

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
zur 206. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
vom 20.12.2007 bis 21.01.2008
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
vom 24.04. bis 23.05.2008

Im Rahmen dieses Verfahrens sind keine Stellungnahmen, bzw. keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zum Planungsziel und zum Planinhalt abgegeben worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
vom 13.07. bis 17.08.2007

Grundsätzliche Bedenken oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen nicht vorgebracht. Die im Folgenden aufgeführten Stellungnahmen waren abgegeben worden.

### Region Hannover

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich unmittelbar an der Grenze zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 92 a Abs. 10 NWG vom NLWKN ermittelte, in Arbeitskarten dargestellte und bekanntgemachte, jedoch noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete die gleiche Folgewirkung für die Zulässigkeit von Vorhaben entfalten wie festgesetzte und daher nach § 93 NWG zu beurteilen sind.

Angemerkt wird unter Bezug auf die dargestellten Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Gutachtens für Limmer, dass auch bei Hochwasserfreiheit der Ratswiese noch überflutete Bereiche südlich und westlich der Fösse verbleiben. Daher sei die Feststellung, dass keine bzw. keine relevante Bedeutung für die Hochwasser-Rückhaltung bestehe, zu verifizieren. (z.B. Freihaltung betroffener Flächen oder Ausgleich des Retentionsraumverlustes, ggf. auf Ebene des B-Planes.

*Es handelt sich ausweislich des genannten Gutachtens um Flächen von nur sehr geringem Umfang. Die Grenze des HQ100 entspricht hier ziemlich genau der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Lediglich bei Annahme einer Überflutung der Ratswiese verbleibt im westlichen Teil des Änderungsbereichs (westlich Färberstraße) eine von Hochwasser betroffene Fläche bedeutenderen Umfanges. Entsprechend ergänzte Hinweise erfolgen für die B-Plan-Ebene in der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung.*

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

*Wird zur Kenntnis genommen.*

### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Durch die Lage an der Bundesstraße B 6 (Westschnellweg) werden die Belange des NLSTBV berührt. Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht, sofern weitere Details, wie die Beachtung der im Fernstraßengesetz festgesetzten Bauverbotszone mit all ihren Auflagen und das Zufahrts-/Zugangsverbot sowie die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen für das Plangebiet in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

*Wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweitung der bestehenden baulichen Anlagen auf dem am Westschnellweg gelegenen Universitätsgrundstück ist nicht geplant. Ggf. erforderliche Regelungen zum Lärmschutz wären auf Bebauungsplan-Ebene zu treffen.*

### Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Es wird angeregt, im Teilbereich westlich des Grundstücks Wunstorfer Straße 18 die vorhandene Wohnbebauung als Gemischte Baufläche darzustellen. Im Übrigen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken.

*Die vorhandene Wohnbebauung ist berücksichtigt worden, hat allerdings nicht in einer gesonderten Darstellung ihren Niederschlag gefunden. Die Anregung des GAA ist aus Sicht des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht, weil unter der Darstellung Gemischte Baufläche grundsätzlich ein Kerngebiet zu verstehen ist. Impliziert würde*

*dadurch eine geplante Ausweitung von Einzelhandels- sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wäre eher Wohnbaufläche geeignet. Die wäre aber zu kleinteilig und würde zudem Fragestellungen bzgl. der Nachbarschaft mit der Gewerblichen Baufläche aufwerfen. Die gewählte Darstellung ermöglicht jedoch, auf Bebauungsplanebene - sofern erforderlich - auf die vorhandene Situation gezielt einzugehen.*

Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim e.V.

Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 520 (betrifft Grundstück Wunstorfer Straße 18) wird zur Kenntnis gegeben. Unter Bezug auf die Planungsziele dieses Bebauungsplanes bestehen hinsichtlich der Ansiedlung eines Nahversorgers in der angestrebten Größenordnung keine Bedenken.

Bedenken bestehen allerdings bzgl. der Unterbringung von zusätzlichen, nicht näher bezeichneten Einzelhandelsnutzungen in annähernd gleicher Größe. Der Standort sollte nicht durch überörtliche Attraktivität überbetont werden. Zur abschließenden Beurteilung wird um Mitteilung der geplanten Sortimente und Verkaufsflächen gebeten.

*Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft nur die Bebauungsplan-Ebene, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung enthält.*

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 12.02. bis 17.03.2008
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

In diesem Rahmen sind keine Stellungnahmen, bzw. keine (weitergehenden oder neuen) Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zum Planungsziel und zum Planinhalt abgegeben worden.

### 3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Die 206. Flächennutzungsplan-Änderung hat vorrangig die Nachnutzung von nicht mehr für die bisherige universitätsbezogene Nutzung benötigten Flächen zum Inhalt. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

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 aufgebener 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.