von Eupener Straße und Am Schafbrinke liegt der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich ergänzender Dienstleistungen auf insgesamt 350 m<sup>2</sup>. Das Ansiedlungsinteresse ist wegen des o.g. städtebaulichen Handlungsbedarfs hoch zu bewerten. Dem Begehren des Vorhabenträgers ist der Verwaltungsausschuss mit Beschluss vom 29.11.2012 gefolgt.

Das heute nur untergeordnet baulich genutzte Ansiedlungsgelände erscheint teils als unversiegelte Brachfläche mit ruderaler Vegetation, teils mit mehr oder minder dichtem Gehölzbestand ausgestattet. Die Realisierung der Planung wird daher zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen führen, während die Auswirkungen auf den Menschen einschließlich des Bedürfnisses nach landschaftsbezogener Erholung als geringfügig anzusetzen sind. Dabei wird durch bauliche / technische / betriebliche Maßnahmen und Vorkehrungen sichergestellt, dass bei dem Betrieb eines Nahversorgers gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft gewahrt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Vorgesehen sind im Plangebiet selbst Baumpflanzungen und darüber hinaus im mittleren Kronsbergbereich eine Fläche für Aufforstungen und natürliche Sukzession.

Gleich oder besser geeignete Standorte für die Ansiedlung eines Nahversorgers für den Stadtteil Seelhorst stehen nicht zur Verfügung. Standortalternativen sind daher nicht gegeben. Die gewählte Darstellung als "Sonderbaufläche Einzelhandel" entspricht dem angestrebten Planungsziel, das auf ein konkretes Projekt Bezug nimmt. Alternativen der Flächendarstellung für die 229. Änderung des Flächennutzungsplanes kommen nicht in gleicher Weise in Betracht.

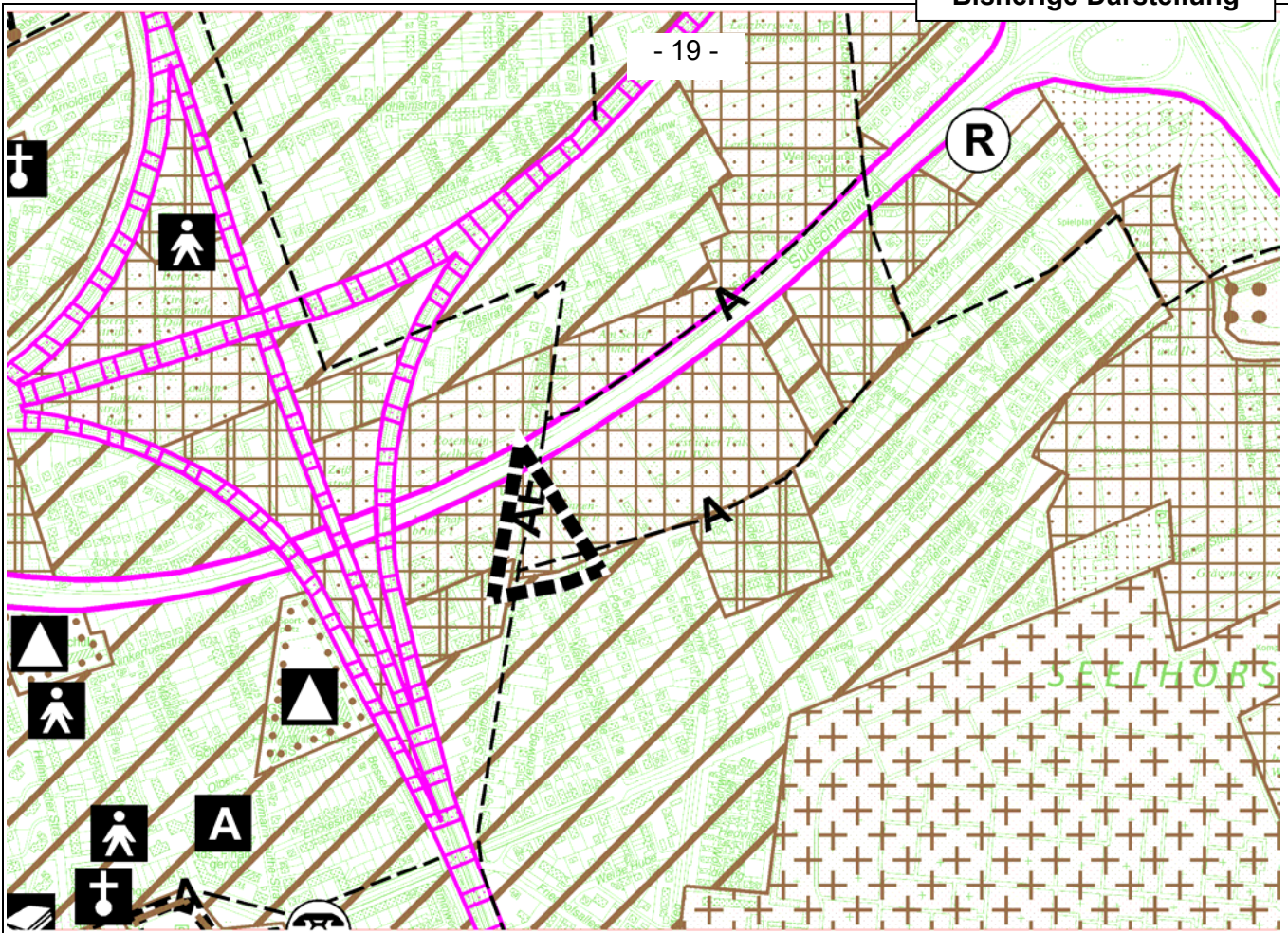
Entwurf der Begründung aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

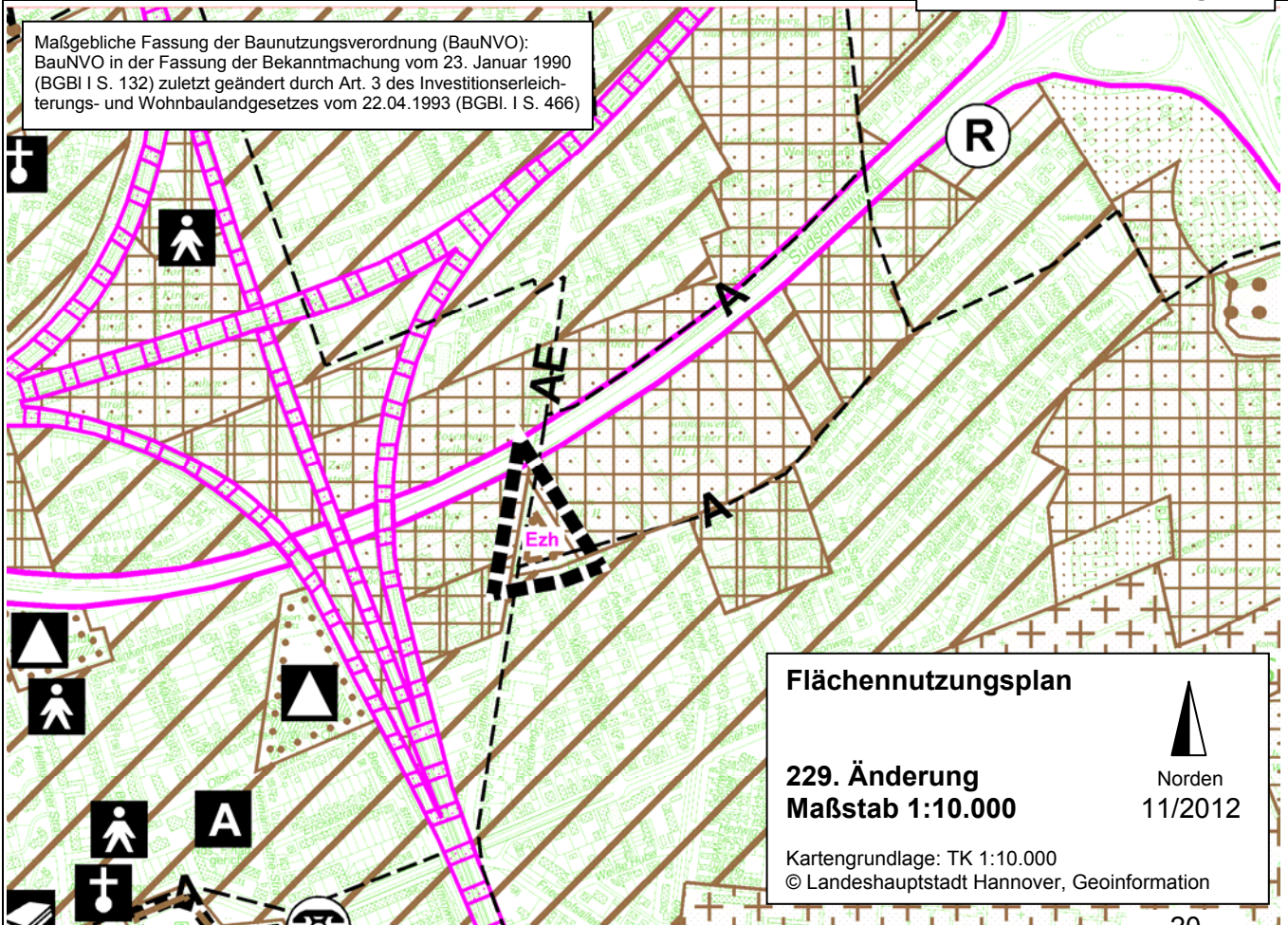
Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

**Bisherige Darstellung**



**Neue Darstellung**



Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO):  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990  
(BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleich-  
terungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

## 229. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE

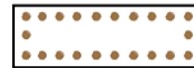


Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

Einzelhandel

Ezh

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

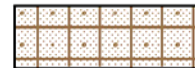
ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WALDFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



FRIEDHOF



LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE



#### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN

MIT HALTEPUNKT



#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

IMMISSIONSSCHUTZ



## EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

### AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



### SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



ALTENEINRICHTUNG



### KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



STÄDTISCHE BÜCHEREI



HALLENBAD



## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN



FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE



LEITUNGEN :            ABWASSER



## ÄNDERUNGSBEREICH

