

197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Wülfel / Hildesheimer Straße

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)



Inhaltsübersicht

	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	3
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2 Bauplanungsrecht	5
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	5
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	5
3.3.2 Landschaftsplan / städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept	6
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	6
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	6
3.4 Denkmalschutz	7
3.5 Hochwasserschutz	7
4. Planungsziele und Planinhalt	8
4.1 Bauflächen	8
4.2 Grünflächen	9

5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
5.1 Einleitung	9
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	10
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	11
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime	11
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln	11
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	11
5.2.4 Schutzgut Mensch	12
5.2.4.1 Lärm	12
5.2.4.2 Lufthygiene	12
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	12
5.2.4.4 Schutz vor Hochwasserereignissen	13
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	13
5.2.6 Natura 2000	13
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
5.4.1 Vermeidung	14
5.4.2 Verringerung	14
5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	14
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	14
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	14
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	15
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	15
5.8 Zusammenfassung	16
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	17
Planzeichenerklärung	18

197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Wülfel / Hildesheimer Straße

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele an der südlichen Hildesheimer Straße

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem 112. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (in Kraft getreten am 11.06.1997) wurden für den Standort Wülfel / Hildesheimer Straße die Zielsetzungen des "Konzeptes zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe - Standorte und Anforderungen" ("Fachmarktkonzept", Februar 1996) umgesetzt, indem beidseits der Hildesheimer Straße "Gemischte Baufläche" dargestellt und der Bereich für Marktfunktionen bis auf das Gelände der ehemaligen Wülfeler Brauerei ausgedehnt wurde. Auf der Westseite der Hildesheimer Straße erstreckt sich die genannte Bauflächen-Darstellung lediglich auf die Bereiche nördlich und südlich der Einmündung der Wilkenburger Straße.

Der Eigentümer des westlich der Hildesheimer Straße an der Stadtgrenze gelegenen Grundstückes hat den Wunsch geäußert, die Fläche entsprechend den städtischen Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung an der südlichen Hildesheimer Straße baulich zu nutzen. Zu einem Teil war hier bis vor einigen Jahren eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Der Flächennutzungsplan und der bestehende Bebauungsplan Nr. 997 lassen hier eine bauliche Entwicklung bisher nicht zu.

Der Wunsch des Eigentümers deckt sich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen des Fachmarktkonzeptes. Mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die mit der 112. Änderung eingeleitete Entwicklung fortgesetzt werden.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist westlich der Hildesheimer Straße unmittelbar nördlich der Stadtgrenze gelegen. Er umfasst eine Fläche, die ehemals gewerblich genutzt war (Lkw-Handel), südlich daran anschließend bis zur Stadtgrenze private Kleingärten. Die auf der früheren Gewerbefläche vorhandenen Baulichkeiten sind abgetragen worden, die Fläche liegt brach.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches erstreckt sich bis zum Gelände der ehemaligen Wülfeler Brauerei eine denkmalgeschützte Gartenanlage mit Villa, die mit einer hohen Mauer umgeben ist und somit der Hildesheimer Straße in Fortsetzung der Gebäudefront auf dem ehemaligen Brauerei-Gelände eine klare Raumkante vermittelt.

Westlich an den Änderungsbereich schließt sich der Landschaftsraum der Südlichen Leineau (Teilraum Wülfeler Masch) an. Die Flächen südlich des Änderungsbereiches (auf dem Gebiet der Stadt Laatzen) und östlich der Hildesheimer Straße sind durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Der Westrand des Änderungsbereiches wird zum freien Landschaftsraum der Leineaue durch einen dichten Gehölzbestand definiert. Weiterer nennenswerter Bestand an Bäumen und Sträuchern ist am Südrand der Kleingärten zu verzeichnen.

Der Änderungsbereich ist für den Kraftfahrzeugverkehr durch die Hildesheimer Straße erschlossen. Mit den Stadtbahnlinien 1 und 2 sowie den Buslinien 124 und 350 (Haltestelle "Am Brabrinke" in unmittelbarer Nähe) besteht ein sehr guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.



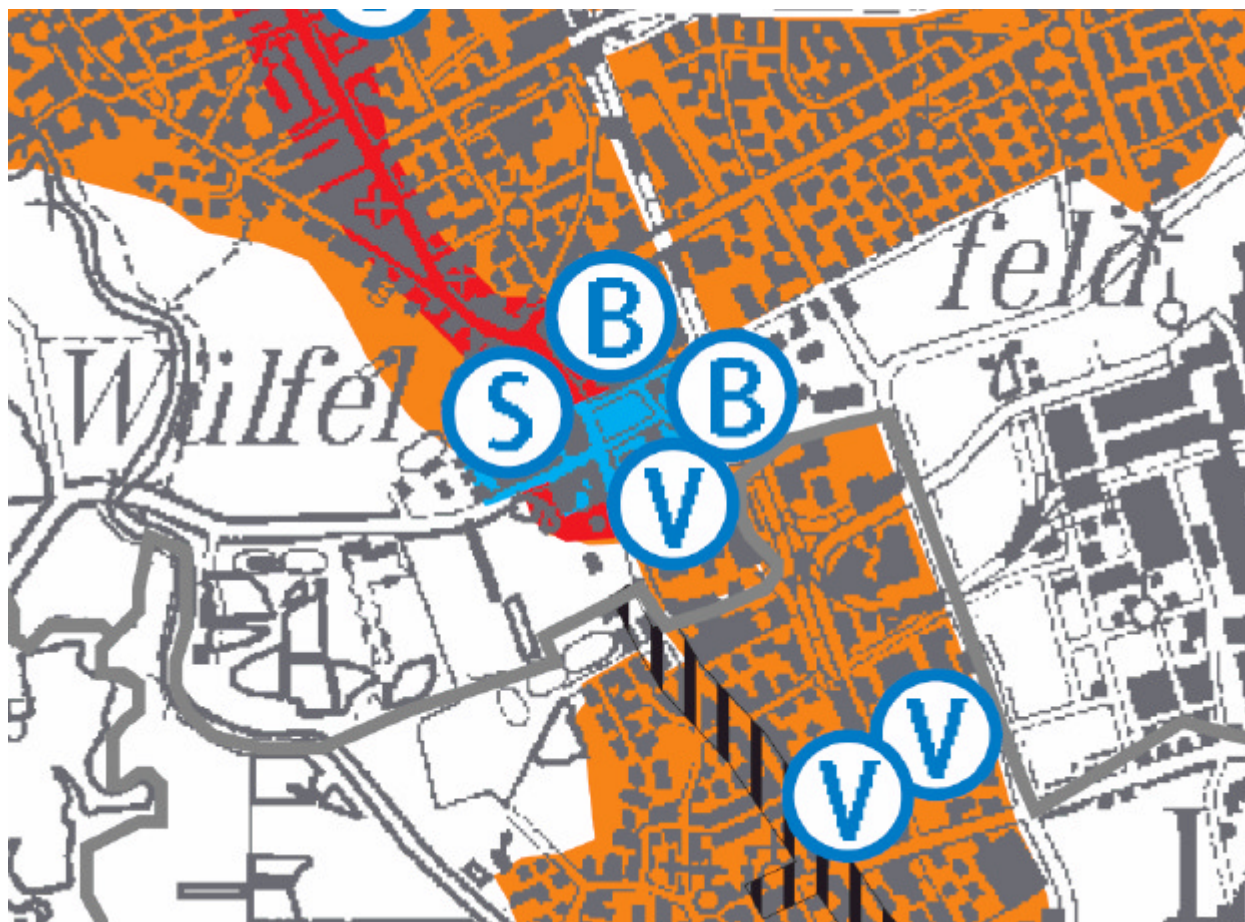
Luftbildaufnahme 2001 (aus qualitativen Gründen verwendet; im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist noch die ehemalige gewerbliche Nutzung zu erkennen)

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionales Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" liegt die südliche Hildesheimer Straße zum überwiegenden Teil im oberzentralen Standort- bzw. Ergänzungsbereich. Die Flächen südlich des ehemaligen Brauereigeländes werden jedoch nicht von diesen Festlegungen erfasst. Der Bereich um die Kreuzung Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße ist zudem als herausgehobener Fachmarktstandort festgelegt und mit Standortssymbolen für zwei Baufachmärkte, einen Verbrauchermarkt und einen sonstigen Fachmarkt versehen.

Der Gewerbestandort ist ferner dem "Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" im Bereich Mittelfeld und Wülfel zuzuweisen.



Ausschnitt aus dem RROP 2005, Beikarte 1a - Regionales Einzelhandelskonzept

Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Änderungsbereich nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeit und Nutzungen etwa aus den Branchen Büronutzung, Autohandel oder freizeitorientiertes Gewerbe. Das Planungsziel der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit im Einklang mit den Vorgaben des RROP 2005.

Als weitere raumordnerische Zielsetzung erfolgten für den westlich an den Änderungsbereich anschließenden Landschaftsraum die Festlegungen als "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" und als "Vorranggebiet für Hochwasserschutz". Die geplante Bauflächen-Ausweisung beeinträchtigt diese Vorranggebiete nicht.

3.2 Bauplanungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 997 (in Kraft getreten am 14.07.1982), der hier "Private Grünfläche" festsetzt.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 empfiehlt für die Südliche Leineaue unter Einbeziehung der Flächen im Änderungsbereich als Pflege- und Entwicklungsziel für Arten und Lebensgemeinschaften den Aufbau bzw. die Förderung naturnaher Grünlandökosysteme. Für den an den Änderungsbereich anschließenden Teil der Leineaue und dessen Randbereich noch erfassend wird als Entwicklungsziel für die Erholung in Grün- und Freiräumen vorgeschlagen: "Verbesserung der Erholungseignung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes".

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich zum großen Teil in einem Gebiet, das potentiell eine Grundwasserneubildungsrate von >270 mm/a (Einstufung: "sehr hoch") aufweist. Die reale Grundwasserneubildungsrate liegt jedoch nur im Bereich von 0 - 75 mm/a und wird daher als "gering" bewertet. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "mittel" bewertet. Daher ist bei künftigen Nutzungen besonders darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

Im Auftrage der Stadt wurde für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel durch das Büro für Landschaftsplanung Georg von Luckwald, Hameln, ein Landschaftsplan erarbeitet und Ende 1998 vorgelegt. Landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen, die den Änderungsbereich betreffen, enthält der Landschaftsplan nur insoweit, als für die Fläche der privaten Kleingärten im Änderungsbereich die Förderung ökologischer Kleingartenbewirtschaftung vorgeschlagen wird.

Der Abgleich der städtebaulichen Zielvorstellungen mit den fachlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgte durch das "Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel" vom Juli 2002. Eigene städtebauliche Entwicklungsziele wurden nicht formuliert. Konkurrierende Zielvorstellungen für den Änderungsbereich waren daher nicht festgestellt worden.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28a oder § 28b NNatG wurden nicht festgestellt.

Der Änderungsbereich grenzt jedoch unmittelbar an das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet "Obere Leine" (LSG-HS 04, in Kraft getreten am 11.05.2000). Der Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes darf durch eine außerhalb gelegene Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Große Teile des Landschaftsraumes der "Südlichen Leineaue" südlich der Wilkenburger Straße wurden vom Niedersächsischen Umweltministerium zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) als FFH-Gebiet (Kennziffer 344 - Leineaue zwischen Hannover und Ruthe) wegen



Abgrenzung des Nachmeldevorschlages des Landes Niedersachsen zur Umsetzung der FFH-Richtlinie (Ausschnitt)

der Vorkommens von Kalktuffquellen und der Lebensraumbedeutung der natürlichen bzw. naturnahen nährstoffreichen Stillgewässer mit Laichkraut- und Froschbiss-Gesellschaften, ferner wegen der Lebensraumbedeutung als Auenwälder mit Erle und Esche, feuchte Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiesen, Hartholzauenwälder sowie für den Kammmolch und das Große Mausohr gemeldet.

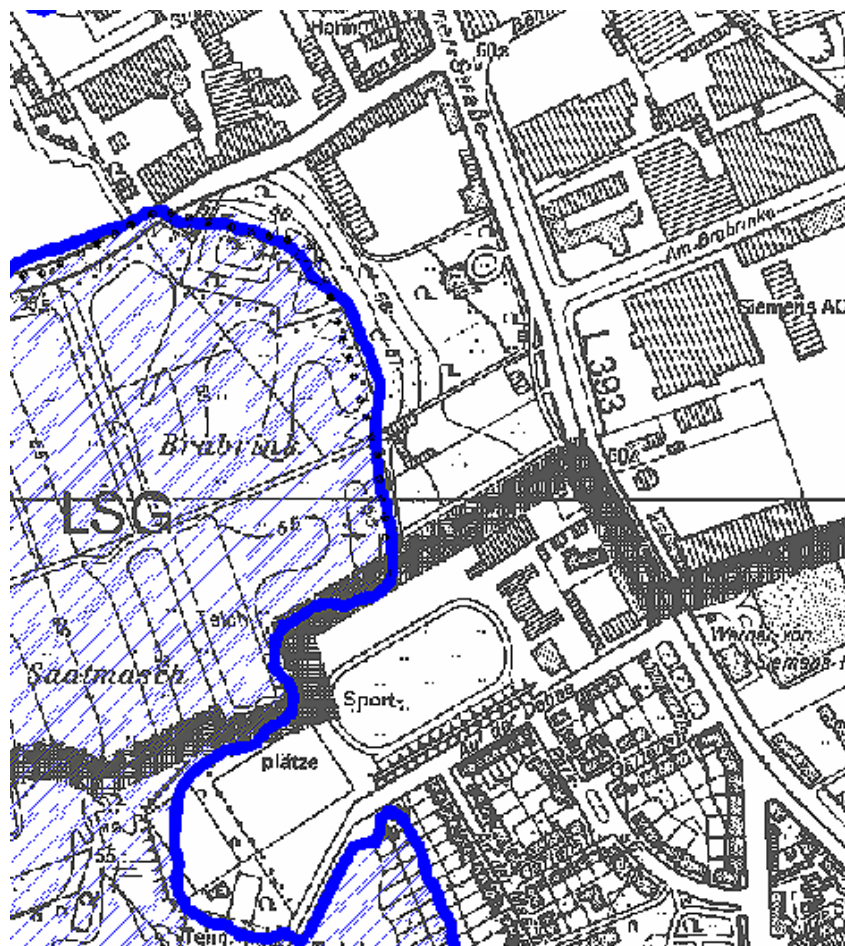
Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes durch die 197. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu befürchten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

3.4 Denkmalschutz

Die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Gartenanlage mit Villa unterliegt dem Denkmalschutz. Bei einer baulichen Entwicklung im Änderungsbereich sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

3.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich ist am Rande der Leineau gelegen. Am seinem Westrand fällt das Gelände stark ab. Daher liegt er sowohl außerhalb des gesetzlichen als auch außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes¹.



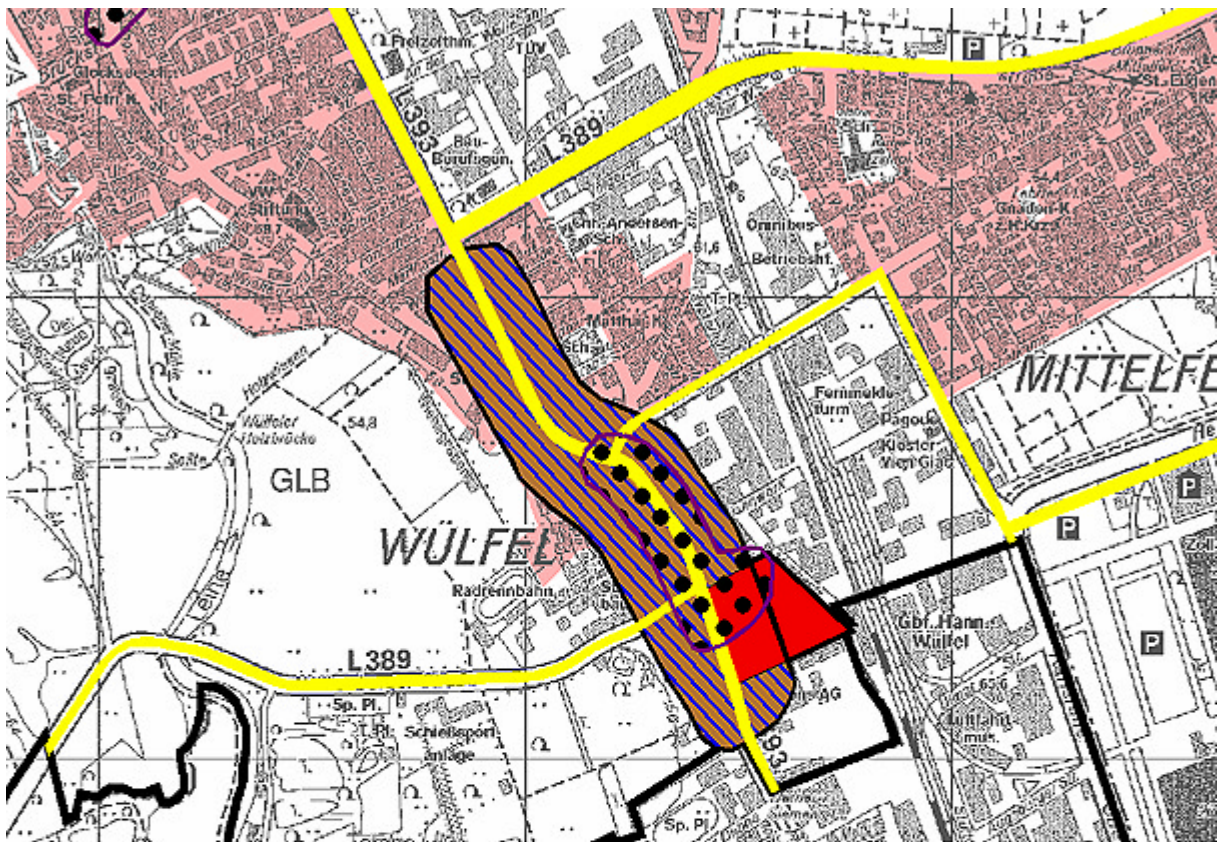
Darstellung der rechnerisch ermittelten Ausdehnung eines HQ₁₀₀ als ergänzende Information zur Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Leine vom 10.10.2001; der Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes innerhalb des natürlichen ist schraffiert hinterlegt.

¹ natürliches Überschwemmungsgebiet: Gebiet, in dem statistisch einmal in hundert Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist = hundertjährliches Hochwasser = HQ₁₀₀-Gebiet

4. Planungsziele und Planinhalt

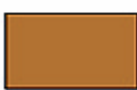
4.1. Bauflächen

Mit dem "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe - Standorte und Anforderungen" ("Fachmarktkonzept", Februar 1996) wurden u.a. für den Gewerbestandort südliche Hildesheimer Straße Entwicklungsziele formuliert, die zu einer städtebaulichen Aufwertung führen sollen. Vorgeschlagen wurde beidseits der Hildesheimer Straße zwischen Garkenburgstraße im Norden und der Stadtgrenze zu Laatzen im Süden die Ausweitung von Gemischter Baufläche bzw. Kerngebiet und eine Mischnutzung mit ergänzenden Funktionen und Nutzungen. Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel soll auf den Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße beschränkt bleiben (vgl. auch "herausgehobener Fachmarktstandort" im RROP 2005). Gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich sollen ergänzende Funktion für den Entwicklungsstandort südliche Hildesheimer Straße haben.



EINZELHANDELSKONZEPT 1996

Standorte für Fachmärkte

 gemischte Bauflächen/
Kerngebiete an Ausfallstraßen
mit Stadtbahnanschluß

 Marktbereiche
laut F-Plan

Standorte für flächenextensive Fachmärkte

 Sondergebiet für groß-
flächigen Einzelhandel

 Mischnutzung mit ergänzenden
Funktionen und Nutzungen

Die Umsetzung des Fachmarktkonzepts im Flächennutzungsplan erfolgte in Teilen bisher mit dem 112. und dem 171. Änderungsverfahren. Auf deren Grundlage wurde u.a. die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Brauerei Wüfel verwirklicht.

Die mit dem Fachmarktkonzept aufgezeigten städtebaulichen Ziele werden mit dem 197. Änderungsverfahren nunmehr fortgeführt und differenziert.

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches wird entsprechend der aufgezeigten städtebaulichen Zielsetzung "Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung bietet die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorzugsweise aus den Branchen Büro- und Verwaltungsnutzung, freizeitorientiertes Gewerbe oder Autohandel. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bereits nach den Festlegungen des RROP 2005 nicht zulässig. Darüber hinaus sollen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und auch sonstiger Einzelhandel (außer Kfz-bezogener) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nicht zulässig sein. Nähere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan. Die geplante Bauflächenausweisung soll auch dazu beitragen, die derzeit städtebaulich nicht zufrieden stellende Eingangssituation auf der Westseite der Hildesheimer Straße aufzuwerten.

Über den Änderungsbereich hinweg verlaufen eine Hochdruckgas- und eine Trinkwasserleitung, die je eine Schutzstreifen von 8 m benötigen, die nicht überbaut werden dürfen. Die Detailabstimmung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene.

4.2 Grünflächen

Städtebauliches Ziel ist, mit dem unter 4.1 dargestellten, hauptsächlich verfolgten Planungsziel eine Verbesserung der Zugänglichkeit der Leineaue zu erreichen. Zwar ist auf dem Gebiet der Stadt Laatzen gegenwärtig eine Zuwegung gegeben, die aber im östlichen Teil - von der Hildesheimer Straße aus - zunächst zwischen Gebäuden hindurchführt und daher nicht hinreichend attraktiv für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger erscheint. Mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher am Südrand des Änderungsbereichs als städtebauliche Zielvorgabe "Allgemeine Grünfläche" dargestellt. Die Dimension dieser Darstellung ist entsprechend der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes generalisiert. Die künftige Breite wird damit nicht bestimmt. Lage, Ausbaubreite und weitere Detailregelungen sind im Bebauungsplan festzulegen. Alternativ wurde auch eine weiter nördlich liegende Zuwegungsmöglichkeit untersucht, die zwischen denkmalgeschütztem Villengrundstück und künftigen Baugebiet gelegen wäre. Diese musste verworfen werden, da aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein derartiger Weg im oftmals nassen Wiesenbereich (Pferdeweide) enden würde.

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

5.1 Einleitung

Die Einleitung enthält gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB:

- Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfangs sowie des Bedarfes an Grund und Boden
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben eine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Flächenbilanz:

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

Allgemeine Grünfläche	-	1,18 ha
Gemischte Baufläche	+	1,18 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Grundsätzlich sind für Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im allgemeinen zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen.
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm); Grundlagendaten für das 197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 entnommen, ferner dem "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" und der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH"
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005)

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept, Verweis auf Abschnitt 3.3.2
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Obere Leine", Verweis auf Abschnitt 3.3.3
- Festlegung / Meldung der FFH-Gebiete, Verweis auf Abschnitt 3.3.4
- Verordnung über das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Leine, Verweis auf Abschnitt 3.3.6

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage 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 die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich hat durch die vorhandenen Grünstrukturen höhere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz, auch als Vorfläche zum anschließenden Landschaftsschutzgebiet "Obere Leine". Negative Auswirkungen sind die Folge der Bebauung freier Flächen, die auch

dem Aufenthalt von Kleinlebewesen dienen, insbesondere im Bereich der bestehenden Kleingärten. Im weiteren Verfahren ist eine Erhebung der vorhandenen Biotoptypen, der Flora sowie der naturschutzfachlich relevanten Vorkommen an Tierarten zu ermitteln und im Rahmen der Bebauungsplanung angemessen in die Abwägung einzustellen.

Bei einer Bebauung im Änderungsbereich muss sichergestellt werden, dass der Schutzzweck des benachbarten Landschaftsschutzgebietes nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sollen die die Grenze zum freien Landschaftsraum markierenden Gehölzbestände erhalten werden.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Die Verwirklichung der Planungsziele führt aufgrund der damit verbundenen Versiegelung des Bodens zu einem Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser. Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich zwar nur eine geringe Bedeutung (s. Abschnitt 3.3.1). Um Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der näheren Umgebung zu vermeiden bzw. um die Zufuhrmenge zu erhöhen, sind Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen. Die Flächen im Plangebiet sind grundsätzlich für die Regenwasserversickerung geeignet.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zu prüfen, inwieweit der Anteil an Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß beschränkt oder diese gemindert werden kann.

Oberflächengewässer befinden sich im Planbereich nicht. Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs verläuft ein Graben, der als Gewässer III. Ordnung im Sinne des Nds. Wassergesetzes eingestuft ist. In diesen Graben mündet aus östlicher Richtung kommend nördlich und südlich angrenzend je eine Regenwasserkanalisation. Der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Grabens ist bei angrenzender baulicher Nutzung zu beachten.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln

Eine Teilfläche im Änderungsbereich war bis vor einigen Jahren gewerblich genutzt (Lkw-Handel). Aus dieser Nutzung könnte eine verbliebene Belastung des Bodens resultieren. Im weiteren Verfahren sind diesbezüglich geeignete Untersuchungen durchzuführen.

Im Änderungsbereich ist mit dem Auftreten von Auffüllungen zu rechnen. Grundsätzlich zeichnen sie sich vor allem durch Beimengungen an Ziegelschutt und Schlacke aus und sind häufig mit Schwermetallen und / oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher mit belastetem Bodenaushub zu rechnen. Eine gutachterliche Begleitung kann erforderlich sein. Eine gezielte Versickerung von Regenwasser ist nur nach Entfernung der Auffüllungsmaterialien möglich.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind nach Luftbildauswertungen keine Bombardierungen des Plangebietes festgestellt worden. Hinweise auf im Boden verbliebene Kampfmittel liegen bisher nicht vor. Sollten bei Bodenarbeiten Kampfmittelreste aufgefunden werden, sind die zuständigen Behörden zu verständigen.

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 (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach liegt der Änderungsbereich am Rand der Leineave in einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung (sog. "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 Flächen westlich der südlichen Hildesheimer Straße und damit auch der Änderungsbereich nicht zu den lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen gehört. Die Bedeutung der bisherigen Freiflächen als Kaltluftlieferant wird als gering bis sehr gering festgestellt.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation oder die klimaökologische Funktion entscheidend nachteilig verändert.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) gehen von der Hildesheimer Straße aus.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind hier angesichts des Planungsziels und der baulichen Nutzung in der Umgebung nur die Tagesbelastungen relevant. Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 abgebildeten Situation sind Mittelungspegel von > 50 bis 60 dB(A) festzustellen. Für den unmittelbaren Randbereich der Hildesheimer Straße sind erhöhte Werte (> 60 dB(A)) zu verzeichnen. Weder die für Gewerbegebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (65 dB(A)), noch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung (69 dB(A)) werden überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen für die im Änderungsbereich Arbeitenden nicht erforderlich werden. Die Werte der Ermittlungen für die vom Betrieb der Stadtbahnlinie ausgehenden Schallemissionen liegen noch unter den Werten für den Straßenverkehr (im Bereich von > 45 bis 50 dB(A)).

In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches, auch anschließend auf dem Gebiet der Stadt Laatzen, sind schützenswerte Wohnnutzungen nicht vorhanden, so dass von einer gewerblichen Nutzung ausgehende Betriebsgeräusche nicht zu einer Belästigung von Wohngebieten führen. Auswirkungen durch zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr stellen angesichts der bestehenden Belastung der Hildesheimer Straße (Querschnittsbelastung in Höhe des Änderungsbereiches nach letzter Knotenpunktzählung im Jahre 2001 an der Kreuzung Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße = rd. 16.100 Kfz/12 h) keine relevante Größe dar.

5.2.4.2 Lufthygiene

Eine Verschlechterung der Lufthygiene-Situation durch die Realisierung der Planungsziele ist nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen in Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches, auf dem früher eine gewerbliche Nutzung bestand und der nach Aufgabe und Abräumung der Baulichkeiten brach liegt, hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen. Die südlich davon gelegene private Kleingartenanlage bietet Möglichkeiten der wohnungsnahen Freizeitgestaltung. Bei Aufgabe dieser Nutzung sollen durch den Eigentümer Ersatzflächen angeboten werden.

Auf dem Gebiet der Stadt Laatzen ist gegenwärtig eine Zuwegung in den Landschafts- und Erholungsraum der Leineaue gegeben, die aber im östlichen Teil - von der Hildesheimer Straße aus - zunächst zwischen Gebäuden hindurchführt und daher nicht hinreichend attraktiv für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger erscheint. Eine Verbesserung wird angestrebt (s. Abschnitt 4.2).

5.2.4.4 Schutz vor Hochwasserereignissen

Das gesetzliche sowie das natürliche Überschwemmungsgebiet in den Grenzen eines hundertjährigen Hochwassers reichen von Westen her bis an den Änderungsbereich heran. Aufgrund des gegenüber der Leineaue höher liegenden Geländes besteht eine Hochwassergefahr bei einem max. hundertjährigen Hochwasserereignis nicht.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet hat zusammen mit dem nördlich angrenzenden parkähnlichen Villengrundstück einen besonderen Wert als Pufferfläche für den sich anschließenden Landschaftsraum der Leineaue. Die Planungsziele der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes führen zu einer Veränderung des Orts- und des Landschaftsbildes, insbesondere entlang der Hildesheimer Straße. Dabei ist allerdings zu beachten, dass bereits heute durch die Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Wülfel und die sich daran anschließende Umfriedungsmauer der vorhandenen Gartenanlage auf rd. 240 m eine bauliche Einfassung der Hildesheimer Straße besteht. Im weiteren Verlauf - nur unterbrochen von dem brachliegenden ehemaligen Gewerbegrundstück mit einer Frontlänge zur Straße von rd. 40 m - folgen auf rd. 60 m Kleingärten. Von der Hildesheimer Straße ist daher die dahinterliegende Leineaue nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Die mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungsziele können zur städtebaulichen Aufwertung der Eingangssituation an der Stadtgrenze zu Hannover und damit auch zur Verbesserung des Ortsbildes führen.

Als ortsbildprägend und mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Gehölzreihe anzusehen, die die Grenze der Leineaue markiert. Sie ist bei einer künftigen Bebauung zu erhalten.

5.2.6 Natura 2000

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. 344 durch die 197. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu befürchten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Des Näheren wird auf Abschnitt 3.3.5 verwiesen.

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 sind im Änderungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

Die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Gartenanlage mit Villa ist als Kulturgut denkmalgeschützt. Bei einer baulichen Entwicklung im Änderungsbereich sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Verwirklichung der Planungsziele lässt eine weitgehende Versiegelung des Bodens erwarten. Diese führt zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und verminderter Grundwasseranreicherung. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

Bei Durchführung der Planung werden die nachteiligen Folgen für die Schutzgüter eintreten. Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige Kleingartennutzung fortgesetzt werden können, während die nördlich davon gelegene ehemalige Gewerbefläche bei Aufgabe der Pflege sich selbst überlassen bliebe. Die nachteiligen Folgen für die Schutzgüter träten nicht ein.

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 abgegriffen werden kann.

5.4.1 Vermeidung

Die Verwirklichung der Planungsziele führt zu den in Abschnitt 5.2 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Mensch. Die Auswirkungen sind unvermeidbar.

5.4.2 Verringerung

Maßnahmen zur Verringerung können sein: Gezielte Regenwasserversickerung, möglichst hoher Freiflächenanteil auf neuen Baugrundstücken, Erhalt wertvollen Baumbestandes. Möglichkeiten dazu sind auf der Bebauungsplan-Ebene zu prüfen.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Verwirklichung der Planungsziele führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen sind. Der Ausgleichsbedarf ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen vom Verursacher des Eingriffs bereitgestellt werden. Angesichts der verhältnismäßig geringen Größe der neu dargestellten Gemischten Baufläche werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich unterhalb der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes liegen, so dass eine etwaige Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" auf dieser Ebene nicht erfolgt.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 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

Mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Zielsetzungen des Fachmarktkonzepts 1996 für die südliche Hildesheimer Straße fortgesetzt werden. Standortbezogene Alternativen 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 Wesentli-

chen nur bzgl. der Darstellung von Bau- und Freiflächen sowie ggf. der Darstellung von Hauptverkehrsstraßen ergeben.

Mit der Darstellung einer anderen Bauflächenkategorie (Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche) wären die dem 197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erreichen, ebenso wenig eine Ausweisung in geringerem Umfang. Planungsalternativen im Änderungsbereich kommen daher nicht in Betracht.

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

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

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 3.3.1), dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 (s. Abschnitt 5.2.4.1), der Verkehrszählung aus dem Jahre 2001 im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße (vgl. Abschnitt 5.2.4.1) und dem "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" sowie der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immersionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (s. Abschnitt 5.2.3).

Im weiteren Planverfahren ist der Bestand an Gehölzen zu ermitteln, ferner ist eine Erhebung des Bestandes an Tieren und Pflanzen durchzuführen. Soweit erforderlich sollten mit einer historischen Recherche die Möglichkeit von Bodenbelastungen durch frühere Nutzungen ermittelt werden.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage 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 durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen

ergeben.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 197. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Gezielte Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sollten bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den in dessen Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Umweltüberwachung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind auch die Ziele des Flächennutzungsplanes zu prüfen und ggf. zu ändern.

5.8 Zusammenfassung

Planungsziel ist, südlich des Geländes der ehemaligen Brauerei Wülfel die im "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenintensiver Einzelhandelsbetriebe" vom Februar 1996 entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen fortzuführen. Wie bereits durchgängig auf der Ostseite der Hildesheimer Straße soll in dem an der Stadtgrenze gelegenen Bereich, der zu einem Teil bis vor einigen Jahren gewerblich genutzt war und der in einem weiteren Teil heute kleingärtnerisch genutzt wird, "Gemischte Baufläche" dargestellt werden. Möglich sollen hier gewerbliche Nutzungen etwa aus den Branchen Büro- und Verwaltungsnutzung, freizeitorientiertes Gewerbe, Autohäuser sein. Großflächiger Einzelhandel sowie Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit sollen dagegen nicht zulässig sein. Die Verwirklichung der Planung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

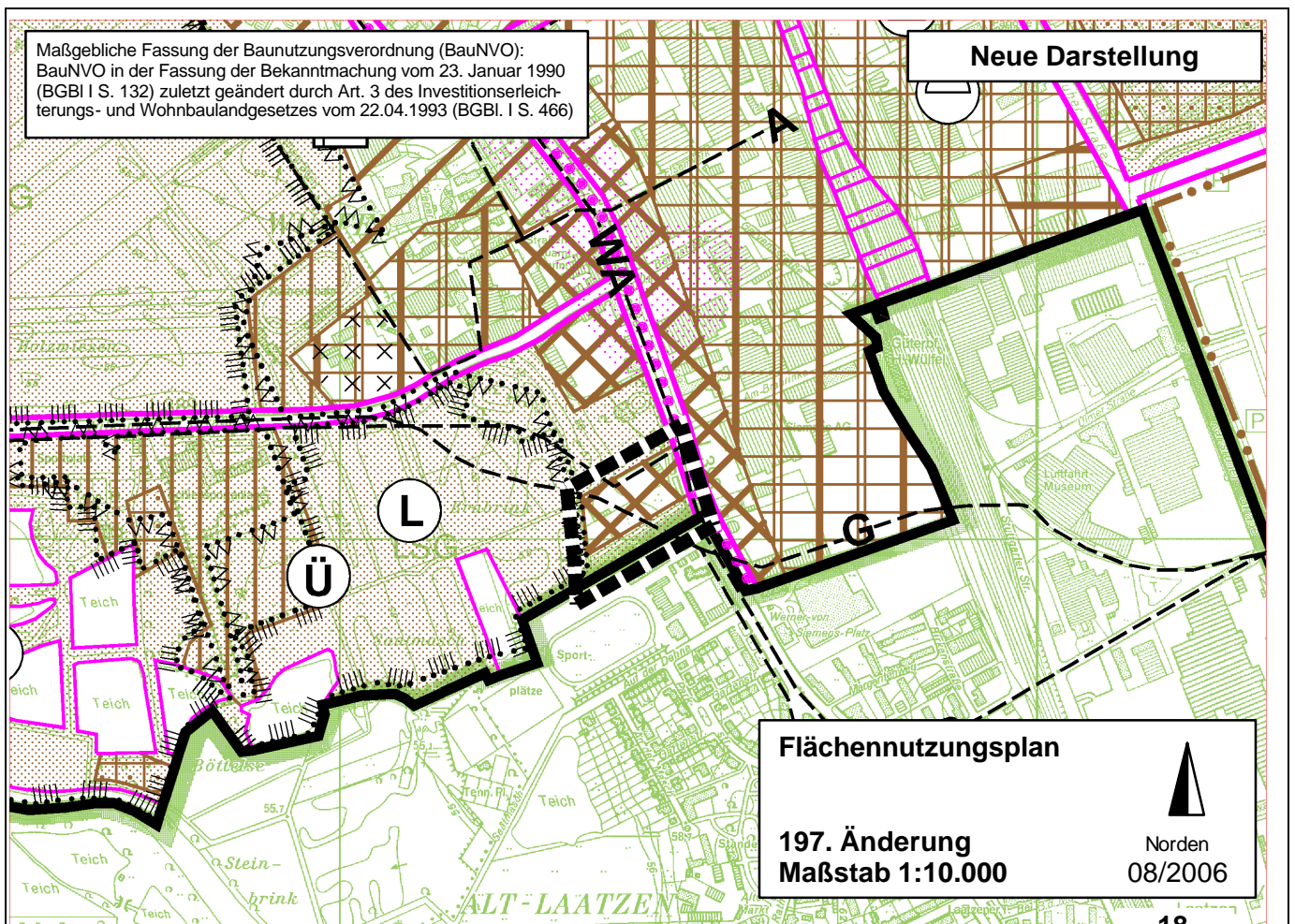
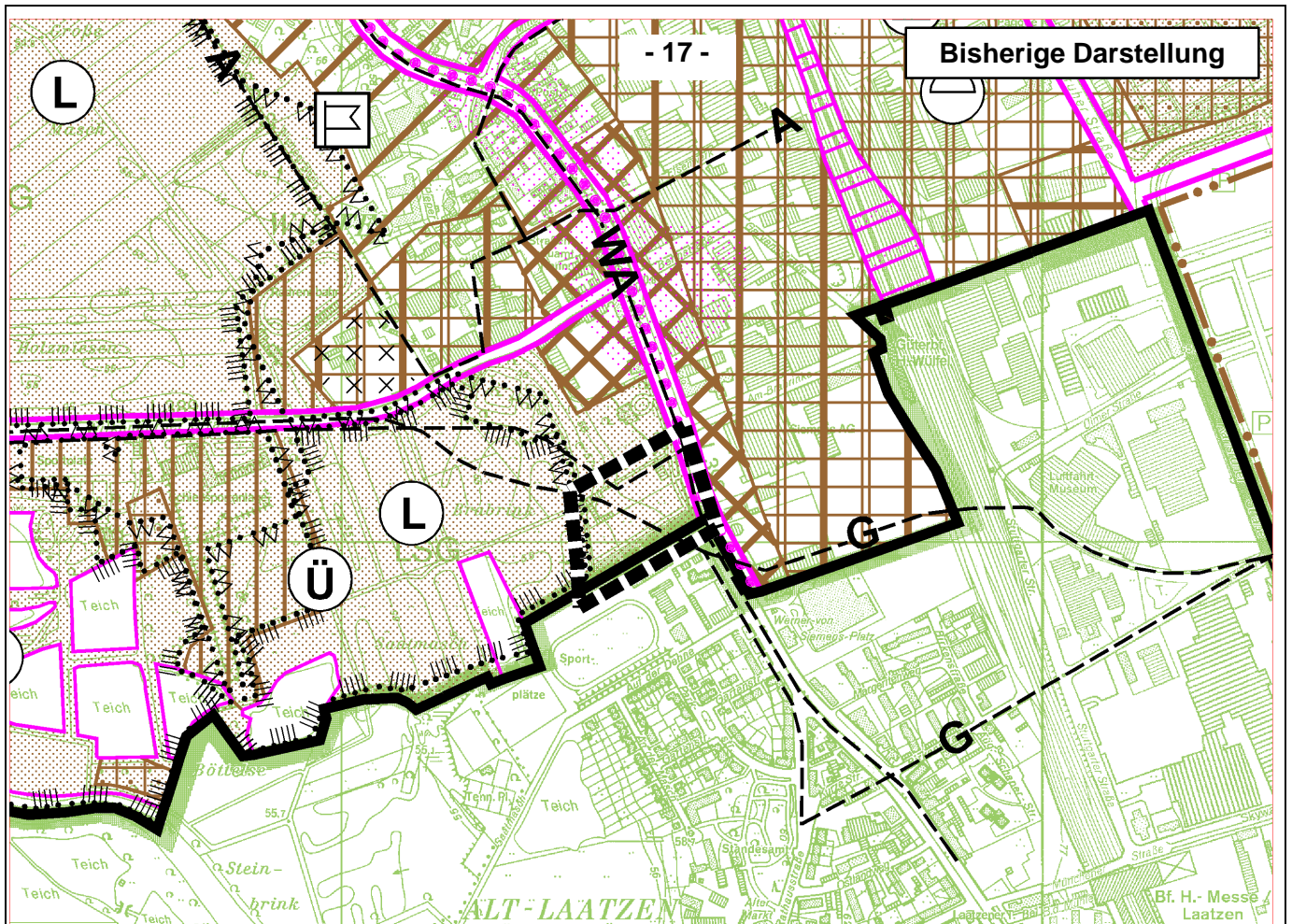
Weiteres Planungsziel ist, die Zugänglichkeit der Leineaue als Erholungs- und Landschaftsraum zu verbessern. Der Flächennutzungsplan sieht hierfür am Südrand des Plangebiets eine entsprechende Zielplanung vor. Genaue Lage, Ausbaubreite und weitere Details sind im Bebauungsplan festzulegen.

Planungsalternativen ergeben sich angesichts der konkreten zu beplanenden Fläche in Bezug auf den Standort nicht. Alternativen bezüglich der Planinhalte wären bzgl. der Bauflächenausweisung nur theoretisch gegeben und würden das Planungsziel nicht erreichen. Auch der Verzicht auf die beabsichtigte Bauflächendarstellung würde die städtebauliche Zielsetzung verfehlen. Eine Verbesserung der Zugänglichkeit der Leineaue könnte vermutlich nicht erreicht werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung /
Vorentwurf der Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter



197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



INDUSTRIEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE

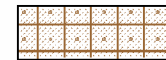


GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



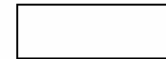
KLEINGARTENFLÄCHE



SPORTFLÄCHE



WASSERFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN

MIT HALTEPUNKT



STADTBahn

MIT TUNNELSTATION



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET



KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

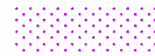
KULTUR UND FREIZEIT

FESTPLATZ



SONSTIGE EINRICHTUNGEN

BEREICH MIT MARKTFUNKTION



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

STÄDTISCHER WERKHOF



LEITUNGEN :

GAS



WASSER



ABWASSER



ÄNDERUNGSBEREICH -----