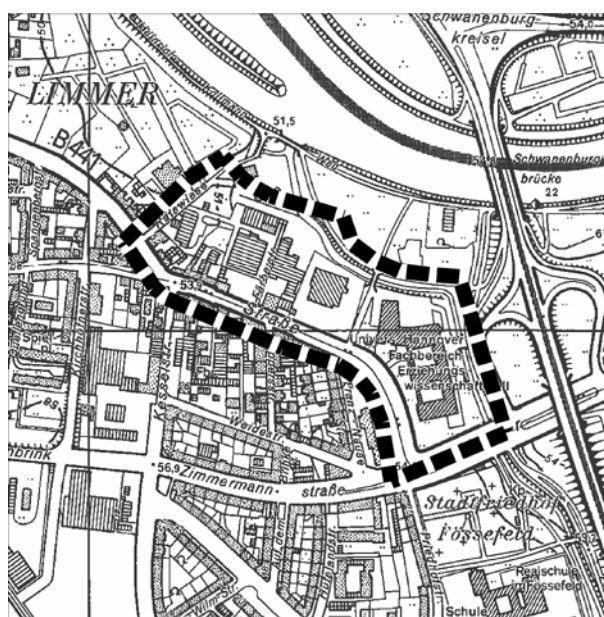


206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Limmer / Nachnutzungen am Universitätsstandort Limmer

Begründung

(Fassung zum Feststellungsbeschluss)



Inhaltsübersicht

	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	3
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Bebauungspläne	5
3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	5
3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	6
3.4.1 Landschaftsrahmenplan	6
3.4.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept	6
3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	6
3.4.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	6
3.5 Hochwasserschutz	7

4. Planungsziele und Planinhalt	9
4.1 ehemalige Hochschulflächen	9
4.1.1 Grundstück Wunstorfer Straße 14	9
4.1.2 Grundstück Wunstorfer Straße 18	9
4.2 Gewerbegebiet an der Wunstorfer Straße	10
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	11
5.1 Einleitung	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	12
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	13
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime	13
5.2.2.2 Belastung des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen	13
5.2.2.3 Belastung des Bodens mit Kampfmittelresten	14
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	14
5.2.4 Schutzgut Mensch	14
5.2.4.1 Straßenverkehrslärm	14
5.2.4.2 Schienenverkehrslärm	15
5.2.4.3 Gewerbelärm / sonstige gewerbebezogene Emissionen	15
5.2.4.4 Lufthygiene	15
5.2.4.5 Erholungsfunktion der Landschaft	15
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	15
5.2.6 Natura 2000	15
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	15
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	16
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	16
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	17
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	17
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	17
5.8 Zusammenfassung	18

206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover **Bereich: Limmer / Nachnutzungen am Universitätsstandort Limmer**

Begründung

(Fassung zum Feststellungsbeschluss)

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Standort des Fachbereiches Erziehungswissenschaften der Leibniz Universität Hannover in Limmer wird aufgegeben. Er umfasst die landeseigenen Liegenschaften Wunstorfer Straße 14 (eigentliches Universitätsgelände) und das Nachbargrundstück Wunstorfer Straße 18. Die Räumung des Universitätsgebäudes Wunstorfer Straße 14 soll nach bisheriger Planung des Landes Niedersachsen im Jahr 2009 abgeschlossen sein. Hier besteht Bedarf für die Unterbringung des Landeskriminalamtes. Das westlich benachbarte Grundstück Wunstorfer Straße 18, das mit dem leerstehenden Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik bestanden ist und dessen Parkplatz von der Universität genutzt wurde, wird für Zwecke des Landes nicht benötigt und anderweitig vermarktet. Für dieses Grundstück besteht derzeit die Absicht eines Investors, Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion kombiniert mit Wohnnutzung unterzubringen.

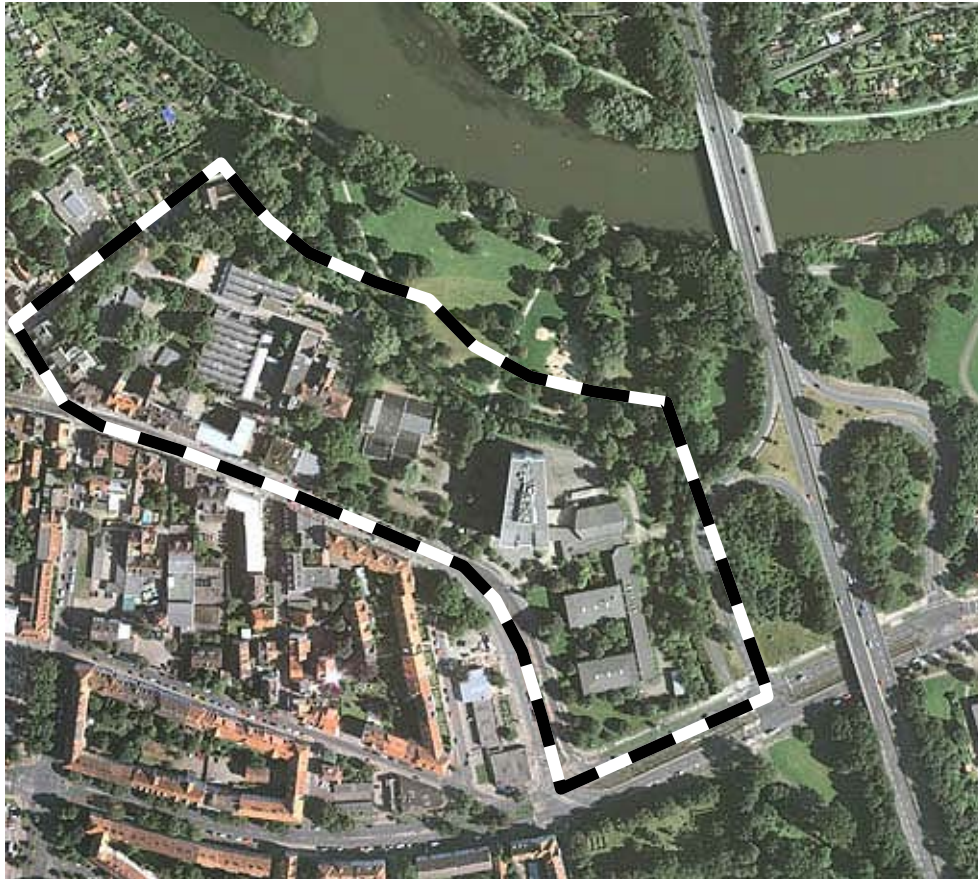
Die angestrebten Nutzungen sind städtebaulich erwünscht, weil damit ein Leerstand des Universitätsgebäudes vermieden werden kann und des Weiteren die Möglichkeit besteht, den Eingangsbereich von Limmer städtebaulich zu stabilisieren bzw. aufzuwerten. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der o.g. Nachfolgenutzungen muss der Flächennutzungsplan, der bisher "Sondergebiet - Hochschule" darstellt, geändert werden.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für die bisherige Universitätsliegenschaft soll auch die Darstellung für das westlich anschließende Gewerbegebiet allgemeiner gefasst und in "Gewerbliche Baufläche" modifiziert werden.

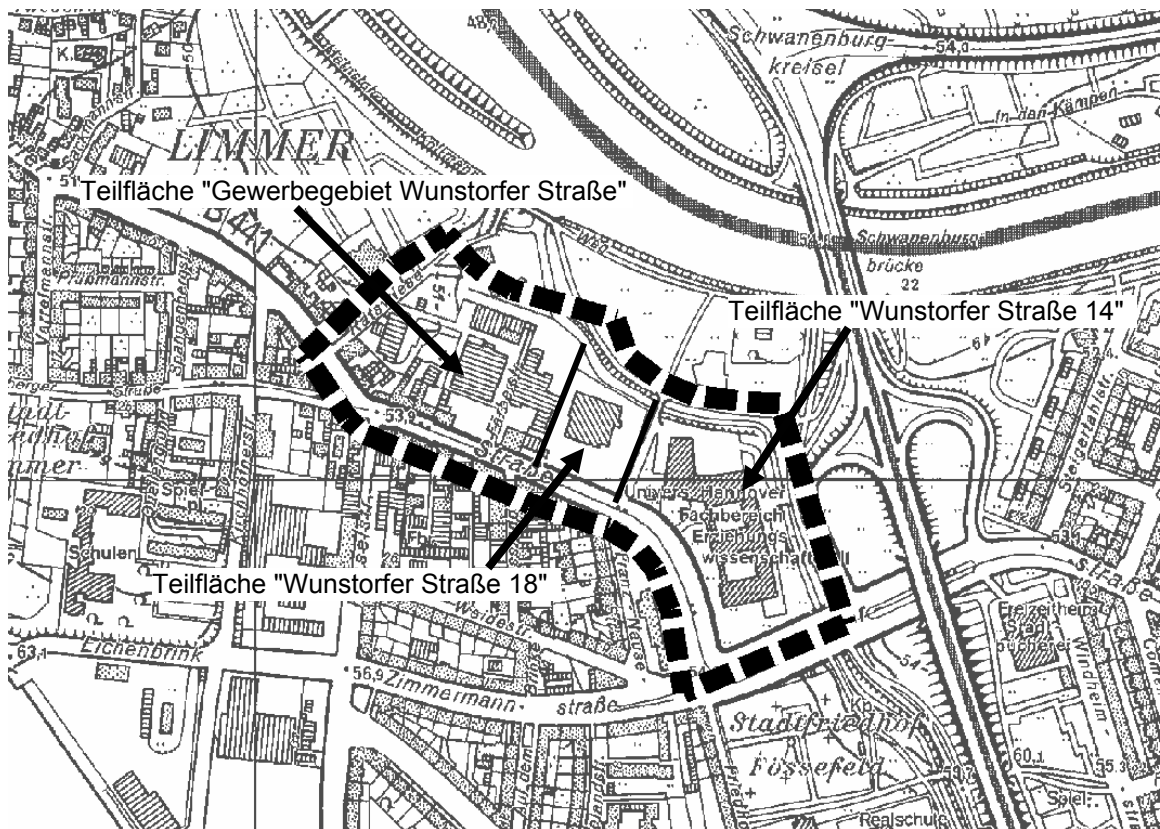
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist an der Nahtstelle der Stadtteile Linden-Nord und Limmer, unmittelbar an der B 6 (Westschnellweg) gelegen. Direkt benachbart liegt im Norden der Erholungsraum der Fösseniederung bzw. der Leine. Im Westen schließt sich Kleingartennutzung an, im Südwesten Wohnen (in geringfügiger Ausprägung mit Einzelhandel und Dienstleistungen), im Süden der Stadtfriedhof Fössefeld.

Die vorhandenen Universitätsgebäude sind im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches gelegen. Die Freiflächen im Änderungsbereich zeigen zuweilen stärkeren Bewuchs mit Gehölzen, darunter mehrere großkronige, auch ortsbildprägende Bäume. Die den Universitätsgebäuden vorgelagerten Flächen an der Zimmermannstraße weisen Scherrasen auf.



Luftbildaufnahme 2007



Übersicht über die in dieser Begründung angesprochenen Teilflächen des Änderungsbereichs

Der Anschluss des Änderungsbereiches an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs kann als sehr gut bezeichnet werden: Die Station "Wunstorfer Straße" der Stadtbahnlinie 10 ist unmittelbar benachbart. Hier befindet sich auch die Haltestelle der Buslinie 700 (Wunstorf - Hannover ZOB). Der bisherige Universitätsstandort ist zudem mit der Auffahrt Limmer der B 6 direkt an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Nach dem im RROP 2005 integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept liegt der Änderungsbereich im oberzentralen Standortbereich außerhalb des Versorgungskerns. Hier sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die 206. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Grundlage auch für eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit Nahversorgungsfunktion. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den im Versorgungskern liegenden benachbarten Geschäftsbe- reich Limmerstraße sind nicht zu befürchten (vgl. Abschnitt 4.1.2).

Ferner grenzt der Änderungsbereich im Norden an das auf Grundlage der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Leine vom 10.10.2001 festgelegte "Vorranggebiet für Hochwas- serschutz" (vgl. Abschnitt 3.5).

Die 206. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Bebauungspläne

Der Teilbereich der bisher betriebenen universitären Einrichtung auf dem Grundstück Wunstor- fer Straße 14 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 (rechtsverbindlich seit dem 23.03.1960), der hierfür "Grünfläche" und "für öffentliche Zwecke (Schule usw.) vorgese- hen" festsetzt.

Für das Grundstück Wunstorfer Straße 18 besteht bisher kein Bebauungsplan. Hierfür ist das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 520 eingeleitet.

Für den Bereich des im Flächennutzungsplan westlich des Grundstücks Wunstorfer Straße 18 dargestellten Gewerbegebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 210 (rechtsverbindlich seit 15.08.1962). Als Baugebiet setzt er überwiegend Gewerbegebiet fest, entlang der Wunstorfer Straße "Wb" (entspricht dem Allgemeinen Wohngebiet). In geringfügigen Teilen wurden diese Festsetzungen bisher mit der 1. Änderung (Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet) und der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes (Ausweisung: Gewerbegebiet) modifiziert.

3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Das Grundstück Wunstorfer Straße 18 und der anschließende, im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Bereich liegt im Sanierungsgebiet Limmer. Die Schaffung der Vor- aussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers dient den Sanierungszielen.

3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.4.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Erholung in Grün- und Freiräumen. Nur der teilweise Wohnnutzung aufweisende südwestliche Bereich an der Wunstorfer Straße ist in das Entwicklungsziel "Wohnumfeldverbesserung von besonderer Bedeutung / Entfernung zu größeren Freiräumen größer als 750 m" einbezogen.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen Grundwasserneubildungsrate von 75 - 180 mm/a (Einstufung: "mittel"). Die reale Grundwasserneubildungsrate liegt dagegen mit 0 - 75 mm/a im als "gering" eingestuften Bereich. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "hoch" bewertet. Dennoch ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.4.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

Für den Stadtbezirk Linden-Limmer wurde Ende 2000 ein im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover erarbeitetes Gutachten für einen Landschaftsplan durch das Büro ALAND / Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie vorgelegt.

Der Landschaftsplan enthält für den Änderungsbereich selbst keine Zielvorstellungen. Für die unmittelbar angrenzenden, in Abschnitt 2 dieser Begründung beschriebenen Freiräume wird "Erhalt vorhandener Freiräume" bzw. "Förderung ökologischer Kleingartenbewirtschaftung" empfohlen.

Der Abgleich der städtebaulichen Zielvorstellungen mit den fachlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgte durch das "Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Linden-Limmer" von Dezember 2003. Bezogen auf den Änderungsbereich bzw. auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche waren keine unterschiedlichen Zielsetzungen festzustellen.

3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

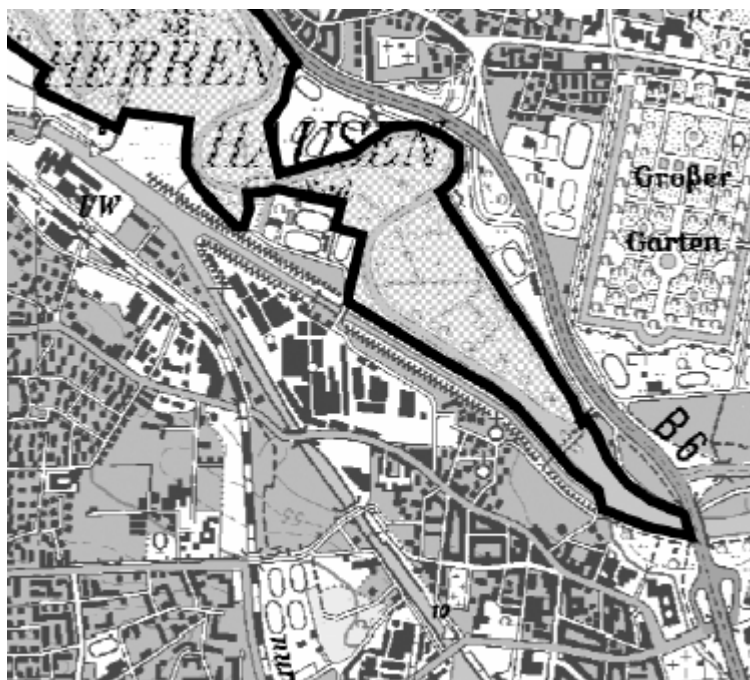
Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich oder die unmittelbare Umgebung nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28a oder § 28b NNatG wurden nicht festgestellt.

In Nachbarschaft zum Änderungsbereich ist der Landschaftsraum nördlich des Leineverbindungskanals als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Leine" (LSG-HS 07) festgesetzt.

3.4.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Große Teile des Landschaftsraumes der "Mittleren Leine" nördlich des Leineverbindungskanals wurden vom Niedersächsischen Umweltministerium zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) als FFH-Gebiet (Kennziffer 327 - Leine zwischen Hannover und Garbsen) wegen der Bedeutung als wichtiger Teillebensraum des Flussneunauges, ferner wegen des bedeutsamen Vorkommens von Hartholzauenwald und feuchten Hochstaudenfluren gemeldet. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Gebiet infolge der mit der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Nutzung sind nicht zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht betroffen.



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

3.5 Hochwasserschutz

Der gesamte Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das mit Verordnung vom 10.10.2001 durch die Bezirksregierung Hannover festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Leine.

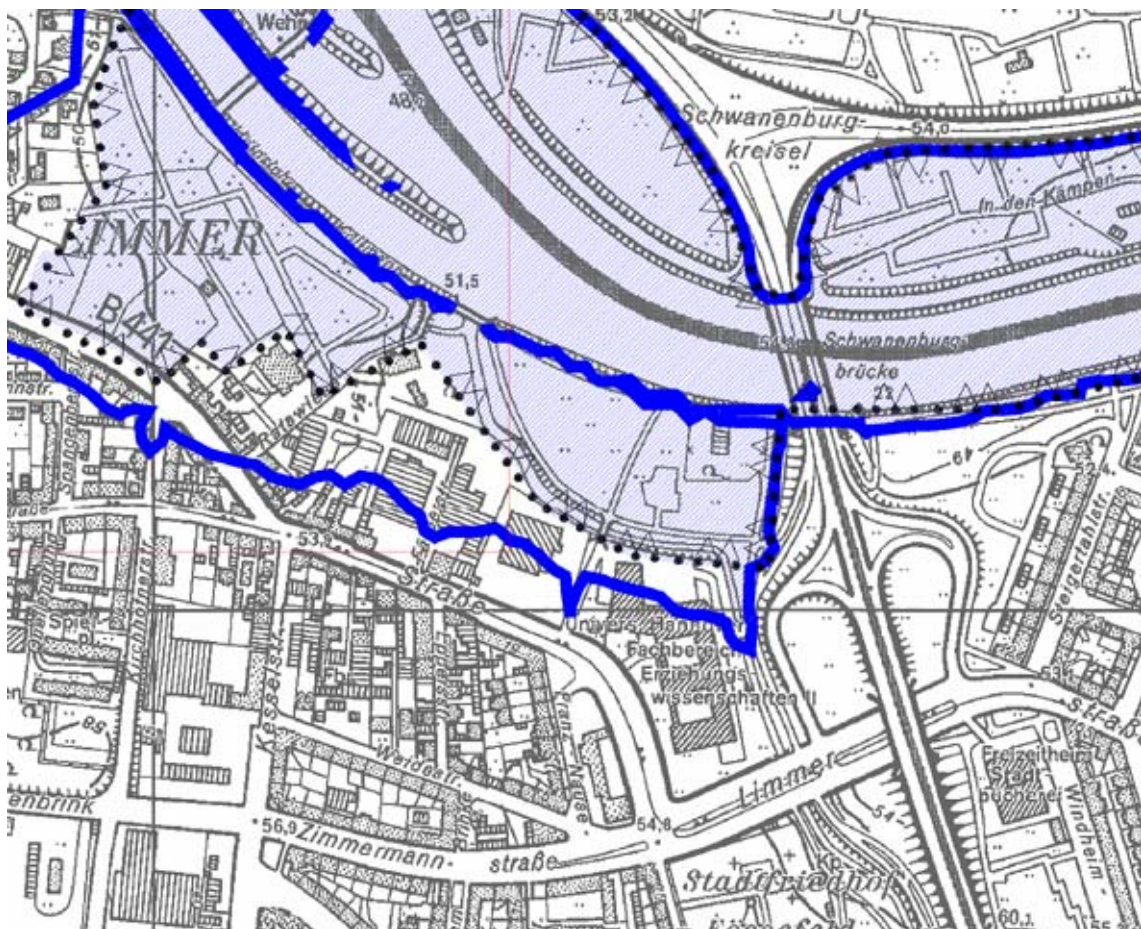
Als ergänzende Information ist der genannten Verordnung eine Übersicht über das gesamte (natürliche) Überschwemmungsgebiet ¹ beigefügt. Danach liegt der nördliche Teil des Änderungsbereiches angesichts der seinerzeit erfassten topografischen und hydrogeologischen Verhältnisse im natürlichen Überschwemmungsgebiet, weil das Gelände vom Einmündungsbereich der Fösse her von Überschwemmungswasser aus dem Bereich der Leine unterhalb des Wehres überströmt werden kann.

Mit dem durch Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (in Kraft getreten am 10.05.2005) geänderten Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) ist der Hochwasserschutz auf eine neue Grundlage gestellt worden. Danach sind Überschwemmungsgebiete auf der Basis eines HQ₁₀₀ festzusetzen. Für diese Gebiete besteht dann ein Verbot zur Aufstellung von Bauleitplänen zur Ausweisung neuer Baugebiete und ein besonderes wasserrechtliches Genehmigungserfordernis bei der Durchführung von Bauvorhaben. Genehmigungen für Bauvorhaben in diesen Überschwemmungsgebieten können nur erteilt werden, wenn den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Zur Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben ist das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) geändert worden (in Kraft getreten am 01.06.2007). Danach gelten die nach bisherigem Recht festgesetzten Überschwemmungsgebiete als nach neuem Recht festgesetzt. Für sie gelten damit auch das o.g. Planungsverbot und das Genehmigungserfordernis. Diesen Gebieten

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

gleichgestellt wurden ferner die natürlichen Überschwemmungsgebiete in der Ausdehnung eines HQ_{100} , sofern sie vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ermittelt, in Arbeitskarten dargestellt und öffentlich bekanntgemacht wurden. Diese Ermittlung, Darstellung und Bekanntmachung ist für die Überschwemmungsgebiete im Bereich von Leine und Fösse noch nicht erfolgt. Bis zu einer dementsprechenden Bekanntmachung oder der Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine ist daher der im natürlichen Überschwemmungsgebiet liegende Teil des Änderungsbereichs nicht von den dargestellten gesetzlichen Restriktionen betroffen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne der nach dem NWG erforderlichen ersten Stufe zur Neufestsetzung das Nds. Umweltministerium mit Verordnung vom 26.11.2007 diejenigen Gewässer und Gewässerabschnitte bestimmt hat, bei denen nicht nur geringfügige Schäden durch Hochwasser entstanden oder zu erwarten sind. Die Verordnung führt im Stadtgebiet Hannover auch die Gewässerläufe von Leine und Fösse auf.



Darstellung der rechnerisch ermittelten Ausdehnung eines HQ_{100} 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 flächig hinterlegt.

Unabhängig von einer Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete ist bereits heute die vorliegende Tatsachenfeststellung eines natürlichen Überschwemmungsgebietes für die Bauleitplanung als öffentlicher Belang beachtlich, da grundsätzlich nach geltendem Wasserrecht die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bei aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendigen Funktionseinschränkungen sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren für den westlichen Teil des Sanierungsgebietes Limmer bestand Anlass, die Plausibilität der Abgrenzung des natürlichen Überschwemmungsgebietes im Bereich Limmer zu überprüfen. Ein dementsprechendes, im Auftrag der Stadt erstelltes Gutachten des Büros Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH (Januar 2007) kommt aufgrund neu erhobener und ausgewerteter Daten, insbesondere zur Topographie, zu dem Ergebnis, dass ein Überschwemmungsgebiet nach der Ausdehnung eines HQ₁₀₀ deutlich weniger Flächen umfassen würde. So wäre selbst bei der ungünstigeren Annahme, dass die Ratswiese (wegen des Einmündungsbereichs der Fösse) überschwemmt wird, der Änderungsbereich bis auf seinen nordwestlichen Teil (westlich der Färberstraße) hochwasserfrei. Bei der Annahme einer nicht überfluteten Ratswiese wären nur Flächen von sehr geringem Umfang südlich und westlich der Fösse betroffen. Die Grenze des HQ₁₀₀-Gebietes entspräche hier ziemlich genau der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Mit der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine Ausweitung von Siedlungsflächen in potentiell überschwemmungsgefährdete Bereiche hinein vorgesehen. Soweit mit Bebauungsplänen kleinräumig die Inanspruchnahme des tatsächlichen Retentionsraumes verbunden ist, muss auf dieser Planungsebene die Relevanz für die Hochwasser-Rückhaltung geklärt und über ggf. erforderliche Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes entschieden werden.

4. Planungsziele und Planinhalt

4.1 ehemalige Hochschulflächen

Die Flächen der Liegenschaften Wunstorfer Straße 14 und 18, die bisher für Zwecke der Universität Hannover - Fachbereich Erziehungswissenschaften - genutzt worden waren, sind im geltenden Flächennutzungsplan als "Sondergebiet - Hochschule" dargestellt.

4.1.1 Grundstück Wunstorfer Straße 14

Das mit dem Hochschulgebäude bestandene Grundstück Wunstorfer Straße 14 soll nach der für das Jahr 2009 vorgesehenen Beendigung der Hochschulnutzung für Zwecke des Landes (Unterbringung von Aufgabenbereichen des Landeskriminalamtes) verwendet werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist diesem Nutzungszweck anzupassen. Künftig wird entsprechend der für Büro- und Verwaltungsstandorte heranzuziehenden Ausweisung "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4.1.2 Grundstück Wunstorfer Straße 18

Das westlich angrenzende Grundstück Wunstorfer Straße 18 ist mit dem Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik bestanden, das leer steht und dem Verfall unterliegt. Das Gebäude wurde - obwohl Teil der Landesliegenschaft des Universitätsstandortes - nicht für Zwecke der Universität genutzt. Lediglich der übrige Bereich des Grundstücks wurde als Parkplatz genutzt, zum Teil für die benachbarte Universität. Auf diesem Grundstück ist nach derzeitiger Projektplanung die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen, in dem auch ein großflächiger Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit 1.200 m² Verkaufsfläche als Nahversorger untergebracht werden soll. Die gegenwärtige Projektplanung beinhaltet ferner die Unterbringung von insgesamt 13 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss sowie eine Hotel-Nutzung im 3. Obergeschoss.

Bereits das "Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" vom August 2002 (CIMA GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover) stellt für den Stadtteil Limmer ein deutliches Nahversorgungsdefizit fest, da ein offenes Umsatzpotenzial und eine unterdurchschnittliche Versorgungsdichte vorhanden sind. Darin ist begründet, dass nur fast die Hälfte des Nachfragepotenzials tatsächlich hier gebunden werden kann. Der Gutachter sieht daher hohen Handlungsbedarf.

In der Nähe des künftigen Einzelhandelsstandortes ist nur ein größerer Anbieter mit Waren des periodischen Bedarfs vorhanden (Penny-Markt, Weidestraße; Gesamt-Verkaufsfläche 400 m²), darüber hinaus noch einige kleinflächige Anbieter. Aufgrund der nicht zeitgemäßen Größe des Penny-Marktes kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Standort nach Auslaufen des Mietvertrages aufgegeben wird.

Für die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte (Wunstorfer Straße 18 sowie Wunstorfer Straße 130 = Gelände der "Wasserstadt Limmer") wurde im Auftrag der Stadt eine Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse durchgeführt (BulwienGesa AG, Mai 2007). Die gutachterliche Untersuchung gelangt zu der Feststellung, dass sich die Ansiedlung der Vorhaben für den Einzelhandel im Stadtteil Limmer als grundsätzlich tragfähig darstellt. Dabei wird der Standort Wunstorfer Straße günstiger bewertet, da im näheren Einzugsbereich zur Zeit mehr Wohnbevölkerung vorhanden ist. Die prognostizierte Umsatzumverteilung von rd. - 6% lässt keine wesentlich negativen Auswirkungen auf den Bestand, insbesondere im Stadtteilzentrum Limmerstraße, erwarten.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der mit dem konkreten Projekt angestrebten Größenordnung liegt im städtebaulichen Interesse und stellt einen wichtigen Beitrag zur qualitativen und quantitativen Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Lebensmittel dar. Mit der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers würde eine Verbesserung der Einzelhandelsstruktur des Stadtteils Limmer erreicht. Ziel ist daher, mit der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 520 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des oben beschriebenen Vorhabens zu schaffen.

Der Standort liegt in integrierter Lage direkt benachbart zu Wohngebieten. Er zeichnet sich durch gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig oder mit dem Fahrrad als auch mit dem Kraftfahrzeug aus und ist zudem über die nahe gelegene Stadtbahn-Haltestelle erreichbar. Lagevorteile sind ferner die Erschließung über die Wunstorfer Straße und dass keine direkten Anlieger dieser Straße von Kunden- und Anlieferverkehr belästigt werden. Durch ein im Mai 2008 vorgelegtes, im Auftrag des Vorhabenträgers erstelltes Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass die verkehrstechnische Abwicklung des Zu- und Abgangsverkehrs ohne größere Probleme möglich sein wird.

Der Standort bildet zusammen mit dem Universitätsgebäude, der Fa. Stichweh und dem Geschäftsbereich Franz-Nause-Straße (südwestlich der Wunstorfer Straße) die Eingangssituation des Stadtteils Limmer. Eine städtebauliche Aufwertung ist von großer Bedeutung. Der künftigen Nutzung entsprechend, wird für diesen Teil des Änderungsbereichs "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4.2 Gewerbegebiet an der Wunstorfer Straße

Der westlich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 gelegene Teil des Änderungsbereiches wird heute überwiegend gewerblich genutzt (insbesondere wird ein größerer Bereich durch den Betrieb einer chemischen Reinigung eingenommen), jedoch findet sich untergeordnet auch Wohnnutzung an der Wunstorfer Straße.

Die gegenwärtige Darstellung "Gewerbegebiet" im Flächennutzungsplan lässt für eine Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen aus planungsrechtlichen Gründen kaum Spielraum für die Ausgestaltung der Baugebietsfestsetzungen: Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erlaubt keine andere Festsetzung als "Gewerbegebiet", innerhalb dessen lediglich Gliederungen im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO vorgenommen werden können. Eine auf die vorhandene Gemengelage abgestellte Bebauungsplanung ist damit nicht möglich.

Um den planerischen Spielraum zu erweitern und im begründeten Einzelfall außer "Gewerbegebiet" untergeordnet auch z.B. "Mischgebiet" festsetzen zu können, werden in langjährig bewährter Praxis im Flächennutzungsplan dargestellte "Gewerbegebiete" bei entsprechendem Anlass auf die der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes entsprechende Kategorie "Gewerbliche Baufläche" umgestellt. Von einer Darstellung der vorhandenen Wohnnutzung als "Wohnbaufläche" wird Abstand genommen, da damit ein bisher nicht bestehender planungsrechtlicher Konflikt geschaffen würde (Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe). Auch die grundsätzlich als Alternative zur Verfügung stehende Darstellung als "Gemischte Baufläche" wäre nicht geeignet, die planerische Zielsetzung eindeutig zum Ausdruck zu bringen, da hierunter eine Ausweitung von Einzelhandels-, Büro- und Verwaltungsnutzungen zu verstehen wäre. Dieses Ziel wird hier jedoch nicht verfolgt. Daher wird für das Gewerbegebiet an der Wunstorfer Straße künftig "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

5. 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 Umfanges 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 206. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Neuausweisung von Bauflächen zur Folge.

Flächenbilanz:

(Die Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung, 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.)

Sondergebiet - Hochschule	-	3,51 ha
Gemischte Baufläche	+	3,51 ha
Gewerbegebiet	-	2,80 ha
Gewerbliche Baufläche	+	2,80 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind 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 28 b 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; weitere Grundlagendaten lieferte das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover,
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz); für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 entnommen,

- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), Verweis auf Abschnitt 3.1,
- die Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Leine vom 10.10.2001.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.4.1
- Landschaftsplan, Verweis auf Abschnitt 3.4.2
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept, Verweis auf Abschnitt 3.4.3

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.

Gegenstand der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung zulässiger baulicher Nutzungen in andere Bauflächenkategorien. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit bezogen auf die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Vor allem südlich und westlich des Universitätsgebäudes auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 14 befinden sich bedeutendere Freiflächen - Scherrasen mit einigen großkronigen Bäumen. An der westlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze wird das Gelände durch alten Baumbestand eingerahmt. Eine Neubebauung erfolgt hier nicht, so dass die Lebensräume von Tieren und Pflanzen erhalten bleiben.

Die Fläche der ehemaligen Textilfabrik (Grundstück Wunstorfer Straße 18) ist der Nutzung entsprechend zu etwa 75 % durch das bestehende Gebäude und befestigte Parkplatzflächen versiegelt. Sie weist in den übrigen Bereichen aber eine herausragende Grünstruktur auf. So ist die Fläche fast vollständig von vorwiegend Robinien und Eschen umschlossen. Besonders hervorzuheben sind an der westlichen Grundstücksgrenze zwei mehrstämmige alte Platanen, die ortsbildprägend sind. Mehrere Feldahorne gliedern die Stellplätze. Im Unterwuchs der randlichen Bäume befinden sich ausgeprägte Strauchbestände, die sich auch auf andere Teile der Planfläche erstrecken. Der südwestliche Teil der Fläche ist unversiegelt. Dort befindet sich eine etwa 500 m² große arten- und blütenreiche Wiese. Aus floristischer Sicht sind die dort vorzufindenden mehrstämmigen Platanen hervorzuheben, die als naturdenkmalwürdig einzustufen sind. Im Norden (außerhalb des Grundstücks Wunstorfer Straße 18 gelegen) wird die Fläche von einer Gehölzreihe am südlichen Fösseufer begrenzt. Angesichts der besonders gut ausgeprägten Grünstrukturen sowie der direkten Benachbarung der Fösse hat der Planbereich eine besondere Bedeutung für die Vogelwelt. Ferner kann das Vorkommen von Fledermäusen, die den Bereich als Nahrungshabitat bzw. die vorhandenen Gebäude als Quartiere nutzen können, nicht ausgeschlossen werden. Um eine aussagekräftige Einschätzung zum ökologischen Wert der Fläche abgeben zu können, sind im Rahmen der städtebaulichen Detailplanung zumindest für das Grundstück Nr. 18 weitergehende Untersuchungen zu Vorkommen der Avifauna und der Fledermäuse durchzuführen. Darüber hinaus ist eine Einmessung und Bewertung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen, um unter dem Aspekt der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen den Erhalt besonders wertvoller Bäume in der Planung berücksichtigen zu können.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich eine Modifizierung der bereits bestehenden Bauflächenausweisung vorgenommen wird, sind durch die geplanten Darstellungen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht zusätzlich betroffen. Die naturschutzfachlichen Belange sind vielmehr bei der weiteren Planung des Bauvorhabens beachtlich.

Der auch ortsbildprägende Gehölzbestand sollte erhalten werden. Andernfalls sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Die Flächen im Änderungsbereich sind mit Ausnahme der Freiflächen im Süden und Osten des Universitätsgebäudes weitgehend versiegelt. Die geplanten Nachfolgenutzungen der Grundstücke Wunstorfer Straße 14 und 18 werden im Vergleich zur heutigen Bebauung zu keiner wesentlichen Zunahme an bebauter Fläche führen.

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

Der Änderungsbereich ist im Norden und Osten unmittelbar an der Fösse (Gewässer II. Ordnung) gelegen. Auswirkungen auf den Verlauf dieses Oberflächengewässers oder seine Gewässerqualität sind zu vermeiden. Das betrifft u.a. die Freihaltung des Gewässerrandes (5 m breiter Randstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante) und eine ggf. vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser. Nach gegenwärtigem Kenntnis-/Planungsstand sind durch die den beabsichtigten Darstellungen zu Grunde liegenden Nutzungen Beeinträchtigungen dieses Gewässers nicht zu erwarten. Auf die Belange des Hochwasserschutzes ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen (s. Abschnitt 3.5).

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Für den Bereich des mit dem bisherigen Universitätsgebäude bestandenen Grundstücks Wunstorfer Straße 14 liegen Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen, die auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet zurückzuführen wären, nicht vor.

Für den Bereich des Grundstücks Wunstorfer Straße 18 liegen Hinweise auf eine trümmer-schutthaltige Auffüllung vor. Eine derartige Auffüllung zeichnet sich u.a. durch Beimengungen an Ziegel und Schlacke aus und ist häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung sind deshalb orientierende Boden- und evtl. Grundwasseruntersuchungen durchzuführen.

Im Bereich des Gewerbegebietes westlich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 sind Belastungen des Bodens durch Altlasten oder Altablagerungen aufgrund heutiger bzw. früherer Nutzungen nicht auszuschließen. Die direkt westlich an das Grundstück Wunstorfer Straße 18 angrenzende ehemalige Gewerbefläche, Färberstraße 10, wurde im Zuge der Vornutzung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) verunreinigt. Eine Grundwasser- und Bodenluftsanierung wird durchgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verunreinigungen auch in den Bereich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 hineinwirken. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 18 sind deshalb auch diesbezüglich orientierende Boden- und evtl. Grundwasseruntersuchungen durchzuführen.

Im Bereich nördlich der Fösse und nordwestlich des Änderungsbereiches sind Altablagerungen festgestellt worden, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt worden ist. Bei Umnutzungen auf den davon ggf. betroffenen Flächen sind weitere Untersuchungen erforderlich.

5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaig im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

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 weist der Änderungsbereich überwiegend weder eine potentiell über- noch eine potentiell unterdurchschnittliche NO₂-Belastung auf. Eine Ausnahme hiervon bildet ein kleinräumiger Bereich im Westen des Universitätsgrundstücks. Für ihn ergaben die Modellrechnungen eine potentiell überdurchschnittliche Belastung.

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 der Änderungsbereich nicht zu den lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen gehört.

Angesichts der randlichen Lage zu Kaltluft liefernden Freiflächen (Leineaue mit mittlerer Kaltluftlieferung) führen die beabsichtigten Nutzungen nicht zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen. Möglichkeiten emissionsarmer Heizsystems sollten geprüft werden. Eine Voraussetzung dafür ist mit dem vorhandenen Fernwärmenetz gegeben, das weiter betrieben und ausgebaut werden sollte. Ferner sollen im Rahmen der Erstellung von Bebauungskonzepten bzw. bei der weiteren Bebauungsplanung Möglichkeiten Energie sparender Bauweise untersucht werden, um die durch Heizanlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum beschränken zu können.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Straßenverkehrslärm

Erhöhte verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßenverkehrslärm) wirken auf das Plangebiet insbesondere durch die östlich gelegene B 6 (Westschnellweg), ferner durch die Wunstorfer Straße ein. Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist für den Änderungsbereich unterschiedliche Werte aus:

Grundstück Wunstorfer Straße 14	bis 65 dB(A) tags / bis 55 dB(A) nachts
Grundstück Wunstorfer Straße 18	bis 65 dB(A) tags / bis 50 dB(A) nachts
Gewerbegebiet Wunstorfer Straße	bis 60 dB(A) tags / bis 50 dB(A) nachts

Im unmittelbaren Nahbereich der Straße liegen die Mittelungspegel noch darüber.

Die für die geplanten Wohnnutzungen geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; für Mischgebiete = 60 / 50 dB(A) T/N) werden somit teilweise überschritten. Wirksamer Lärmschutz, auch gegenüber dem Kunden- und Anlieferverkehr im rückwärtigen Bereich des vorgesehenen Wohn- und Geschäftshauses, muss sichergestellt sein. Hinsichtlich des bisherigen Universitätsgebäudes ist bzgl. des erforderlichen Schutzes der dort Arbeitenden davon auszugehen, dass ein dementsprechender Schallschutz bereits vorhanden ist.

Durch die geplanten Nachfolgenutzungen auf den bisherigen hochschulgenutzten Flächen ist Kfz-Verkehr auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu erwarten. Er führt aber im Verhältnis zu bisheriger Belastung der Wunstorfer Straße nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Belastung. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch zusätzlichen Anwohnerverkehr sind daher nicht zu erwarten.

5.2.4.2 Schienenverkehrslärm (Stadtbahn)

Der vom Betrieb der Stadtbahn in der Wunstorfer Straße ausgehende Schienenverkehrslärm ist gegenüber dem Straßenverkehrslärm von untergeordneter Bedeutung für die angestrebten Nutzungen im Änderungsbereich. Der Schall-Immissionsplan stellt hier als Mittelungspegel bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 50 dB(A) nachts fest.

5.2.4.3 Gewerbelärm / sonstige gewerbebezogene Emissionen

Die Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes an der Wunstorfer Straße haben nach den Feststellungen des Schall-Immissionsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf den Änderungsbereich. Insbesondere für den Bereich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18, für den die geplante Nutzung auch Wohnen vorsieht, werden lediglich Mittelungspegel am Tag bis 50 dB(A) und für die Nacht unter 35 dB(A) erreicht und unterschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Hinweise auf von der bestehenden gewerblichen Nutzung ausgehende sonstige Emissionen (Staubemissionen, Gerüche) bestehen nicht.

5.2.4.4 Lufthygiene

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation infolge der angestrebten Nutzung ist nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

5.2.4.5 Erholungsfunktion der Landschaft

Der Änderungsbereich selbst hat heute keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Fösseniederung wird nicht beeinflusst. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 520 soll eine Verbesserung der Zugänglichkeit des Naherholungsraumes der Leineau vorgesehen werden.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Nutzung im Bereich des bisherigen Universitätsstandortes beeinträchtigt den unbebauten Landschaftsraum nicht, da hier bereits Baulichkeiten vorhanden sind. Im Bereich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 bietet die angestrebte Nutzung die Möglichkeit, die Eingangssituation in den Stadtteil Limmer städtebaulich aufzuwerten.

Ortsbildprägend sind die Baumgruppen und Einzelbäume vor allem auf den zur Wunstorfer Straße gelegenen Vorflächen des Universitätsgebäudes. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden Möglichkeiten zum Erhalt geprüft.

5.2.6 Natura 2000

Auswirkungen in Bezug das nahe gelegene FFH-Gebiet Nr. 327 (s.o. Abschnitt 3.4.4) sind 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.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich das Universitätsgebäude als Sachgut zu benennen, das mit der geplanten Nachfolgenutzung erhalten wird. Das auf dem Nachbargrundstück vorhandene ehemalige, leerstehende Fabrikgebäude ist dagegen abgängig und muss beseitigt werden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Eine über den heutigen Umfang der Bebauung hinausgehende Versiegelung des Bodens kann zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und verminderten Grundwasseranreicherung führen. 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".

Nachhaltig negative Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind bei Durchführung der Planung nicht zu befürchten, sofern ein weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes möglich ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Nachfolgenutzungen im Bereich der hochschulgenutzten Flächen nicht realisiert werden. Die aufgegebenen Baulichkeiten blieben sich selbst überlassen.

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.

Die Planungsziele der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine, dieser Planungsebene zuzuordnenden, über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden oder andere nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher auf dieser Ebene nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das konkrete Maß der Ausnutzung und sich daraus ggf. ergebende Ausgleichsbedarfe werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt. Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes der weitgehende Erhalt des Baumbestandes zu prüfen.

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

Die 206. Flächennutzungsplan-Änderung hat vorrangig die Nachnutzung nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigter Flächen zum Inhalt. 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.

Die Nachnutzung aufgegebener Universitätsgebäude ist generell nur eingeschränkt möglich. Mit der geplanten Unterbringung des Landeskriminalamtes wird eine sinnvolle Nachnutzung erfolgen.

Die Lage des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 zwischen gewerblicher und künftiger Verwaltungsnutzung schränkt die Alternativen für bauliche Nutzungen ein. Die Ansiedlung eines Nahversorgers, kombiniert mit Wohnen, ermöglicht die städtebauliche Aufwertung. Eine vollständige Wohnnutzung dagegen ist lagebedingt nicht in Betracht zu ziehen.

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 Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3), dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 (s. Abschnitt 5.4.2) sowie der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Leine und ergänzenden Untersuchungen (s. Abschnitt 3.5).

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 ergeben durch z.B.

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

Die Verwirklichung der Planungsziele der 206. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung / Änderung 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 im Änderungsbereich 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

Vorrangiges Planungsziel ist, mit der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Universitätsstandortes des Fachbereiches Erziehungswissenschaften in Limmer zu schaffen. Vorgesehen ist, in dem Universitätsgebäude eine Verwaltungseinrichtung (Aufgabenbereiche des Landeskriminalamtes) unterzubringen und auf dem benachbarten ehemaligen Fabrikgelände, das teilweise als Parkplatz für die Universitätsnutzung diente, nach derzeitiger Planung ein Wohn- und Geschäftshaus mit Lebensmitteleinzelhandel in der Funktion eines Nahversorgers anzusiedeln. Daneben soll das anschließende Gewerbegebiet in einem der Planebene des Flächennutzungsplanes angemessene Bauflächenkategorie geändert werden, um eine größere Flexibilität bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu erhalten. Da in dem Änderungsbereich nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig ist, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung auf dieser Bauleitplanebene nicht nachteilig betroffen. Demgegenüber besteht die Möglichkeit die städtebauliche Qualität der Eingangssituation von Limmer zu verbessern. Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die vorhandenen Baulichkeiten sich selbst überlassen. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht unmittelbar verbessern. Planungsalternativen ergeben sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht.

Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den 12.6.2008



(Heesch)
Fachbereichsleiter