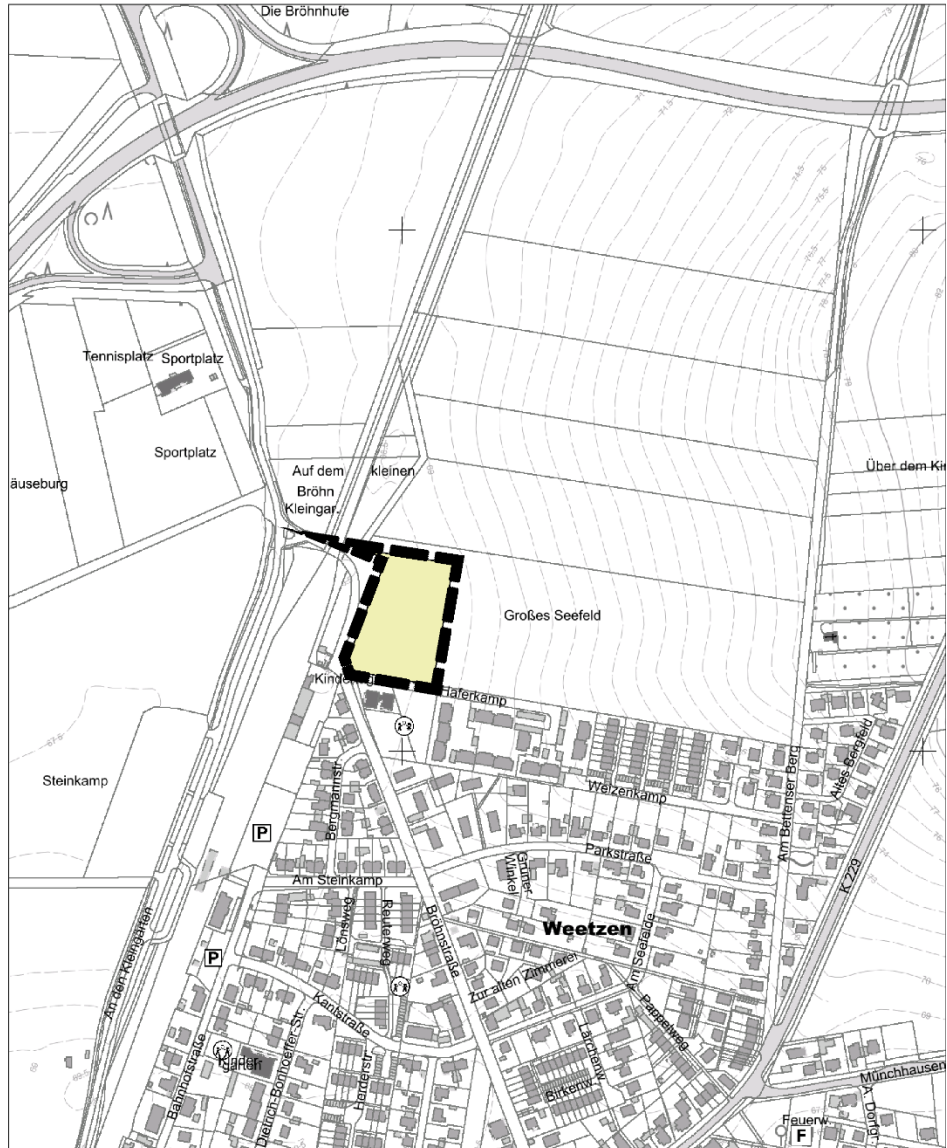




Stadt Ronnenberg

57. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Bröhnstraße“



AK 5 LGLN Katasteramt Hannover, bereitgestellt durch ÖbVI Christian Geries, Stand 12.04.2024, verkleinert

Begründung

Vorentwurf

Aufgestellt 29.11.2024:



caroline-schelling-eck 15 37085 göttingen
tel.:0551 3072595 fax: 0551 3072894
info@architekt-bolli.de



Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Planbericht	4
1. Geltungsbereich	4
1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2 Örtliche Situation	5
1.3 Bestehendes Planungsrecht.....	6
2. Ziele und Zwecke der Planung	9
2.1 Planungsanlass	9
2.2 Allgemeine Planungsziele	12
2.3 Konkrete Planungsziele	13
3. Regionalplanung.....	18
4. Darstellungen.....	19
4.1 Größe und Gliederung des Gebietes	19
4.2 Flächendarstellungen	19
4.3 Nachrichtliche Übernahme	20
5. Erschließung.....	20
6. Umweltschutz.....	21
6.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	21
6.2 Bodenuntersuchungen	21
6.3 Immissionsschutz	21
7. Eingriffsregelung	22
8. Landwirtschaft	23
9. Technische Infrastruktur.....	23
10. Finanzielle Auswirkungen.....	24
Teil 2 Umweltbericht	26

Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen

für Vorentwurf derzeit „Anmerkungen Umweltbelange“, Umweltbericht folgt zum Entwurf



Anlagen

- 1 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Marktes in Weetzen (Stadt Ronnenberg), vom 16.10.2023**
BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg
- 2 Projektentwicklung Neubau NORMA Lebensmittelmarkt in Ronnenberg Weetzen – Avifaunistische Untersuchungen -, vom 29.10.2023**
Arbeitsgemeinschaft COPRIS, Marienmünster
- 3 Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb eines geplanten NORMA-Lebensmittelmarktes mit Bäcker in 30952 Ronnenberg-Weetzen, Haferkamp vom 24.05.2024**
TÜVNORD, Hannover
- 4 BV Ronnenberg-Weetzen, nördlich Haferkamp, Orientierende Bodenuntersuchung, vom 06.12.2022**
ukon Umweltkonzepte GmbH&Co.KG, Hannover



Teil 1 Planbericht

1. Geltungsbereich

1.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Stadtteil Weetzen der Stadt Ronnenberg befindet sich am westlichen Rand, in der südlichen Hälfte des Stadtgebiets und in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie) zum nördlich des Stadtteils gelegenen Stadtteil Ronnenberg, das neben dem Stadtteil Empelde, das Grundzentrum der Stadt Ronnenberg darstellt. Das Stadtgebiet der Stadt Ronnenberg grenzt nordöstlich direkt an das Stadtgebiet der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover und gehört zur „Region Hannover“. Im Nordwesten grenzt das Stadtgebiet an das Stadtgebiet der Stadt Gehrden, im Südwesten an das Gemeindegebiet der Gemeinde Wennigsen und im Südosten an das Stadtgebiet der Stadt Hemmingen.

Weetzen liegt direkt an einem S-Bahn-Knotenpunkt mit den S-Bahnlinien Haste-Hannover-Nienburg/Minden und Paderborn-Flughafen Hannover. Die Zugstrecke tangiert Weetzen westlich der Ortslage und verzweigt sich bei Weetzen mit Strecken in Richtung Südwesten und Südosten.

An der Westseite wird Weetzen umgangen mit der Bundesstraße 217 (B 217), die von Norden, von Hannover kommend, nach der Ortsumgehung weiter in südliche Richtung bis nach Hameln verläuft.

Weetzen stellt sich mit einer in Nord-Südausrichtung gestreckten Ortslage entlang der S-Bahn-Strecke dar. Das historische Zentrum des Stadtteils befindet sich im Süden des Stadtteils, südlich und an der „Hauptstraße“, die die Ortslage vom Nordosten kommend nach Südwesten quert. Hier findet sich der überwiegende Teil der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Grundschule des Stadtteils. Der Bereich westlich und nordwestlich der „Hauptstraße“ ist geprägt durch Wohnsiedlungen, wobei auch hier einzelne Gewerbebetriebe und zwei Kindertagesstätten sowie die S-Bahn-Station zu finden sind. Eine Kindertagesstätte befindet sich hier am nördlichen Siedlungsrand an der Straße Haferkamp in direkter Nähe zum Plangebiet. Westlich der S-Bahn-Strecke befindet sich noch eine größere Kleingartenanlage sowie ein Park+Ride Parkplatz mit Zugang zur S-Bahn-Station. Die Nord-Südausdehnung des Stadtteils beträgt ca. 1 km und die West-Ost-Ausdehnung ca. 600 m (im Westen bis zur S-Bahn-Strecke und im Osten einschl. Neubaugebiet an der Straße „Am Dorfgraben“).

Die Umgebung von Weetzen ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, die die Ortslage allseitig umgeben, sowie den bereits genannten Hauptverkehrswegen. Südlich und westlich der Ortslage verläuft das Gewässer 3. Ordnung, der „Weetzener Graben“, der hier neben Gewerbe- und Ackerflächen die Siedlungsausdehnung in diese Richtungen begrenzt. Die Siedlungsausdehnung des Stadtteils erfolgte bisher vorrangig in nördliche Richtung. In jüngerer Zeit wurden auch Siedlungserweiterungen in Richtung Osten vorgenommen, wobei die weitere östliche Siedlungsausdehnung durch das Landschaftsschutzgebiet Ihmeniederung, das teilweise bis an die Ortslage heranreicht, stark begrenzt wird.

Weetzen hat eine Einwohnerzahl von ca. 2.308 Einwohnern (Einwohnerzahlen nach Straßenabschnitten GfK (2022)) und ist damit der drittgrößte Stadtteil Ronnenbergs. Der Stadtteil



verfügt über Krippen, zwei Kindergärten, einer Grundschule und Dienstleistungen wie z. B. Arztpraxen. Ein Nahversorgungsbetrieb ist bis auf einen Bäcker nicht mehr vorhanden. Der letzte Nahversorgungsbetrieb wurde Ende 2023 geschlossen. In Weetzen und den angrenzenden, südlich von Weetzen gelegenen Siedlungsbereichen der Stadt Ronnenberg (u.a. Vörie und Linderte) gibt es damit keine größeren Nahversorgungsangebote mehr und die Einwohner in diesem Bereich sind auf das Versorgungsangebot der umliegenden Grundzentren (Ronnenberg 2,5 km (Luftlinie), Gehrden 3 km und Wennigsen 5 km) angewiesen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des bestehenden Siedlungsgebietes von Weetzen an der Ecke Bröhnstraße und der Straße „Haferkamp“ und umfasst den westlichen Bereich einer Ackerfläche nördlich der Straße „Haferkamp“. Westlich vom Plangebiet, in einer Entfernung von ca. 30 m, verläuft die S-Bahnstrecke. Zum historischen Ortszentrum sind es ca. 700 m.

Die Grenze des Änderungsbereiches verläuft im Süden entlang der Nordseite der Straße „Haferkamp“ und folgt der östlichen Grenze des Flurstücks 49/3 der Bröhnstraße bis zum westlich der Ackerfläche gelegenen Wirtschaftsweg. Die nördliche und östliche Grenze des Änderungsbereiches verläuft entlang der Teilfläche, die von der Ackerfläche für die geplante Bebauung einschl. der notwendigen Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen an der Nordseite der geplanten Baufläche in Anspruch genommen wird.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,88 ha umfasst damit Teile des folgenden Flurstücks der Flur 1, Gemarkung Weetzen, Stadt Ronnenberg:

Flurstück 142/53 teilweise, ca. 8.812 m² (Ackerfläche)

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die zeichnerische Darstellung in der Karte im Maßstab 1:5000 zur Flächennutzungsplanänderung.

1.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich auf der westlichen Teilfläche einer intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Ackerfläche (Flurstück 142/53) an der Straße „Haferkamp“ und Bröhnstraße. Die Teilfläche weist an ihrer Südseite eine Tiefe von ca. 78 m zur Flurstücksgrenze der Straßenparzelle der Bröhnstraße auf. Zur Straße „Haferkamp“ beträgt die Tiefe ca. 118 m. Erschlossen ist die Ackerfläche über einen Wirtschaftsweg, der kurz vor dem Bahnübergang in nördliche Richtung von der Bröhnstraße abzweigt, sowie von der östlich der Flächen gelegenen Straße „Am Bettenser Berg“.

Die Ackerfläche ist zur Bröhnstraße durch eine Grünfläche, die zur Straßenparzelle gehört, abgetrennt. Die Grünfläche weist naturnahe Gehölzflächen aus heimischen Sträuchern mit einzelnen Bäumen sowie Gras- und Krautfluren und Scherrasenflächen auf. Entlang der Ackerfläche verläuft im Bereich der Grünfläche ein Entwässerungsgraben. Über diese Grünfläche und dem Entwässerungsgraben besteht gem. dem Vermessungsplan auch eine Zuwegung zur Ackerfläche, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr erkennbar ist. Die Bröhnstraße ist als Verkehrsstraße ausgebaut und weist auf der Ostseite einen Gehweg mit einer Breite von ca. 1,70 m auf. Die Grünfläche (teilweise) sowie der Gehwegbereich der Bröhnstraße wird entlang des geplanten Baugebiets zur Sicherstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebiets in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Im Flächennutzungsplan ist eine Darstellung der Straße nicht erforderlich.



Im Süden grenzt die Ackerfläche an einer Gehölzreihe mit jungen bis mittelalten Bäumen sowie niederwüchsigen Ziersträuchern, die entlang der Straße „Haferkamp“ verläuft und außerhalb des Plangebiets liegt.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in südöstliche Richtung auf. Der Höhenunterschied von der Nordostecke des Plangebiets zur Südwestecke beträgt ca. 1 m. Die mittlere, vorhandene Geländehöhe liegt bei ca. 68,10 m über Normalhöhennull (NHN) und damit etwas tiefer als das Straßenniveau der Bröhnstraße.

Im Norden und Osten des Änderungsbereiches grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Im Süden befinden sich Wohnsiedlungen mit Mehr- und Einfamilienhäusern in vorrangig ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Direkt südlich des Plangebiets an der Straße „Haferkamp“ befindet sich eine Kindertagesstätte. Westlich des Plangebiets und der Bröhnstraße verläuft die Bahntrasse, die zur Bröhnstraße durch eine Grünfläche abgetrennt ist. Westlich der Bahntrasse befindet sich die Zufahrt von der Bröhnstraße zum Park+Ride Parkplatz an der S-Bahn-Station. Daran schließen landwirtschaftliche Flächen an. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich beidseitig der Bahntrasse private Gartenflächen und westlich der Bröhnstraße Sportanlagen des SV Weetzen.

Das Baugebiet soll zukünftig von der Bröhnstraße erschlossen werden. Die Bröhnstraße führt nordöstlich des Plangebiets über die Bahntrasse bis zu Anschlüssen an die B 217 und nach Gehrden und in südöstliche Richtung durch das Wohnsiedlungsgebiet von Weetzen bis zur Hauptstraße. Über die Hauptstraße und weiteren Straßen bestehen im Südwesten und Norden der Ortslage zusätzliche Anschlüsse an die B 217.

Die S-Bahn-Station befindet sich in ca. 350 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich mit seiner Lage im unbeplanten Außenbereich.

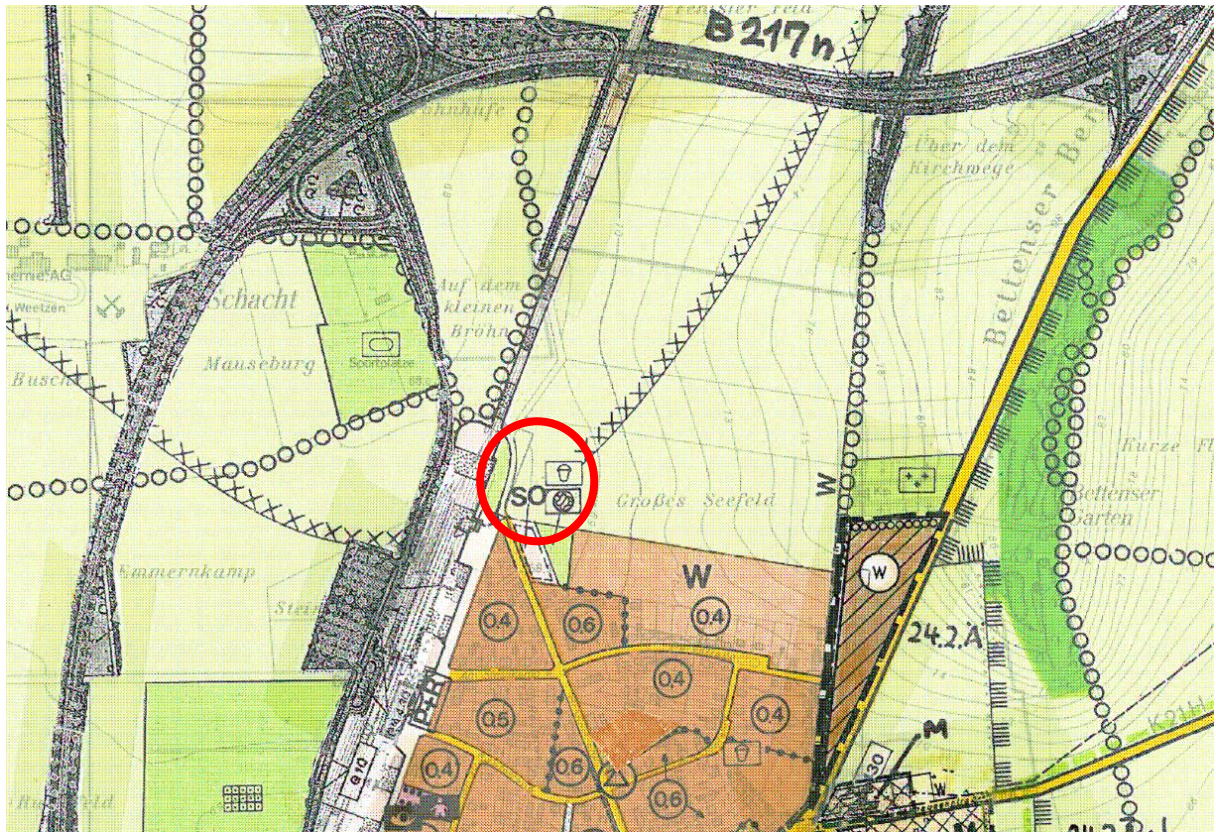
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachrichtlich ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches als „Unterirdische Lagerstätte (Salz)“ gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich hier am südlichen Rand der Lagerstätte, die sich von Weetzen in nördliche Richtung bis Hannover erstreckt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) der Region Hannover ist die Fläche als Siedlungserweiterungsfläche aufgenommen.

Nachfolgend sind ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Luftbilder mit der örtlichen Lage und der derzeitigen Nutzung des Plangebiets abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:



Auszug dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg, maßstabslos, mit Lage des Geltungsbereiches (roter Kreis)



Luftbild 1 von Google Earth (18.04.2022) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (orange umrandet), Lage im Stadtteil Weetzen mit Umgehungsstraße B 217





Luftbild 2 von Google Earth (18.04.2022) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (orangeumrandet), Lage im Siedlungsbereich



Luftbild 3 von Google Earth (18.04.2022) mit Eintrag des Planbereiches des Bebauungsplanes (orangeumrandet), derzeitige Flächennutzung





2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass

Im Jahr 2021 ist die Part-AG an die Stadt Ronnenberg herangetreten, um einen Nahversorger für den Stadtteil Weetzen zu vermitteln. Nachdem EDEKA für den Standort an der Bröhnstraße abgesagt hat, wurden die weiteren Planungen für einen Nahversorger mit dem Lebensmittel-Discounter NORMA fortgeführt. In der ISEK-Kommission am 10.03.2022 wurde das Projekt seitens der Part-AG vorgestellt. Hier wurde das Projekt grundsätzlich begrüßt, um die Nahversorgung im Stadtteil Weetzen sicherzustellen.

Bisher wurde Weetzen nur über einen kleinen Lebensmittelmarkt „Edeka nah&gut“ mit ca. 120 m² Verkaufsfläche versorgt. Der Markt wurde jedoch Ende 2023 geschlossen. Mit Aufgabe des Marktes verfügt die Ortschaft über keinen Nahversorgungsbetrieb mehr. Eine fußläufige Versorgungsmöglichkeit der Bürger und Bürgerinnen ist hier nicht mehr gegeben. Die nächsten Nahversorgungsmärkte befinden sich in den umliegenden Grundzentren. Innerhalb des Stadtgebiets ist dies der Stadtteil Ronnenberg. Diese Grundzentren sind vorrangig per Auto oder dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen, wobei die Märkte in Ronnenberg und Gehrden bei einer Entfernung von bis zu 3 km (Luftlinie) auch noch gut per Fahrrad zu erreichen sind. Insbesondere für die ältere Bevölkerung ist jedoch eine ausreichende Nahversorgung in fußläufiger Entfernung anzustreben, um weite Wege für diese Bevölkerungsgruppe zu vermeiden. Die Nahversorgung vor Ort dient zudem der Vermeidung von zusätzlichen Verkehren.

Der geplante Markt ist mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.200 m² zzgl. Backshop geplant. Diese Verkaufsflächengröße entspricht dem unteren Bereich der Verkaufsfläche, die heute für Discountermärkte benötigt wird.

Im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Einzelhandelsbetriebe, die eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m² aufweisen (dies entspricht nach der gängigen Rechtsprechung einer Verkaufsfläche von über 800 m²) in der Regel als großflächig gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO angesehen, da von ihnen insbesondere schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetz, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich anderer großflächigen Einkaufszentren und Einzelhandelszentren, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausgehen können.

Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) Ziffer 2.3, Absatz 4 und Kapitel 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte jedoch nur noch innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Sind die zu etablierenden Kernsortimente innerstadtrelevant (hierzu zählen Genuss- und Lebensmittel, Getränke), ist das großflächige Einzelhandelsprojekt gem. LROP 2017, Ziffer 2.3, Ziffer 05 und gem. RROP 2016, Kapitel 2.3 nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Beide Anforderungen kann Weetzen für das Vorhaben nicht erfüllen, da Weetzen kein zentraler Ort der Stadt ist, dies sind die Kernorte Ronnenberg und Empelde, und das Plangebiet nicht



innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes liegt. Damit würde das Vorhaben bei der Einstufung als großflächiger Einzelhandelbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Weetzen nicht zulässig sein.

Die Regel zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt jedoch nicht, wenn Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen, dabei sind in Bezug auf die vorgenannten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Vorabstimmung des Vorhabens mit der Region Hannover im Jahr 2022 wurde folgende Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens aufgezeigt (Auszug aus dem Schreiben von 14.02.2022 der Region Hannover): *„Eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist am Standort Weetzen gemäß LROP und RROP jedoch zulässig, wenn diese eine wohnortbezogene Nahversorgungsfunktion mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet von maximal 10 Gehminuten ausübt. Dafür müsste der Nachweis auf der Grundlage eines entsprechenden Einzelhandelsgutachtens erbracht werden. In Abhängigkeit von der Zahl der Kunden bzw. der Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich bemisst sich dann die zulässige Größe/Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes, die ggf. auch großflächig (über 800 m²) sein kann.“*

Im Rahmen der weiteren Planungen zur Ansiedlung des NORMA-Marktes wurde auf Basis dieser gesetzlichen Vorgaben und den Ausführungen der Region Hannover eine Wirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag der Vorhabenträgerin erstellt (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Marktes in Weetzen (Stadt Ronnenberg), vom 16.10.2023). Gemäß dieser Wirkungsanalyse wurde als Fazit festgestellt, dass *„infolge der in Weetzen geplanten Neuansiedlung eines Norma-Marktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.“* (Auswirkungsanalyse, Kapitel 9 Fazit der Wirkungsanalyse, Seite 50). Danach kann das geplante Vorhaben mit der geplanten Größe in Weetzen umgesetzt werden.

In der Wirkungsanalyse wurde auch eine Standortuntersuchung zu alternativen Bauflächen in Weetzen für die Ansiedlung des Marktes vorgenommen. Beurteilt wurden hier insgesamt 8 Standorte (einschl. das mit dem Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet) innerhalb und am Rand der Ortslage. Diese sind: 1. unbebautes Grundstück an der Südostecke Münchhausenstraße/ Hauptstraße (ca. 2.100 m², Ortslage), 2. ehem. Hofstelle südöstlich Ecke Vörier Straße/ Engelgasse (ca. 5.600 m², Ortslage, bebaut), 3. Ackerfläche südöstlich Ecke Vörier Straße/ Suttfeldweg (Ortsrandlage), 4. Ackerfläche südlich Ecke Humboldtstraße/ An der Ohe (Ortsrandlage, zwischen Bahntrassen), 5. Ackerfläche Ortsrandlage, Ackerfläche), 6. Ackerfläche nördlich der Münchhausenstraße im Anschluss an die vorhandene Bebauung (Ortsrandlage), 7. Ackerfläche an der Hauptstraße nördlich der Bebauung an der Nordseite der Münchhausenstraße (Ortsrandlage), 8. vorgesehene Plangebiet an der Bröhnstraße (ca. 8.008 m², Ortsrandlage, Ackerfläche).

Nachfolgend ist die Beurteilung der Flächen aus der Wirkungsanalyse mit ergänzenden städtebaulichen Aspekten wiedergegeben:

- Die Fläche Nr. 1 hatte aufgrund ihrer Lage an der Hauptstraße und im bebauten Siedlungsbereich die 1. Priorität, jedoch ist der Eigentümer der Fläche nicht verkaufsbereit.



Mit ca. 2.100 m² ist die Fläche für den geplanten Markt incl. der notwendigen Stellplätze auch zu klein. Mit der direkten Lage an Wohngebieten sind hier auch Immissionskonflikte nicht auszuschließen.

- Die Fläche Nr. 2 weist seitens der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Entfernung zu den Hauptwohnsiedlungen auf Grund der Lage in „zweiter“ Reihe zur Hauptstraße einen zu großen Abstand auf. Zudem müsste hier die vorhandene Bebauung abgerissen werden, die die Wirtschaftlichkeit der Nachnutzung in Frage stellt. Zudem würde hier die Ansiedlung des Marktes im historischen Ortszentrum mit den z. T. noch vorhandenen Hofstrukturen und hofnahe Gärten und Freiflächen einen erheblichen Eingriff in den Gebietscharakter bedeuten.
- Die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 werden als zu abgelegen gegenüber den wesentlichen Wohnsiedlungen angesehen.
- Die Fläche Nr. 5 liegt direkt im Gabelungsbereich der Bahntrassen und ist von daher nur über den vorhandenen Bahnübergängen zu erreichen. Hier spricht die Barrierewirkung der Bahntrassen gegen die Flächennutzung. Zudem ist hier eine verkehrssichere Erschließung der Fläche mit den kurzen Abständen zu den Bahnübergängen schwierig zu lösen.
- Die Fläche Nr. 6 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt und der verkehrsberuhigten Ortseinfahrt. Die mögliche Bautiefe ist hier durch das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet Ihmeniederung (LSG) auf eine Tiefe von ca. 30 m begrenzt. Dazu kommt die einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Münchhausenstraße (Kreisstraße 221), die bei qualifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrt zu berücksichtigen ist. Die Fläche ist daher für die Ansiedlung des geplanten Marktes bezüglich der Flächengröße und des Flächenzuschnitts nicht geeignet. Die Fläche wird von der Gemeinde zudem für die Ansiedlung eines Marktes ausgeschlossen.
- Die Fläche Nr. 7 wäre aufgrund ihrer Lage an der Hauptstraße und der Nähe zu den Wohnsiedlungen gut geeignet. Aufgrund der Lage der Fläche im LSG ist die Bebauung der Fläche ohne Änderung der LSG-Grenzen jedoch ausgeschlossen.
- Die Fläche Nr. 8, das Plangebiet, wurde bisher an Priorität 2 der geeigneten Flächen gesetzt. Die Fläche befindet sich direkt am Siedlungsrand der wesentlichen Wohnsiedlungen und ist von daher für eine Großzahl der Bürger und Bürgerinnen von Weetzen fußläufig gut erreichbar. Sie kann über die Bröhnstraße erschlossen werden und ist im RRÖP bereits als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist durch die Nähe zur Bahntrasse vorbelastet und von daher für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet. Sie liegt an einer Verbindungsstraße zur B 217 sowie in fußläufiger Nähe zur S-Bahn-Station und wird seitens des Eigentümers für das Vorhaben bereitgestellt.

Im „Abschlussbericht Aktionsplan Natur und Landschaft Ronnenberg“ (Fortschreibung des Landschaftsplans Ronnenberg) der im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) für die Stadt Ronnenberg durch die Planungsgruppe Umwelt, Hannover im Jahr 2021 erstellt wurde, ist das Flurstück 142/53, in dem das Plangebiet liegt, mit einer Größe von ca. 5,9 ha als mögliche „Erweiterung von Wohn- und Mischgebieten am Siedlungsrand“ betrachtet worden. Die Fläche wird hier als für eine Bebauung geeignet gewertet und werden die Umweltauswirkungen ohne das Vorkommen von geschützten Tierarten als gering bewertet. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist gem. der Bewertung die Eingrünung der Baugebiete zu beachten und ist das mögliche



Vorkommen von Feldhamstern und Feldlerche zu erfassen.

Die Fläche befindet sich in dem am 21.07.2021 vom Rat beschlossenen Maßnahmenprogramm 2021-2023 zum ISEK. Mit dem Beschluss wurde die Ansiedlung eines Nahversorgers auf ca. 6.000 m² vorgesehen.

Gem. den Ausführungen in der Auswirkungsanalyse sind „aus städtebaulicher Sicht in Frage kommende Grundstücke in integrierten Standortlagen einer anderen Nutzung zugeschrieben bzw. nicht für die Planung verfügbar oder nicht wirtschaftlich zu beplanen“.

Damit steht nur die vorgesehene Fläche an der Bröhnstraße als derzeit geeignetste Fläche für die Ansiedlung des geplanten Marktes zur Verfügung. Die Stadt hat sich daher für diesen Standort ausgesprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Auswirkungsanalyse mit einem Plan mit den untersuchten Standorten abgedruckt (Auswirkungsanalyse, Kapitel „Gibt es Standortalternativen?“, Seite 44):



2.2 Allgemeine Planungsziele

Für die Errichtung eines Verbrauchermarktes auf der zur Verfügung stehenden Fläche ist aufgrund der Lage dieser Fläche im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und Regelungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der mit der Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dem Vorhaben entgegensteht, erforderlich.

Da die Stadt Ronnenberg ein großes Interesse daran hat, dass die Nahversorgung im Stadtteil Weetzen gesichert und die Versorgungslücke im südlichen Stadtgebiet geschlossen wird und die Ansiedlung den beschlossenen Zielen des Maßnahmenprogramms 2021-2023 zum ISEK entspricht, hat die Stadt die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ronnenberg im Parallelverfahren am



31.05.2023 beschlossen. Der Beschluss erfolgte mit Vorbehalt aufgrund des noch nicht vorliegenden Einzelhandelsgutachten zur Beurteilung, inwieweit die geplante Verkaufsflächen-größe für die Realisierung des NORMA-Marktes am Standort umsetzbar ist. Wenn die geplante Verkaufsfläche nicht umsetzbar ist, würde die Vorhabenträgerin vom Vorhaben zurücktreten. Das geforderte Einzelhandelsgutachten liegt mit der Auswirkungsanalyse von der BBE Handelsberatung GmbH nunmehr vor. Danach sind mit dem geplanten Markt auch in der vorgesehenen Größe keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Die abschließende Beurteilung obliegt hier der Region Hannover.

Der Bebauungsplan wird mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 132 „Nahversorger Bröhnstraße“ geführt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorger Bröhnstraße“ der Stadt Ronnenberg dar.

Für den Verbrauchermarkt wird ein Baugebiet von ca. 6.797 m² zuzüglich einer Ausgleichsfläche und Fläche zur Eingrünung am nördlichen Rand mit ca. 1.993 m² benötigt, die den Geltungsbereich der Flächenausweisungen bestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Erschließung wird im Bebauungsplan zusätzlich ein Teilbereich der Bröhnstraße vor dem geplanten Baugebiet einschl. der Grünfläche zwischen der Straße und dem Baugebiet in den Geltungsbereich einbezogen.

2.3 Konkrete Planungsziele

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nachrichtlich ist ein Teilbereich des Geltungsbereiches als „Unterirdische Lagerstätte (Salz)“ gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich hier am südlichen Rand der Lagerstätte, die sich von Weetzen in nördliche Richtung bis Hannover erstreckt. Von der Salzlagerfläche ist der nordwestliche Bereich des SO-Gebiets, sowie die Grün- und Straßenflächen betroffen.

Südlich grenzt das Plangebiet an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsfläche, die heute mit der Kindertagesstätte bebaut ist, sowie eine Spiel- und Bolzplatzfläche, die entsprechend genutzt wird. Im Westen grenzt der Planbereich an eine Grünfläche mit anschließenden Flächen der Bahnanlagen. Im Norden und Osten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet mit entsprechender Nutzung, südöstlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt, die der Darstellung entsprechend einer Wohnbebauung zugeführt wurden. Weitere Darstellungen bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche als SO-Gebiet für die Errichtung des Nahversorgermarktes sowie der Ausweisung der nördlich an das SO-Gebiet vorgesehenen Grünfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um den Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Den Planungszielen entsprechend werden im Flächennutzungsplan das im Bebauungsplan vorgesehene Baugebiet als SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) und die



nördlich angrenzende Grünfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage analog zum Bebauungsplan dargestellt. Die Grenze der Salzlagerstätte wird nachrichtlich im Änderungsbereich wieder gekennzeichnet. Eine gesonderte Darstellung der Straßenfläche und der Grünfläche an der Straße, die dem Straßenraum zuzuordnen ist, ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Die verbindliche Vorgabe zur Art der baulichen Nutzung mit Beschränkung der Verkaufsfläche und dem Warenangebot sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der notwendigen Eingrünungsmaßnahmen zur Einfügung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und zum Schutz der Natur und des Klimas erfolgen im Bebauungsplan.

Mit der Ausweisung des SO-Gebiets einschl. der nördlich angrenzenden Grünfläche gehen ca. 0,88 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Ein Ausgleich ist hier nicht möglich, da entsprechende Flächen für einen Ausgleich im Stadtgebiet fehlen. Da die Flächengröße des Plangebiets bezogen auf die Gesamtheit der landwirtschaftlichen Flächen gering ist, die Fläche bereits als Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung im RROP ausgewiesen ist und keine erheblichen landwirtschaftlichen Verluste im Anbau von Lebensmitteln durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche zu befürchten sind, ist hier die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung gegenüber den Belangen der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,88 ha (SO-Gebiet ca. 0,68 ha, Grünfläche -Grünanlage- ca. 0,2 ha).

Die Eingrünung des Marktgeländes zur offenen Landschaft und zur Ortslage ist aufgrund der bestehenden Gehölze und Grünflächen im Westen und Süden des Plangebiets und, da eine mögliche Siedlungserweiterung in östliche Richtung erfolgen könnte und östlich des Flurstücks 143/53, östlich der Straße „Am Bettenser Berg“ noch bebaute Siedlungsbereiche und der Friedhof von Weetzen liegen, die hier mit ihren Gärten und Grünflächen den eingegrüneten Ortsrand bilden, vorrangig nach Norden auszurichten. Hierfür soll, auch als Eingriffsausgleich, eine Grünfläche mit Bäumen und Strauchgruppen nördlich des SO-Gebiets angelegt werden. Ergänzt werden soll diese Eingrünungsmaßnahme durch die Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Gehölze innerhalb der vorhandenen Grünfläche an der Bröhnstraße unter Berücksichtigung des notwendigen Zufahrtbereiches zum SO-Gebiet sowie der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb des SO-Gebiets auf Ebene des Bebauungsplanes. Dem Schutz des vorhandenen Gehölzstreifens an der Straße „Haferkamp“ soll im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend Rechnung getragen werden. Aus Gründen des Klima-, Natur- und Bodenschutzes solle ergänzend dazu die Begrünung von Flachdächern, die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten im Bebauungsplan vorgegeben werden.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt im Westen des Plangebiets von der Bröhnstraße über Teile der vorhandenen Grünfläche an der Ostseite der Straße. Die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Die Auswirkungen auf den Schallschutz für die schutzwürdige bauliche Nachbarschaft



wurden bezogen auf den geplanten Markt durch den TÜVNORD, Hannover, gutachterlich untersucht und in die Planungen eingestellt. Nach der vorliegenden Untersuchung können die anzusetzenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft mit dem geplanten Markt bei den geplanten Marktöffnungszeiten werktags von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und dem Bäcker von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr sowie unter Berücksichtigung einer Belieferung des Marktes außerhalb der Nachtzeiten und des Bäckers mit max. zwei Anlieferungen pro Nacht mit Belieferung der Ware vom Westen sicher eingehalten werden. Im Flächennutzungsplan können keine verbindlichen Festsetzungen zum Schallschutz erlassen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 132 wird in Bezug auf den Immissionsschutz nur die grundsätzliche Eignung des Standortes für die geplante Nutzung betrachtet, da anlagenbezogene und organisatorische Maßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Der Immissionsschnachweis des Vorhabens ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Im Schallschutzgutachten wurden auch die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen betrachtet. Gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung, ergibt sich eine Pegelerhöhung des bestehenden Tages-Beurteilungspegels von ca. 4 dB(A), wobei der zulässige Immissionsgrenzwert an betroffenen Immissionsorten von tags 59 dB(A) eingehalten wird. Da es keine Alternative zum ausgesuchten Standort und zur Erschließung gibt und der zulässige Immissionsgrenzwert zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten wird, ist hier zu Gunsten der Nahversorgung der Bevölkerung die zusätzliche Beeinträchtigung durch die Zunahme des Verkehrslärms zu vertreten.

Um die Auswirkungen der Planungen bezüglich der Natur und Umwelt zu ermitteln und Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen, die in den verbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan, einfließen können, aufzuzeigen und um sicher zu stellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht wird durch das Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen erstellt. Zum Vorentwurf liegt derzeit nur die „Anmerkungen Umweltbelange“ des Büros vor. Der Umweltbericht wird erst zum Entwurf fertiggestellt.

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur, Landschaft und Boden, der mit der Bebauung von bisher unbebauten Flächen erfolgt, kann innerhalb des Plangebiets mit der vorgesehenen Grünfläche nördlich des SO-Gebiets und in Verbindung mit zusätzlich festzusetzenden Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die technische Erschließung des Plangebiets soll mit Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanälen in der Straße „Haferkamp“ erfolgen. Hier sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser soll über Versickerungs- oder Rückhaltemulden im Plangebiet zurückgehalten und vor Ort einer Versickerung zugeführt werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird es gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt.

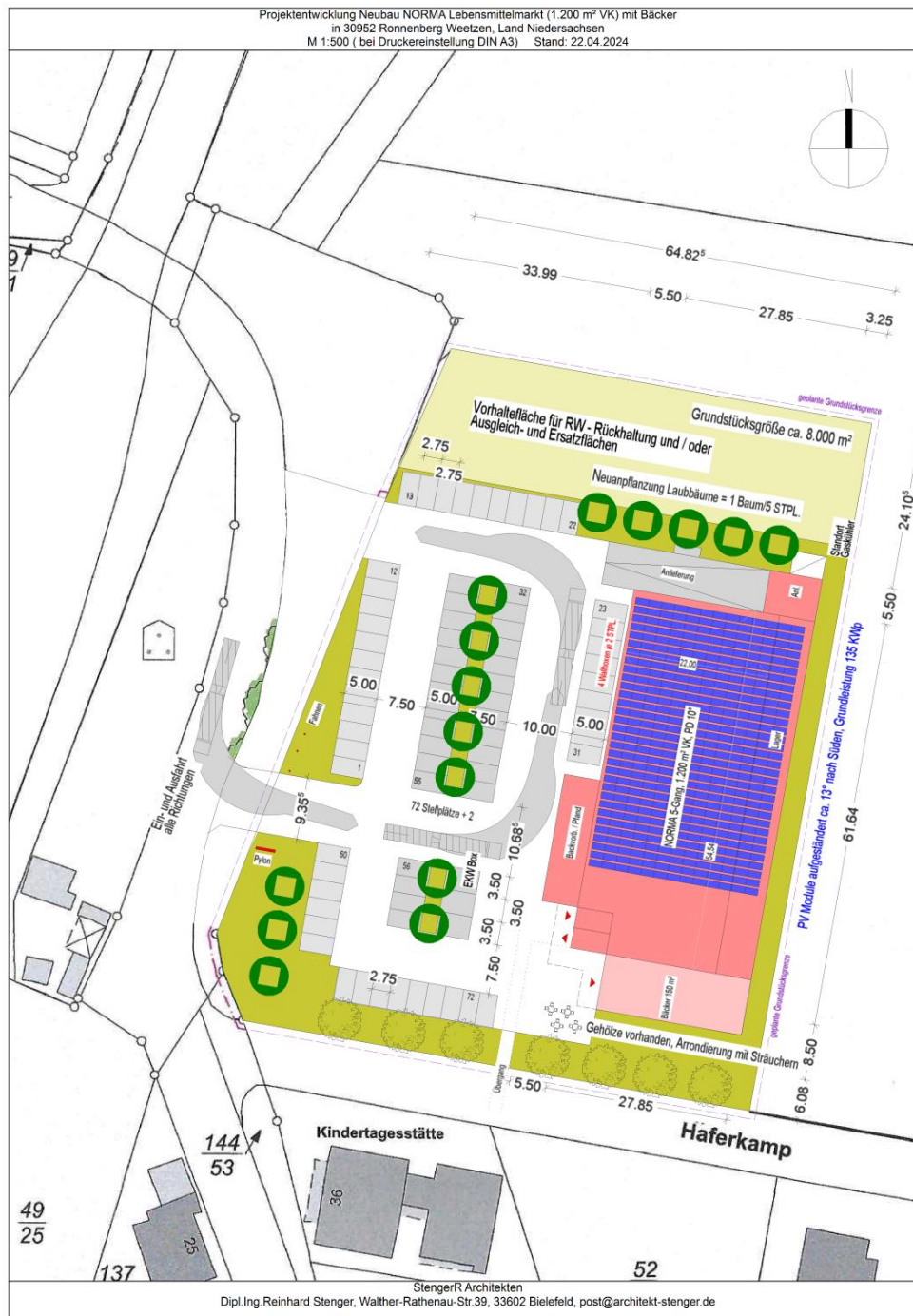
Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sollen damit folgende Planungsziele berücksichtigt werden:



- **Bereitstellung einer Baufläche für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Café/ Backshop oder einer Imbisseinrichtung zur Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteils Weetzen durch Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“**
- **Bereitstellung einer Grünfläche für Begrünungsmaßnahmen zur Sicherung des Einfügens des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und zum Eingriffsausgleich**

Zur Darstellung der Planungsabsicht sind nachfolgend ein unverbindlicher maßstabsloser Lageplan sowie unverbindliche Ansichten des geplanten Marktes des planenden Büros Stenger Architekten, Bielefeld, mit Stand vom 22.04.2024 abgedruckt:

Lageplan





3. Regionalplanung

Weetzen ist RROP 2016 als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ dargestellt. Für diese Siedlungsbereiche sind im RROP unter Kapitel 2.1.4 Ziffer 02 folgende Ziele formuliert: *„Für die als „ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ eingestuft und im RROP festgelegten Stadt- und Ortsteile wurde im Gegensatz zur „Eigenentwicklung“ keine quantitative Obergrenze der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP festgeschrieben. Dennoch hat die Siedlungsentwicklung an diesen Standorten im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Stärkung und Sicherung der Zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) nur eine ergänzende Funktion. Die bedeutet, dass Maßnahmen der Innen- und Außenentwicklung zur Schaffung von Wohnstätten vorrangig dazu dienen sollen, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mittel- und längerfristig zu erhalten. Die Siedlungsbereiche sollen nur in dem Umfang erweitert werden, wie es zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und -struktur und der örtlichen Wohnfolgeeinrichtungen erforderlich ist.“*

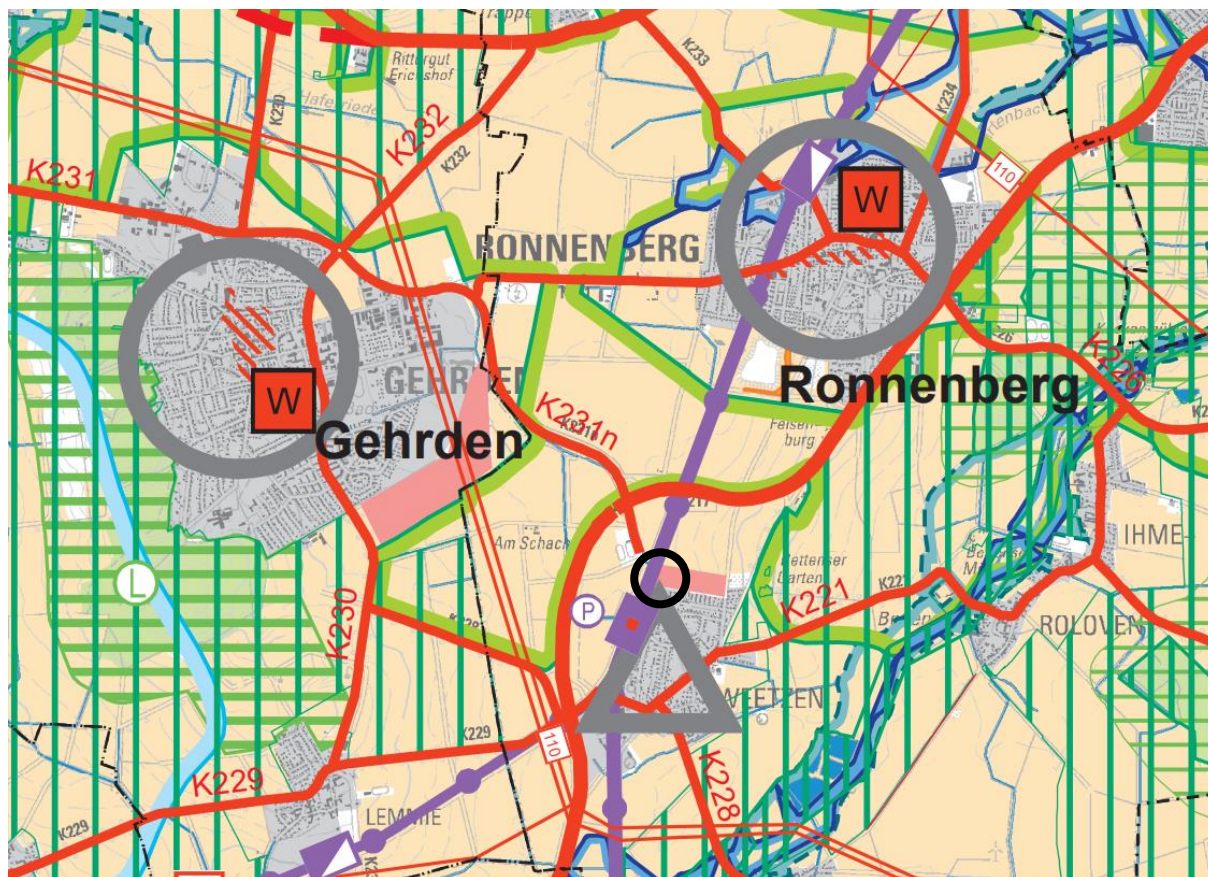
Der Änderungsbereich ist als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung dargestellt. Gem. den Zielen des RROP 2016 (Kapitel 2.1.3 Ziffer 03) sollen damit besonders geeignete Flächen für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung gesichert werden. Der Begriff Siedlungsentwicklung umfasst neben Wohnsiedlungen auch nicht störende gewerbliche Einrichtungen sowie Dienstleistungen. Vom Vorranggebiet mit ca. 5,95 ha werden nur ca. 0,68 ha (11,5 %) mit dem SO-Gebiet und ca. 0,2 ha (3,4%) mit der Grünfläche nördlich des SO-Gebiets in Anspruch genommen. Damit verbleiben für eine Wohnbauentwicklung noch ca. 85,1 % der Fläche. Da der geplante Markt der direkten Versorgung der vorhandenen und zukünftigen Wohngebiete dient und schon heute die in direkter Nähe befindlichen Wohngebiete nicht beeinträchtigen darf, ist er als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen, der im Vorranggebiet zugelassen werden kann. In Bezug auf die für die Wohnsiedlungsentwicklung verbleibende Fläche ist die Flächeninanspruchnahme für den Markt als gering zu werten. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass die Marktfläche aufgrund der Nähe zur Bahntrasse durch Schienenlärm stark vorbelastet und für eine Wohnentwicklung ohne besondere Schallschutzmaßnahmen nur bedingt geeignet ist. Bei Umsetzung des geplanten Marktgebäudes kann hier gegenüber dem östlich angrenzenden Gebiet eine lärmabschirmende Wirkung erzielt werden.

Die Ausführungen zur Vereinbarung des großflächigen Einzelhandelsprojektes mit der Raumordnung ist dem Kapitel 2.1 zu entnehmen.

Nachfolgend ist ein maßstabsloser Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 abgedruckt:



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 (Lesefassung inkl. 1. bis 3. Änderung, Stand 24.06.2021, Blatt Südwest), mit Kennzeichnung des Plangebiets (schwarzer Kreis)



4. Darstellungen

4.1 Größe und Gliederung des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 8,8 ha. Von der Gesamtfläche entfallen auf:

1. Art der baulichen Nutzung

SO sonstige Sondergebiete
„Großflächiger Einzelhandel“ = ca. 0,68 ha

2. Grünflächen

Grünfläche Zweckbestimmung Grünanlage (GA) = ca. 0,20 ha

4.2 Flächendarstellungen

Den Planungszielen entsprechend werden die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft im Änderungsbereich überplant.

SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Das geplante Baugebiet wird den Zielen zur Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 132 entsprechend als Sondergebiet mit der



Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die konkrete Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Das SO-Gebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 6.800 m². Die Fläche hat eine Ausdehnung von ca. 78 m Breite und ca. 88 m Tiefe. Die Flächendarstellung entspricht damit der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche des SO-Gebiets.

Grünfläche – Grünanlage -

Analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die für Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen an der Nordseite des SO-Gebiets vorgesehene private Grünanlagenfläche im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage dargestellt. Die Grünfläche umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.000 m². Die verbindliche Festsetzung der Bepflanzung erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan.

4.3 Nachrichtliche Übernahme

Unterirdische Lagerstätte (Salz)

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches liegt im Bereich eines unterirdischen Salzstocks. Das Plangebiet befindet sich hier am südlichen Rand der Lagerstätte, die sich von Weetzen in nördliche Richtung bis Hannover erstreckt. Von der Lagerstätte ist der nordwestliche Bereich des SO-Gebiets, sowie die Grün- und Straßenflächen betroffen. Die Lage der Lagerstätte ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg verzeichnet. Der betroffene Bereich wird vom wirksamen Flächennutzungsplan übernommen und gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Unterirdische Lagerstätte (Salz)“ gekennzeichnet. Anforderungen an bauliche Anlagen, die sich aus der Lage im Bereich der Salzlagerstätte ergeben könnten, sind nicht bekannt. Die Lage des Plangebiets im Bereich der Lagerstätte ist bei Bodenerkundungen und bei der Beurteilung von Gründungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zu berücksichtigen.

5. Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt im Westen des Plangebiets von der Bröhnstraße über Teile der vorhandenen Grünfläche an der Ostseite der Straße. Die für den Anschluss an die Bröhnstraße benötigten Flächen sollen auf Ebene des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden, um damit einen bedarfsgerechten Ausbau des Anschlusses zu ermöglichen und die öffentliche Erschließung zu sichern. Die Grünfläche soll bis auf den notwendigen Zufahrtsbereich zum SO-Gebiet als Grünfläche im öffentlichen Straßenraum – Verkehrsgrün – planungsrechtlich gesichert werden. Die betroffenen Flächen werden dazu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Detailplanung zum Straßenanschluss des SO-Gebiets erfolgt im Rahmen der späteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Straßenbaulastträgerin.

Fuß-/ Radweg

Eine fußläufige Verbindung von der Ortslage zum Plangebiet besteht über den vorhandenen Gehweg an der Bröhnstraße. Zusätzlich kann eine Wegeverbindung zur Straße „Haferkamp“ erstellt werden.



Eine gesonderte und von der Straße abgesetzte Radwegeverbindung zum Plangebiet besteht nicht. Per Fahrrad ist das Plangebiet nur über die vorhandenen Straßen erreichbar.

ÖPNV

Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich an der S-Bahn-Station (Entfernung ca. 350 m) sowie an der Hauptstraße (Entfernung ca. 600 m). Damit ist das Plangebiet auch über öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

6. Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutz

Für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan wird vom Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung erarbeitet. Im Umweltbericht wird die gegenwärtige Ausgangssituation analysiert und bewertet und den Planungen gegenübergestellt.

Derzeit liegt nur ein Vorbericht des Umweltberichts („Anmerkung Umweltbelange“ vom 01.10.2024) mit Bestandsplan und Bilanzierung vor. Weitere Ausführungen zum Natur- und Landschaftsschutz erfolgen zum Entwurf der Bauleitpläne.

6.2 Bodenuntersuchungen

Zum Vorhaben wurde eine orientierende Bodenuntersuchung, vom Büro ukon Umweltkonzepte GmbH&Co.KG, Hannover durchgeführt und es wurden die Ergebnisse in einem Gutachten (BV Ronnenberg-Weetzen, nördlich Haferkamp, Orientierende Bodenuntersuchung, vom 06.12.2024) zusammengefasst.

Als Ergebnis kann vorab festgestellt werden, dass weder bodenschutz- noch abfallrechtlich relevante Kontaminationen des Plangebiets vorhanden sind und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist. Weitere Untersuchungen zur Gründung und insbesondere zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die derzeitigen detaillierten Untersuchungen und Ergebnisse sind dem anliegenden Gutachten (Anlage 4) zu entnehmen.

6.3 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Die Auswirkung bestehender Schallimmissionen auf die Wohn- und Arbeitsqualität der angrenzenden Wohngebiete stellt einen Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen zur Bauleitplanung dar. Der gemeindliche Planungsauftrag zielt auf eine Verbesserung vorgefundener Lärmsituationen hin und verpflichtet die Gemeinde, soweit möglich, auch bereits vorhandene Belastungen durch die Bauleitplanung zu mindern.

Die Auswirkungen auf die schutzwürdige bauliche Nachbarschaft wurden bezogen auf den geplanten Markt durch den TÜVNORD, Hannover, gutachterlich untersucht und in die Planungen eingestellt. Nach der vorliegenden Untersuchung können die anzusetzenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft mit dem geplanten Markt bei den geplanten Marktöffnungszeiten werktags von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und dem Bäcker von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr sowie unter Berücksichtigung einer Belieferung des Marktes außerhalb



der Nachtzeiten und des Bäckers mit max. zwei Anlieferungen pro Nacht mit Belieferung der Ware vom Westen sicher eingehalten werden.

Im Schallschutzgutachten wurden auch die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen betrachtet. Gem. den Ergebnissen dieser Untersuchung, ergibt sich eine Pegelerhöhung des bestehenden Tages-Beurteilungspegels von ca. 4 dB(A), wobei der zulässige Immissionsgrenzwert an betroffenen Immissionsorten von tags 59 dB(A) eingehalten wird. Da es keine Alternative zum ausgesuchten Standort und zur Erschließung gibt und der zulässige Immissionsgrenzwert zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen in Bezug auf den Verkehrslärm eingehalten wird, ist hier zu Gunsten der Nahversorgung der Bevölkerung die zusätzliche Beeinträchtigung durch die Zunahme des Verkehrslärms zu vertreten.

Im Flächennutzungsplan können keine Festsetzungen erlassen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird in Bezug auf den Immissionsschutz nur die grundsätzliche Eignung des Standortes für die geplante Nutzung betrachtet, da anlagenbezogene und organisatorische Maßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Der Immissionsschutznachweis des Vorhabens ist hier auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Landwirtschaft

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die Ackerwirtschaft Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den Nutzern als ortsüblich zu tolerieren.

Beleuchtung

Zum Schutz der umliegenden Anwohner vor Lichtemissionen von Beleuchtungsanlagen an Gebäuden und Stellplatzanlagen im SO-Gebiet, sind die Beleuchtungsanlagen so einzurichten, dass eine unnötige Belastung der Anwohner im angrenzenden Siedlungsgebiet verhindert wird (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI). Nach Betriebsschluss (in der Nachtzeit zwischen 21 Uhr und 6 Uhr) ist eine Werbebeleuchtung abzuschalten.

Für die Beleuchtung sind zudem ausschließlich insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich zu verwenden. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein.

7. Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind umweltschützende Belange in die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Zu diesem Zweck sind die entsprechenden Eingriffe und deren Vermeidung und Minimierung gem. Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln, zu bewerten und ggf. mit dem notwendigen Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB darzustellen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR, Göttingen und werden im Entwurf des Umweltberichtes eingestellt.



Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet, der Ist- Zustand dem zukünftig planerisch ermöglichten Soll-Zustand gegenübergestellt und die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt.

Die maßgebliche Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan werden dem Umweltbericht und der Bilanzierung entsprechende Begrünungsmaßnahmen im SO-Gebiet und im Straßenraum sowie anzulegende Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung erlassen.

Im Plangebiet kann mit den vorgesehenen Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt werden.

Bei der Kartierung des Plangebiets bezüglich geschützter Vogelarten wurde im Untersuchungsraum u. a. das Revier eines Feldlerchenpaares festgestellt. Nach der Roten Liste Deutschlands gilt die Feldlerche als gefährdet (Gefährdungsstatus 3). Zum Schutz und der Bestandstützung der Feldlerche werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen. Vorgesehen ist die Anlage von Feldlerchenfenster in landwirtschaftlichen Flächen. Der Umfang dieser Kompensationsmaßnahme sowie die erforderlichen Flächen wurden jedoch noch nicht abschließend ermittelt. Auch ist der Flächenzugriff auf geeignete Flächen noch nicht gesichert. Die Ergebnisse der Ermittlung und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden daher erst zum Entwurf in die Bauleitpläne eingestellt.

8. Landwirtschaft

Die neu ausgewiesenen Bau- und Grünflächen werden noch landwirtschaftlich als Ackerlandfläche genutzt, jedoch wurden die für das Projekt vorgesehenen Bau- und Grünflächen bereits von der Vorhabenträgerin erworben.

An das Baugebiet grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an, die bezüglich der Erschließung von der Ausweisung des SO-Gebiets nicht direkt betroffen sind. Die Flächen sind über westlich und östlich des Plangebiets gelegene Wirtschaftswege und Straßen erschlossen.

9. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch neue Leitungen im Plangebiet mit Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Der Anschluss erfolgt an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den Erschließungsstraßen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, ist darauf zu achten, dass alle Baugrundstücke so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von den baulichen Anlagen ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzkräften jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.



Schmutzwasser

Die Entwässerung kann durch neue Schmutzwasserkanäle mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in den angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Niederschlagswasser

Die Oberflächenwasserentwässerung erfolgt durch Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet. Die vorhandenen Böden sind dafür geeignet. Vorgesehen ist, das anfallende Oberflächenwasser einer geplanten Versickerungsmulde im Bereich der nördlich des Marktes gelegenen Grünfläche zuzuführen, dort zurückzuhalten und versickern zu lassen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist möglich und sollte für die Bewässerung von Grünflächen genutzt werden.

Allgemein

Notwendige wasserrechtliche Genehmigungen zur Grundstücksentwässerung sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu den jeweiligen Bauprojekten durch die Bauenden bei der Stadt Ronnenberg zu beantragen. Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Regenwasserversickerung sind, soweit erforderlich, bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzuholen.

Die sonstige Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Anlagen ist durch die Vorhabenträgerin mit den jeweiligen Versorgern frühzeitig abzustimmen.

Im Geltungsbereich befinden sich im öffentlichen Straßenraum Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungen im öffentlichen Raum ist nicht erforderlich. Da die vorhandenen Leitungen bei der konkreten Projektumsetzung zu beachten sind, ist im verbindlichen Bauleitplan auf die vorhandenen Leitungen und den Schutz der Leitungen sowie auf eine frühzeitige Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen hinzuweisen.

Bodenaushub und Auffüllungen

Beim Anfall und bei der Beseitigung bzw. Verwertung von Bodenüberschussmassen aus der Erschließung und dem Bauvorhaben ist die Untere Abfallbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter, der Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe sind dort bereitzustellen, wo die Abfallsammelfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können.

Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe hat so zu erfolgen, dass weder Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Ggf. sind die Abfallbehälter nach der Abfallentleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

10. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Ronnenberg entstehen bis auf allgemeine Verwaltungskosten durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung keine Kosten, da die Kosten für die Ausarbeitung des Bauleitplans von der Vorhabenträgerin getragen werden. Die Kostenübernahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.



Aufgestellt durch das Planungsbüro Bolli

Göttingen,

.....

Beschlossen durch den Rat der Stadt Ronnenberg in seiner Sitzung am

Stadt Ronnenberg,

Der Bürgermeister

.....



Stadt Ronnenberg

57. Änderung des Flächennutzungsplans „Nahversorger Bröhnstraße“

Teil 2 Umweltbericht

Büro Wette & Gödecke GbR, Göttingen

für Vorentwurf derzeit „Anmerkungen Umweltbelange“, Umweltbericht folgt zum Entwurf