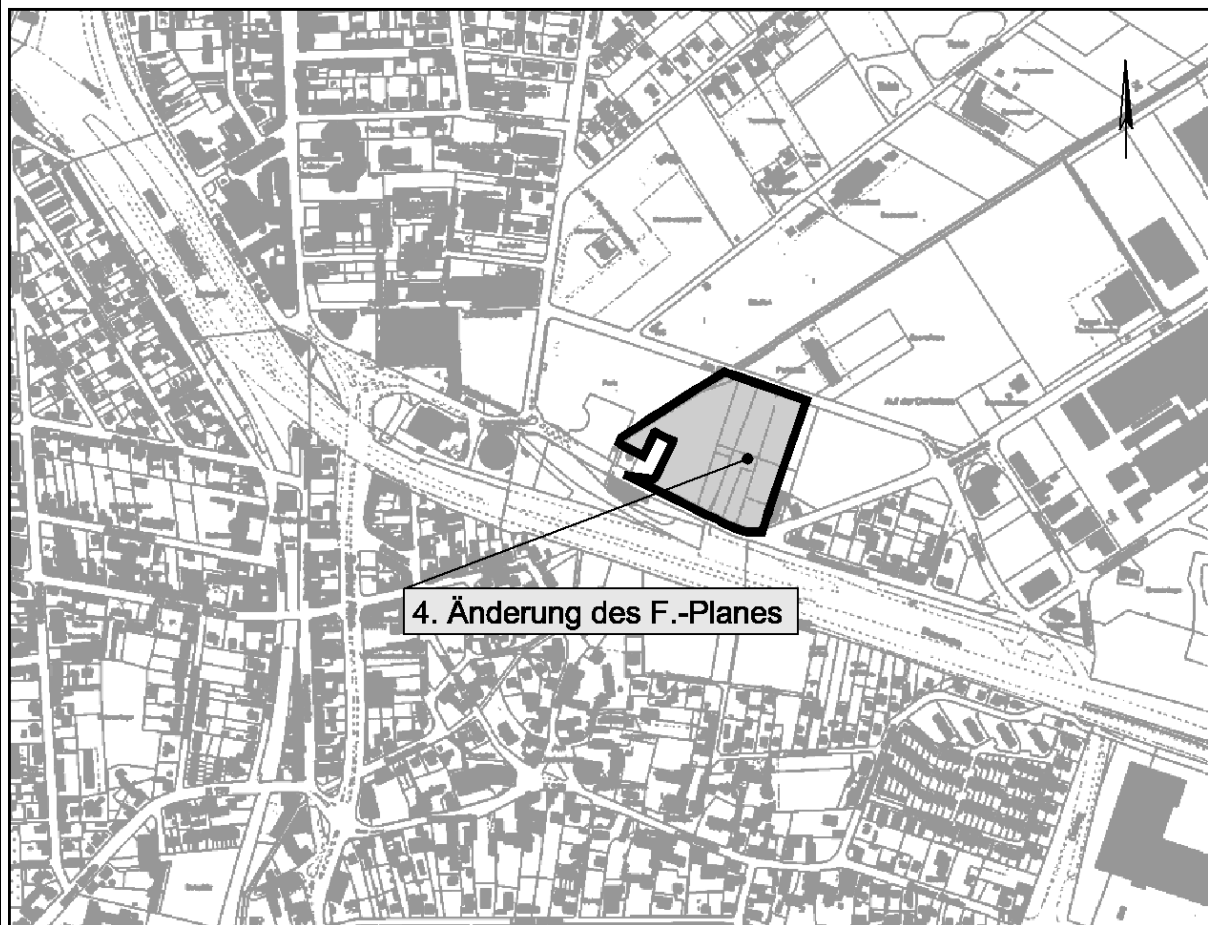


# STADT LEHRTE

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans “Lehrte Mitte östlich des Lehrter Baches“



Begründung

03. Februar 2011



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



## INHALT

### Teil I der Begründung

#### “Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“

1.	EINLEITUNG .....	3
1.1	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
1.2	<b>Geltungsbereich der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.3	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
1.4	<b>Planungsrahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....	7
3.1	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>7</b>
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung .....	7
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	7
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	9
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	10
3.2	<b>Relevante Abwägungsbelange</b> .....	<b>12</b>
3.2.1	Ziele der Raumordnung .....	12
3.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung .....	14
3.2.3	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	14
4.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	18
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN .....	18
5.1	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>18</b>
5.2	<b>Städtebauliche Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
5.3	<b>Kosten und Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>19</b>
5.4	<b>Hinweise</b> .....	<b>19</b>
5.5	<b>Kennzeichnung</b> .....	<b>19</b>



**TEIL II DER BEGRÜNDUNG  
“UMWELTBERICHT“**

1	EINLEITUNG .....	1
1.1	<b>Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....</b>	<b>1</b>
1.2	<b>Ziele des Umweltschutzes .....</b>	<b>1</b>
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	3
2.1	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....</b>	<b>3</b>
2.2	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .</b>	<b>8</b>
2.3	<b>Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>8</b>
2.4	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>9</b>
2.5	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>10</b>
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	10
3.1	<b>Verfahren und Schwierigkeiten .....</b>	<b>10</b>
3.2	<b>Maßnahmen zur Überwachung .....</b>	<b>10</b>
3.3	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>



# TEIL I DER BEGRÜNDUNG

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplanänderung sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

die **Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58)

und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der geltenden Fassung.

### 1.2 Geltungsbereich der Planung

Das ca. 2,6 ha große Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Lehrte, östlich des Lehrter Baches, zwischen Germaniastraße und der Straße Am Pfingstanger.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes

#### □ Siedlungs- und Erschließungsstrukturen

Das Plangebiet ist eine Restfläche des Betriebsgeländes der ehemaligen Zuckerfabrik. Eine Siedlungsstruktur im Plangebiet selbst besteht nach Abriss und Rückbau der ehemaligen Betriebsanlagen nicht mehr, die umgebende Struktur ist uneinheitlich.

Der Bereich südlich des Plangebietes wird durch die linearen Verkehrsachsen der Germaniastraße und der südlich parallel verlaufenden Bahntrasse Hannover-Berlin geprägt. Südwestlich befindet sich der neu ausgebaute Knotenpunkt Germaniastraße/B 443 und deren anschließende Führung in Troglage unter der Bahntrasse. Im Osten grenzen an das Plangebiet kleinteiligere gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude an, während im Norden ausgedehnte Grünflächen mit eingestreuten Sport- und Freizeitnutzungen angrenzen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Manskestraße, die eine wichtige innerörtliche Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Stadtgebieten darstellt und die nördlich der Innenstadt liegenden Wohnbereiche erschließt.



Das Plangebiet ist durch die zentralen Hauptverkehrszüge der Stadt in das Straßennetz eingebunden. Als überörtliche Verbindungen fungieren die Straßenzüge Berliner Allee/Poststraße (B 443) zur Anschlussstelle Lehrte der BAB A 2 sowie der Straßenzug Germaniastraße/Mielestraße (K 134) zur Anschlussstelle Lehrte-Ost der BAB A 2. Bezogen auf das Stadtgebiet verbindet die Germaniastraße die Innenstadt mit den östlichen Gewerbegebieten und die Berliner Allee die Innenstadt mit dem südlichen Stadtbereich.

Das Planungsgebiet ist durch Buslinien erschlossen. Der Bahnhof Lehrte befindet sich in fußläufiger Entfernung rund 500 m nordwestlich des Plangebietes. Die südlich bzw. westlich der Bahntrasse gelegenen Stadtbereiche sind fußläufig durch die Bahnstufunterführung und durch die funktional und gestalterisch aufgewertete Unterführung der Berliner Allee an das Plangebiet angebunden.

### **□ Realnutzung**

Der Rückbau der ehemaligen Fabrikanlagen im Plangebiet wurde bereits 2002 abgeschlossen. Der gesamte verbliebene unbebaute Planbereich ist eingeebnet und mit einer Schotterdecke aus recycelten Bauschuttmaterialien versehen worden.

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich freistehend der denkmalgeschützte Wasserturm aus dem Jahr 1912. Im Kreuzungsbereich Germaniastraße/Mielestraße (südöstlich außerhalb des Plangebietes) befindet sich eine Tischlerei und Zimmerei als einzige Nutzung östlich der Manskestraße. Westlich des Plangebietes verläuft der Lehrter Bach.

Westlich der Manskestraße grenzt das Ende 2005 eröffnete Einkaufszentrum mit einem Großparkplatz mit über 450 Stellplätzen bzw. das Stadtzentrum von Lehrte an. Dort schließen sich zahlreiche Einrichtungen der öffentlichen und sozialen Infrastruktur, wie Amtsgericht, Gymnasium und Albert-Schweitzer-Grundschule und eine Sporthalle an.

Westlich des Lehrter Baches beginnt der Stadtpark, der sich nach Nordosten bis in die freie Landschaft erstreckt. Im Bereich der Straße Am Pflingstanger / Hohnhorstweg befinden sich mehrere Sportplätze, das Stadion, das Hallen- und Freibad sowie der Schützen- und Festplatz. Unmittelbar nördlich der Straße Am Pflingstanger befindet sich ein Parkplatz für die Nutzer der Sportanlagen.

### **□ Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Nordzucker AG, die mit dem Investor HBB einen Kaufvertrag mit Rücktrittsrecht abgeschlossen hat.

### **□ Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die vorhandenen Leitungsnetze bzw. einer entsprechenden Erweiterung sichergestellt werden. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt entsprechend der vorliegenden Konzeptionen zur Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung.



## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Stadt Lehrte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Großraum Hannover von 2005 als Mittelzentrum in der Region Hannover mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgewiesen. Hier wurden auch die zentralörtlichen Standortbereiche sowie die herausgehobenen Nahversorgungsstandorte und Fachmarktzentren abschließend festgelegt. In der Stadt Lehrte umfasst der festgelegte Standortbereich den Bereich der Burgdorfer Straße sowie das gesamte Planungsgebiet.

### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

### Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Z. Zt. gelten für das Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ Teilplan: Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße“. Der Plan wurde am 09.09.2004 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich als Art der Nutzung Gewerbegebiet (GE) fest. In dem Gewerbegebiet sind alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise nur im Zusammenhang mit Produktion und Dienstleistungen zulässig.

### Aussagen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Die Stadt Lehrte hat einen Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan erarbeitet. Aussagen zu Zielen des Umweltschutzes im Plangebiet werden jedoch nicht getroffen.

Für die Gemarkung Lehrte besteht eine Baumschutzsatzung, nach der alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bäume.

### Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Von der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten.



## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die mit der 4. Flächennutzungsplanänderung überplanten Flächen liegen im Stadtzentrum von Lehrte, im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik. Für dieses Areal hat die Stadt im Jahr 2000 eine umfassende städtebauliche Neuordnung beschlossen und hat einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Zielsetzung dieses Wettbewerbes war die Erweiterung des bestehenden Stadtzentrums an der Burgdorfer Straße um einen attraktiven Bereich mit Einzelhandel, Dienstleistung und kulturellen Einrichtungen zu schaffen. Gleichzeitig sollte dieser Bereich mit der Stadtparkerweiterung verknüpft werden. Die übrigen Flächen sollten zur Gewerbeansiedlung genutzt werden.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sah östlich des Lehrter Stadtparkes ein rd. 4,75 ha großes Gewerbegebiet zur Ansiedlung und in geringem Umfang zum Bestandsschutz von gewerblichen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO vor.

Der im Änderungsbereich zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ – Teilplan Nr. 00/91 B „Östlich der Manskestraße“ bietet ein breites Angebot für Gewerbeansiedlungen, allerdings ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einschränkend geregelt<sup>1</sup>. Das städtebauliche Konzept sah Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen auf den Flächen westlich der Manskestraße vor.

Auf Grund des Interesses eines Investors einen großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt mit angegliedertem Gartenmarkt in diesem Bereich zu entwickeln, hat die Stadt Lehrte ihre städtebaulichen Ziele überprüft. Da seit Rechtskraft des Bebauungsplanes (09/2004) in dem Bereich keine städtebauliche Entwicklung stattfand, ist die Stadt Lehrte zu der Einschätzung gekommen, auch östlich des Lehrter Stadtparkes Einzelhandelsnutzungen, soweit sie keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungslagen der Stadt Lehrte haben, zuzulassen.

Neben der Ermittlung und Abstimmung der städtebaulichen Vorgaben wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein Einzelhandelsgutachten im Auftrag des Vorhabenträgers zur Situationsanalyse und den Entwicklungspotenzialen des Einzelhandels in Lehrte erstellt, deren Erkenntnisse in die Bauleitplanung einfließen.

Die Einzelhandelszentralität der Stadt Lehrte insgesamt liegt gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover bei 89 %<sup>2</sup>. Mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel im Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird grundsätzlich eine höhere Einzelhandelszentralität erzielt und ein wesentlicher Beitrag für die weitere Zentrumsentwicklung der Stadt Lehrte geleistet, indem gemäß der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung mehr Kaufkraft am Ort gebunden und damit Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Grund- und Mittelzentren reduzieren werden.

Um entsprechend großflächigen Einzelhandel ansiedeln zu können, ist eine Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan notwendig.

<sup>1</sup> Vgl. Abschnitt 1.4 „Planungsrahmenbedingungen – Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen“

<sup>2</sup> vgl. „Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover – Endbericht“, CIMA Lübeck; September 2007,



### 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Lehrte gibt im Zuge dieses Flächennutzungsplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten und den notwendigen Umweltbetrachtungen vorzutragen.

Die vorgebrachten Anregungen werden in den städtischen Gremien erörtert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

##### 3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen zu den Darstellungen der 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lehrte abgegeben.

##### 3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 13.09.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der beabsichtigten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte unterrichtet.

Im Rahmen der Beteiligung haben der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, die Zentrale Polizeidirektion, die Handwerkskammer Hannover, der Unterhaltungsverband „Untere Fuhse“, die E.ON Avacon AG, die LBEG, die IHK Hannover, die Region Hannover, die Polizeidirektion Hannover - Polizeikommissariat Lehrte, der ADFC Kreisverband Region Hannover e. V. Ortsgruppe Lehrte/Sende, die Stadtwerke Lehrte GmbH und die Stadt Sehnde Anregungen und Hinweise zur beabsichtigten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte gegeben.

Die Stellungnahmen des **Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover**, der **Handwerkskammer Hannover**, der **IHK Hannover**, der **Polizeidirektion Hannover - Polizeikommissariat Lehrte**, des **ADFC Kreisverband Region Hannover e. V.** und der **Stadtwerke Lehrte GmbH** werden zur Kenntnis genommen.

In den Stellungnahmen werden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ Teilplan: Nr. 00/91 B „Östlich der Manskestraße“ - 1. Änderung verwiesen.

Die **Zentrale Polizeidirektion** weist darauf hin, dass das Plangebiet bereits hinsichtlich Kampfmittel bearbeitet, ausgewertet und zum Teil sondiert wurde.



Ergebnis der Abwägung:

*Der Hinweis, dass das Plangebiet bereits in Hinsicht auf Kampfmittel ausgewertet und zum Teil sondiert wurde, wird zur Kenntnis genommen.*

Aus Sicht des **Unterhaltungsverbandes „Untere Fuhse“** bestehen gegen die Änderung des F-Planes keine Bedenken. Entlang des Lehrter Baches sollte ein Streifen in 5,0 m Breite ab Böschungsoberkante von Bebauung und weiteren Anpflanzungen freigehalten werden, da aufgrund des extremen Pflanzenwachstums am Lehrter Bach in diesem Abschnitt eine maschinelle Gewässerunterhaltung unabdingbar sei.

Ergebnis der Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende Regelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.*

Die **E.ON Avacon AG** weist darauf hin, dass bei Baumpflanzungen im Trassenbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen das DVGW-Regelwerk GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten sei.

Ergebnis der Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Die **LBEG** weist darauf hin, dass es keine Hinweise zur Baugrunduntersuchung im Bereich des BBP 00/91B gebe, die über die Anforderungen gemäß DIN 4020, DIN EN 1997-2 hinausgehen.

Ergebnis der Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Die **Region Hannover** weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die geplanten Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Raumordnung vereinbar seien. Zudem gibt die Region Hannover die Hinweise, dass die neue Darstellung der 4. FNP-Änderung für das Sonstige Sondergebiet keine Zweckbestimmung enthalte und die Überschrift des Kapitels 3.2.1 in den Begründungen zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan redaktionell anzupassen seien, da es sich bei den in Kapitel 3.2.1 genannten raumordnerischen Geboten bzw. Verboten um Ziele der Raumordnung handle.

Ergebnis der Abwägung:

*Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Zweckbestimmung des Baugebietes wird ergänzt und die Überschrift des Kapitels 3.2.1 wird umbenannt.*

Die **Stadt Sehnde** lehnt in ihrer Stellungnahmen das Vorhaben zur Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Heimwerkermarktes mit angegliedertem Gartenmarkt in Lehrte ab. Durch eine Neuansiedlung eines großflächigen Bau- und Heimwerkermarktes mit angegliedertem Gartenmarkt sei die Existenz der Anbieter mit baumarktrelevantem Besitz (z.B. BHS-Bauspezi-Markt) in Sehnde bedroht. Durch den neuen Baumarkt werde es zu erheblichen Umsatzverlagerungen kommen. Die Umverteilungsquote für Sehnde werde dann rd. -22,3 % betragen, d.h., dass Sehnder Anbieter mit baumarktrelevantem Besitz rechnerisch mit einem Rückgang in Höhe von ca. 25 % des Umsatzes zu rechnen haben.

Ergebnis der Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine Raumordnerische Zielabfrage gemäß § 21 NROG liegt der Region Hannover vor. Am 07. Juni 2010 fand bei der Region Hannover ein Abstimmungsgespräch statt, an dem u.a. auch die*



*IHK Hannover teilnahm. Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens wurden weder von der Region, noch von der IHK Hannover Bedenken geäußert.*

*Dies wurde von der IHK und der Region Hannover im laufenden Verfahren bereits erneut bestätigt.*

*Vor diesem Hintergrund kann ein Verstoß gegen das gemeindliche Rücksichtnahmegebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB nicht festgestellt werden. Hiergegen spricht insbesondere, dass kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot festgestellt werden kann.*

*Das Kongruenzgebot besagt, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Lehrte entsprechen müssen. Hierbei ist die Regelung zu beachten, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes des Marktes außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches abgeschöpft werden darf. Hierfür ist festzuhalten, dass Lehrte als Mittelzentrum grundsätzlich für den Standort eines Baumarktes geeignet ist und einen Versorgungsbereich abdecken muss, der über das eigene Gemeindegebiet hinausgeht. (zentralörtlicher Versorgungsauftrag).*

*Die Gemeinde Sehnde ist nach dem zentralörtlichen System als Grundzentrum eingestuft und hat als zentralörtlichen Versorgungsauftrag die allgemeine tägliche Grundversorgung sicherzustellen. Der vorhandene Besitz an Baumarktflächen entspricht nicht der zentralörtlichen Versorgungsstruktur.*

*Der Umverteilungseffekt, der sich durch das projektierte Vorhaben umsatzseitig ergibt, wird in Hinsicht auf die maximal zulässigen 30 % deutlich unterschritten.*

*Selbstverständlich wird der Markt auch eine Umverteilung von bisher durch andere Wettbewerber gebundener Kaufkraft im Einzugsgebiet bewirken. Dieses sind aber marktwirtschaftliche Wettbewerbseffekte. Selbst beim Eintritt des Marktes und Realisierung der prognostizierten Neubindung von bisher abfließender Kaufkraft bleibt weiterhin genug offenes Bindungspotenzial bestehen. Es besteht somit nach Ansiedlung des Baumarktes auch weiterhin Potenzial und Chance für einen Ausbau der Markterschließungsstrategien (Sortimentsbereinigung, Spezialisierung, Nischenpositionierung) der Bestandsanbieter im Wettbewerb.*

### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der Auslegung wurde eine Stellungnahmen abgegeben. Der Eigentümer des östlich des Plangebietes angrenzenden Tischlereibetriebes weist in seiner Stellungnahme auf seine zu berücksichtigenden Belange hin. Im einzelnen führt der Einwander aus:

Die für den Betrieb erforderliche und durch die Stadt genehmigte Feuerwehrezufahrt sei weiterhin zu gewährleisten.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Die erforderliche Feuerwehrezufahrt des Tischlereibetriebes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die brandschutzrechtlichen Aspekte werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.*

Zudem weist der Einwander darauf hin, dass die Mielestraße schon jetzt überlastet sei. Bei einem Stau auf der A 2 sei es nicht möglich, das Grundstück mit einem Fahrzeug zu verlassen, oder es zu befahren. Daraus resultieren für den Betrieb geschäftliche Nachteile.



#### Ergebnis der Abwägung:

*Die allgemeine Verkehrsentwicklung in der Stadt Lehrte ist nicht abwägungserheblich. Unfälle auf der A2 bzw. Umleitungen über die U 20 sind nicht Vorhaben bedingt und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abwägbar.*

*Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen im gesamten Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik wurden in den damaligen Bauleitplanverfahren dargelegt.*

*In diesem Zusammenhang wurde zunächst mehrere Verkehrsuntersuchung durchgeführt. U. a. wurde die im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandene und die nach Realisierung der Planvorhaben zu erwartende Verkehrssituation analysiert und erforderliche bzw. empfehlenswerte Maßnahmen zur leistungs-gerechten und städtebaulich verträglichen Erschließung aufgezeigt.*

*Durch den Beschluss zur Umsetzung der Ergebnisse des Verkehrsentwicklungsplanes für den Innenstadtbereich und den Planungsraum und der teilweise bereits erfolgten Realisierung, sind aus Sicht der Stadt Lehrte die verkehrlichen Belange ausreichend gewürdigt.*

Außerdem befürchtet der Einwender bei der Durchführung von Pflasterarbeiten bzw. der Bebauung im Plangebiet Schäden am Wohnhaus und der Werkstatt, wie im Zuge der bisherigen Abrissarbeiten auf dem Gelände.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Schäden an benachbarten Gebäuden sind durch die Realisierung des Vorhabens bei ordnungsgemäßer Bautechnik nicht zu erwarten.*

*Das Vorhaben wird sich jedenfalls im gesetzlich vorgegebenen Rahmen halten müssen. Kommt es gleichwohl nachweislich zu Schäden am Eigentum Dritter durch das Vorhaben, werden diese nach den gesetzlichen Haftungsregelungen ersetzt. Durch den B-Plan werden solche Schäden jedoch nicht verursacht.*

Der Einwender wäre erfreulich, wenn die Belange der alten Lehrter Betriebe - 4. Generation-, auch berücksichtigt würden.

#### Ergebnis der Abwägung:

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden alle vorgebrachten Anregungen abgewogen.

### **3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 22.12.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der beabsichtigten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte unterrichtet.

Im Rahmen der Beteiligung haben der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, die Handwerkskammer Hannover, der Unterhaltungsverband „Untere Fuhse“, die E.ON Avacon AG, die IHK Hannover, die Region Hannover, die Polizeidirektion Hannover - Polizeikommissariat Lehrte, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover und die Stadt Sehnde Anregungen und Hinweise zur beabsichtigten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte gegeben.



Die Stellungnahmen des **Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover**, der **Handwerkskammer Hannover**, der **IHK Hannover**, der **Polizeidirektion Hannover - Polizeikommissariat Lehrte**, des **Unterhaltungsverbandes Nr. 44 „Untere Fuhse“** und der **E.ON Avaccon AG** werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Behörden und Träger verweisen zum überwiegenden Teil auf ihre im Vorverfahren abgegebenen und in den politischen Gremien bereits abgewogenen Stellungnahmen.

Zudem werden in den Stellungnahmen Anregungen und Hinweise vorgetragen, die nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ Teilplan: Nr. 00/91 B „Östlich der Manskestraße“ - 1. Änderung verwiesen.

Auch die **Stadt Sehnde** wiederholt zum Teil ihre Anregungen und lehnt in ihrer Stellungnahmen weiterhin das Vorhaben zur Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Heimwerkermarktes mit angegliedertem Gartenmarkt in Lehrte ab. Durch eine Neuansiedlung eines großflächigen Bau- und Heimwerkermarktes mit angegliedertem Gartenmarkt sei die Existenz der Anbieter mit baumarktrelevantem Besatz (z.B. BHS-Bauspezi-Markt) in Sehnde bedroht. Durch den neuen Baumarkt werde es zu erheblichen Umsatzverlagerungen kommen. Die Umverteilungsquote für Sehnde werde dann rd. -22,3 % betragen, d.h., dass Sehnder Anbieter mit baumarktrelevantem Besatz rechnerisch mit einem Rückgang in Höhe von ca. 25 % des Umsatzes zu rechnen haben.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine Raumordnerische Zielabfrage gemäß § 21 NROG liegt der Region Hannover vor. Am 07. Juni 2010 fand bei der Region Hannover ein Abstimmungsgespräch statt, an dem u.a. auch die IHK Hannover teilnahm. Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens wurden weder von der Region, noch von der IHK Hannover Bedenken geäußert.*

*Dies wurde von der IHK und der Region Hannover im laufenden Verfahren bereits erneut bestätigt.*

*Vor diesem Hintergrund kann ein Verstoß gegen das gemeindliche Rücksichtnahmegebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB nicht festgestellt werden. Hiergegen spricht insbesondere, dass kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot festgestellt werden kann.*

*Das Kongruenzgebot besagt, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Lehrte entsprechen müssen. Hierbei ist die Regelung zu beachten, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes des Marktes außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches abgeschöpft werden darf. Hierfür ist festzuhalten, dass Lehrte als Mittelzentrum grundsätzlich für den Standort eines Baumarktes geeignet ist und einen Versorgungsbereich abdecken muss, der über das eigene Gemeindegebiet hinausgeht. (zentralörtlicher Versorgungsauftrag).*

*Die Gemeinde Sehnde ist nach dem zentralörtlichen System als Grundzentrum eingestuft und hat als zentralörtlichen Versorgungsauftrag die allgemeine tägliche Grundversorgung sicherzustellen. Der vorhandene Besatz an Baumarktfächen entspricht nicht der zentralörtlichen Versorgungsstruktur.*

*Der Umverteilungseffekt, der sich durch das projektierte Vorhaben umsatzseitig ergibt, wird in Hinsicht auf die maximal zulässigen 30 % deutlich unterschritten.*



*Selbstverständlich wird der Markt auch eine Umverteilung von bisher durch andere Wettbewerber gebundener Kaufkraft im Einzugsgebiet bewirken. Dieses sind aber marktwirtschaftliche Wettbewerbseffekte. Selbst beim Eintritt des Marktes und Realisierung der prognostizierten Neubindung von bisher abfließender Kaufkraft bleibt weiterhin genug offenes Bindungspotenzial bestehen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass noch vor Eröffnung des neuen OBI-Baumarktes der in Lehrte ansässige Hagebaumarkt schließen wird. Dies wird bislang gebundene Kaufkraft freisetzen, die sich auf die vorhandenen Anbieter mit baumarktrelevantem Besatz, auch in der Stadt Sehnde, neu verteilen wird. Der Gutachter geht überschlägig davon aus, dass von den anzunehmenden rund 3,2 Mio. Euro Umsatzchance für den Hagebaumarkt rund 1,1 Mio. Euro "neue und zusätzliche Umsatzchancen" für die Märkte in Sehnde und Burgdorf bestehen können und auch ein größerer Teil des verbleibenden Rest-Umsatzes zu Gunsten aller Anbieter mit baumarktrelevanten Sortimenten in Lehrte verbleiben kann. In soweit kann es durch die Betriebsaufgabe des Wettbewerbers Hagebaumarkt noch zu einer weiteren Entlastung der Umverteilungsquoten kommen.*

*Dieser Umstand ist im vorliegenden Einzelhandelsgutachten der BulwienGesa AG bei der Berechnung der Umsatzverteilung nicht eingeflossen.*

Darüber hinaus fordert die Stadt Sehnde, entsprechend der Anregung der IHK Hannover, die Dimensionierung der Randsortimente schon im Bebauungsplan verbindlich zu formulieren und nicht auf die Ebene des nachfolgenden Durchführungsvertrags zu verlagern.

#### Ergebnis der Abwägung:

*Die Anregung zur Begrenzung der Randsortimente im Bebauungsplan wurde bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde die von der IHK vorgeschlagene Festsetzung übernommen.*

Das **Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover** hat aus Sicht des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Einwände gegen die Planungen. Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover weist jedoch darauf hin, dass für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsgeschäften gemäß Zust-VO Arbeits- und Immissionsschutz die Region Hannover zuständig sei

#### Ergebnis der Abwägung:

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

#### **3.2.1 Ziele der Raumordnung**

Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte ist ein großflächiger Bau- und Heimwerkermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.800 m<sup>2</sup> geplant. Hierzu wird im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet dargestellt.

Die BulwienGesa AG wurde mit der Durchführung von Standort- und Wirkungsanalysen für das Einzelhandelsprojekt beauftragt<sup>3</sup>. Hinsichtlich der Würdigung dieses Vorhabens unter raumord-

---

<sup>3</sup> Standort- und Wirkungsanalyse für einen Bau- und Heimwerkermarkt in Lehrte; *BulwienGesa AG; München, 01. Juni 2010*

nerischen Gesichtspunkten kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Ansiedlung des Marktes keine Belange entgegenstehen.

Untersucht wurden, wie bei einem derartigen Vorhaben üblich das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

- Konzentrationsgebot

Bezüglich des Konzentrationsgebotes kann somit festgehalten werden, dass sich das Planvorhaben sowohl im zentralen Siedlungsgebiet, wie auch im zentralen Versorgungsbereich Lehrtes befindet und somit als positiv zu werten ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Standort selber im derzeit rechtskräftigen B-Plan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Laut Regionalem Raumordnungsprogramm der Region Hannover aus dem Jahr 2005 liegt der Standort, wie beschrieben einerseits im zentralörtlichen Standortbereich, wie auch im Versorgungskern zentraler Orte.

- Kongruenzgebot

Auch die bestehenden Kriterien für das Vorhaben werden erfüllt. Das Kongruenzgebot besagt, dass Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich von Lehrte entsprechen müssen. Hierbei ist die Regelung zu beachten, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes des Marktes außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches abgeschöpft werden darf. Hierfür ist festzuhalten, dass Lehrte als Mittelzentrum grundsätzlich für den Standort eines Baumarktes geeignet ist und einen Versorgungsbereich abdecken muss, der über das eigene Gemeindegebiet hinausgeht (zentralörtlicher Versorgungsauftrag). Somit sind in Hinblick auf das Einzugsgebiet insbesondere die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Burgdorf zu prüfen.

Der Umverteilungseffekt, der sich durch das geplante Vorhaben umsatzseitig in der Zone 2 (Burgdorf) laut Gutachten ergibt, wird in Hinsicht auf die maximal zulässigen 30 % mit rd. 14,1 % deutlich unterschritten.

Vor diesem Hintergrund liegt ein Verstoß gegen das gemeindliche Rücksichtnahmegebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB nicht vor.

- Integrationsgebot

Auch das Integrationsgebot ist bei Markteintritt des geplanten Vorhabens eingehalten. Es besagt, dass die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm betragen darf. Die Randsortimentsfläche beträgt bei vorliegendem Projekt knapp 690 qm bei einer Gesamt-Verkaufsfläche von 8.783 qm (inkl. einer Aufweitungsfäche von 10 %), was somit als zulässig und vertretbar einzustufen ist.

Zudem ist zu beachten, dass als zentrenrelevante Sortimente im Gutachten auch typische Baumarktsortimente eingestuft werden, wie elektrische Leuchten, Vorhänge/Stoffe oder Haushaltswaren, die heute kaum noch in innerstädtischen Fachgeschäften vorzufinden sind. Entsprechend sind „innenstadtrelevante Wirkungen“ kaum als schädigend einzustufen.



- Beeinträchtigungsverbot

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist zu prüfen ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet des Vorhabens.

Gemäß dem Aussagen des Gutachtens wird das Vorhaben Kaufkraft neu binden und somit insgesamt die branchenspezifische Einzelhandelszentralität im Kernangebot mit baumarktrelevanten Sortimenten in Lehrte steigern.

Der Gutachter prognostiziert jedoch auch nicht unerhebliche Umsatzumverlagerungen in Lehrte. Dieses betrifft allerdings weitestgehend den Umsatz mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Insgesamt kann jedoch die branchenspezifische Einzelhandelszentralität gesteigert werden. Das noch verbleibende Ausgabevolumen lässt in der Stadt Lehrte Spielraum für ein weiteres Agieren der Bestandsanbieter. Die Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente auf das Versorgungsgefüge sind gering, es kommt zu keiner Gefährdung der Versorgungsstrukturen. Die Wettbewerbsbeziehungen des Neuobjektes unterliegen grundsätzlich gleichen wettbewerblichen Rahmenbedingungen wie bei den Bestandsanbietern

Eine Raumordnerische Zielabfrage gemäß § 21 NROG liegt der Region Hannover vor. Am 07. Juni 2010 fand bei der Region Hannover ein Abstimmungsgespräch statt, an dem u.a. auch die IHK Hannover teilnahm. Hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens wurden weder von der Region, noch von der IHK Hannover Bedenken geäußert.

Dies wurde von der IHK und der Region Hannover im laufenden Verfahren bereits erneut bestätigt.

### **3.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die relevanten Umweltbelange geprüft. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) im Detail aufbereitet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch die geplante Änderung der FNP-Darstellung aller Voraussetzungen nach nicht vorbereitet.

### **3.2.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> für den rechtskräftigen Bebauungsplan 00/91B „Östlich der Manskestraße“ erstellt. In der Untersuchung wurde ermittelt, ob und in welchem Umfang emissionsseitige Einschränkungen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung festzusetzen sind.

Im Rahmen der 4. FNP-Änderung werden die Ausführungen für den betroffenen Bereich noch einmal wiedergegeben. Bis zur Auslegung der Planunterlagen, wird eine neue schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Soweit sich hieraus Änderungen in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ergeben, werden diese im Entwurf aktualisiert.

---

<sup>4</sup> *Schalltechnisches Gutachten zur Nachnutzung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes Lehrte. Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen 14.12.1999*



#### □ **Auf das gesamte Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen**

Auf das gesamte Plangebiet wirken von außen Lärmimmissionen durch die Germaniastraße und die südlich davon gelegene Bahntrasse ein. Das schalltechnische Gutachten für die Nachnutzung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes stellte heraus, dass durch die Immissionssituation Wohnnutzungen nur in den am weitesten von der Bahntrasse entfernten Bereichen des Plangebietes vorzusehen sind. Diese Aussage ist für das geplante Sondergebiet nicht relevant, da eine Wohnnutzung in dem überplanten Bereich nicht vorgesehen ist.

Auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes wurde im Februar 2003 im Auftrag des Vorhabenträgers für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes eine aktualisierte lärmtechnische Stellungnahme<sup>5</sup> erstellt. Gegenstand der Untersuchung war der

- Schutz vorhandener und geplanter Büro- und Wohnnutzungen vor gewerblichen Lärmimmissionen des Einkaufszentrums gemäß TA Lärm
- Schutz von Wohn- und Büronutzung innerhalb des Planbereichs vor Verkehrslärm der benachbarten Straßen- und Schienenstrecken gemäß 16. BImSchV
- Schutz von Wohn- und Büronutzung innerhalb des Planbereichs vor Lärm der angrenzenden Sportanlagen gemäß 18. BImSchV

Die Untersuchung stellt bezogen auf den Verkehrslärm fest, dass die Zunahmen des Verkehrslärms in den umliegenden Straßen nahezu überall unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Zwar liegt bereits eine hohe Vorbelastung aus Verkehrslärm vor, insbesondere an der Poststraße und der Manskestraße. Durch die Planung wird jedoch eine Entlastung der Innenstadt im Bereich Burgdorfer Straße/Parkstraße erreicht, so dass die Zunahmen auf den anderen Straßen vertretbar sind.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die jeweils geltenden Orientierungswerte für Kerngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete durch den Verkehrslärm teilweise weitgehend überschritten. Es ergeben sich im Prognosefall Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm von bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts bzw. aus Schienenverkehrslärm von bis zu 65 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts. Der Gesamtverkehrslärm beträgt bis zu 71 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts. Der Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz erreicht. Aktiver Schallschutz zum Schutz ist nicht erforderlich. Zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgte aufgrund der unterschiedlichen Einflüsse und Lagen der maßgeblichen Verkehrslärmquellen im Bebauungsplan eine je nach Orientierung der Gebäudeseiten differenzierte Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Bei der Beurteilung des Einwirkens von Sportlärm auf das Plangebiet zeigt die lärmtechnische Untersuchung auf, dass die Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten tags auf den Baugrenzen innerhalb des Plangebiets überall eingehalten werden. Belästigungen des Plangebiets durch Sportlärm sind somit nicht zu erwarten.

#### □ **Schutz vor Luftschadstoffen**

Begleitend zur Schalltechnischen Stellungnahme (2003) wurde eine Luftschadstoffuntersuchung<sup>6</sup> durchgeführt, in deren Rahmen die Immissionen im Bereich der nächstgelegenen

---

<sup>5</sup> *Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ der Stadt Lehrte, Masuch + Ollbrisch, Oststeinbek, Februar 2003*

<sup>6</sup> *Luftschadstoffuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ der Stadt Lehrte, Masuch + Ollbrisch, Oststeinbek, Februar 2003*





schützenswürdigen Bebauung ermittelt wurden. Dabei wurde der Prognose-Nullfall mit dem Prognosezustand verglichen (Prognosejahr jeweils 2015/20). Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol, Dieselruß und Feinstaub (PM10).

Zur Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen werden die aktuellen Grenz-, Prüf- und Immissionswerte herangezogen. Insbesondere werden die aktuellen Neufassungen der 22. BImSchV und der TA Luft berücksichtigt. Hinsichtlich der Verkehrsbelastungen wurde von den Prognosewerten für das Jahr 2015/20 ausgegangen. Da die Emissionsfaktoren der Fahrzeugflotte mit fortschreitendem Prognosejahr aufgrund verbesserter Fahrzeugtechnik und verbesserter Kraftstoffe abnehmen, wurde zur sicheren Seite für die Berechnung der Abgasemissionen ein zeitnahes Bezugsjahr 2005 gewählt, um die Belastungen im Falle einer vor 2015 erfolgenden Fertigstellung der Maßnahmen beurteilen zu können.

Insgesamt ist festzustellen, dass für alle untersuchten Schadstoffkomponenten die Zunahmen der Luftschadstoffimmissionen gering ausfallen bzw. von vernachlässigbarer Größe sind. Die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen werden an allen maßgeblichen Immissionsorten sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosezustand eingehalten. Darüber hinaus werden auch die zu späteren Zeitpunkten (ab 2005 bzw. 2010) vorgesehenen Grenzwerte eingehalten. Lediglich für den 24-Stunden-Immissionswert der Feinstaub(PM10) Belastungen sind Überschreitungen an mehr als an den zulässigen 35 Tagen im Jahr bereits im Prognose-Nullfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Da die Zunahmen im Prognosezustand an den maßgebenden Immissionsorten jedoch nur gering ausfallen, ist eine Zunahme der Überschreitungshäufigkeiten kaum zu erwarten, so dass eine Verschlechterung der derzeitigen Situation unwahrscheinlich ist.

Den Ergebnissen entsprechend sind, auch bei einer Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Sondergebiet, aus Sicht der Luftschadstoffbelastungen keine Verschlechterungen der Situation zu erwarten. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist gewährleistet. Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen sind nicht erforderlich.

### **3.2.4 Oberflächenentwässerung**

Zur Beurteilung der Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erarbeitet. Das Konzept wurde mit der Stadt Lehrte und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Eine ungedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Lehrter Bach ist nicht zulässig. Zur Verzögerung des Abflusses sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Das vorliegende Konzept berücksichtigt für die Ermittlung der Rückhaltemaßnahmen eine statistische Überlaufhäufigkeit von einmal in 10 Jahren ( $n = 0,1 \text{ a}^{-1}$ ) sowie einen Drosselabfluss, der sich am flächenbezogenen landwirtschaftlichen Grundabfluss orientiert ( $q = \text{ca. } 3 \text{ l/s je Hektar angeschlossener Fläche}$ ).

Die bisherige Entwässerungskonzeption für den rechtskräftigen Bebauungsplan 00/91/B „Östlich der Manskestraße“ sah vor, das anfallende Oberflächenwasser in einem nördlich des Wasserturms gelegenen Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt an den Lehrter Bach abzugeben.

Mit der Überplanung dieser Fläche durch den OBI-Baumarkt entfällt die für das Rückhaltebecken vorgesehene Fläche. Bei einer Bebauung der östlich des Sondergebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen ist das anfallende Oberflächenwasser ebenfalls zunächst einer Regen-



rückhalteeinrichtung auf den Grundstücksflächen zuzuführen und von dort gedrosselt abzugeben.

### 3.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Archäologische Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht dokumentiert.

### 3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

**Elektrizität:** Die Versorgung mit Strom kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

**Wasserversorgung:** Die zentrale Wasserversorgung kann versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert werden. Ein Anschluss von Neubauten im Bebauungsplangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nach Anmeldung und Überprüfung der beantragten Kapazitäten möglich.

**Gasversorgung:** Gasversorgungsleitungen sind an den Grenzen des Bebauungsplangebietes zum Teil vorhanden. Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden.

**Abwasserentsorgung:** Das Gebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Lehrte angeschlossen. In der Germaniastraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal, an den über Zweitanschlüsse direkt angeschlossen werden kann.

Zur Ableitung von Regen- und Schmutzwasser im Freigefälle werden neue Grundleitungen und Schächte hergestellt. Für das Sonder- und Gewerbegebiet werden getrennte Entwässerungssysteme vorgesehen.

**Löschwasserversorgung:** Für den Grundschatz der gewerblichen Bauflächen ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden sicher zu stellen und Hydranten in ausreichender Anzahl einzuplanen. Lässt sich die erforderliche Menge nicht dem Leitungsnetz entnehmen, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Zisternen, Bohrbrunnen etc.) herzustellen. Die Gewährleistung dieser Bedarfe sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

**Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.



## 4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Innerhalb des Änderungsbereiches wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel “Bau- und Gartenmarkt“ dargestellt.

Neben der zeichnerischen Darstellung wird auch auf mögliche Bodendenkmäler und Altlasten im Änderungsbereich hingewiesen.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Daten zum Verfahrensablauf

27.09.2010 bis 29.10.2010	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben am 13.09.2010  Beteiligung bis 29.10.2010	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
08.12.2010	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
15.12.2010	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
30.12.2010 bis 31.01.2011	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben am 22.12.2010  Beteiligung bis 31.01.2011	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
16.02.2011	Feststellungsbeschluss durch den Rat



## 5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Sondergebiet mit einer Größe von ca. 26.783 m<sup>2</sup> neu ausgewiesen.

## 5.3 Kosten und Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben mit den im Durchführungsvertrag geregelten Baumaßnahmen innerhalb der vereinbarten Fristen durchzuführen.

Die weitere Umsetzung der Planung ist gewährleistet, da die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Der Stadt werden keine Kosten für zusätzliche Erschließungsmaßnahmen in den Bereichen Straßenbau und Entwässerung entstehen.

## 5.4 Hinweise

- **Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde bereits auf Kampfmittel bearbeitet, ausgewertet und zum Teil sondiert.

## 5.5 Kennzeichnung

- **Bergrechtlicher Hinweis**

Das Planungsgebiet liegt über dem Salzstock von Lehrte-Sehnde. Das natürliche Risiko der Erdfallbildung kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher für Neubauten Sicherungsmaßnahmen in Anlehnung an den Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987 empfohlen. Das Planungsgebiet ist in Gefährdungskategorie 3 eingestuft.



## Verfahren

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und: Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom 30.12.2010 bis 31.01.2011 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Lehrte hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 16.02.2011 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Lehrte Mitte - östlich des Lehrter Baches“ in der Gemarkung Lehrte sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 16.02.2011

L. S.

gez. Voß  
Bürgermeisterin

## Genehmigungsverfahren

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt (AZ: \_\_\_\_\_).

Hannover, den \_\_\_\_\_

## Inkrafttreten

Die Genehmigung der 4. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 24.03.2011 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 12 bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 24.03.2011 wirksam geworden.

Lehrte, den 31.03.2011

L. S.

gez. Voß  
Bürgermeisterin



# TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

## 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Lehrte führt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans „Lehrte Mitte östlich des Lehrter Baches“ auf, um die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit angegliedertem Gartenmarkt zu ermöglichen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 1. Änderung der Bauplanung 00/91 „Lehrte Mitte“ – Teilplan B Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße“ durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 2,6 ha großen Bereich auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik in der Innenstadt von Lehrte. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Um das Ziel der Planung zu ermöglichen, ist nunmehr eine Darstellung als Sonstiges Sondergebiet vorgesehen.

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversie-*



*gelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.* § 1a (2) BauGB

Es handelt sich um eine Planung zur Innenentwicklung der Stadt Lehrte, durch die die weitere Nutzung der ehemaligen Zuckerfabrik-Flächen sichergestellt wird. Die Planung entspricht somit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

*Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.* § 1 a (4) BauGB

*Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.* § 34 (1) BNatSchG

*Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen eines in Absatz 1 genannten Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.* § 34 (2) BNatSchG

Da in der näheren Umgebung weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden sind und da mit der Planung keine weitreichenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind, kann von der Verträglichkeit des Bauleitplans mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ausgegangen werden.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass, 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).* § 1 (1) BNatSchG

Die Planung steht diesem Ziel nicht entgegen. Der Zustand von Natur und Landschaft wird im beplanten Bereich und dessen Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Gelände bereits langfristig intensiven Nutzungseinflüssen unterlag.

*Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheb-*



lich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).  
§ 44 (1) BNatSchG

Für ... Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. ... Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.  
§ 44 (5) BNatSchG

Es wird davon ausgegangen, dass die Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes die Umsetzung der Planung nicht dauerhaft hindern. Nähere Angaben hierzu finden sich bei der Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

### **Landschaftsplan der Stadt Lehrte**

Der Landschaftsplan der Stadt Lehrte trifft für das Plangebiet keine konkreten Zielvorgaben.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Der Zustand der Umweltschutzgüter wird nachfolgend beschrieben und bewertet, wobei auch auf die aus dem Bebauungsplan Nr. 00/91 vorliegenden Kenntnisse zurückgegriffen wird.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung unterlag ebenso wie weite angrenzende Flächen über 100 Jahre einer industriellen Nutzung durch die Zuckerfabrik Lehrte. Ende 1998 wurde die Rübenverarbeitung eingestellt. Seit 2001 erfolgte der Rückbau der Zuckerfabrik, der im Laufe des Jahres 2003 abgeschlossen wurde. Die nachfolgende Bestandsbeschreibung nimmt auch auf die langjährig prägende Nutzungsgeschichte des Geländes Bezug.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung ist weiterhin der planungsrechtliche Zustand der Flächen von Belang, wie er sich aus der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche bzw. aus den rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 00/91/B ergibt (vgl. Kap. 1.1 des Umweltberichtes und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens).





### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Arten und Lebensgemeinschaften)**

Nach dem Rückbau der Zuckerfabrik stellt sich das Gelände als nahezu unbebaute, weitgehend vegetationslose Fläche dar.

Westlich des Plangebietes findet sich der neu angelegte Teil des Lehrter Stadtparks mit Rasen- und Wasserflächen sowie Zierbeeten und Gehölzen.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Straße Am Pfungstanger begrenzt, jenseits erstrecken sich die älteren Teile des Stadtparks mit diversen Sportanlagen.

Südöstlich des Plangebietes setzen sich die beräumten Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik fort. Hier sind zudem zwei weiterhin bebaute Grundstücke (Tischlerei, Zimmerei) vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Germaniastraße und in geringem Abstand die Bahnlinie Hannover – Berlin. Dazwischen liegen einzelne gewerblich genutzte Gebäude.

Zu im Geltungsbereich der FNP-Änderung vorkommenden Tieren liegen keine Angaben vor, es wurden auch keine Erhebungen durchgeführt. Infolge der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der sehr geringen Ausstattung mit Vegetationsbeständen und anderen Strukturelementen sind jedoch keine Vorkommen empfindlicher oder wertgebender Tierarten zu erwarten. Für den neu angelegten Teil des Stadtparks ist von einer Funktion als Nahrungs- und ggf. auch Bruthabitat von siedlungstypischen Vogelarten auszugehen.

### **Boden**

Im betrachteten Bereich erfolgte mehr als 100 Jahre lang eine industrielle Nutzung. Da hierbei auch umweltgefährdende Betriebs- und Produktionsstoffe wie Öle, Schmierstoffe, Benzin, Säuren, Laugen u.ä. eingesetzt wurden, wurden vor Abriss der Zuckerfabrik umweltgeologische Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

In weiten Teilen des Plangebietes war die Oberfläche asphaltiert, betoniert oder gepflastert. Darunter wurden bei den Rammkernsondierungen verbreitet anthropogene Auffüllungen von Ziegel- und Betonschutt, teils auch Asphaltresten und Aschen festgestellt. Diese Auffüllungen wiesen zumeist Mächtigkeiten von gut einem halben Meter, teils auch von 2 - 3 m auf.

Unter den anthropogenen Schichten standen verbreitet Fein- bis Mittelsande mit z.T. schluffigen, tonigen oder kiesigen Beimengungen an. Vereinzelt waren auch Grobsandschichten vorhanden. Für das natürlich anstehende Material wurden vergleichsweise hohe Gehalte an Schwermetallen (Arsen, Chrom, Nickel) festgestellt, die als geogene Hintergrundbelastung eingestuft werden.

Soweit erforderlich wurden die festgestellten Bodenbelastungen im Zuge des Rückbaus der Zuckerfabrik saniert. Weitere Altlasten sind nicht zu erwarten.

Infolge der langjährigen Nutzungsgeschichte sowie des im Zuge der Rückbaumaßnahmen vorgenommenen Bodenauftrags sind im Plangebiet keine natürlich gewachsenen Böden vorhanden. Es handelt sich um anthropogene Auftragsböden bzw. geschotterte Flächen, denen nur eine untergeordnete Bedeutung im Naturhaushalt zukommt.

### **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Salzstocks von Sarstedt – Sehnde – Lehrte. Entsprechend ist mit erhöhten Salzkonzentrationen (insbesondere Chlorid, Sulfat, Kalium, Natrium und Calcium) im Grundwasser zu rechnen.

Bei der umweltgeologischen Gefährdungsabschätzung im Zuge des Zuckerfabrik-Rückbaus wurden zudem einzelne lokale Schadstoffbelastungen des Grundwassers festgestellt und, wo



erforderlich, saniert. Unter anderem wurden relativ hohe Werte von Ammonium (1,9 – 9,0 mg/l) und DOC (dissolved organic matter – gelöste organische Substanzen; 26 – 75 mg/l) im Grundwasser festgestellt. Diese Werte waren auf eine zuckerorganische Belastung zurückzuführen, lagen jedoch in für Zuckerfabriken typischer Größenordnung und machten keine Maßnahmen erforderlich.

Derzeit sammelt sich das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in Bodenmulden und verdunstet.

Im Zuge der Neuanlage des Lehrter Stadtparks wurde der Lehrter Bach, der vormals nordwestlich des Plangebietes in einer Verrohrung verlief, in westlicher Richtung verlegt und als offener Gewässerlauf in die Gestaltung der Parkanlage integriert. Weiterhin wurden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung in die Parkanlage eingefügt.

Das Einzugsgebiet des Lehrter Baches umfasst eine Fläche von fast 22 km<sup>2</sup>. Es erstreckt sich innerhalb der Hoheitsgebiete der Stadt Lehrte und der Gemeinde Sehnde und umfasst u.a. einen Großteil des Stadtgebietes von Lehrte sowie die Ortschaften Ilten und Köthenwald. Der Lehrter Bach gehört zum Gewässersystem der Fuhse.

### **Klima und Luft**

Die regionalen Klimabedingungen werden durch jährliche Niederschlagssummen von im Mittel 600 – 650 mm sowie schwerpunktmäßig aus westlichen Richtungen wehende Winde geprägt. Die durchschnittliche Schwankung der Lufttemperatur im Jahresgang beträgt ca. 17 °C.

Zur lokalklimatischen Situation liegen keine Daten vor. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsflächen von Lehrte ist jedoch mit einem Stadtklima zu rechnen: Dieses ist im Vergleich zur freien Landschaft durch erhöhte Durchschnittstemperaturen, verstärkte Temperaturschwankungen im Tagesgang und herabgesetzte Luftfeuchte gekennzeichnet.

Unter lufthygienischen Aspekten ist für das Plangebiet insbesondere eine Vorbelastung mit verkehrsbürtigen Schadstoffen zu erwarten.

### **Landschafts-/ Ortsbild**

Vor Beginn des Rückbaus war der Gebäudebestand der Zuckerfabrik prägend für den Bereich zwischen der alten Innenstadt und dem neuen Zentrum von Lehrte.

Nach Abschluss des Rückbaus stellen sich das Plangebiet und die südöstlich bis zur Mielestraße angrenzenden Bereiche als weitgehend unbebaute Freifläche dar. Einzig der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm südwestlich des Plangebietes sowie die Gebäude von Tischlerei und Zimmerei südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich sind erhalten.

Im Westen schließt sich der neu angelegte Teil des Lehrter Stadtparks an, der das Ortsbild um eine vielfältig gestaltete Grünfläche bereichert und auch den Lehrter Bach wieder erlebbar macht. Die Grünzäsur setzt sich nördlich der Straße Am Pfingstanger weiter fort, mit dem alten Teil des Stadtparks samt umfangreichen Altgehölzbeständen und samt Sportanlagen für die Erholungsnutzung der örtlichen Bevölkerung.

Westlich der Manskestraße ist nach dem Rückbau der ehemaligen Zuckerfabrik eine großflächige Neubebauung entstanden, insbesondere ein Einkaufszentrum.

Südwestlich des Plangebietes stellen die verkehrsreiche Germaniastraße und die Bahnlinie Hannover – Berlin eine deutliche Zäsur im Ortsbild dar. Zwischen diesen beiden Verkehrswegen sind einzelne Gewerbebetriebe ansässig.

## Mensch

Das Plangebiet weist eine deutliche Vorbelastung durch Lärmimmissionen auf. Als Emittenten sind insbesondere der Schienenverkehr der südwestlich verlaufenden Gleisanlagen und der KfZ-Verkehr der das Plangebiet umgebenden Straßen anzuführen. Auch die nordöstlich angrenzenden Sportanlagen sind als Lärmquelle zu nennen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 00/91 wurde die Geräuschimmissionssituation umfassend betrachtet. Die nachfolgenden Angaben sind aus dem Umweltbericht dieser Planung übernommen: Sie beziehen sich auf das Gesamtgebiet der ehemaligen Zuckerfabrik.

- **Lärmquelle Schienenverkehr:** *Südwestlich des Plangebietes verlaufen die Bahnverbindungen Hannover/Celle – Wolfsburg/Braunschweig/Hildesheim. Bei der Berechnung der Immissionen wurden die im Rahmen des Aus- und Umbaus der Eisenbahnstrecke planfestgestellten aktiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Die für den Tageszeitraum berechneten, durch den Schienenverkehr verursachten Lärmpegel liegen in weiten Bereichen nördlich der Germaniastraße sowie im Westen des Plangebietes zwischen 60 und 65 dB (A). Im Einmündungsbereich Germaniastraße/Berliner Allee werden Werte von über 65 dB (A) erreicht. Im Norden des Plangebietes sowie westlich der Manskestraße herrschen Werte zwischen 55 und 60 dB (A) vor. Im äußersten Osten sind Pegel zwischen 50 und 55 dB (A) zu erwarten. Für den Nachtzeitraum wird eine noch ungünstigere Situation prognostiziert. Lärmpegel über 65 dB (A) treten wiederum nördlich der Einmündung der Berliner Allee in die Germaniastraße auf, weiterhin in einem Streifen entlang der Germaniastraße beiderseits des Wasserturmes. Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB (A) sind für einen Streifen entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze zwischen Parkstraße und Mielestraße zu erwarten. Ansonsten werden Lärmpegel zwischen 60 und 65 dB (A) prognostiziert.*
- **Lärmquelle Straßenverkehr:** *Die straßenverkehrsbedingten Lärmimmissionen erreichen im Tageszeitraum Werte von über 65 dB (A) im Nahbereich (ca. 10 – 40 m) von Germaniastraße, Burgdorfer Straße, Manskestraße und Mielestraße. Es schließen sich Streifen von ca. 25 – 50 m Breite an, in denen Lärmpegel zwischen 60 und 65 dB (A) berechnet wurden. Daran grenzen Flächen mit Lärmbelastungen zwischen 55 und 65 dB (A) an. An der Parkstraße sind kleinflächig Lärmpegelbereiche zwischen 50 und 55 dB (A) abgegrenzt, ebenfalls in einem größeren Bereich südlich der Straße Am Pflingstanger. Die nächtliche straßenverkehrsbedingte Lärmbelastung erreicht nur in einem schmalen Streifen am Westrand des Plangebietes (zwischen Berliner Allee und Parkstraße) Werte über 65 dB (A). Auch Werte zwischen 60 und 65 dB (A) wurden nur für einen Streifen nördlich der Germaniastraße westlich der Manskestraße berechnet. Mit wachsendem Abstand zu Burgdorfer Straße, Germaniastraße, Manskestraße und Mielestraße sinken die Lärmpegel auf Werte zwischen 40 und 45 dB (A).*
- **Lärmquelle Sportstätten:** *Bei den nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Sportstätten handelt es sich um verschiedene Außenplätze, ein Stadion, ein Freibad und die Schießstätte der Bürgerschützengesellschaft Lehrte mit zwölf Schießbahnen außerhalb der Gebäude. Die Hauptnutzungen stellen Fußball, Leichtathletik, Schulsport sowie das Schießen mit Kleinkaliberwaffen dar. Es wird davon ausgegangen, dass die Emissionen der Schießstätte für das Plangebiet nicht relevant sind.*



*Die von den Sportstätten ausgehenden Lärmbelastungen wurden für den Tageszeitraum unterteilt in Lärmpegel innerhalb der Ruhezeiten<sup>7</sup> und Lärmpegel außerhalb der Ruhezeiten. Nachts gehen von den Sportstätten keine Lärmemissionen aus.*

*Innerhalb der Ruhezeiten sind für den Bereich westlich der Manskestraße sowie einen Streifen östlich der Manskestraße Lärmpegel zwischen 35 und 40 dB (A), teils auch unter 35 dB (A) anzunehmen. Nach Nordosten hin steigen die Lärmpegel auf bis 50 dB (A), kleinflächig auch 50 – 55 dB (A) an.*

*Außerhalb der Ruhezeiten wird für den Westen des Plangebietes überwiegend von Lärmpegeln zwischen 35 und 40 dB (A) ausgegangen. Beiderseits der Manskestraße sowie entlang des östlichen Abschnitts der Germaniastraße werden Lärmpegel zwischen 40 und 45 dB (A) zugrunde gelegt. Südlich der Straße Am Pfingstanger herrschen Lärmpegel zwischen 45 und 50 dB (A) vor, in zwei Teilbereichen auch zwischen 50 und 55 dB (A).*

- **Gesamtsituation:** Bei Überlagerung der verschiedenen Lärmimmissionen stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

*Im Tageszeitraum sind ca. 15 - 30 m (im Westen bis 70 m) breite Streifen entlang von Burgdorfer Straße, Germaniastraße, Manskestraße und Mielestraße mit Lärmpegeln über 65 dB (A) belastet. Östlich der Parkstraße und südlich der Straße Am Pfingstanger wurden Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB (A) berechnet, während für das restliche Plangebiet Werte zwischen 60 und 65 dB (A) beschrieben werden.*

*Im Nachtzeitraum weiten sich die Bereiche mit Lärmpegeln zwischen 55 und 60 dB (A) etwas aus, insbesondere im Osten des Gebietes. Werte über 65 dB (A) werden für Bereiche nördlich der Germaniastraße und östlich der Burgdorfer Str. beschrieben. Dazwischen liegen die Pegel bei 60 – 65 dB (A).*

Innerhalb des Plangebietes finden sich derzeit keine relevanten Nutzungen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 00/91/B sind bislang jedoch Betriebsleiter-Wohnnutzungen im Plangebiet zulässig, ebenso in den östlich angrenzenden Gewerbegebieten. Hier sind eine Zimmerei und eine Tischlerei vorhanden.

Auch südöstlich der Mielestraße sind einige Wohnnutzungen vorhanden, ansonsten herrschen gewerbliche Nutzungen vor.

Die Zuckerfabrik wurde im Jahre 1883 gegründet. Sie entwickelte sich während ihres über hundertjährigen Bestehens zu einem der größten Werke dieser Art in Deutschland. Beispielsweise wurden in 1967 3.000 t Zuckerrüben pro Tag verarbeitet. Im Jahre 1998 wurde der Betrieb eingestellt. Bedeutung für das Schutzgut Mensch hatte die Fabrik als Arbeitsplatz, als ortsbildprägender Gebäudekomplex und als Quelle von Lärm- und Geruchsbelastungen.

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

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Germaniastraße der Wasserturm, der als Baudenkmal geschützt ist. Er gilt als ein Wahrzeichen der Stadt Lehrte.

Darüber hinaus sind keine umweltrelevanten Kultur- und sonstigen Sachgüter im Plangebiet oder der näheren Umgebung vorhanden.

<sup>7</sup> Ruhezeiten sind an Werktagen von 6.00 – 8.00 h und von 20.00 – 22.00 h, an Sonn- und Feiertagen von 7.00 – 9.00 h, von 13.00 – 15.00 h und von 20.00 – 22.00 h.



## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung wären prinzipiell zwei Entwicklungs-Szenarien denkbar:

Zum einen wäre eine bauliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 00/91/B möglich. Das Plangebiet würde entsprechend weitgehend als Gewerbegebiet genutzt werden, mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % und Gebäudehöhen von bis zu 18 m.

Die für dieses Szenario zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 00/91 umfassend beschrieben. Aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte des Gebietes werden nur in geringem Umfang nachteilige Umweltauswirkungen prognostiziert, die insbesondere das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen) betreffen. Diese Auswirkungen sind durch die Neuschaffung der öffentlichen Parkanlage westlich des Plangebietes ausgeglichen.

Als zweites Szenario wäre denkbar, dass sich kein Investor für die Gewerbegebietsflächen findet, so dass der Bereich weiterhin unbebaut bleiben würde. An dem derzeitigen Umweltzustand würden sich dann keine relevanten Änderungen ergeben. Die Fläche würde als große, vegetationsfreie Baulücke ohne besondere Wertigkeit im Stadtbild in Erscheinung treten.

Darüber hinaus sind auch Mischformen aus den beiden beschriebenen Szenarien denkbar.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

---

Nachfolgend wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung prognostiziert, insbesondere die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Hierbei ist die geplante Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der bisher gültigen Darstellung als gewerbliche Baufläche zu vergleichen, da diese den planungsrechtlichen Bestand darstellt.

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Arten und Lebensgemeinschaften)**

Da mit einem Sonstigen Sondergebiet im Vergleich zu gewerblichen Bauflächen keine wesentlich erhöhten Ausnutzungsgrade entstehen und da im Plangebiet nur geringe Wertigkeiten für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorhanden sind, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht prognostiziert.

Da im Plangebiet auch keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten bekannt oder zu erwarten sind, stehen die Bestimmungen des speziellen Artenschutzes der Planung aller Voraussicht nach nicht entgegen.

### **Boden**

Da mit einem Sonstigen Sondergebiet im Vergleich zu gewerblichen Bauflächen keine wesentlich erhöhten Ausnutzungsgrade entstehen und da die Flächen im Plangebiet bereits umfangreich befestigt sind, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erwartet.

### **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Da mit einem Sonstigen Sondergebiet im Vergleich zu gewerblichen Bauflächen keine wesentlich erhöhten Ausnutzungsgrade entstehen und auch keine relevanten Schadstofffreisetzung zu erwarten sind, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grundwasserneubildung oder Grundwasserqualität nicht prognostiziert.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zusammenfassend werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer erwartet.



## **Klima und Luft**

Da mit einem Sonstigen Sondergebiet im Vergleich zu gewerblichen Bauflächen keine wesentlich erhöhten Ausnutzungsgrade entstehen und da auch keine relevanten Freisetzungen von Luftschadstoffen zu erwarten sind, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Klimahaushalt und Luftqualität nicht erwartet.

## **Landschafts-/ Ortsbild**

Grundsätzlich werden mit der Änderung der Darstellung keine anderen Voraussetzungen für das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung geschaffen. Tendenziell ist in Sonstigen Sondergebieten im Vergleich zu gewerblichen Bauflächen zwar eher mit der Errichtung hoher und großvolumiger Baukörper zu rechnen, jedoch sind auch in Gewerbegebieten entsprechende Gebäude möglich und zulässig.

Auch unter Berücksichtigung der ehemaligen, ebenfalls großvolumigen Bebauung der Zuckerfabrik sowie der in der Umgebung bereits vorhandenen großen Gebäudekörper werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild prognostiziert.

## **Mensch**

Mit der Planung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet. Auch in dieser Beziehung unterscheidet sich die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes nicht wesentlich von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des Menschen vor Lärmimmissionen u.ä. ist auf nachgeordneter Planungsebene zu gewährleisten.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den nahegelegenen denkmalgeschützten Wasserturm werden mit der Änderung der Darstellung voraussichtlich nicht vorbereitet (vgl. Ausführungen zum Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild). Der Wasserturm ist als unbewegliches Kulturdenkmal geschützt, die Belange des Denkmalschutzes sind bei einer baulichen Nutzung der Umgebung zu berücksichtigen.

Umweltrelevante erhebliche nachteilige Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu prognostizieren.

Zusammenfassend werden mit der Änderung der Darstellung von gewerblicher Baufläche in Sonstiges Sondergebiet aller Voraussicht nach keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

---

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb der Siedlungslage von Lehrte beabsichtigt. Hierdurch wird dem Vermeidungs-/ Minimierungsgebot durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, sind Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlich nicht erforderlich. Eine Überprüfung und ggf. Konkretisierung muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgen.



## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen drängen sich nicht auf.

Sofern im weiteren Verfahren Planungsalternativen diskutiert werden, werden diese hier dokumentiert.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

---

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgte schwerpunktmäßig eine Gegenüberstellung der vorgesehenen planerischen Darstellung mit der bisher rechtsgültigen Darstellung des Flächennutzungsplans.

Einbezogen wurden die aus früheren Planverfahren vorliegenden Gutachten und Kenntnisse.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

---

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring). Hierbei sind insbesondere auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass das Plangebiet über dem Salzstock von Lehrte-Sehnde liegt. Das natürliche Risiko der Erdfallbildung kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher für Neubauten Sicherungsmaßnahmen in Anlehnung an den Erlass des niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen“ in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987 empfohlen. Das Planungsgebiet ist in Gefährdungskategorie 3 eingestuft.

Darüber hinaus werden aufgrund der Geringfügigkeit der umweltrelevanten nachteiligen Auswirkungen keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Die Stadt Lehrte führt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans „Lehrte Mitte östlich des Lehrter Baches“ auf, um die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit angegliedertem Gartenmarkt zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 2,6 ha großen Bereich auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik in der Innenstadt von Lehrte. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt das Plangebiet bisher als gewerbliche Baufläche dar. Um das Ziel der Planung zu ermöglichen, ist nunmehr eine Darstellung als Sonstiges Sondergebiet vorgesehen.

Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt und auch durch angrenzende Nutzungen (Siedlungs- und Verkehrsflächen) hinsichtlich der Wertigkeit für Natur und Landschaft vorbelastet. Das Gelände stellt sich nach dem Rückbau der Zuckerfabrik als geschottete Freifläche dar.



Nachteilige Umweltauswirkungen werden mit der vorliegenden Planung aller Voraussicht nach nicht vorbereitet. Es handelt sich um eine Planung zur Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche. Somit wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, das in § 1 a (2) BauGB formuliert ist.