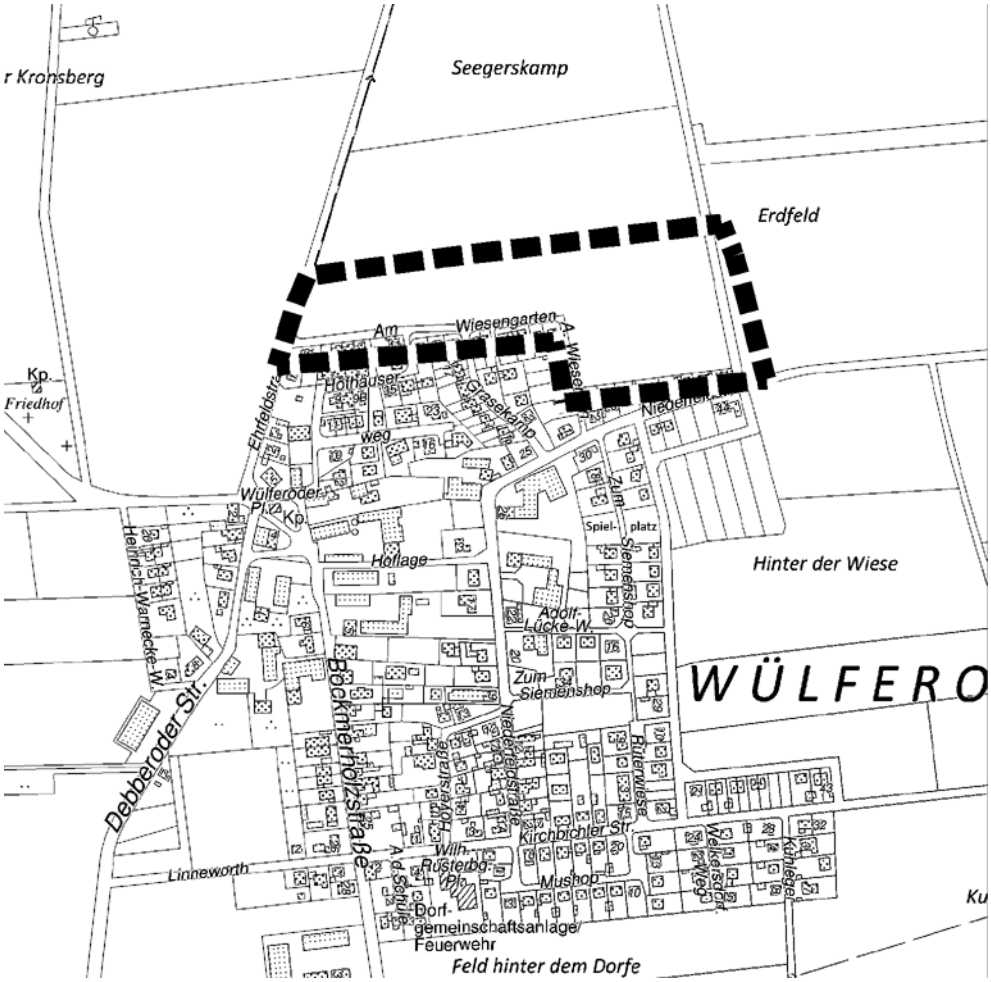
217. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Wülferode / "Am Wiesengarten, 1. Entwicklungsabschnitt"

Begründung

(Fassung zum Feststellungsbeschluss)



Inhaltsübersicht **Seite**

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

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation ... 6

3. Rechtliche und planerische Vorgaben ... 7

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm ... 7
3.2 Bebauungspläne ... 9
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht ... 9
3.3.1 Landschaftsrahmenplan ... 9
3.3.2 Landschaftsplan ... 9
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ... 10
3.3.4 Natura 2000-Gebiete ... 10

4. Planungsziele und Planinhalt ... 10

5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 12

5.1 Einleitung ... 12
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 13
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen ... 13
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser ... 14
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime ... 14
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln ... 15
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima ... 16
5.2.4 Schutzgut Mensch ... 16
5.2.4.1 Lärm ... 16
5.2.4.2 Staub- und Geruchsimmissionen ... 17
5.2.4.3 Lufthygiene ... 17
5.2.4.4 Erholungsfunktion der Landschaft ... 17
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild ... 17
5.2.6 Natura 2000 ... 18
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 18
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 18
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen ... 18
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ... 18
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / Eingriffsregelung ... 18
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 19
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes ... 19
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich ... 19
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung ... 19
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung ... 20
5.8 Zusammenfassung ... 20

217. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Wülferode / "Am Wiesengarten, 1. Entwicklungsabschnitt"

Begründung

(Fassung zum Feststellungsbeschluss)

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Wohnungsbaumöglichkeiten im Stadtteil Wülferode sind nahezu erschöpft. Mit dem 217. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll in einem der Eigenentwicklung angemessenen Umfang ein ergänzendes Angebot an Baugrundstücken vorbereitet werden. Das Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1765 durchgeführt.

Die Wohnungsbauentwicklung am Nordrand des Stadtteils Wülferode ist Bestandteil des Wohnkonzepts 2025 (Beschlussdrucksache Nr. 0840/2013).

Bisherige Verfahren zur Wohnungsbauentwicklung im Stadtteil Wülferode

Die konzeptionellen Überlegungen zur maßvollen und dem dörflichen Charakter Wülferodes angemessenen Siedlungsentwicklung erstrecken sich über die letzten 25 Jahre.

Zunächst wurden mit dem 57. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (wirksam geworden am 09.03.1988) und darauf aufbauend mit dem Bebauungsplan Nr. 1397 (rechtsverbindlich seit 15.09.1993) die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Wohnbauflächenangebots im Osten des Stadtteils Wülferode geschaffen. Die so gewonnenen Baumöglichkeiten sind nun nahezu erschöpft. Nur für drei Grundstücke zwischen Niederfeldstraße und "Zum Siemenshop" / Rüterwiese im Gesamtsumfang von rd. 6.000 m² wurden bestehende Baurechte bisher nicht in Anspruch genommen.

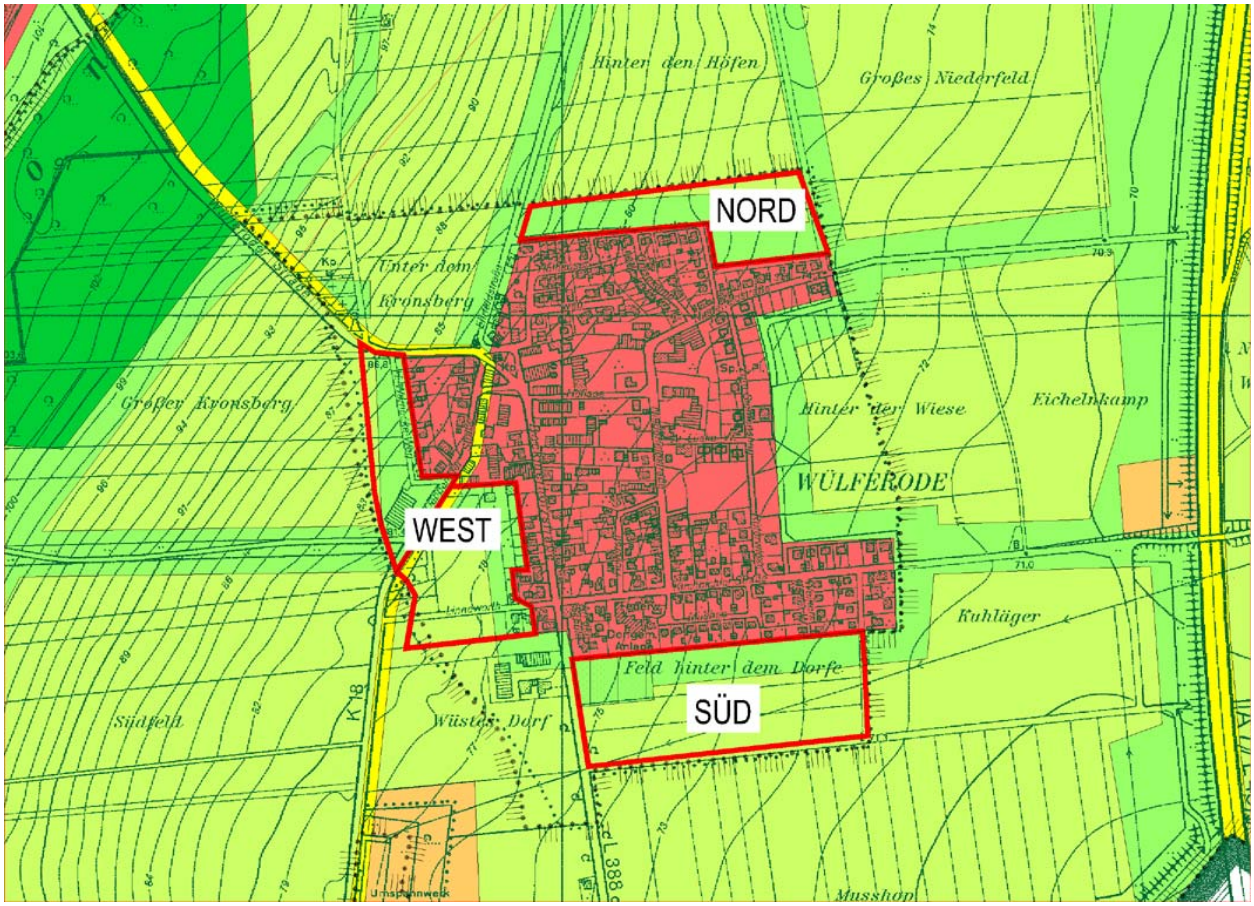
Als Grundlage für eine weitere Siedlungsentwicklung wurde ein Entwicklungskonzept für den Stadtteil erarbeitet, das zur Aufgabe hatte, neben den städtebaulichen Zielen auch die Ziele der Landschafts- und Freiraumplanung zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept wurde mit der Informationsdrucksache Nr. 0183 / 2000 vorgelegt. Damit sollte eine nicht an die formellen Anforderungen eines Verfahrensschrittes gebundene Diskussion über die längerfristige Entwicklung des Stadtteils eingeleitet werden. Anlass war die zur Fortführung des bereits 1996 eingeleiteten 131. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens erforderliche Abklärung einer zukünftigen Entwicklung Wülferodes im Einklang mit der Entwicklung des Landschaftsraumes. Dieses Änderungsverfahren war auf Ratsbeschluss vom 25.04.1996 zunächst ausschließlich mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau einer Umgehungsstraße im Westen Wülferodes begonnen worden. Nachfolgend trat dann das vom Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode gewünschte Ziel einer Siedlungsentwicklung (im Westen) hinzu.

Das Entwicklungskonzept schlägt neben einer Wohnungsbauentwicklung im Westen Stadtteilerweiterungen im Norden und Süden vor. Favorisiert wird der Beginn der Entwicklung im Süden. Die Entwicklung der Flächen Nord und West sollte demgegenüber nachrangig betrieben werden. Die am 10.01.2003 in Kraft getretene Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kronsberg berücksichtigt in seinen Abgrenzungen die aufgrund des Entwicklungskonzeptes beabsichtigte Siedlungsentwicklung.

Im Zuge der auf den Empfehlungen des Entwicklungskonzeptes beruhenden nachfolgenden Beschlussfassung zur erneuten vorgezogenen Bürgerbeteiligung zur 131. Flächennutzungs-

plan-Änderung hat der Rat mit Beschluss vom 24.04.2003 seinen Planungsauftrag für eine Ortsumgehung Wülferode zurück genommen.

Auf der Grundlage der so modifizierten Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde zum 131. Änderungsverfahren die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.05. bis 10.06.2003 beteiligt. Grundsätzliche Bedenken waren dabei nicht vorgetragen worden.

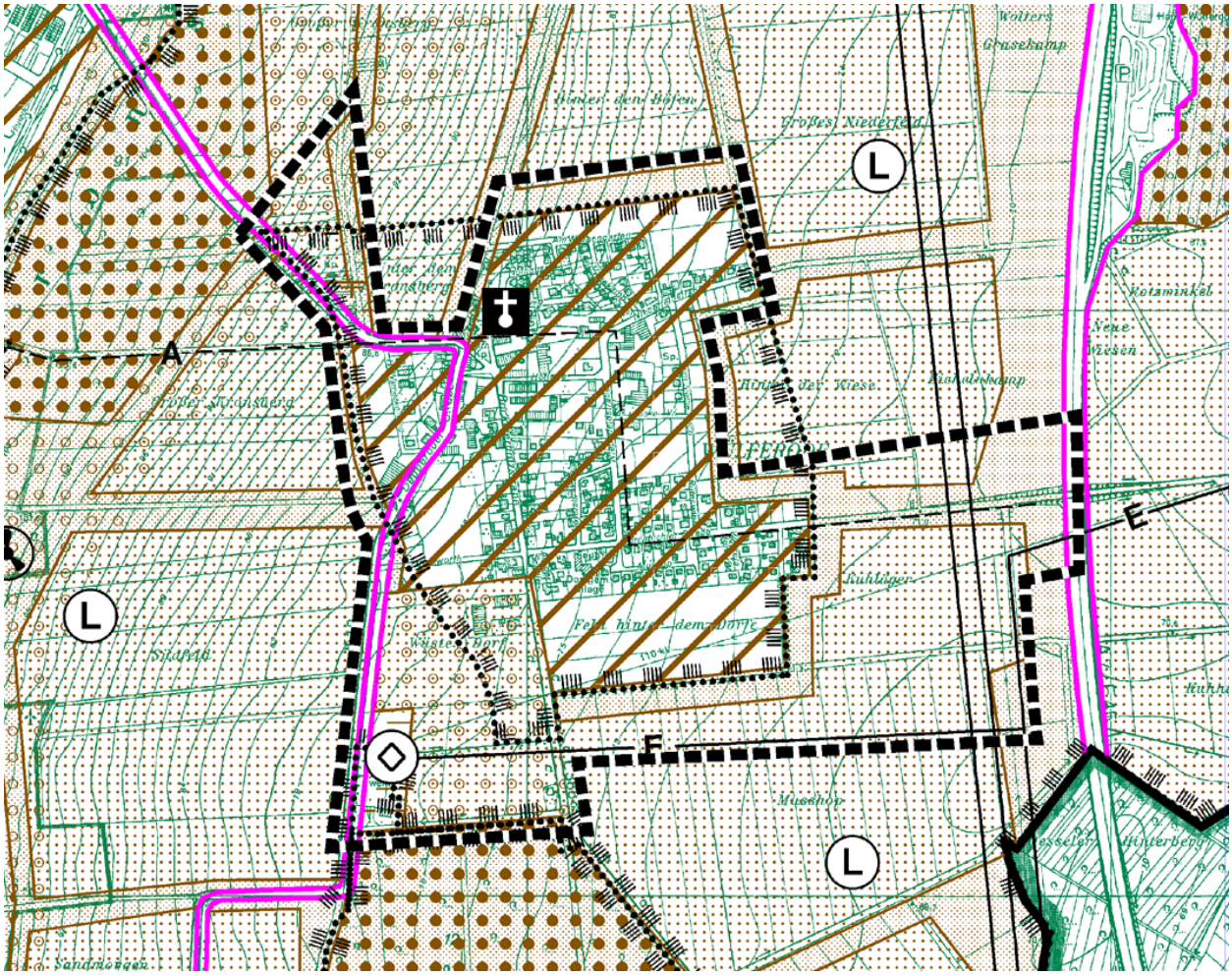


Entwicklungsflächen am Rand Wülferodes gemäß Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2000

Das 131. Änderungsverfahren in der letzten Fassung 2003 sah auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes Wülferode eine Wohnbauflächenerweiterung von insgesamt rd. 15,2 ha vor, von der die Fläche West einen Anteil von rd. 5,4 ha, die Fläche Nord von rd. 3,5 ha und die Fläche Süd von rd. 6,3 ha einnahmen. In dieser Größenordnung ist eine Wohnbauflächenentwicklung nicht mehr mit den verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 kompatibel und daher nicht genehmigungsfähig (s. Abschnitt 3.1). Konfliktlösungsmöglichkeiten zeichneten sich nicht ab. Dessen ungeachtet hätte das Verfahren neu begonnen werden müssen, da es nicht den heute geltenden Anforderungen des Baugesetzbuches entspricht.

Zudem erwies sich bei über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Planungsstudien im Hinblick auf Realisierungsmöglichkeiten, dass - von den regionalplanerischen Vorgaben unabhängig - die im Entwicklungskonzept favorisierte Entwicklung Wülferode-Süd nur sehr schwierig und sehr aufwändig durchzuführen wäre. Einerseits wird die Fläche von einer 60kV-Hochspannungsfreileitung überquert, deren großräumige Verlegung die Stadt als Verursacherin

zu tragen hätte (in ersten Abstimmungsgesprächen mit dem Leitungsträger waren bereits vor mehreren Jahren Kosten in Höhe von 1 Mio. € genannt). Andererseits lässt sich die Fläche schlecht entwickeln (bei Erschließung von der Bockmerholzstraße müsste das Gelände von Osten her entwickelt werden, da ansonsten der Baustellenverkehr über Jahre durch die fertig gestellten Wohnquartiere führen würde). Zudem wäre eine Entwicklung im Rahmen der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 nur in sehr großen Zeitstufen möglich. Dies würde bedeuten, dass für mehrere Jahrzehnte der Erschließungsaufwand für den gesamten Entwicklungsbereich vorhalten werden müsste.



Mit dem 131. Änderungsverfahren beabsichtigte Darstellung
für die Siedlungsentwicklung in Wülferode gemäß Entwicklungskonzept
entsprechend der zuletzt durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung (2003).

<u>Beschränkung auf die realisierbare Siedlungsentwicklung bis 2026</u>

Mit dem Erwerb der im Entwicklungsbereich Wülferode-Nord gelegenen Flächen durch die Landeshauptstadt Hannover im Jahre 2010 haben sich für eine von ihr im Rahmen der Vorgaben der Regionalplanung steuerbare Wohnungsbauentwicklung ungleich günstigere Bedingungen ergeben, so dass auf diesen Bereich konzentriert das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wieder aufgenommen werden soll.

Die Fläche Nord bietet gegenüber der Süd-Entwicklung auch erheblich günstigere Entwicklungsmöglichkeiten, da hier eine leistungsfähig ausgebaute und mit Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattete öffentliche Straße vorhanden ist (Straße "Am Wiesengarten").

Aus den oben dargestellten Gründen hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover im Rahmen der Beschlussfassung zum Entwurf der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes die Einstellung des 131. Änderungsverfahrens beschlossen.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Wülferode liegt im durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Ostteil des Kronsberges, des größten Höhenzuges im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklung auf dem westlichen Teil sind umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Verbesserung des Landschaftsraumes zur Hebung der Artenvielfalt und der Zugänglichkeit als Erholungsraum vorgenommen worden. Die optische Einbindung der Siedlungsfläche Wülferodes ist in einigen Bereichen des Ortsrandes gelungen, in anderen verbesserungswürdig.

Luftbildaufnahme 2011 (© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich des heutigen Siedlungsrandes von Wülferode und wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsgestaltende oder landschaftsgliedernde Elemente sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist durch die Straße "Am Wiesengarten" erschlossen bzw. von dieser Straße aus erschließbar.

Wülferode ist der einzige Stadtteil Hannovers, dem in seiner Lage auf dem östlichen Kronsberg die dörfliche Struktur in größeren Teilen noch erhalten geblieben ist. Allerdings ist infolge der seit den 90er Jahren entstandenen Wohnquartiere am Westhang des Kronsberges diese Lage

längst nicht mehr so abgeschieden, wie zuvor. Die Entfernung zwischen dem westlichen Ortsrand und der nächstgelegenen Wohnbebauung am Kronsberg beträgt nur noch rd. 700 m.

Neben einigen noch wirtschaftenden Hofstellen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten in moderatem Umfang Wohnnutzung angesiedelt. Auf den Stadtteil bezogen ist zwar die Funktionsfähigkeit durch die fehlende private Versorgung und eine fehlende Kindertagesstätte sowie die Tatsache, dass es nur wenige Arbeitsplätze gibt, eingeschränkt, doch stehen seit der Entwicklung der Wohngebiete auf dem westlichen Kronsberg dort die wesentlichsten öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung. Auch die Entfernung zu Angeboten der privaten Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen hat sich verringert.

Der direkte Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht zur Zeit nur über die Buslinie 330. Mit der Stadtbahnlinie D konnten zwar Verbesserungen im Nahverkehrsangebot auch für die Wülferoder Bevölkerung bewirkt werden, jedoch beträgt die kürzeste Entfernung zur nächsten Haltestelle rd. 1.400 m, so dass von einer fußläufigen Erreichbarkeit nicht mehr ausgegangen werden kann. Aus diesen Gründen sind die rd. 880 Einwohner Wülferodes (Stichtag 01.01.2011) in besonders hohem Maße auf das private Kraftfahrzeug angewiesen. Die Motorisierung liegt hier um 30 % über dem Durchschnitt des Stadtgebietes.

Haupterschließungsstraße für Wülferode ist der Straßenzug Bockmerholzstraße / Wülferoder Straße. Er übernimmt als Landesstraße L 388 zugleich eine Verbindungsfunktion zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem südöstlichen Umland. Diese ist allerdings nicht sehr stark ausgeprägt, weil dort die Siedlungsdichte gering ist und das umgebende Straßennetz einige vorteilhaftere Alternativrouten anbietet. So ist etwa die Hälfte der Frequentierung dieser Straße auf den auf Wülferode bezogenen Ziel- und Quellverkehr zurückzuführen.

Im Süden und im Nordosten von Wülferode liegen die Waldgebiete des Bockmerholzes und der Gaim, im Westen ist die Wiederbewaldung des Kronsberg-Kammes vorgenommen worden. Im Osten ist die Autobahn A 7 zwischen rd. 440 m und 600 m vom Ortsrand entfernt und gegenüber dem Stadtteil durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Festlegungen zeichnerischer Art

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) enthält für den Änderungsbereich keine flächenhaften oder standortbezogenen zeichnerischen Festlegungen.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets legt das RROP 2005 verbindlich fest

- "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" sowie
- "Vorranggebiet für Erholung" überlagert durch "Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft".

Die Abgrenzung des Vorranggebietes für Freiraumfunktionen stimmt - Wülferode betreffend - sehr weitgehend mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kronsberg überein.

Des Weiteren sind weite Teile des Kronsberges, so auch an das Plangebiet heranreichend, als "Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur" festgelegt.

Bezüglich der zeichnerischen Darstellung besteht Übereinstimmung mit dem RROP 2005.

Regionalplanerische Rahmenbedingungen für eine Siedlungsentwicklung in Wülferode

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Region Hannover nimmt das RROP 2005 Funktionszuweisungen für ländlich strukturierte Siedlungen vor. Für eine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Ergänzungsfunktion für Wohnstätten müssen Mindestkriterien erfüllt sein (Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV, Grundschulstandort, bestehende soziale Infrastruktur, vorhandene Grundversorgung im Einzelhandel).

Danach werden in Ziel D 1.6.3 diejenigen ländlich strukturierten Siedlungen abschließend festgelegt,

> "deren Siedlungsentwicklung sich anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung abhebt"

und die daher mit der Ergänzungsfunktion Wohnen ausgestattet werden. Der als ländlich strukturierte Siedlung im hannoverschen Stadtgebiet bewertete Stadtteil Wülferode fällt nicht darunter, so dass gemäß der ihm zugewiesenen Funktion

> "die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf eine angemessene Entwicklung zu begrenzen ist."

Diese Funktion

> "besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.
>
> Der Rahmen der Eigenentwicklung wird als Basiswert in % zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt. Der Basiswert beträgt 5 %. Eine Erhöhung des Basiswertes auf bis zu 7 % ist im Einzelfall zwischen der Kommune und dem Träger der Regionalplanung dann möglich, wenn besondere örtliche Gegebenheiten oder raumordnerisch begründete Bedarfe geltend gemacht werden können. Der Basiswert ist auf den Geltungszeitraum des Programms beschränkt und nicht übertragbar" (D 1.6.3-03).

Für Wülferode wurde seitens der Region im damaligen Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des RROP 2005 der auf 7 % erhöhte Basiswert zugestanden:

> "Anerkannt wird die Sondersituation Wülferodes als einziges Dorf in der Großstadt. Unter Berücksichtigung der Bedarfslage der LHH (Eigenheimbau) und der Nähe zu den Infrastrukturangeboten im Stadtteil Kronsberg ist die Eigenentwicklung mit 7% anzusetzen."
> (Punkt A 1.29 der Unterlagen zur Erörterung der Anregungen und Bedenken zur Neuaufstellung des RROP 2005)

Die Region Hannover geht bei ihrer Beurteilung von der maßgeblichen Siedlungsfläche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RROP 2005 (01.02.2006) aus. Sie beinhaltet neben den tatsächlich und im Zusammenhang bebauten Flächen auch die Flächen, für die bestehende Baurechte noch nicht in Anspruch genommen worden waren. Diese wird mit rd. 31 ha angesetzt. Das maximale Entwicklungsvolumen im Rahmen des Geltungszeitraumes des RROP (reguläre Laufzeit bis Ende Januar 2016) beträgt mithin rd. 2,17 ha. Auf die seit 2006 erfolgte Bebauung am östlichen Ortsrand entfallen rd. 0,6 ha, so dass ein Gesamtentwicklungsvolumen von rd. 1,6 ha verbleibt. Darauf sind rd. 0,5 ha an noch nicht ausgeschöpften Baurechten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1397 anzurechnen.

Das verbleibende Flächen-Volumen von rd. 1,1 ha für zusätzliche Wohnbebauung entspricht rechnerisch etwa 20 Wohneinheiten bei durchschnittlich 500 m² großen Grundstücken. Sollte auch bei dem auf das RROP 2005 folgende Programm der raumordnerische Rahmen für die

Entwicklung ländlicher Siedlungen fortgeführt und weiterhin für Wülferode von einem erhöhten Basiswert von 7 % ausgegangen werden können, betrüge das Entwicklungsvolumen für die Laufzeit 2016 bis 2026 in der Annahme des dann erfolgten Siedlungszuwachses rd. 2,3 ha. Wie oben dargestellt dürfte ein bis zum Ende der Laufzeit des RROP 2005 nicht ausgeschöpftes Potential nicht hinzugerechnet werden.

Eine auf dem Entwicklungskonzept Wülferode beruhende Siedlungsentwicklung am Nordrand von Wülferode würde mit einer Fläche von nunmehr rd. 2,7 ha den verbindlichen regionalplanerischen Rahmen überschreiten. Die angestrebte Entwicklung kann daher nur in mit dem RROP kompatiblen Stufen erfolgen. Das gilt sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Realisierung.

Die mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereitende Wohnungsbauentwicklung hat einen Umfang von rd. 1,03 ha und bleibt damit im Rahmen der Vorgaben des RROP 2005.

Die zweite Entwicklungsstufe würde dann rd. 1,7 ha umfassen und bliebe den zu gegebener Zeit einzuleitenden Bauleitplanverfahren vorbehalten. Soweit heute absehbar, könnte auch damit der künftige regionalplanerische Rahmen eingehalten werden, sofern die gegenwärtigen Festlegungen fortgeschrieben werden.

Die Region Hannover hat im Rahmen der Beteiligung an diesem Verfahren mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Weitergehende Entwicklungsabsichten bzw. -stufen bleiben jedoch der Neuaufstellung des RROP 2015 vorbehalten.

3.2 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen für den Änderungsbereich nicht.

Auf der Grundlage des seinerzeit auf einen Zehnjahreszeitraum angelegten Entwicklungskonzepts Wülferode hat der Verwaltungsausschuss in der Sitzung am 29.06.2000 die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und die Durchführung von Voruntersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. 0739/2000). Der Untersuchungsbereich umfasste alle an den damaligen Ortsrand angrenzenden Flächen. Ein städtebaulicher Entwicklungsbereich kann gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB nur dann festgelegt werden, wenn die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist. Die Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird daher aufgehoben, da in erster Linie unter den gegebenen und erwartungsgemäß zukünftigen raumordnerischen Rahmenbedingungen (s.o. Abschnitt 3.1) eine Realisierung in überschaubaren Zeiträumen nicht möglich ist.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich weder Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften noch Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiflächen.

Der - den o.g. Landschaftsrahmenplan ersetzende - Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover befindet sich im Aufstellungsverfahren. Das Ergebnis der dazu vorgenommenen Bestandserhebung und Bewertung (Stand März 2011) zu den Umweltbelangen Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

3.3.2 Landschaftsplan

Der 1995 beschlossene Landschaftsplan Kronsberg enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Abgrenzung des am 10.01.2003 in Kraft getretenen Landschaftsschutzgebietes Kronsberg (LSG-HS 03) berücksichtigt bereits die seinerzeit beabsichtigte Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Wülferode, so dass die mit dem 217. Änderungsverfahren vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen ist.

Auch der nördliche Randstreifen des Änderungsbereiches, der zwecks Ortsrandeingrünung als Allgemeine Grünfläche vorgesehen ist, liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die beabsichtigte Darstellung ist somit mit dem Schutzzweck bzw. den darauf gegründeten Verbotstatbeständen vereinbar.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

3.3.4 Natura 2000-Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind räumlich von der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Eine Einwirkung auf das FFH-Gebiet Nr. 108 ("Bockmerholz, Gaim") kann nicht zuletzt wegen der großen Entfernung (rd. 650 m) ebenfalls ausgeschlossen werden.

4. Planungsziele und Planinhalt

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Änderungsbereichs am bisherigen nördlichen Siedlungsrand von Wülferode "Allgemeine Grünfläche" mit dem Ziel der landschaftlichen Gestaltung des Übergangs zum Freiraum dar. Im Übrigen stellt er "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dar.

Die Landeshauptstadt Hannover hatte in den zurückliegenden Jahren eine Einwohnerabwanderung in das Umland zu verzeichnen. Für die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt ist insbesondere ein Wanderungsverlust in der Altersgruppe der 30-49-jährigen von besonderer Bedeutung. Diese Altersgruppe ist im Allgemeinen ökonomisch besonders leistungsfähig sowie sozial und kulturell besonders aktiv, z.B. in Vereinen, Parteien und Kirchen und damit gesellschaftlich stabilisierend. Eine der Ursachen des Wanderungsverlustes lag in dem nicht ausreichenden Angebot an Baugrundstücken, insbesondere auf dem bedeutsamen Nachfragesektor des Einfamilienhausbaus.

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

Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Als Basisdaten dienten die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsprognose

(Bevölkerungsprognose 2012 bis 2020/2025 für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands, Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 112, März 2012). Diese zeigen, dass die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen hat, was u.a. auf die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zurückzuführen ist. Allein im Jahr 2012 erreichte der Zuwachs ca. 4.100 Personen. Auch 2011 war der Zuwachs mit ca. 3.100 Personen schon deutlich überdurchschnittlich. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumangebotes geleistet. Prognostiziert wird eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012. Das bedeutet, dass die daraus entstehende Nachfrage nach neuen Wohneinheiten bis 2025 auf insgesamt 8.000 beziffert wird. Diese Nachfrage gliedert sich in rd. 3.000 für den Einfamilienhaussektor und rd. 5.000 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau.

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

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Das bisherige Potential für Einfamilienhausgrundstücke in Wülferode ist aufgebraucht. Um den Stadtteil als Wohnstandort zukunftsfähig zu halten und ein spezielles Nachfragesegment bedienen zu können, soll deshalb eine behutsame Weiterentwicklung ermöglicht werden. Damit wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Mit dem 217. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll mit einer ersten Verwirklichungsstufe im Rahmen der verbindlichen Vorgaben des RROP 2005 (s. Abschnitt 3.1) begonnen werden, das Teilziel "Entwicklung Wülferode Nord" des Entwicklungskonzeptes Wülferode (s. Abschnitt 1) umzusetzen. Die dafür vorgesehene Fläche schließt unmittelbar nördlich an die bestehende Wohnbebauung an der Niederfeldstraße an und wird als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die zur Wohnungsbauentwicklung vorgesehene Fläche ist auch deshalb dafür geeignet, weil mit der Straße "Am Wiesengarten" vorhandene Erschließungs- und Versorgungsanlagen genutzt und problemlos ergänzt werden können.

Das so entstehende Angebot an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau ist an einen Interessentenkreis gerichtet, der sich in seinen Ansprüchen an den Wohnstandort von anderen Nachfragergruppen unterscheidet. Insofern wird kein Konkurrenzstandort zu den Wohnquartieren am westlichen Kronsberg begründet.

Aus den dargestellten Gründen wird aus Abwägungsgesichtspunkten der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung der Vorrang vor der Beibehaltung der Freiflächenfunktionen eingeräumt.

Der angestrebte Gesamt-Umfang der Wohngebietserweiterung am Nordrand von Wülferode (1. und 2. Entwicklungsabschnitt) beträgt rd. 2,7 ha Bruttobauland. Bei einer der Siedlungsstruktur im Stadtteil entsprechenden aufgelockerten Einfamilienhausbebauung würde das zusätzliche Angebot bei einer durchschnittlichen Grundstückgröße von 500 m² insgesamt max. ca. 40 Wohneinheiten umfassen. In der mit diesem Änderungsverfahren vorbereiteten ersten Entwicklungsstufe im Umfang von rd. 1 ha können Baumöglichkeiten für etwa 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

Diese erste Baustufe am bisherigen nordöstlichen Siedlungsrand schafft eine neue, gerade Siedlungskante zum zunächst weiterhin landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Hierfür ist im Jahr 2012 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1765 begonnen worden. Der Abschluss des Verfahrens wird für die erste Jahreshälfte 2014 angestrebt. Anschließend erfolgt die Vermarktung.

Der für die spätere, zweite Entwicklungsstufe vorgesehene Bereich im unmittelbaren nördlichen Anschluss wird als "landwirtschaftlich genutzte Fläche" (bisher überwiegend "Allgemeine Grünfläche") dargestellt.

Der Flächennutzungsplan sieht für Wülferode eine geschlossene Ortsrandeingrünung vor, mit der der Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft gestaltet werden soll. Im Bereich des 217. Änderungsverfahrens soll die bisherige Darstellung "Allgemeine Grünfläche" in modifizierter Lage und Dimensionierung beibehalten werden. Die Darstellung wird unter Berücksichtigung der beabsichtigten Siedlungserweiterung an den nördlichen Rand des Änderungsbereichs, an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, verschoben und in einer dem Zweck angemessenen Breite dargestellt. Durch diese Eingrünung wird ein ortsrandgestaltender Mehrwert erreicht und gleichzeitig - wie am Ostrand Wülferodes - das Ende der Entwicklungsmöglichkeiten markiert.

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

5.1 Einleitung

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

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

Die Planungsziele und die Planinhalte der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den Abschnitten 1 und 4 dieser Begründung beschrieben.

Flächenbilanz:

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

Wohnbaufläche	+ 1,03 ha
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	+ 0,82 ha
Allgemeine Grünfläche	- 1,85 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen
Für das 217. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

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

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

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm),
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), s.a. Abschnitt 3.1,
- die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Kronsberg", s.a. Abschnitt 3.3.3,
- die Festlegung / Meldung der FFH-Gebiete, s.a. Abschnitt 3.3.4,

Fachplanungen
- Landschaftsrahmenplan Hannover / Landschaftsrahmenplan Region Hannover - Bestand und Bewertung, Vorentwurf, s. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan Kronsberg; s. Abschnitt 3.3.2
- Entwicklungskonzept Wülferode, s. Abschnitt 1

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
Gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind grundsätzlich die geplanten mit den geltenden Darstellungen zu vergleichen.

Mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, den Stadtteil Wülferode weiterzuentwickeln und in moderatem Umfang ergänzende Baumöglichkeiten für den Einfamilienhausbau anzubieten. Hierfür werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Insgesamt ergibt sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes eine zusätzliche Baufläche von rd. 1,03 ha. Der reale Freiflächenverlust fällt demgegenüber bei einer Einfamilienhausbebauung geringer aus.

Des Weiteren soll am nördlichen Rand des Plangebiets eine dem Grundsatz nach bereits im geltenden Flächennutzungsplan vorgesehene Ortsrandgestaltung durch Eingrünung / Abpflanzung vorbereitet werden, die auch hier die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ersetzt.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Die ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet weisen im Bestand keine herausgehobene Bedeutung für das Vorkommen von Pflanzen und Tieren auf, wenngleich die flachgründigen, mageren, kalkhaltigen Böden ein großes Entwicklungspotential für auf solche Gebiete angewiesene Pflanzenarten bieten. Dieses Entwicklungspotential ist aber nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern im gesamten Kronsbergbereich zu finden. Vorkommen seltener oder geschützter Tiere und Pflanzen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen ackerbaulichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Das mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Planungsziel der Wohnbauflächenentwicklung führt demnach wahrscheinlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Mit der beabsichtigten Ortsrandeingrünung können durch Anlage von Gehölzen / Baumpflanzungen auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Insofern können sich günstige Auswirkungen einstellen.

Nachrichtlich:
Nach dem Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestanderhebung und Bewertung kommt der Planfläche zum Teilaspekt "Arten und Biotope" keine besondere Biotopbedeutung zu, die Lage im Einflussbereich von Lärm durch Verkehrsanlagen wird ergänzend festgestellt.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Boden

Die Bodenkundliche Stadtkarte weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets als Bodentyp Mittlerer Gley-Pseudogley aus. Es handelt sich hierbei um vorwiegend schluffige Böden mit oberflächennahem Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluss. Im westlichen Teil kommt der Bodentyp Mittlere Rendzina vor, im östlichen Randgebiet der Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde. Rendzinen sind kalkhaltige geringmächtige Böden mit humosem Oberboden. Pseudogley-Braunerden sind Böden mit zeitweiligem Stauwassereinfluss im tieferen Teil des Unterbodens.

Nach der Bodenfunktionskarte für die Landeshauptstadt Hannover kommt dem Boden im Änderungsbereich in der zusammenfassenden Bewertung eine hohe Schutzwürdigkeit zu. Diese Bewertung resultiert aus folgenden Funktionen:

Lebensraumfunktion

Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des Plangebietes als hoch einzustufen. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte für den überwiegenden Bereich des Plangebietes als mittel und für die westlichen und östlichen Randbereiche als sehr gering zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Mittleren Gley-Pseudogleys im mittleren Bereich wird als sehr gering beschrieben, die westlichen und östlichen Randbereiche zeichnen sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus.

Regelungsfunktion

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Teil des Planbereiches als mittel und im östlichen Randbereich als gering einzustufen.

Filter- und Pufferfunktion

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps Mittlerer Gley-Pseudogley wird als hoch und der Mittleren Rendzina und der Mittleren Pseudogley-Braunerde als sehr hoch bewertet.

Archivfunktion

Die im Planbereich vorkommenden Bodentypen erfüllen keine Archivfunktion.

Da die zur Wohnbauflächenentwicklung im Änderungsbereich vorgesehenen Flächen vollständig unversiegelt sind, führt das mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel dazu, dass Boden verloren geht. Die Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges und zur teilweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen (z.B. Versi-

ckerung von Niederschlagswasser). Diese Auswirkungen sind bei Realisierung des Planungsziels nicht vermeidbar und nur sehr eingeschränkt minimierbar.

Im Zuge der erforderlichen Abwägung ist maßgebend, dass es sich im Plangebiet um eine im Umfang zurückhaltende Siedlungsentwicklung handelt, die zudem von vorhandenen Erschließungsanlagen profitiert und die der Eigenentwicklung des Stadtteils Wülferode dient. Auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Böden im Plangebiet nicht um einzigartige Vorkommen handelt sondern dass sie auch auf den anschließenden Flächen des Kronsberges zu verzeichnen sind, wird dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Siedlungen der Vorrang vor dem Erhalt des Bodens und seiner Funktionen eingeräumt.

Grundwasser
Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet mit mittlerer bis geringer realer Grundwasserneubildungsrate (75-180 mm/a bzw. 0-75 mm/a, Landschaftsrahmenplan, Karte 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (Landschaftsrahmenplan, Karte 3.3-8).

Entsprechend der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (nahe dem Wülferoder Platz) beträgt der Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich > 10 m. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wäre aus diesem Blickwinkel zwar grundsätzlich möglich. Allerdings neigt der Planbereich - wie auch der der benachbarte, bereits bebaute Bereich - wegen der Bodenbeschaffenheit und der als eine Senke erscheinenden Geländesituation zu Staunässe. Eine gezielte Regenwasserversickerung ist daher ausgeschlossen. In diesem Fall gilt für das Niederschlagswasser eine Abflussbeschränkung auf 20 l/s*ha. Für Dränagewasser wurde aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass für eine dauerhafte Ableitung von den Baugrundstücken keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Daher sind die Baukörper wasserdicht, z.B. als "weiße Wanne", zu gestalten.

Mit den für das neue Wohngebiet erforderlichen entwässerungstechnischen Maßnahmen wird auch erwartet, dass eine Verbesserung der gegenwärtigen Grundstückssituation in Bezug auf die Beeinträchtigung durch Staunässe erreicht wird.

Oberflächengewässer
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am Ostrand des Änderungsbereichs, auf der Westseite des in begrenzenden Wirtschaftsweges, verläuft ein Graben, der ggf. u.a. Dränagewässer aufnimmt und damit fakultativ wasserführend ist. Dieser stellt damit ein Gewässer III. Ordnung dar, für den die wasserrechtlichen Schutzbestimmungen zu beachten sind.

Nachrichtlich:
Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestanderhebung und Bewertung ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu. Zum Teilaspekt "Wasser" besteht keine besondere Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention oder dessen Beeinträchtigung / Gefährdung.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln
Belastungen des Bodens mit Altlasten sind nicht bekannt. Generell ist allerdings bei landwirtschaftlich genutzten Böden mit Rückständen aus der Verwendung von Pflanzenbehandlungs- und / oder Düngemitteln zu rechnen. Deshalb muss vor Baubeginn eine darauf zurückzuführende Belastung sicher ausgeschlossen.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Hinweise über noch im Boden verbliebene Kampfmittel liegen über den Änderungsbereich zurzeit nicht vor.

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 unterliegen die an den Straßenzug Wülferoder Straße / Bockmerholzstraße (L 388) angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von jeweils ca. 200 m potentiell einer überdurchschnittlichen NO_2-Belastung. Im äußersten westlichen Teil liegt auch der Änderungsbereich noch in diesem Belastungsraum.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend wurde 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 - Klimafunktionskarte) erstellt. Danach haben die Flächen im Änderungsbereich angesichts ihrer Zugehörigkeit zum großflächigen Freiraum des Kronsberges eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung.

Aufgrund des im Verhältnis geringen Umfanges der zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen und der lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planungsziele spürbar nachteilig verändert, so dass weiterhin eine gute Luftqualität für das Plangebiet und seine Umgebung zu erwarten ist.

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

Nachrichtlich:
Nach dem Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung besteht für die Planfläche zum Teilaspekt "Klima" keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung (= Kaltluftproduktion), jedoch eine "besondere Funktionsfähigkeit für Kaltluftabfluss über unbebauten Freiflächen".

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Die künftige Wohnbaufläche ist rd. 330 m entfernt von dem durch Wülferode führenden Hauptverkehrsstraßenzug Wülferoder Straße / Bockmerholzstraße entfernt gelegen. Nach den zur Verkehrsmengenkarte 2011 vorliegenden Daten beträgt die Verkehrsbelastung (Querschnittsbelastung) der Ortsdurchfahrt von Wülferode auf der Bockmerholzstraße 5.500 Kfz/24h und auf der Wülferoder Straße 6.300 Kfz/24h. Damit gehört er im stadtweiten Vergleich zu den gering

frequentierten Hauptverkehrsstraßen. Etwa die Hälfte dieses Verkehrs ist auf Ziel- und Quellverkehr zurückzuführen.

Für den Bereich der Wohngebietserweiterung stellt der Schallimmissions-Plan Hannover 2009 Mittelungspegel von < 50 bis max. 55 dB(A) tags und nachts fest. Nachts werden Werte von < 45 bis max. 50 dB(A) verzeichnet, die auf die von der Bundesautobahn A 7 ausgehenden Verkehrsimmissionen zurückzuführen sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A) t/n) könnten demzufolge zu Nachtzeiten leicht überschritten werden. Sofern der anzustrebende Innenraumpegel von 40 - 45 dB(A) nicht bereits aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster erreicht wird, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weitere Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen und ggf. die dafür erforderlichen Festsetzungen zu treffen.

Mit der ergänzenden Wohnbebauung in der Größenordnung von etwa 20 Wohneinheiten ist zusätzlicher Kfz-Verkehr auf den vorhandenen Straßen zu erwarten. Dies führt aber angesichts der maximal zu erwartenden Wohneinheiten im Verhältnis zu der durch den Bestand verursachten Belastung nur zu einer insgesamt geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch Zunahme des Anwohnerverkehrs bei einer Bebauung sind daher nicht zu erwarten. Soweit erforderlich sind in der weiteren Planung verkehrliche Lösungen zu entwickeln, mit denen zusätzliche Belastungen der bestehenden Wohngebiete möglichst vermieden werden.

5.2.4.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Im Zusammenhang mit der dem Änderungsbereich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung muss temporär mit Staub-, ggf. auch mit Geruchsemissionen gerechnet werden. Diese sind typisch für derartige städtebauliche Situationen. Die geplante Wohnnutzung ist damit nicht anderen oder höheren Belastungen ausgesetzt, als die bestehende.

5.2.4.3 Lufthygiene

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation durch die Verwirklichung der Planungsziele ist nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

5.2.4.4 Erholungsfunktion der Landschaft

Im Westen und im Osten begrenzen den Änderungsbereich Wegeverbindungen, die auch von Erholungssuchenden genutzt werden. Diese bleiben funktionsfähig erhalten. Der Änderungsbereich selbst hat heute nur als bewirtschaftete Freifläche eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Diese geht zwar durch die vorgesehene Erweiterung des Siedlungsbereichs verloren, jedoch ist die Reduzierung des Erholungsraumes im Verhältnis zu den verbleibenden Freiflächen als unwesentlich zu bewerten.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Wohnbebauung wird den nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wülferode neu definieren und sein Erscheinungsbild verändern. Durch Anpflanzungen gegenüber der freien Landschaft kann der Übergang vom Freiraum zur Siedlungsfläche, so wie im Zuge der bereits realisierten Wohnbebauung am östlichen Siedlungsrand per Ortsrandeingrünung geschehen, befriedigend gestaltet werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird unter dieser Voraussetzung durch die beabsichtigten Darstellungen nicht nachteilig beeinflusst sondern aufgewertet.

Nachrichtlich:
Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestanderhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" als "Landschaftsteilraum mit mittlerer Bedeutung" ein.

5.2.6 Natura 2000
Im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Das FFH-Gebiet Nr. 108 ("Bockmerholz / Gaim) ist in rd. 650 m Entfernung gelegen. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher auch diesbezüglich 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.

Kultur- und sonstige Sachgüter in diesem Sinne sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

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

5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen
Die Realisierung der mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Wohnbebauung führt durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen mit naturnahem Bodengefüge zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, während die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft / Klima sowie der Mensch nur in geringfügigem Maße betroffen sind. Angesichts des Umfanges der verbleibenden Freiflächen auf dem Kronsberg wird in Abwägung mit dem Ziel der Fortentwicklung des Stadtteils Wülferode letzterem Aspekt der Vorzug gegeben.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zu erwarten, dass landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird. Die nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser würden nicht eintreten.

Mit Durchführung der Planung werden die in Abschnitt 5.2.9 zusammenfassend beschriebenen Auswirkungen verbunden sein, jedoch bedeutet dies für die großräumigen Freiflächen des Kronsberges keine bedeutend nachteilige Veränderung des Umweltzustandes.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / Eingriffsregelung
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. Da der

Flächennutzungsplan die Aufgabe hat, die städtebauliche Entwicklung in Grundzügen darzustellen, kann auf dieser Planebene im Allgemeinen nur eine Grobabschätzung zu den Eingriffen und zu den ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich können erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe zuverlässig beurteilt werden kann.

Mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hinsichtlich der beabsichtigten Wohngebietserweiterung Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Leistungsfähigkeit vorbereitet, die sich in erster Linie auf die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und naturnaher Böden erstreckt. Ein Ausgleich wird im Bereich der darzustellenden Wohnbaufläche - wenn überhaupt - nur sehr eingeschränkt zu erreichen sein. Angesichts der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und des völligen Fehlens von darüber hinaus gehender Vegetation ergibt sich jedoch bei biotopwertsteigernden Maßnahmen nur ein geringflächiger zusätzlicher Kompensationsbedarf, der unterhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes liegen wird. Dieser Ausgleich kann - mindestens teilweise - ortsnah durch Abpflanzungen gegenüber der freien Landschaft auf dem als "Allgemeine Grünfläche" darzustellenden Geländestreifen am Nordrand der Siedlungserweiterung erfolgen. Der konkrete Kompensationsbedarf ist auf der Planebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Er trifft auch die dafür erforderlichen Festsetzungen.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Um ein dem Nachfrageinteresse entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet bereit halten zu können, müssen diese räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten verteilt werden (vgl. hierzu Abschnitt 4). Die Erweiterung des Wohnbauflächenangebots in Wülferode richtet sich an einen spezifischen Nachfragekreis, der die Standortgegebenheiten akzeptiert (Wohnen in ländlicher Umgebung, im Stadtteil nicht vorhandene, aber in zumutbarer Distanz erreichbare Infrastrukturangebote). Wohnstandorte mit ähnlichen Gegebenheiten bestehen im Stadtgebiet nur noch in Isernhagen-Süd, dort allerings ohne bedeutendes Entwicklungspotential. Im Sinne einer räumlichen Verteilung der Angebote für den Einfamilienhausbau sind Standortalternativen zum Plangebiet nicht gegeben.

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) sowie der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 217. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

Grundsätzlich käme zwar alternativ eine Freiflächen-Darstellung, z.B. als Aufforstungsfläche oder als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit künftigen Bauleitplänen, in Betracht. Damit würden aber die in den Abschnitten 1 und 4 dargelegten Zielsetzungen verfehlt.

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

Gemäß Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkei-

ten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 5.2.2) sowie der Bestandserhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover und der Klimafunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.3) sowie der Verkehrsmengenkarte 2011 und dem Schall-Immissionsplan Hannover 2009 (s. Abschnitt 5.2.4.1).

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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

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

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 217. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung von Bebauungsplänen zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen der Bebauungspläne können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

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

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

5.8 Zusammenfassung

Das Wohnbauflächenangebot im Stadtteil Wülferode ist nahezu erschöpft. Für das spezielle Nachfragesegment sollten hier in ortsverträglichem Umfang auch weiterhin Angebote zur Verfügung stehen. Eine weitere Wohnungsbauentwicklung sollte am bisherigen nördlichen Siedlungsrand erfolgen, weil hier durch vorhandene Erschließungsanlagen (Straße "Am Wiesengarten) günstige Rahmenbedingungen gegeben sind. Sie dient dem übergreifenden städtischen Ziel, dem prognostizierten Neubedarf an Wohneinheiten bis 2025 Rechnung zu tragen sowie die Attraktivität des Wohnstandortes Hannover zu erhalten und womöglich zu steigern. Dafür soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am bisherigen nordöstlichen Siedlungsrand in Anspruch genommen werden. Das bereits im Entwicklungskonzept Wülferode aus dem Jahr 2000 vorgesehene Entwicklungsziel wird somit zurückhaltend umgesetzt. Gleichzeitig soll die Ortsrandeingrünung im Norden von Wülferode komplettiert werden. Das bereits im Jahr 1996 eingeleitete Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, das auch eine Siedlungsentwicklung am südlichen und am westlichen Rand Wülferodes vorsah, wurde eingestellt.

Mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die angestrebte Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für die Region Hannover in einer ersten Realisierungsstufe im Umfang von etwa 20 Wohneinheiten eingeleitet werden.

Die Realisierung der Planung wird wegen der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser führen, während die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie auf den Menschen einschließlich des Bedürfnisses nach landschaftsbezogener Erholung auch angesichts des im Verhältnis zu den verbleibenden Freiflächen geringen Umfanges der Entwicklungsfläche als geringfügig anzusetzen sind. Allerdings wird der Boden im Plangebiet in seiner Bedeutung als hoch bis z.T. sehr hoch bewertet. In der Abwägung wird demgegenüber dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne einer Eigenentwicklung auch angesichts des zurückhaltenden Umfanges und der Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen der Vorrang eingeräumt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. In Anbetracht der bisherigen Nutzung für die Landwirtschaft ist für das Plangebiet nur eine geringe Biotopwertigkeit festzustellen, so dass der Eingriff kleinräumig durch biotopwerterhöhende Maßnahmen ortsnah kompensiert werden kann. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Angebote an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau sollten räumlich verteilt im Stadtgebiet und mit unterschiedlichen Lagequalitäten zur Verfügung gestellt werden. Standortalternativen zum Plangebiet mit ähnlichen Merkmalen sind nicht gegeben. Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung sowie der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 217. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

Begründung aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter