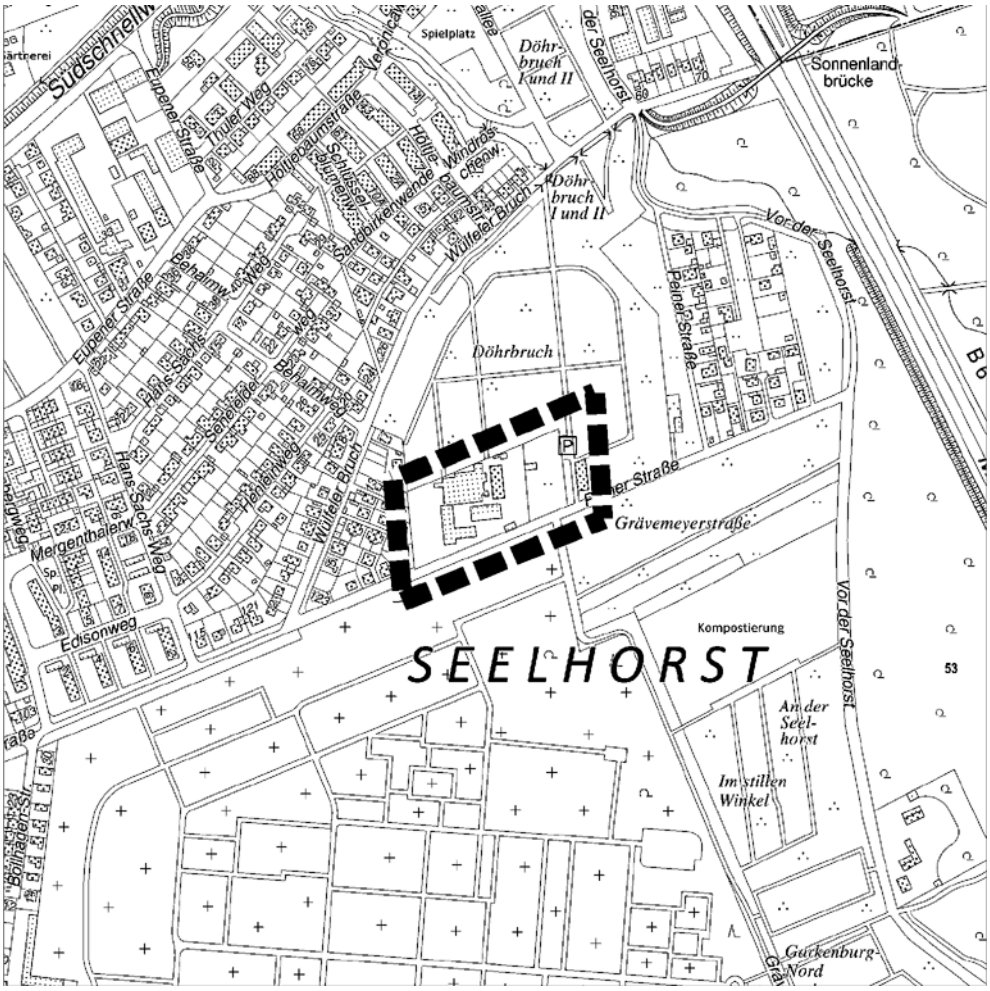
201. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Seelhorst / "Peiner Straße, ehemalige Gärtnerei"
Begründung

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



Inhaltsübersicht **Seite**

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung ... 3

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation ... 4

3. Rechtliche und planerische Vorgaben ... 5

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm ... 5
3.2 Bebauungspläne ... 5
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht ... 5
3.3.1 Landschaftsrahmenplan ... 5
3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich - landschaftsplanerisches Rahmenkonzept ... 6
3.3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ... 6
3.3.5 Natura 2000-Gebiete ... 6

4. Planungsziele und Planinhalt ... 6

5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 8

5.1 Einleitung ... 8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 9
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen ... 9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser ... 12
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion ... 12
5.2.2.2 Grundwasser ... 12
5.2.2.3 Oberflächengewässer ... 13
5.2.2.4 Bewerung zu den Schutzgütern Boden / Wasser ... 13
5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen ... 13
5.2.2.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln ... 13
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima ... 14
5.2.4 Schutzgut Mensch ... 15
5.2.4.1 Straßenverkehrslärm ... 15
5.2.4.2 Betriebsbedingte Emissionen des benachbarten Kompostplatzes ... 15
5.2.4.3 Lufthygiene ... 15
5.2.4.4 Erholungsfunktion der Landschaft ... 16
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild ... 16
5.2.6 Natura 2000 ... 16
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 16
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 16
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ... 16
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 17
5.4.1 Vermeidung ... 17
5.4.2 Verringerung ... 17
5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen ... 18
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 18
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes ... 18
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich ... 18
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung ... 18
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung ... 19
5.8 Zusammenfassung ... 19

Zeichnerische Darstellung bisher / neu ... 21

Planzeichenerklärung ... 22

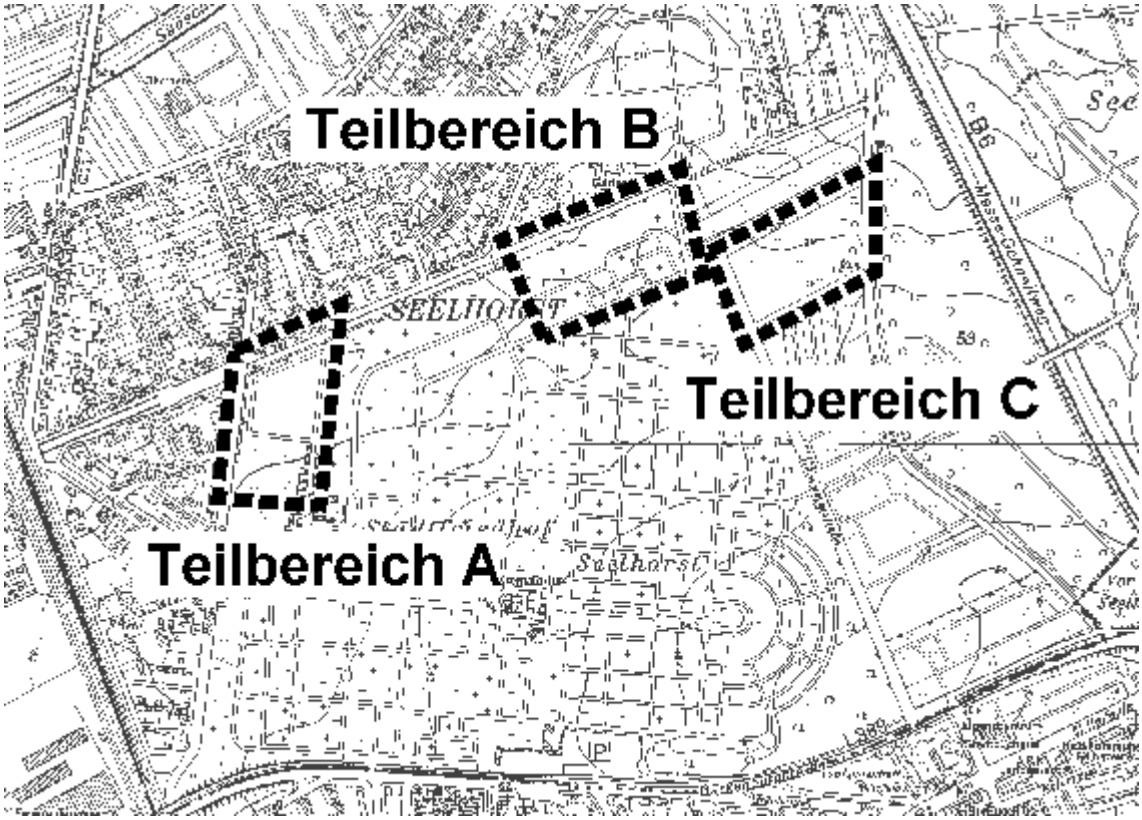
201. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Seelhorst / "Peiner Straße, ehemalige Gärtnerei"

Begründung

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

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum 174. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, mit dem u.a. vorgesehen war, eine nicht für Friedhofszwecke genutzte Fläche des Seelhorster Friedhofs an der Peiner Straße einer Wohnungsbauentwicklung zuzuführen ("Teilbereich B" der 174. Änderung), hatten im Jahre 2002 die damaligen Eigentümer der nördlich gegenüber gelegenen Grundstücke, eine ehemalige Gärtnerei und die östlich angrenzende Fläche umfassend, darum gebeten, ihre Flächen ebenfalls in eine Wohnbauentwicklung einzubeziehen. Seinerzeit konnte dieser - aus städtebaulicher Sicht unterstützungswürdige - Wunsch nicht weiterverfolgt werden, da das damals geltende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) mit der Festlegung "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" entgegen stand. Diese raumordungsrechtlichen Hinderungsgründe waren nachfolgend mit dem Inkrafttreten des RROP 2005 beseitigt.



Zur Information:

Die Übersicht zeigt die ursprünglichen Teilbereiche der 174. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß den Allgemeinen Zielen und Zwecken für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (06.06. - 05.07.2002). Der Teilbereich B wurde im weiteren Verfahren zurückgestellt.

Nach städtischer Einschätzung sind die Flächen geeignet, das Angebot an Baugrundstücken für den Wohnungsbau im Stadtteil Seelhorst zu ergänzen. Es ist die Aufstellung eines, von einem konkreten Vorhaben unabhängigen sog. "Angebotsbebauungsplanes" vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung). Daneben ist die Änderung des Flächennutzungsplanes von "landwirtschaftlich genutzte Fläche" in "Wohnbaufläche" erforderlich. Das Entwicklungspotential für Wohnen ist Bestandteil des Wohnkonzepts 2025 (s.a. Abschnitt 4).

Eine Wohnungsbauentwicklung auf der gegenüberliegenden Südseite der Peiner Straße im Bereich des Stadtfriedhofs Seelhorst, wie seinerzeit mit dem o.g. 174. Änderungsverfahren beabsichtigt, wird nicht weiter verfolgt.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist an der Peiner Straße am östlichen Rand der Wohngebiete des Stadtteils Seelhorst gelegen. Er schließt direkt an das Einfamilienhausgebiet an der Straße "Wülfeler Bruch" an, für das die planungsrechtlichen Voraussetzungen Anfang der 1980er Jahre geschaffen worden waren.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fläche eines seit längerer Zeit aufgegebenen Gärtnereibetriebes. Das Gelände ist im mittleren Teil mit mehreren Gebäuden des ehemaligen Betriebes bestanden (hauptsächlich Gewächshäuser). Mit der Zufahrt sind hier weitere versiegelte Flächen vorhanden. In der Mitte des Geländes befanden sich auch zwei 2013 noch als Wohnhäuser genutzte, zwischenzeitlich abgebrochene Gebäude. Die Gewächshäuser sowie die unbebauten Bereiche sind - abgesehen von dem als Pferdeweide genutzten Ostteil - seit Langem ungenutzt. Die westlichen und östlichen Randbereiche des Geländes bestehen aus unbebauten Freiflächen. Gehölzbestand im größeren Umfang weist das Plangebiet im nordöstlichen Teil im Bereich eines ehemaligen Hausgartens auf. Nennenswert ist auch eine lockere Baum- / Strauchreihe am westlichen / südwestlichen Grundstücksrand sowie eine aus Birken bestehende Anpflanzung im Nordwesten.

Im Norden und Osten schließen sich die Flächen der Kleingartenkolonie "Döhrbruch" an, südlich der Peiner Straße erstreckt sich der Bereich des Stadtfriedhofes Seelhorst. Auf einer Teilfläche gegenüber dem Plangebiet besteht die Absicht, einen neuen jüdischen Friedhof anzulegen. Südöstlich des Plangebiets befinden sich private Gärten (teils bewohnt) sowie die Gärten der Kleingartenkolonie "Grävemeyerstraße". Südlich davon wiederum, in einer Entfernung von rd. 150 m zum Rand des Plangebietes gelegen, befindet sich der Kompostplatz des Seelhorster Friedhofes. Der Messeschnellweg verläuft in östlicher Richtung zum Plangebiet in einer Entfernung von rd. 380 m.

Die Mindestbedienungsstandards des ÖPNV für die Entwicklung neuer Baugebiete sehen für eine Stadtbahn-Anbindung eine Entfernung von bis zu 750 m Luftlinie vor, für eine Bus-Anbindung bis zu 500 m Luftlinie.

Der Änderungsbereich ist verhältnismäßig gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle der gegenwärtigen Buslinie 134 (Haltestelle "Mergenthalerweg") liegt rd. 350 m von dem westlichen Teil des Änderungsbereiches entfernt und stellt die Verbindung zur Stadtbahnstation "Peiner Straße" an der Hildesheimer Straße her. Eine weitere Möglichkeit besteht in der fußläufig über die Grävemeyerstraße zu erreichenden Stadtbahnstation "Stadtfriedhof Seelhorst" (Entfernung rd. 1.600 m).

Die Ausstattung des Stadtteils Seelhorst mit öffentlicher und privater Infrastruktur ist nicht optimal gegeben. Derartige Einrichtungen finden sich konzentriert im Stadtteil Döhren um den Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Abelmannstraße / Peiner Straße sowie im Stadtteil

Mittelfeld (Rübezahlplatz, Am Mittelfelde). Eine Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Seelhorst wird mit einem neuen Nahversorgungsstandort in westlicher Richtung vom Änderungsbereich auf dem Eckgrundstück Eupener Straße / Am Schafbrinke erreicht (s.a. 229. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan Nr. 1779). Dieser Nahversorger liegt dann rd. 1.000 m (Luftlinie rd. 700 m) vom Änderungsbereich entfernt.

Luftbildaufnahme 2013 (© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover enthält für den Änderungsbereich keine spezifischen Festlegungen.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebiets ist auch gemäß Stellungnahme der Region Hannover mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1140 (rechtsverbindlich seit 15.11.1989). Er setzt hier "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgärtnerei" fest und für den anschließenden Bereich der Kleingartenkolonie Döhrbruch "Dauerkleingärten". Westlich des Änderungsbereichs ist mit dem Bebauungsplan Nr. 936 (rechtsverbindlich seit 02.02.1983) als bauliche Nutzung "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Als gutachterlichen Fachplan hat die Region Hannover den Landschaftsrahmenplan 2013 erstellt. Er ersetzt nunmehr auch den früheren Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt

Hannover von 1990. Als fachplanerische Aussage ist der Landschaftsrahmenplan bei allen Planungen angemessen in die Gesamtabwägung einzustellen. Die zum Entwurf des Landschaftsrahmenplans vorgenommenen Bestandsfeststellungen und Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima (März 2011) sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan als Siedlungsfläche von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen.

3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept
Für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover als gutachterliche Fachaussage ein Landschaftsplan erarbeitet (Büro Georg von Luckwald, Hameln), der Ende 1998 vorgelegt wurde.

Für das Plangebiet werden keine Zielaussagen getroffen.

Der Abgleich der städtebaulichen mit den fachlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgte mit dem "Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel" von Juli 2002 (Informationsdrucksache Nr. 2571/2002). Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzepte haben grundsätzlich die Aufgabe, die Zielvorstellungen des Städtebaus mit denen der Landschaftsplanung abzugleichen und im Konfliktfall Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Da der Landschaftsplan zu dem Plangebiet keine Empfehlungen enthielt, war eine Konfliktlösung nicht erforderlich. Eigene Entwicklungsziele enthält das Rahmenkonzept für den Planbereich nicht.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind im Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

3.3.4 Natura 2000-Gebiete
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich bezogen auf die frühere Nutzung als Erwerbsgärtnerei "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dar. Diese Nutzung besteht seit Längerem nicht mehr. Seitens der Eigentümer war bereits im Jahr 2002 der Wunsch nach einer Wohnungsbauentwicklung an die Stadt herangetragen worden. Die Fläche ist geeignet, das Angebot an Baugrundstücken für Wohnnutzung im Stadtteil Seeolhorst zu ergänzen.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013). Es umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben. Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wesentliche Rolle. Bereits heute sind deshalb auf dem Wohnungsmarkt Anspannungstendenzen bei kleinen und auch bei großen Wohnungen erkennbar. Diese Marktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen. Ohne eine

deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können.

Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Als Basisdaten dienten die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2012 bis 2020/2025 für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands (Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 112, März 2012). Diese zeigen, dass die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen hat, was u.a. auf die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zurückzuführen ist. Allein im Jahr 2012 erreichte der Zuwachs ca. 4.100 Personen, im Jahr 2013 sogar rd. 5.070 Personen. Auch 2011 war der Zuwachs mit ca. 3.100 Personen schon deutlich überdurchschnittlich gewesen. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumangebotes geleistet. Die genannte Bevölkerungsprognose zeigt auf, dass in der Landeshauptstadt eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein wird, während für das Umland eine schrumpfende Entwicklung zu erwarten ist. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012. Das bedeutet, dass für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ausgegangen werden muss. Um der Binnennachfrage und der Nachfrage von Zuziehenden gerecht zu werden, und damit die positive Einwohnerentwicklung zu stabilisieren, müssen zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden. Die daraus entstehende Nachfrage nach neuen Wohneinheiten bis 2025 wird auf insgesamt rd. 8.000 beziffert. Diese Nachfrage gliedert sich in rd. 3.000 für den Einfamilienhaussektor und rd. 5.000 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose 2014 bis 2025/30 (Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 120, August 2014) ist für die Landeshauptstadt Hannover für den Prognosezeitraum (01.01.2014 bis 01.01.2030) sogar ein Bevölkerungszuwachs von 3,7 % bzw. 19.194 Personen zu erwarten.

Auch künftig besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin bzw. verstärkt zu verfolgenden Wohnraumerhaltung, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Neben der Verbesserung des Angebots im preisgünstigen und höherpreisigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau (Wohnkonzept 2025) ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Baugrundstücken entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen", die sowohl die Sicherung bestehender, als auch die Entwicklung ergänzender Standorte umfasst. Die Landeshauptstadt Hannover bewertet zudem die Fortentwicklung bestehender Wohnquartiere als einen Beitrag zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs.

Im Stadtteil Seelhorst bestehen derzeit nur unzureichend und unterhalb des erkennbaren Bedarfs Möglichkeiten einer Wohnungsbauentwicklung. Erfahrungsgemäß werden in erster Linie Baugrundstücke im räumlichen Umfeld des bisherigen Wohnstandortes nachgefragt.

Im Sinne einer nachhaltigen umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist vorrangig das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Diese Kriterien treffen für das Plangebiet zu. Mit der beabsichtigten Ergänzung des Wohnbauflächenangebots wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist. Des Weiteren berücksichtigt die 201. Änderung des Flächennutzungsplanes die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Schaffung und Erhaltung

stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet eignet sich für die angestrebte Entwicklung auch wegen der gegebenen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Auf der Grundlage der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit dem Bebauungsplan Nr. 1140, 1. Änderung, nach gegenwärtigem Stand die Errichtung von 35 Wohneinheiten in Reihenhausbauweise ermöglicht werden.

Der durch die geplante Bebauung verursachte zusätzliche Bedarf an Grundschul- sowie Kindertagesstätten- und Krippenplätzen kann im Bestand aufgefangen werden.

Für den Änderungsbereich wird mit der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche" dargestellt.

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

5.1 Einleitung

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

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

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes werden über die bisher teilweise vorhandene bauliche Nutzung hinaus auch bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen.

Als Auswirkungen auf die Schutzgüter sind grundsätzlich insbesondere zu erwarten

- der Verlust natürlicher Bodenfunktionen, auch der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser, durch Versiegelung unbebauter Flächen,
- erhöhter Schadstoffeintrag in den Boden,
- Verlust an bzw. Beeinträchtigung von natürlichen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Kleinklima.

Flächenbilanz:

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

landwirtschaftlich genutzte Fläche	-	1,44 ha
Wohnbaufläche	+	1,44 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen
Für das 201. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

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

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

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum BImSchG - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm),

- das RROP 2005.

Fachplanungen
- Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover (s. Abschnitt 3.3.1)
- Landschaftsplan Döhren-Wülfel, s. Abschnitt 3.3.2
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Döhren-Wülfel, s. Abschnitt 3.3.2
- Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
Gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind grundsätzlich die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen. Allerdings ist die reale Situation bei der Frage, inwieweit die künftigen Planungsziele eine tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereiten, zu berücksichtigen, sofern sie deutlich von den bisherigen Planungszielen abweicht. Das ist bei der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Teil der Fall, da mit der im Planbereich früher betriebenen Erwerbsgärtnerei auch eine bauliche Nutzung verbunden war.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Der Änderungsbereich besteht zu einem Flächenanteil von etwa der Hälfte aus unversiegelter Freifläche. Die übrigen Teilflächen sind mit den Baulichkeiten des ehemaligen Gärtnereibetriebes bestanden und dementsprechend versiegelt. Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen haben vor allem die Freiflächen sowie der Gehölzbestand am Ostrand des ehemaligen Gärtnereigeländes. Grundsätzlich kann der Änderungsbereich Bedeutung für Fledermausarten haben, einerseits als Jagdrevier, andererseits als Quartiere in den leerstehenden Gebäuden.

Zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen ist eine naturschutzfachliche Untersuchung mit Bestandsaufnahme und Bewertung sowie einer artenschutzrechtlichen Betrachtung im Zeitraum Frühjahr / Sommer 2013 durchgeführt worden, deren Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben werden ("Untersuchung der Biotoptypen und der Fauna auf einem ehemaligen Gärtnereigrundstück an der Peiner Straße", Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR - Abia-, Neustadt/Rbge., November 2013). Durchgeführt wurde eine Untersuchung der Flora und Biotoptypen sowie der Vögel, Fledermäuse,Tagfalter und Heuschrecken.

Biotoptypen / Pflanzen / Baumbestand
Im Untersuchungsgebiet wurden zahlreiche, charakteristische Gefäßpflanzenarten vor allem des Grünlands und der Staudenfluren vorgefunden. Floristische Besonderheiten befinden sich nicht darunter. Es wurde nur eine gesetzlich besonders geschützte Art nachgewiesen (eine Eibe *(Taxus baccata)* im Bereich eines Hausgartens im Nordosten des Geländes). Sie gilt landes- und bundesweit als gefährdet. Insgesamt ist das untersuchte Gelände von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Pflanzenartenschutz.

An einigen Stellen des Gebietes befinden sich teilweise ausgedehnte Gebüsche mit einheimischen Gehölzen, die aufgrund ihrer Lage im Siedlungsraum als Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten kartiert wurden. Zu den bestandsbildenden Arten gehören hier vor allem Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*). Daneben wurden an drei Stellen Ziergebüsche aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN) mit Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*) und Lebensbaum (*Thuja sp*.) erfasst.

Insbesondere im Bereich des größeren Hausgartens in der Osthälfte des Geländes aber auch an anderen Stellen des Gebietes wurden Einzelbäume/Baumgruppen des Siedlungsbereichs kartiert. Dabei handelt es sich vor allem um junge bis mittelalte Bäume sowie um einzelne ältere Exemplare. Unter den erfassten Bäumen befinden sich sowohl einheimische alsauch fremdländische Arten. Im Einzelnen sind dies Feld- und Spitz-Ahorn (*Acer campestre* und *A. platanoides*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Fichte (*Picea abies*), Blau-Fichte (*Picea pungens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Lebensbaum (*Thuja sp*.), Lärche (*Larix sp*.), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Sal-Weide (*Salix caprea*) sowie Echte Walnuss (*Juglans regia*).

Im Zuge der Kartierungen wurden 24 verschiedene Biotoptypen erfasst, von denen keiner gemäß BNatSchG geschützt ist. Ein großer Teil des Untersuchungsraumes wird von Biotoptypen der Wertstufen I und II eingenommen und ist dementsprechend aus naturschutzfachlicher Sicht von geringerer Bedeutung. Etwa ein Viertel - bestehend aus Ruderalgebüschen, Extensivgrünland und Ruderalfluren - ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III). Nur ein kleiner Bereich mit mesophilem Grünland in der nordöstlichen Ecke des Untersuchungsgebiets ist der Wertstufe IV zuzuordnen und dementsprechend von höherer Bedeutung. Somit ist der überwiegende Teil des Plangebietes von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Biotopschutz.

Brutvögel
Im Gebiet wurden - vorwiegend an den Rändern des Geländes - sieben Brutvogelarten mit max. zwei Brutpaaren nachgewiesen (Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Wacholderdrossel und Zilpzalp). Es handelt sich dabei um verbreitete Arten mit hohem Anpassungsvermögen. Gefährdete Arten kommen nicht vor. Es bestand bei allen Arten maximal Brutverdacht, ein Brutnachweis konnte bei keiner Art erbracht werden. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Avifauna wird vom Gutachter auch im Vergleich zu anderen innerstädtischen Flächen als unterdurchschnittlich beurteilt.

Fledermäuse
Im Untersuchungsgebiet wurden drei Arten nachgewiesen (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwerfledermaus). Hinzu kommt ein Einzelnachweis einer Fledermaus der Gattung *Myotis*, wobei es sich möglichweise um eine Wasserfledermaus handelte. Die ganz überwiegende Zahl der Beobachtungen entfällt auf die Zwergfledermaus. Dabei handelte es sich sowohl um Überflüge als auch um jagende Tiere. Zur Jagd wurden verschiedene Bereiche des Untersuchungsgebietes genutzt, u.a. die Pferdewiese im Osten des Gebietes. Es handelte sich dabei jeweils um einzelne bis wenige Tiere. Im Vergleich zu anderen Gebieten im Stadtgebiet von Hannover ist die Aktivitätsdichte als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Bei der Zwergfle-

dermaus handelt es sich um eine Gebäude bewohnende Art, die zwischen Jagdgebiet und Quartier meist nicht mehr als ein bis zwei Kilometer zurücklegt. Vom Gutachter wird vermutet, dass die Quartierplätze der im Gebiet beobachteten Tiere in den umliegenden Siedlungsbereichen liegen.

Der Große Abendsegler nutzte das Untersuchungsgebiet selbst nicht, sondern wurde nur bei Überflügen beobachtet. Jagdaktivität wurde dagegen über dem angrenzenden Seelhorster Friedhof festgestellt. Breitflügelfledermäuse wurden im Plangebiet nur an einem Beobachtungstag festgestellt. Ein Tier jagte über dem Grünland im Osten des Untersuchungsbereichs, weitere Tiere jagten über dem Seelhorster Friedhof.

Von besonderer Bedeutung für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist der Schutz von Fledermausvorkommen. Hierzu liegen lt. naturschutzfachlichem Gutachten Hinweise auf Quartiere in den Gebäuden auf dem Gelände nicht vor, wobei eine Begehung der noch zu Wohnzwecken genutzten Gebäude zum Zeitpunkt der Bestandsuntersuchung nicht vorgenommen werden konnte. Eine zukünftige Besiedlung dieser Gebäude konnte vom Gutachter nicht ausgeschlossen werden. Als Sicherheitsmaßnahme wurde empfohlen, die Wohngebäude kurz vor Abriss zu begehen und gezielt auf Fledermäuse zu untersuchen, um ggf. Sicherungsmaßnahmen ergreifen zu können. Die Gewächshäuser sind nach Beurteilung des Gutachters als Quartierplatz ungeeignet.

Das Untersuchungsgebiet wird vom Gutachter als von insgesamt nur geringer Bedeutung für Fledermäuse bewertet.

Anlässlich des bereits begonnenen Abbruches von Gebäuden (Wohngebäude, Maschinenhalle) wurde im November 2013 eine gezielte Nachkontrolle auf Fledermäuse vorgenommen. Anzeichen, die auf eine vorliegende Nutzung von Spalten und Hohlräumen als Quartierplatz für Fledermäuse hindeuten würden oder gar in einem möglichen Winterquartier vorhandene Tiere wurden nicht gefunden. Für auf die Artengruppe bezogene artenschutzrechtliche Konflikte, die sich aus dem Abbruch der Gebäude ergeben könnten, ergaben sich daher keine Hinweise.

Tagfalter
Im Gebiet wurden 11 Tagfalterarten mit je max. drei Individuen nachgewiesen, darunter zwei geschützte Arten (Kleines Wiesenvögelchen, Gemeiner Bäuling). Das Untersuchungsgebiet besitzt nach Bewertung des Gutachtens eine allgemeine Bedeutung für ungefährdete Tagfalterarten. Gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen.

Heuschrecken
Es wurden insgesamt acht Heuschreckenarten in bis zu je 10 Exemplaren nachgewiesen. Diese Artenzahl entspricht gemäß Gutachten bei einem innerstädtischen Gebiet dieser Größe einem durchschnittlichen Ergebnis.

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für ungefährdete Heuschreckenarten. Gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen.

Allgemeine Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere
Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf die verhältnismäßig geringe Artenvielfalt und der verhältnismäßig geringen Anzahl der nachgewiesenen Tiere nur eine allgemeine Bedeutung für Biotope, Pflanzen und Tiere, für Fledermäuse sogar eine geringe.

Die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Freiflächen im Plangebiet führt zum Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen über das bisherige Maß hinaus. Insbesondere erfordert die Realisierung der künftig verfolgten Planungsziele die teilweise Beseitigung des Baumbestandes. Diese Auswirkungen ergeben sich allerdings erst bei Vollzug des Bebauungsplanes

und sind daher auf dessen Planebene entsprechend zu würdigen. Grundsätzlich wird der Biotopverlust im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Die Beurteilung der Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB umfasst auch die Aspekte des nationalen Artenschutzes. Eingriffe in national besonders bzw. streng geschützte Arten sind mit der Eingriffsregelung abgegolten. Die Anforderungen des europäischen Artenschutzes treten hinzu. Diese sind zwar primär auf tatsächliche Handlungen und Maßnahmen bezogen und damit Teil des Planvollzuges, jedoch ist bereits auf der Ebene der sie ggf. begründenden Bauleitplanverfahren zu klären, ob bei Planvollzug diese Anforderungen überhaupt eingehalten werden können oder welche gegensteuernden oder ausgleichenden Maßnahmen ggf. vorzusehen sind. Nach den Ergebnissen der naturschutzfachlichen Untersuchung stehen dem Planvollzug keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Konkrete Handlungen und Maßnahmen, die zulässigerweise in Realisierung des gegebenen Baurechts vorgenommen werden und die im Einzelfall nach dem europäischen Artenschutz zu beurteilen sind, sind Teil der Planvollzugsebene und haben keine Verbindung mit den Verfahren zur Änderung des bestehenden Baurechts (201. Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1140, 1. Änderung). Das naturschutzfachliche Gutachten stellt in seiner artenschutzrechtlichen Aussage fest, dass bei Beachtung der Bauzeitenregelung (Verzicht auf die Beseitigung von Gehölzen während der Brutzeit) artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können.

Nachrichtlich:
Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover kommt dem Plangebiet zum Teilaspekt "Arten und Biotope" keine besondere Biotopbedeutung zu ("Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung"). Ein kleiner Flächenanteil im Nordosten wird als Biotoptyp mit "geringer" Bedeutung bewertet.

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

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion

Nach der Bodenfunktionskarte 2009 kommt dem Boden im Änderungsbereich in der zusammenfassenden Bewertung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung nur eine sehr geringe bis geringe Schutzwürdigkeit zu. Dabei wird die Naturnähe des Bodenaufbaus als "sehr gering" beurteilt. Für das östliche Drittel wird eine "äußerst hohe" natürliche Bodenfruchtbarkeit verzeichnet. Das Wasserspeichervermögen wird für das östliche Drittel als von "hoher", im Übrigen als von "mittlerer" Bedeutung angegeben. Die Flächen im Änderungsbereich weisen zudem ein "mittleres" Biotopentwicklungspotential auf. Seltene Böden sind nicht verzeichnet, für das östliche Geländedrittel jedoch Kleingarten-Hortisole.

Nachrichtlich:
Die Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover ordnet dem Plangebiet zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu.

5.2.2.2 Grundwasser

Der Landschaftrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 ist zwar durch den Landschaftsrahmenplan der Region Hannover abgelöst worden (s. 3.3.1), die seinerzeitigen Feststellungen zur Grundwasserneubildung und zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung haben jedoch weiterhin Gültigkeit.

Danach liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer sowohl potentiell als auch real geringen Grundwasserneubildungsrate (0-75 mm/a, Landschaftsrahmenplan Hannover, Karten 3.3-6 und 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "hoch" ausgeprägt

bewertet (Landschaftsrahmenplan Hannover, Karte 3.3-8). Dennoch ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

Der Grundwasserleiter weist recht hohe Flurabstände auf (> 2,5 bis 5 m). Durch die geplante Bebauung bedingte Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der näheren Umgebung sind daher als unwesentlich einzuschätzen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich möglich. Die nähere Prüfung auch im Hinblick auf eine nur schadstoffrei zulässige Zuführung in das Grundwassersystem erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene, auf der auch ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen werden.

Nachrichtlich:
Die Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover verzeichnet für das Plangebiet zum Teilaspekt "Wasser" - im Gegensatz zu den seinerzeitigen Feststellungen des Landschaftsrahmenplanes Hannover - "Bereich mit hoher Grundwasserneubildung mit keiner bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung".

5.2.2.3 Oberflächengewässer
Natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Im nordöstlichen Teil des Geländes, im Bereich eines ehemaligen Hausgartens, befinden sich zwei kleine künstlich angelegte Gartenteiche. Es handelt sich hierbei nicht um Gewässer, die unter den Gewässerschutz fallen.

5.2.2.4 Bewertung zu den Schutzgütern Boden / Wasser
Das Planungsziel einer Wohnbauflächenentwicklung wird zu einer weitgehenden Versiegelung des Bodens und zum Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser führen. Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich zwar eine geringere Bedeutung. Um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasserregime zu mindern, sind jedoch Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen. Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zudem zu prüfen, inwieweit der Anteil an zusätzlicher Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß beschränkt oder diese gemindert werden kann. Sollten die örtlichen Bodenverhältnisse, Grundwasserstände oder Bodenbelastungen eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers in das Regenwasserkanalsystem aus dem Plangebiet eine Abflussbeschränkung von 20 l/s*ha. Über die Abflussbeschränkung hinausgehende Wassermengen wären auf den Grundstücken zu speichern und verzögert abzuleiten.

5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen
Das Plangebiet liegt im Bereich des südlichen Teils des "Neuen Lagers" der ehemaligen Munitionsanstalt (Muna) Seelhorst. Hier befanden sich hauptsächlich Gleisanlagen mit Schuppen sowie Lagerplätze für Stückgut. Nach der historischen Recherche zu den Bebauungsplänen im Bereich um den Wülfeler Bruch musste im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen mit Belastungen durch Carbolineum (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, PAK) gerechnet werden. Bei Bodenuntersuchungen auf einer kleinen Teilfläche der Muna sind keine rüstungsspezifischen Belastungen angetroffen worden.

Auch im Zusammenhang mit dem Betrieb der bisherigen Gärtnerei waren Auswirkungen auf den Boden etwa durch den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und das Betreiben von Heizanlagen nicht auszuschließen. Entsprechende Untersuchungen haben diesbezüglich jedoch keine Auffälligkeiten ergeben.

5.2.2.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln
Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Der Boden im Plangebiet wurde auf Kampfmittelreste mit negativem Befund überprüft. Damit ist das Plangebiet kampfmittelfrei.

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach weist der Änderungsbereich überwiegend eine potentiell unterdurchschnittliche NO_2-Belastung auf (sog. "immissionsökologischer Gunstraum").

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass die Fläche des ehemaligen Gärtnereibetriebes zu den lufthygienisch und bioklimatisch gering belasteten Siedlungsräumen gehört. Der Seelhorster Friedhof hat eine hohe Bedeutung für die Kaltluftlieferung, während den westlichen und östlichen Freiflächen im Plangebiet sowie dem benachbarten kleingärtnerisch genutzten Bereich zwischen Wülfeler Bruch - Vor der Seelhorst - Peiner Straße für diesen Aspekt nur eine geringe Bedeutung zukommt.

Angesichts der randlichen Lage zu großräumigen Kaltluft liefernden Freiflächen (insbesondere die Fläche des Seelhorster Friedhofs) wird mit der beabsichtigten Wohnbebauung auch angesichts der geringen Vorbelastung keine spürbare nachteilige Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen erwartet.

Die beabsichtigte Bebauung hat neben lokal begrenzten Auswirkungen auf Luft und Mikroklima auch durch erhöhten CO_2-Ausstoß Einfluss auf das globale Klima. Für Minderungsmaßnahmen hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover 2007 als Richtlinie die "Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" beschlossen. Sie betreffen vor allem Flächen im städtischen Grundbesitz. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung z.B. über Gebäudeausrichtungen anzulegen. Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen, der Anschluss an das Fernwärmenetz und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO_2-Emissionen sind bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes zu prüfen, um die Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken.

Nachrichtlich:
Auch nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover hat der Planbereich zum Teilaspekt "Klima" keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss. Über den Planbereich verlaufend wird "Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Siedlungsflächen" verzeichnet. Darunter sind Bereiche innerhalb der Siedlungsflächen zu verstehen, in denen sich die Kaltluftproduktion benachbarter Grünflächen auswirkt. Sie sind bioklimatisch und/oder lufthygienisch unbelastet oder lediglich gering belastet und zeichnen sich durch geringe Überwärmung und eine ausreichende Durchlüftung aus. Für das Plangebiet wird mit der Kennzeichnung dem Wirkungsgrad der Kaltluftproduktion des Seelhorster Friedhofes Rechnung getragen.

5.2.4 Schutzgut Mensch
5.2.4.1 Straßenverkehrslärm

a) auf den Änderungsbereich einwirkende Lärmereignisse
Die zur Wohnbebauung vorgeschlagene Fläche liegt im potentiellen Einflussbereich von Schallimmissionen, die von dem rd. 380 m östlich verlaufenden Messeschnellweg bzw. von der Kreuzung mit dem Südschnellweg (Kreuz Seelhorst) ausgehen. Der Schallimmissionsplan Hannover 2009 weist für den Änderungsbereich einen errechneten Tagwert von > 55 bis max. 60 dB(A) aus. Hinsichtlich des Nachtwertes wurde für die östliche Hälfte eine Belastung von > 50 bis max. 55 dB(A) errechnet, für die westliche Hälfte ein Wert von > 45 bis max. 50 dB(A). Die für "Reine Wohngebiete" und für "Allgemeine Wohngebiete" geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 50/40 dB(A) tags/nachts bzw. 55/45 dB(A) tags/nachts werden überschritten, ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)). Planerische und technische Maßnahmen (z.B. zur Stellung der Gebäude, zur Anordnung von Aufenthaltsräumen, zum Einbau von Fenstern mit zusätzlich schallschützender Funktion, zur Errichtung schalldämmender Außenwände) müssen zur Minderung von verkehrsbedingten Schallimmissionen vorgesehen werden. Geeignete Festsetzungen sind auf Bebauungsplan-Ebene zu treffen.

b) Von dem Änderungsbereich ausgehende Lärmereignisse
Mit der Wohnungsbauentwicklung mit etwa 35 Wohneinheiten ist zusätzlicher Kfz-Verkehr auf der Peiner Straße durch Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch zusätzlichen Anwohnerverkehr werden bei der verhältnismäßig geringen Größenordnung der ergänzenden Wohnbebauung allerdings nicht erwartet.

5.2.4.2 Betriebsbedingte Emissionen des benachbarten Kompostplatzes
In südöstlicher Richtung zum Änderungsbereich ist auf der Ostseite der Grävemeyerstraße der überwiegend dem Betrieb des Stadtfriedhofes Seelhorst dienende städtische Kompostplatz gelegen. Die kürzeste Entfernung zum Plangebiet beträgt rd. 150 m. Er wurde im Zuge der Umstrukturierung der Kompostierungsanlagen für die städtischen Friedhöfe und die Grünflächenpflege nach hier verlagert. Rechtsgrundlage dafür war der Bebauungsplan Nr. 1668 (rechtsverbindlich seit 01.12.2004). Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes waren auch mögliche Auswirkungen des Betriebes hinsichtlich möglicher Lärm- und Geruchsbelästigungen untersucht und bewertet worden. Nach den dort getroffenen Feststellungen sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen zu befürchten. Im Hinblick auf die nunmehr für den Änderungsbereich geplante Wohnungsbauentwicklung wurde erneut untersucht, ob diesbezüglich die Unbedenklichkeit des Betriebes des Kompostplatzes gegeben ist. Im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover wurde hierzu eine Ermittlung der Geruchsimmissionen in dem Plangebiet beauftragt. Die Messungen (Rasterbegehungen) erstreckten sich über den Zeitraum von Mitte Juni 2013 bis Anfang Januar 2014, die Betriebsbedingungen auf dem Kompostplatz entsprachen einer Vollauslastung. Das Ergebnis wurde im Februar 2014 vorgelegt (TÜV Nord, Hannover). Es wird festgestellt, dass alle Messwerte zuzüglich des Korrekturfaktors innerhalb des Immissionswertes der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohnbebauung liegen. Im Fazit wird aus Gutachtersicht festgestellt, dass das Plangebiet im Sinne der GIRL als für Wohnbebauung geeignet anzusehen ist.

5.2.4.3 Lufthygiene
Zur Lufthygienesituation wird hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen auf Abschnitt 5.2.3 verwiesen. Infolge der geplanten Bebauung wird sich das Lokalklima verändern (Erwärmung über Siedlungsgebieten). Angesichts der Größe des anschließenden Stadtfriedhofes Seelhorst als Kaltluftentstehungsgebiet von hoher Bedeutung und auch angesichts der unmittelbar nördlich gelegenenen Kleingartenflächen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Lufthygienesituation in den Wohnbereichen des Stadtteils Seelhorst verschlechtert (vgl. Abschnitt 5.2.3). Es ist zu erwarten, dass sich die gleichen klimatischen Verhältnisse ergeben werden, wie in dem westlich angrenzenden Wohngebiet am Wülfeler Bruch. Hierfür verzeichnet die Klimafunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.3) eine nur geringe bioklimatische Belastung.

5.2.4.4 Erholungsfunktion der Landschaft
Der Änderungsbereich hat heute keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Er ist weder einer öffentlichen Nutzung zugänglich, noch hat er erholungsbezogene Erlebnisqualitäten.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild
Qualitäten in Bezug auf das Orts- / Landschaftsbild sind heute für das Plangebiet nicht gegeben. Durch Fortentwicklung des bestehenden Wohngebietes und Beseitigung einer Nutzungsbrache wird eine stadträumliche Aufwertung erwartet.

Nachrichtlich:
Die Bestanderhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover verzeichnet für die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" eine Beeinträchtigung / Störung durch gewerbliche Nutzung.

5.2.6 Natura 2000
Im Änderungsbereich und im näheren Umkreis sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten.

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

In diesem Sinne weist der Änderungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter auf.

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

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

Sofern Möglichkeiten zur Verringerung des Versiegelungsanteils in Betracht kommen, könnte dadurch ein Teil der Bodenfunktionen erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Eine weitere Kompensation könnte durch einen erhöhten Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken geleistet werden.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Die Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Mit der Planung zur Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher weitgehend unbebauten Flächen sind die im Abschnitt 5.2 zusammengestellten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen zu mindern und zu kompensieren. Damit können für den Menschen sowie für andere Schutzgüter wie

Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erzielt werden. Durch die gärtnerische Gestaltung von Freiflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei könnte ein Potential zur Erhöhung der biologischen Vielfalt entstehen.

Ohne die Baugebietsentwicklung ist die Entwicklung des ehemaligen Gärtnereigrundstückes ungewiss einzuschätzen. Sofern seitens der Eigentümer Pflegemaßnahmen unterbleiben würden, wäre - sofern keine ähnliche Nachfolgenutzung gefunden wird - mit dem Entstehen einer Ruderalvegetation zu rechnen. Bei Unterbleiben einer baulichen Entwicklung blieben die Durchlässigkeit des Bodens und die Lebensraumbedeutung der Flächen für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima erhalten. Ein günstig gelegenes Siedlungspotential könnte jedoch nicht genutzt werden.

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

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

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

Die Planungsziele der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes haben bezüglich der Entwicklung eines Wohngebietes mit der zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu beschreiben.

5.4.1 Vermeidung

Die Verwirklichung der Planungsziele führt zu den in Abschnitt 5.2 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Auswirkungen sind unvermeidbar.

5.4.2 Verringerung

Maßnahmen zur Verringerung können sein: Eine gezielte, schadlose Regenwasserversickerung, eine energieeffiziente Bauweise mit immissionsarmen Heizanlagen bzw. immissionsarmer Energieversorgung (am wirksamsten im Passivhausstandard), ein möglichst hoher Freiflächenanteil auf neuen Baugrundstücken, eine geringe Ausbaubreite von Verkehrsanlagen, Schallschutz sowie der Erhalt wertvollen Baumbestandes. Sofern die Regenwasserversickerung bei ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen nicht zur Anwendung gebracht werden kann, ist eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers in das Entwässerungssystem in jedem Falle sicherzustellen. Geeignete Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Baugebietes sind daher im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu beschreiben und - soweit planungsrechtlich möglich - auf der Bebauungsplan-Ebene festzusetzen.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der konkrete Kompensationsbedarf und geeignete Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden grundsätzlich auf der Planebene des Bebauungsplanes ermittelt. Soweit erforderlich, werden im Flächennutzungsplan Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft" dargestellt, auf denen voraussichtlich der Ausgleich vorgenommen werden soll. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soll möglichst im Plangebiet oder in räumlicher Nähe zum Plangebiet erfolgen.

Im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1140, 1. Änderung, bzw. im Plangebiet der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Ausgleichsmaßnahmen nur in geringem Umfang möglich. Angesichts der bisherigen Nutzung ist aber ein Ausgleich schon mit im Flächenumfang geringen Maßnahmen möglich und lässt sich überwiegend durch ökologische Aufwertungen erreichen. Nach einer ersten naturschutzfachlichen Einschätzung besteht ein externer Ausgleichsbedarf bei einem Aufwertungsfaktor von 0,35 im Flächenumfang von ca. 2.400 m². Die Darstellungsgröße im Flächennutzungsplan beträgt grundsätzlich >1 ha. Damit erreichen die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen in jedem Fall keine Größe, die auch im Maßstab des Flächennutzungsplanes bedeutsam ist.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 201. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung der Flächen eines ehemaligen Gärtnereibetriebes zum Ziel. Desgleichen stehen anderweitige Möglichkeiten zur Schaffung ergänzender Angebote an Baugrundstücken im Stadtteil gegenwärtig nicht zur Verfügung. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

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

Bauflächen-Alternativen zu der Entwicklung einer Wohnbaufläche (Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche) kommen angesichts der städtebaulichen Lage, der Umgebung und der Eignung nicht gleichwertig in Betracht.

Grundsätzlich käme alternativ eine Freiflächen-Entwicklung in Betracht, z.B. als öffentliche Erholungsfläche oder als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit künftigen Bauleitplänen. Damit ließen sich die in Abschnitt 1 aufgezeigten städtebaulichen Ziele jedoch nicht erreichen.

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

Gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange wurden über die in Abschnitt 5.2 benannten Quellen hinaus verwaltungsinterne Fachbeiträge zur Umweltsituation und zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe verwendet.

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan Hannover sowie der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitt 3.3.1), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover einschließlich der Ergänzung durch die "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (s. Abschnitt 5.2.3) sowie dem Schall-Immissionsplan Hannover 2009, ferner der Bodenfunktionskarte für das Stadtgebiet Hannover (s. Abschnitt 5.2.2).

Weitergehende und auf die Planungsziele gezielt Bezug nehmende Untersuchungen wurden vorgenommen durch eine

- Erfassung und Bewertung des Vorkommens an Biotoptypen und Pflanzen,
- Erfassung und Bewertung des Vorkommens von Tieren,
- immissionstechnische Beurteilung (Schall, Geruch) und eine
- vertiefte Altlastenuntersuchung.

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

Die daraus vorliegenden Erkenntnisse sind eingearbeitet, soweit sie für die Planebene des Flächennutzungsplanes relevant sind.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung,
- über die Prognose hinausgehende Verkehrs- und Lärmbelastung und sonstige Immissionen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 201. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

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

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

5.8 Zusammenfassung

Planungsziel der 201. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnungsbauentwicklung auf der Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebes an der Peiner Straße, nördlich des Stadtfriedhofes Seelhorst, zu schaffen. Damit wird

die bestehende Wohnbebauung am Wülfeler Bruch fortgeführt und das - bisher unzureichende - Wohnbauflächenangebot im Stadtteil Seelhorst der Bedarfslage folgend ergänzt.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher zu großen Teilen unversiegelten Flächen können grundsätzlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Wasser, sowie Tiere und Pflanzen verbunden sein. Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf die verhältnismäßig geringe Artenvielfalt und der verhältnismäßig geringen Anzahl der nachgewiesenen Tiere nur eine allgemeine Bedeutung für Biotope, Pflanzen und Tiere, für Fledermäuse sogar eine geringe.

Die bauliche Inanspruchnahme der bisherigen Freiflächen im Plangebiet führt zum Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen über das bisherige Maß hinaus. Insbesondere erfordert die Realisierung der künftig verfolgten Planungsziele die teilweise Beseitigung des Baumbestandes. Diese Auswirkungen ergeben sich allerdings erst bei Vollzug des Bebauungsplanes und sind daher auf dessen Planebene entsprechend zu würdigen. Grundsätzlich wird der Biotopverlust im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen. Diese Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu mindern und darüber hinaus in einem noch zu ermittelnden Umfang mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Eine Kompensation im Baugebiet wird nur in geringem Maße möglich sein.

Mit dem Planungsziel wird ein Siedlungsentwicklungspotential in guter Lage genutzt. Es folgt dem Auftrag des Baugesetzbuches, die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach dem Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zu nutzen (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Gesichtspunkte, die bei ordnungsgemäßer Abwägung zwingend den Verzicht auf die Planungsziele erwirken würden, sind nicht erkennbar.

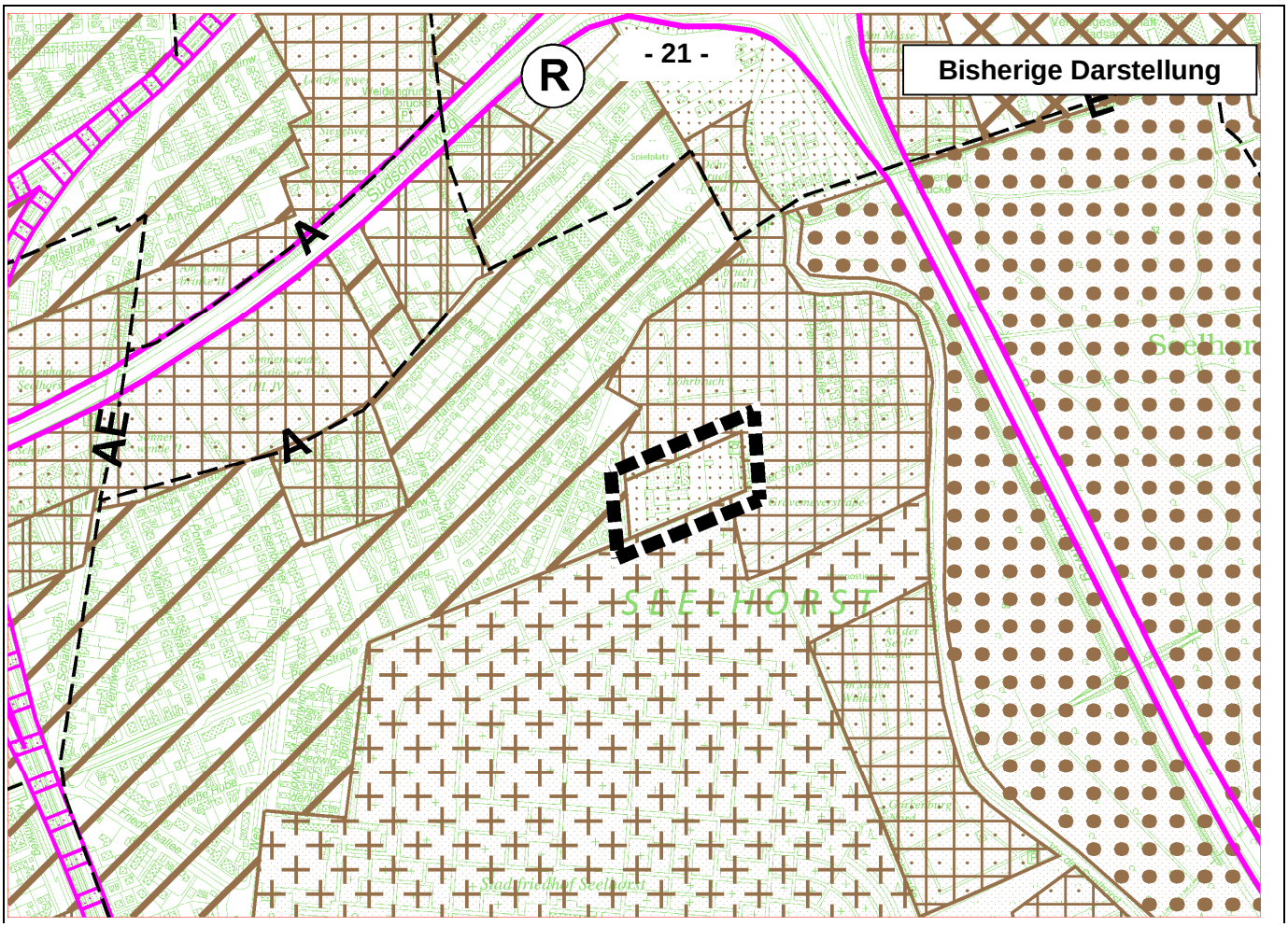
Für die Fortentwicklung des Stadtteils Seelhorst vergleichbar geeignete Standorte zur nachfragegerechten Ergänzung von Angeboten an Wohnbauflächen im Stadtteil und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit nicht gegeben. Planungsalternativen sowohl bezüglich des Standortes als auch bezüglich der flächenmäßigen Ausweisungen ergeben sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes nicht.

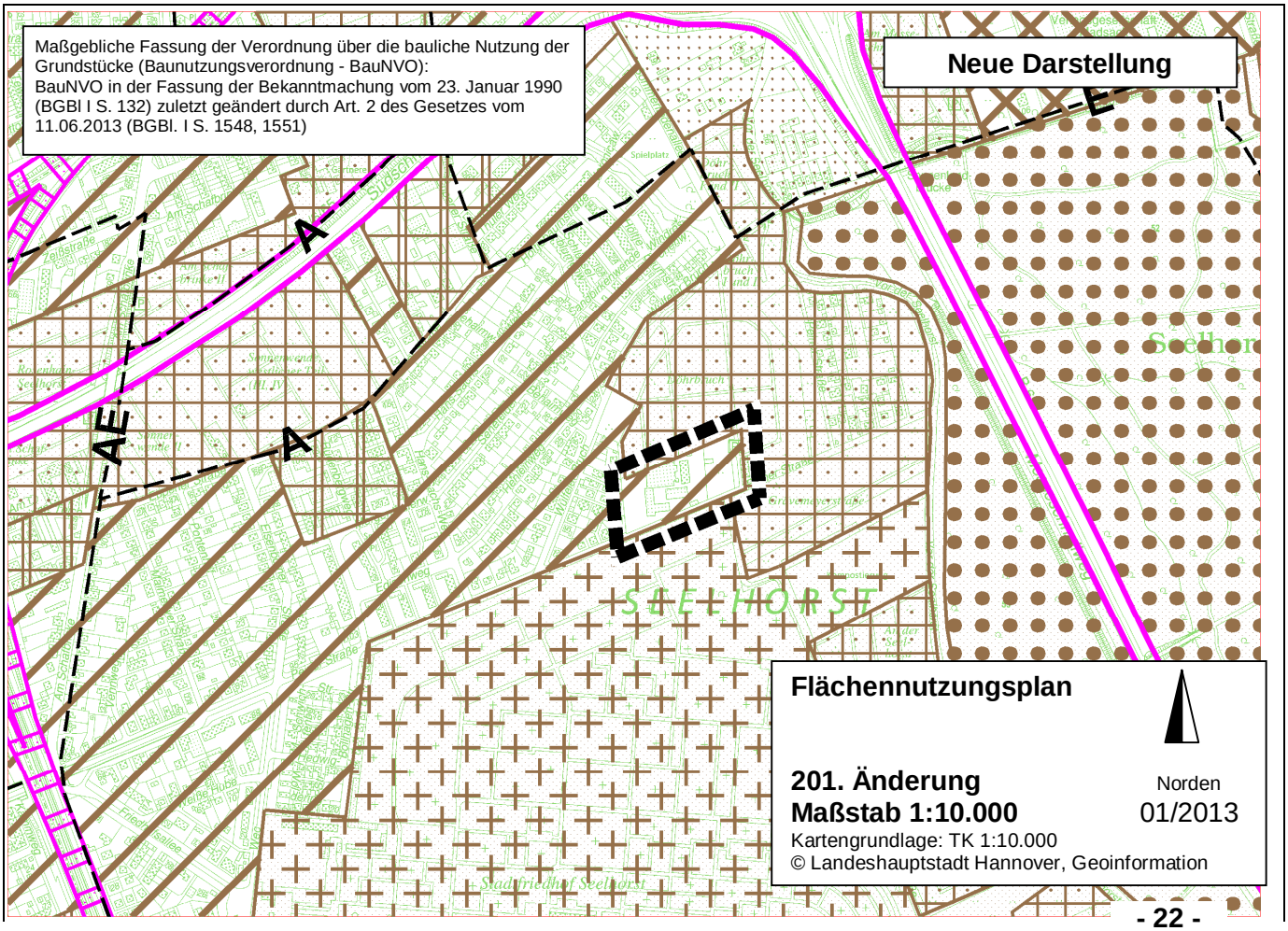
Entwurf der Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter


R
- 21 -
Bisherige Darstellung
A
AE
A
E
Seelhorst
Spielplatz
Stadtfriedhof Seelhorst


Maßgebliche Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO):
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
Neue Darstellung
A
AE
A
E
Seelhorst
Spielplatz
Stadtfriedhof Seelhorst
Flächennutzungsplan
201. Änderung
Maßstab 1:10.000
Norden
01/2013
Kartengrundlage: TK 1:10.000
© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

201. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE

GEMISCHTE BAUFLÄCHE

GEWERBEGEBIET

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE

WALDFLÄCHE

KLEINGARTENFLÄCHE

LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE

FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN MIT HALTEPUNKT

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN R

LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT ---E——

ABWASSER ---A---

ÄNDERUNGSBEREICH