193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee

Begründung

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

Inhaltsübersicht **Seite**

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

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation **5**

3. Rechtliche und planerische Vorgaben **6**

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6
3.2 Bauplanungsrecht 6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht 6
3.3.1 Landschaftsrahmenplan 6
3.3.2 Landschaftsplan 6
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 6
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete 7

4. Planungsziele und Planinhalt **7**

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

5.1 Einleitung 8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 8
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser 9
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktionen / Grundwasser und Oberflächengewässer 9
5.2.2.2 Altlasten / Altablagerungen 9
5.2.2.3 Kampfmittel 9
5.2.2.4 Baugrund 9
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima 10
5.2.4 Schutzgut Mensch 10
5.2.4.1 Lärm 10
5.2.4.2 Lufthygiene 11
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft 11
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild 11
5.2.6 Natura 2000 11
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 11
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 11
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 11
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 11

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 12
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes 12
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich 12
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung /
Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung 12
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung 12
5.8 Zusammenfassung 13

193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Badenstedt / Badenstedter Straße, Carlo-Schmid-Allee

Begründung

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

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet wurde bis in die 90-iger Jahre durch einen Sanitärgroßhandel und eine Kleingartenanlage genutzt. Nachdem der Sanitärgroßhandel seinen Standort nach Empelde verlegte, bestand nach Aufgabe der Kleingärten die Möglichkeit hier ein weiteres Gewerbegebiet in Badenstedt auszuweisen. Mit dem anschließend aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1294 (rechtsverbindlich seit dem 01.10.1997) wurden hierfür Baurechte geschaffen. Um einer möglichen Schwächung des Stadtteilzentrums Badenstedt entgegen zu treten, ließ dieser Bebauungsplan nur ausnahmsweise die Ansiedlung von Einzelhandel zu. Die entsprechenden Festsetzungen sind (§ 3):

> Ausnahmsweise können zugelassen werden:
>
> 1. großflächiger Einzelhandel mit flächenextensiven Sortimenten (z.B. Möbelmarkt, Teppichmarkt, Baumarkt) der keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hat,
> 2. der Verkauf an Endverbraucher , wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Aufgrund dieses Bebauungsplanes wurde im nördlichen Teil des Plangebietes ein Baumarkt errichtet.

Zwischenzeitlich hat sich im Einzelhandel ein grundlegender Strukturwandel zugunsten von größeren Verkaufseinheiten und Ladengrößen eingestellt. Von seinerzeit drei Nahversorgern im Badenstedter Zentrum haben zwei ihre Standorte verlassen. Neuansiedlungen finden aufgrund gestiegener Flächenansprüche nicht statt, Flächenreserven in der nachgefragten Größenordnung sind nicht absehbar. Lediglich der vorhandene Lebensmittelmarkt auf dem Eckgrundstück Riechersstraße / Lenther Straße kann durch Erweiterung den Standort sichern.

Nunmehr besteht das konkrete Ansiedlungsinteresse eines Investors, der neben einem Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 m² und weiteren kleineren Läden im Erdgeschoss in einem mehrgeschossigen Gebäude Praxen für Dienstleistungen vorwiegend aus dem Gesundheitsbereich unterbringen will. Es besteht damit die Möglichkeit, noch relativ nahe zur integrierten Einkaufslage die unzureichende Einzelhandelssituation Badenstedts durch einen neuen Markt zu verbessern und mit einem attraktiven Dienstleistungsangebot zu ergänzen. Für diese, aus städtebaulicher Sicht gewünschte Entwicklung, muss das geltende Baurecht für den bisher unbebauten Teil des Plangebietes geändert werden. Hierfür ist das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1681 begonnen worden.

Vorgesehen ist mit dem genannten Bebauungsplan, Baurecht für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit großflächigem Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) auf dem unbebauten Teilbereich des Änderungsbereiches zu schaffen. Einzelhandelsbetriebe der angestrebten Größenordnung sind wegen der grundsätzlich mit ihnen verbundenen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in einem Kerngebiet oder in einem für sie festgesetzten Sondergebiet zulässig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681, der

bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und der BauNVO gebunden ist, soll eine Ausweisung getroffen werden, die der eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes gleich kommt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entsprechend der bisherigen städtebaulichen Zielvorstellung "Gewerbliche Baufläche" dar. Das Plangebiet ist von den westlich und südwestlich benachbarten "Wohnbauflächen" durch die Hauptverkehrsstraßen Carlo-Schmid-Allee und Badenstedter Straße getrennt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Hinsichtlich dieses Entwicklungsgebotes beinhaltet die Bauflächenart "Gewerbliche Baufläche" zwar grundsätzlich einen gewissen Entwicklungsspielraum für die Aufstellung von Bebauungsplänen, der - auch in Anbetracht der prinzipiellen Parzellenunschärfe - in Übergangsbereichen zu angrenzenden Nutzungen - je nach Situation - im Bebauungsplan neben der Festsetzung von Gewerbe- oder Industriegebiet auch Misch- oder Kerngebiete zulässt. Das gilt jedoch nur, wenn die örtliche und planerische Situation Hinweise auf diese Entwicklungsrichtung geben.

Bei dem neu geplanten Einzelhandelsstandort auf dem Eckgrundstück Badenstedter Straße / Carlo-Schmid-Allee handelt sich in Bezug auf das Stadtteilzentrum Badenstedt um eine davon etwas abgesetzte Lage. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten angrenzenden und durch die beiden Hauptverkehrsstraßen abgetrennten "Wohnbauflächen" ist derzeit eine Entwicklung von großflächigen Nahversorgungseinrichtungen im Änderungsbereich nicht ableitbar.

Zu berücksichtigen ist bei der Frage der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ferner, dass auf etwa zwei Dritteln der "Gewerblichen Baufläche" bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden ist. Dieser ist jedoch dem Einzelhandel mit flächenextensiven Sortimentsanteilen zuzurechnen und entspricht damit den oben aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1294, der sich in seiner Gebietsfestsetzung (Gewerbegebiet) und seinen textlichen Festsetzungen mit der damaligen und heutigen Darstellung des Flächennutzungsplanes deckt. Diese städtebauliche Zielvorstellung soll nunmehr für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes geöffnet werden, dessen Angebotsschwerpunkt bei der periodischen Bedarfsdeckung liegt, während der aperiodische Bedarf wegen des begrenzten und relativ schmalen Sortiments hierfür nur teilweise befriedigt werden kann.

Letztendlich ist die Feststellung zu treffen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 1681 die geltenden Grundzüge der Planung (kein großflächiger Einzelhandel mit Auswirkungen insbesondere auf vorhandene Versorgungsstrukturen), die auch der Flächennutzungsplan einerseits durch "Gewerbliche Baufläche" für den Planbereich, andererseits durch die Darstellung "Bereich mit Marktfunktion" für das Zentrum Badenstedt abbildet, verlassen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1681 ist daher erforderlich.

Künftig soll "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung für Einzelhandel und Dienstleistungen dargestellt werden.

Die Verbesserung bzw. der Erhalt der Versorgung des Stadtteils Badenstedt mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen liegt im städtebaulichen Interesse (vgl. unten Abschnitt 5).

Über das oben beschriebene Änderungserfordernis hinaus soll auch der übrige Teil des Bebauungsplanes Nr. 1294 in den Änderungsbereich einbezogen werden, einerseits aus technischen Gründen (Lesbarkeit, Vermeidung nicht gewünschter Parzellenschärfe), andererseits, um dem Einzelhandelsstandort in geeigneterer Darstellungsweise gerecht zu werden.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Bereich der 193. Flächennutzungsplan-Änderung erstreckt sich über eine Fläche, die ehemals vollständig bebaut war und heute zu etwa zwei Dritteln wieder bebaut ist. Das Eckgrundstück Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße ist mit Ausnahme eines bereits geräumten Trafo- und Versorgungsgebäudes (Wasser) unbebaut. Aufgrund der exponierten Lage als Eingang zu Badenstedt von Norden und Osten her kommt einer qualitätvollen Bebauung dieses Grundstückes besondere Bedeutung zu.

Luftbild 2001 (verwendet aus qualitativen Gründen, entspricht der Luftbildaufnahme 2003)

Das Gutachten zum "Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" vom August 2002 (erstellt im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover von der Fa. CIMA GmbH) stellt Kaufkraftabflüsse im östlichen Teil Badenstedts und vor allem in Körtingsdorf fest. Empfohlen wird zur Sicherstellung der Nahversorgung ein neuer Standort.

Das Plangebiet ist sowohl mit dem Kraftfahrzeug als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Mit der Stadtbahnlinie 9 und den Buslinien 580 und 581 (Haltestellen "Soltekamp" in einer Entfernung von etwa 200m) hat es fast unmittelbaren Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Entlang des Bahndammes der Güterumgehungsbahn erstreckt sich eine Baumreihe, auf dem noch unbebauten Teil des Plangebietes sind zwei lückige Baumreihen und randliche Gehölze zu finden. Hier befinden sich am südlichen Rand drei durch Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit der 4. Änderung (Regionales Einzelhandelskonzept, Juni 2001) des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 (RROP 1996) für den Großraum Hannover sind die Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung großflächigen und raumordnerisch relevanten Einzelhandels erstmals verbindlich festgelegt worden. Danach liegt der Änderungsbereich im zentralörtlichen oberzentralen Ergänzungsbereich außerhalb des Versorgungskerns der Landeshauptstadt Hannover. Der bestehende Baumarkt ist mit einem Standortsymbol berücksichtigt. Im oberzentralen Ergänzungsbereich außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziff. D.1.6.1-05 RROP 1996). Diese Festlegung wird durch das in Aufstellung befindliche RROP 2005 (Fassung zum Satzungsbeschluss 05.07.2005) fortgeschrieben. Die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ansiedlung u.a. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, mit der die Nahversorgung für Badenstedt verbessert werden soll. Raumordnerisch relevante Auswirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die beabsichtigten Darstellungen entsprechen mithin den Zielen der Raumordnung.

3.2 Bebauungspläne

Für den Bereich der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1294 (in Kraft getreten am 01.10.1997). Er setzt "Gewerbegebiet" fest und lässt Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zu (s. Abschnitt 1). Die Änderung der bisherigen Festsetzungen für den noch unbebauten Teilbereich ist mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1681 im Verfahren.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen Grundwasserneubildungsrate von 180-270 mm/a (Einstufung: "hoch") und einer realen Grundwasserneubildungsrate von 75-180 mm/a (Einstufung: "mittel"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "hoch" bewertet. Dennoch ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.3.2 Landschaftsplan

Im Auftrag der Stadt wurde vom Büro ILF - Ing.-Büro für Landschafts- und Freiraumentwicklung ein Landschaftsplan für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt erarbeitet und im November 1998 vorgelegt. Relevant für die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach dem Zielkonzept des Landschaftsplanes die Kennzeichnung des zur Carlo-Schmid-Allee hin gelegenen Teilbereiches (ehemalige Kleingartenkolonie Saukotten) als Bereich mit Bedeutung für die Arten- und Biotopfunktion (Erhalt, Verbesserung oder Wiederherstellung). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1294 (s.o.) waren bekannt. Dementsprechend wird in den Empfehlungen zu Schutz-, Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf die baurechtlich zulässige Nutzungsumwandlung hingewiesen.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Der Änderungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung erfolgte erst vor kurzem im Wege der 147. Änderung (in Kraft getreten am 10.03.2004) aus systematischen Gründen. Zuvor war die Fläche als "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Im Westen und Südwesten schließen "Wohnbauflächen" an, im Bereich Badenstedter Straße / Salinenstraße ist "Bereich mit Marktfunktion" dargestellt.

Zur Erstellung eines Nahversorgungskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover wurde in ihrem Auftrag von der Fa. CIMA GbmH im Jahre 2002 ein Gutachten erstellt, um den Handlungsbedarf beurteilen zu können. Für den Stadtteil Badenstedt kommt das Gutachten zu folgender Einschätzung:

> In **Badenstedt** besteht zwar ein erheblicher Ansiedlungsdruck, dem jedoch nur ein geringes offenes Umsatzpotenzial von 1,4 Mio. € gegenübersteht. Sollten dort Ansiedlungen erfolgen, so sollte eine Stärkung des Stadtteilzentrums Badenstedter Straße angestrebt werden. Eine Verbesserung der Nahversorgung in der Badenstedter Straße ist nach der Schließung des Penny-Marktes anzustreben, da insbesondere der nordöstliche Teil des Stadtteils kaum versorgt ist. Der östliche Teil des Verdichtungsbereiches Badenstedter Straße könnte durch weitere Ansiedlungen gestärkt werden.

Entsprechend dem Oberziel des Nahversorgungskonzeptes, funktionsfähige Stadtteilzentren und eine wohngebietsnahe Nahversorgungsstruktur zu erhalten und zu stärken besteht - wie in Abschnitt 1 dargelegt - mit dem, dem Bebauungsplan Nr. 1681 zugrunde liegenden Ansiedlungsvorhaben die Chance, das wohnungsnahe Versorgungs- und Dienstleistungsangebot für Badenstedt deutlich zu verbessern. Zur Einschätzung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die Versorgungsstruktur in Badenstedt und im weiteren Einzugsbereich ist im Auftrag des Investors ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügt. Es wird festgestellt, dass die durch die Ansiedlung des Vorhabens zu erwartenden Unsatzumverteilungen zu Lasten der Nahversorgungsbetriebe im Einzugsgebiet mit unter 8 % zwar eine immerhin spürbare, jedoch raumordnerisch, städtebaulich und absatzwirtschaftlich unkritische Größenordnung erreichen werden.

Aus diesen Feststellungen des Gutachtens ist der Schluss zu ziehen, dass trotz der vom Zentrum Badenstedt etwas abgesetzten Lage angesichts der dort bestehenden Strukturen (s. Abschnitt 1) von dem Standort keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere wird auch der einzige bestehende Lebensmittelvollversorger auf dem Eckgrundstück Lenther Straße / Riechersstraße, für dessen Erweiterung gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 1007, 1. Änderung aufgestellt wird, nicht gefährdet.

Die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dem Ziel der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie ihren sozialen Bedürfnissen (s. § 1 Abs. 6 Nrn. 3 und 8 BauGB).

Über das konkrete Ansiedlungsvorhaben hinaus sollte im Flächennutzungsplan die Ausweisung für den nunmehr insgesamt weitaus überwiegend mit Einzelhandelsnutzungen belegten Änderungsbereich aus Gründen der Lesbarkeit und zu vermeidender ungewollter Parzellenschärfe einheitlich erfolgen. Die bisherige "Gewerbliche Baufläche" trägt zudem nicht mehr der bestehenden Baumarkt-Nutzung Rechnung. Aus diesem Grunde soll die Darstellung "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Einzelhandel und Dienstleistungen" für den gesamten

bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1294 getroffen werden. Für den Fall einer theoretisch möglichen Betriebsaufgabe des Baumarktes wäre jedoch eine großflächige Ausweitung innenstadtrelevanter Einzelhandelsangebote städtebaulich nicht erwünscht, weil damit eine Schwächung des Stadtteilzentrums zu befürchten wäre. Eine evtl. Ausweitung des Dienstleistungsangebotes hingegen wäre unbedenklich, weil sie den Standort stützen könnte. In jedem Falle ist das mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept bzw. mit dem RROP festgelegte Standortsymbol "Baumarkt" (s. Abschnitt 3.1) beachtlich, das vor unkontrollierter Umwandlung schützt.

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 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

Kurzdarstellung des Planinhalts

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 193. 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 Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Die Flächenverteilung gemäß Flächenbilanz (Gegenüberstellung von bisheriger und künftiger Darstellung) ergibt sich wie folgt:

Gewerbliche Baufläche	-	3,68 ha
Sonderbaufläche "Einzelhandel und Dienstleistungen"	+	3,68 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 193. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB; weitere Grundlagendaten lieferte eine Bodenuntersuchung sowie 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)
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), Verweis auf Abschnitt 3.1

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.2

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 193. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung einer zulässigen baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Zulässig war bisher die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit auf der Planebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Durch die 193. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Das Planungsziel der Ausweisung einer "Sonderbaufläche" statt der bisher dargestellten "Gewerblichen Baufläche" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Grundwasser und Oberflächengewässer
Die beabsichtigten Darstellungen der 193. Flächennutzungsplan-Änderung bereiten keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden vor. Auch eine wesentliche Änderung der bisher zulässigen Nutzung, die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens oder auf das Grundwasser haben könnte, wird nicht vorbereitet. Das Planungsziel der Ausweisung einer "Sonderbaufläche" statt der bisher dargestellten "Gewerblichen Baufläche" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht gelegen.

5.2.2.2 Altlasten / Altablagerungen
Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1294 hat eine historische Recherche keine Hinweise auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet ergeben.

Nördlich des Plangebietes ist eine Altablagerung gelegen. Direkte Auswirkungen sind von ihr nicht zu erwarten. Allerdings könnten bei Baumaßnahmen mit Grundwasserhaltung Schadstoffe über den Grundwasserpfad in das Plangebiet eingetragen werden. Im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind die für diesen Fall erforderlichen Grundwasseruntersuchungen abzustimmen.

Der Änderungsbereich ist zu etwa zwei Dritteln bereits bebaut. Durch gezielte Bodenuntersuchungen für den noch unbebauten Teilbereich, die durch den Investor veranlasst wurden (Gutachten des Ingenieurbüros IWK vom 09.08.2005), besteht hier konkreter Aufschluss über eine mögliche Belastung des Bodens durch frühere Nutzungen. Die Untersuchungen haben keine Hinweise für eine Bodenbelastung ergeben und somit die Erkenntnisse der historischen Recherche bestätigt.

5.2.2.3 Kampfmittel
Erkenntnisse über im Boden verbliebene Kampfmittel liegen nicht vor.

5.2.2.4 Baugrund
Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des Benther Salzstocks. Durch die besondere geologische Struktur des Untergrundes ist das Auftreten von Geländesetzungen nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. In den vergangenen Jahren sind an neu errichteten Gebäuden keine durch die geologische Struktur bedingten Risse aufgetreten. Zur Minimierung eines Schadensrisikos werden von den zuständigen Behörden Sicherungsbauweisen empfohlen.

Größere Grundwasserabsenkungen sind über dem Benther Salzstock nicht zulässig. In geringerem Umfang sind sie unproblematisch, da sie durch die natürliche Ablaugung infolge Grundwasserbewegungen über dem Salzspiegel bleiben.

Ein zusätzliches Risiko durch Bergschäden in Folge früherer Salinentätigkeit in Badenstedt / Davenstedt besteht für das Plangebiet nicht.

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach gehört der Änderungsbereich überwiegend zu einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO_2-Belastung (sog. "Gunstraum"). Lediglich der unmittelbare Kreuzungsbereich Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße wird als Belastungsraum mit überdurchschnittlich hoher NO_2-Belastung ausgewiesen. Aufgrund der klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert.

Durch die angestrebte Nutzung ist angesichts der bereits bestehenden benachbarten Bebauung / Nutzung nicht mit einer Verschlechterung der klimatischen Situation zu rechnen.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Verkehrsbedingte Schallimmissionen gehen von der Badenstedter Straße und der Carlo-Schmid-Allee sowie von der Güterumgehungsbahn aus. Soweit Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der im Änderungsbereich Arbeitenden erforderlich sind, trifft der Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen.

Mit dem der 193. Flächennutzungsplan-Änderung zugrunde liegenden Ansiedlungsvorhaben wird ein Kfz-Aufkommen verbunden sein, dass wahrscheinlich größer ist, als bei den bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen. Aufgrund von Erfahrungswerten kann für den geplanten Verbrauchermarkt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Ziel- und Quellverkehr von zusammen etwa 1.200 Kfz/12 h erwartet werden. In ähnlicher Größenordnung ist mit Besucherverkehr für die weiteren Nutzungen zu rechnen. Dabei wird angenommen, dass die Besucherfrequenz für den geplanten Verbrauchermarkt und für die ergänzenden Nutzungen in etwa gleich hoch ist. Zugrunde gelegt wird ferner ein 50%iger Anteil Kfz-Benutzer und ein Besetzungsgrad von im Mittel 1,3 Personen. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich in Anbetracht der Lage zu benachbarten Wohngebieten in etwa gleichmäßig auf die beiden heutigen und weiter betriebenen, derzeit für den vorhandenen Baumarkt genutzten Zu- und Abfahrten an der Carlo-Schmid-Allee und an der Badenstedter Straße verteilen. Relevant wären Auswirkungen durch den verstärkten Fahrzeugverkehr im Bereich des Wohngebietes westlich der Carlo-Schmid-Allee (auf der Südseite der Badenstedter Straße, dem Änderungsbereich gegenüber liegend, ist keine Wohnnutzung vorhanden, hier überlagert zudem der Schienenverkehrslärm den Straßenverkehrslärm). Auf der Westseite dieser Straße ist durchgehend eine Lärmschutzwand vorhanden, die zudem bei Errichtung des nördlich des Ansiedlungsprojektes gelegenen Baumarktes erhöht wurde. Ein schalltechnisches Erfordernis bestand für diese Maßnahme seinerzeit zwar nicht, wurde aber zur Akzeptanzerhöhung als zweckdienlich erachtet. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist anhand des konkreten Vorhabens abzuklären, ob das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einer relevanten Erhöhung des Verkehrslärmes führt und ob der bestehende Lärmschutz ausreichend ist. Gegebenenfalls müssen weitergehende Festsetzungen getroffen werden.

Wie auch beim bisherigen Baurecht wirken an der Carlo-Schmid-Allee und an der Badenstedter Straße errichtete Gebäude gegenüber dem Schienenverkehrslärm lärmmindernd.

5.2.4.2 Lufthygiene
Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation ist nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft
Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild
Der Änderungsbereich ist zu etwa zwei Dritteln bereits bebaut. Der unbebaute Teilbereich nordwestlich der Kreuzung Carlo-Schmid-Allee / Badenstedter Straße wird durch die angestrebte mehrgeschossige Bebauung städtebaulich aufgewertet. Die Verwirklichung der Planungsziele wirkt sich somit günstig auf das Ortsbild aus.

5.2.6 Natura 2000
Im Änderungsbereich oder in der Nähe sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet.

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.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Die Planungsinhalte der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Bereich nicht zu erwarten.

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".

Eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung" wäre rein hypothetisch, weil sich die Planungsziele der 193. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Örtlichkeit real nicht räumlich auswirken. Eine etwaige Rücknahme geltender Bauflächenausweisung kann aus städtebaulichen Gründen (im Wesentlichen Lage im Siedlungsbereich, Ziel der Verbesserung der Versorgungssituation für Badenstedt) als Planungsalternative nicht in Betracht gezogen werden, zumal daraus ein Vorteil für die Umwelt nicht erwartet werden kann.

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 193. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine, dieser Planungsebene zuzuordnenden und 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 nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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 193. Flächennutzungsplan-Änderung hat zum Ziel, das Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen für den Stadtteil Badenstedt zu erhöhen. Hierfür stehen anderweitige Flächen im Stadtteilzentrum oder in gleichartig günstiger Lage zu diesem nicht zur Verfügung. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

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

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) kommen Alternativen der Flächendarstellung 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 Landschaftsplan für den Stadtbezirk Ahlem-Badenstedt-Davenstedt (s. Abschnitt 3.3.2), den vorliegenden Erkenntnissen und Ermittlungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1264 (s. Abschnitte 5.2.2.4) und dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3). Weitere umweltrelevante Erkenntnisse für die 193. Änderung des Flächennutzungsplans lieferte das im Auftrag des Investors erstellte Baugrund-Gutachten.

Mit einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme muss noch auf der Ebene des Bebauungsplanes anhand des konkreten Vorhabens die Relevanz zusätzlichen Verkehrsaufkommens für den Verkehrslärm geklärt werden (s. Abschnitt 5.2.4.1).

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 Auswirkungen könnten im wesentlichen aus der Nachbarschaft der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung mit der Wohnbebauung auf der Westseite der Carlo-Schmid-Allee resultieren. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

5.8 Zusammenfassung

Planungsziel ist, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie von Dienstleistungsbetrieben auf dem derzeit brach liegenden Eckgrundstück Badenstedter Straße / Carlo-Schmid-Allee zu schaffen, um eine Verbesserung der Nahversorgung für Badenstedt zu erreichen. Da in diesem Gebiet nach bisherigem Planungsrecht die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung bereits zulässig und gewollt, dabei großflächiger Einzelhandel mit flächenintensiven Sortimenten bisher jedoch ausgeschlossen wurde, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Umweltrelevante Schutzgüter sind daher auf der Flächennutzungsplan-Ebene durch die Planänderung nicht betroffen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde wahrscheinlich das erwähnte Grundstück auf unbestimmbare Zeit weiter unbebaut bleiben, da sich unter den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine Vermarktung als nicht erfolgversprechend erwiesen hat. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht unmittelbar verbessern.

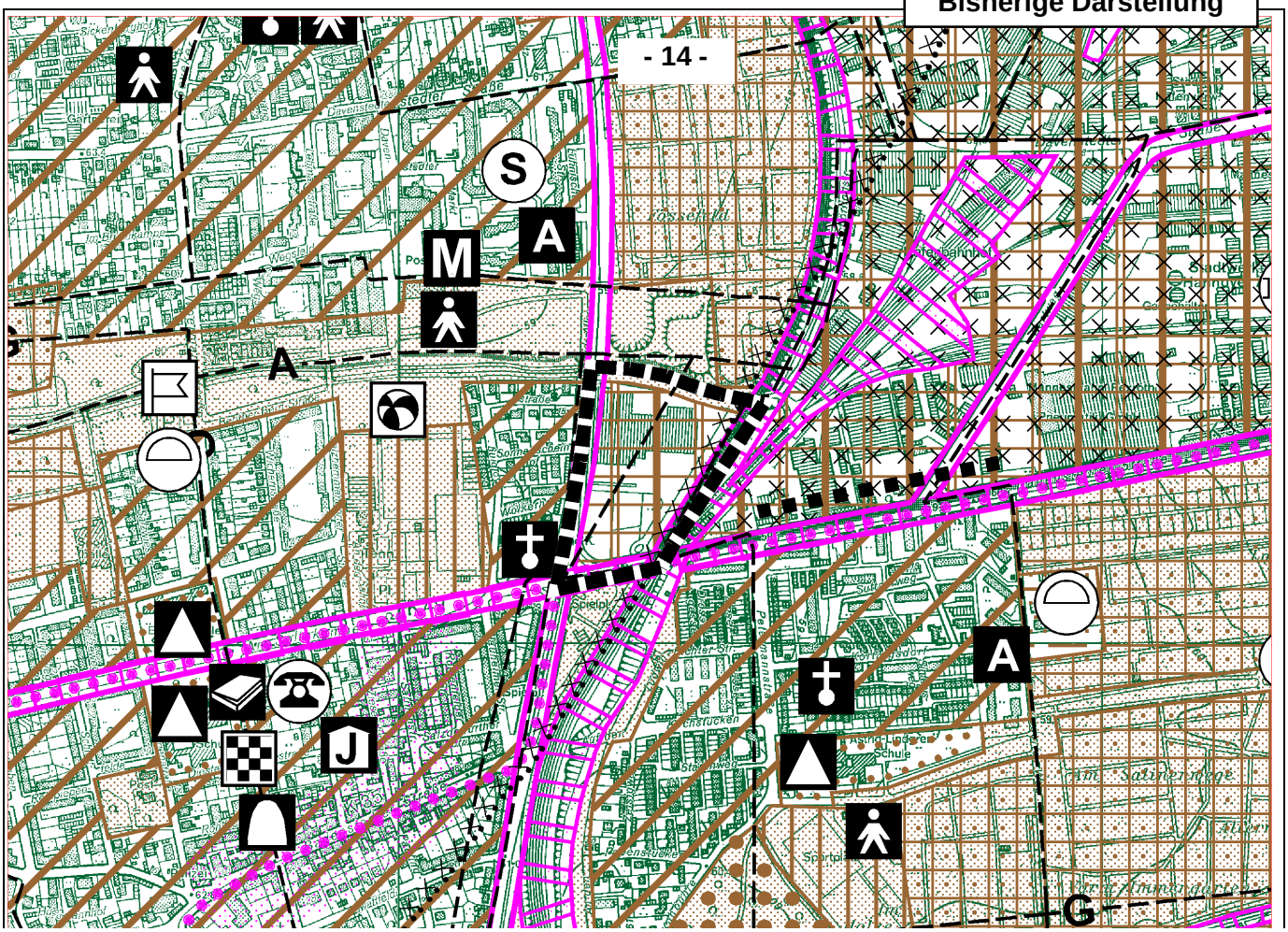
Begründung zum Entwurf aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

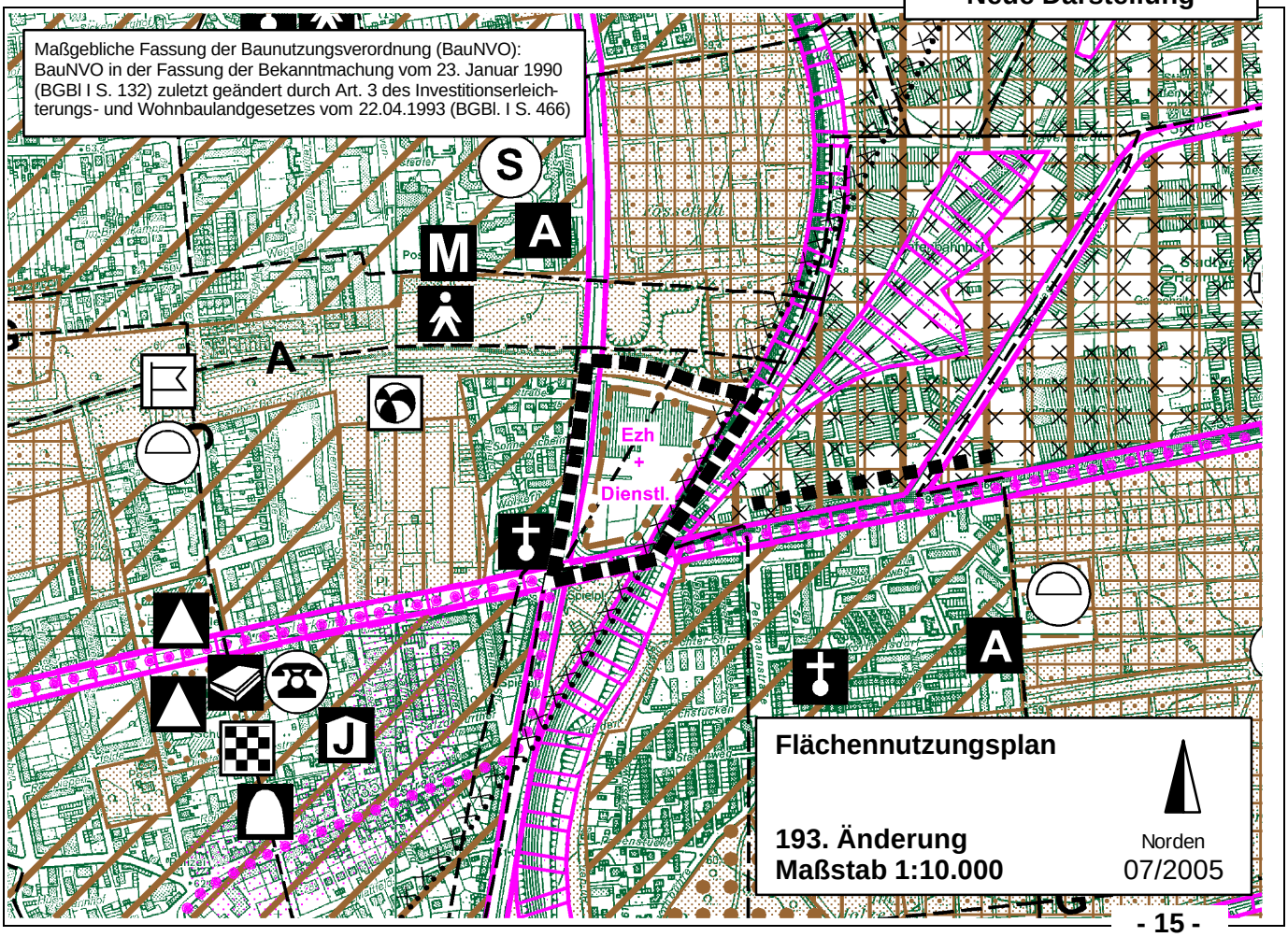
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE
GEMISCHTE BAUFLÄCHE
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
GEWERBEGEBIET
INDUSTRIEGEBIET
SONDERBAUFLÄCHE

Soziale Zwecke SOZ.
Einzelhandel Ezh

SONDERGEBIET
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
WALDFLÄCHE
KLEINGARTENFLÄCHE
SPORTFLÄCHE
FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN
STADTBAHN MIT TUNNELSTATION
MIT HALTEPUNKT
RESERVEPLANUNG / VERMERK
KNOTENPUNKT
FLÄCHEN-BEDARF UNBESTIMMT
VOLL KREUZUNGSFREI
TEILWEISE
U - BAHN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
NATURSCHUTZGEBIET
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE
SIEDLUNGSZONE 1
SIEDLUNGSZONE 2
SIEDLUNGSZONE 3

IMMISSIONSSCHUTZ

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

ÄNDERUNGSBEREICH

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND
SCHULE-BERUFSBILDEND
HOCHSCHULE

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE
JUGENDHEIM
ALTENEINRICHTUNG
KRANKENHAUS
GESUNDHEITSAMT

KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM
THEATER, MUSEUM
FREIZEITHEIM
STÄDTISCHE BÜCHEREI
HALLENBAD
BADEPLATZ
SPIELPARK
FESTPLATZ

VERKEHR

GROSSPARKPLATZ
UMSTEIGE - EINRICHTUNG Park and Ride

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG
FEUERWEHR
ZIVILSCHUTZ
BEREICH MIT MARKTFUNKTION
WOCHENMARKT
CAMPINGPLATZ

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ELEKTRIZITÄTSWERK
UMSPANNWERK
FERNHEIZWERK
GASBEHÄLTER
WASSERBEHÄLTER
KLÄRANLAGE
ABWASSERPUMPANLAGE
SCHLAMMLAGERPLATZ
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
STÄDTISCHER WERKHOF
FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE
HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ
ERDÖLPUMPE
WINDENERGIEANLAGE

LEITUNGEN :

ELEKTRIZITÄT	--- E ——
FERNHEIZUNG	--- H ---
GAS	--- G ---
WASSER	--- W ---
ABWASSER	--- A ---
ERDÖLLEITUNG	--- ÖL ---