

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
zur 159. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Gewerbegebiet "Südbahnhof" ist durch die Ansiedlung von Betrieben, die ursprünglich auf Gleisanschluss am Güterbahnhof "Südbahnhof" angewiesen waren, entstanden. Seither hat sich – bedingt durch die abnehmende Bedeutung des bahnbetriebenen Güterverkehrs – die Betriebsstruktur gewandelt. Nur noch wenige Betriebe nutzen bzw. benötigen einen Gleisanschluss. Überwiegend hat der Bereich über die Jahre hinweg den Charakter eines Gewerbegebietes angenommen, das unmittelbar an Wohnnutzung grenzt. Er wirkt ungeordnet und ist teilweise suboptimal erschlossen. Im südlichen Teil des Areals besteht seit vielen Jahren eine Gewerbebrache. Teile des Geländes sind erheblich mit Bodenverunreinigungen aus gewerblicher Nutzung belastet.

Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Bereich des Gewerbegebietes Südbahnhof neu zu ordnen und so die Voraussetzungen für einen dauerhaft funktionsfähigen Gewerbebestandort unter Wahrung der Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung zu schaffen. Dieses Ziel umfasst auch die Verbesserung der Erschließung. Ferner sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen dem gegenwärtigen Nutzungsspektrum und den sich daraus ergebenden Entwicklungen gerecht werden. In diesem Sinne sollen die Voraussetzungen für eine Verlagerung des ansässigen Baumarkts in den Südteil des Gewerbebestandes und für die Ansiedlung ergänzenden Einzelhandels zur Verbesserung der Versorgung der Wohnbevölkerung geschaffen werden.

Die Intensivierung der Nutzung im Gebiet hat zusätzliche Verkehre zur Folge, die jedoch nach den Ergebnissen entsprechender Untersuchungen ohne zusätzliche Belastungen für die benachbarten Wohngebiete abgewickelt werden können.

Die frühere gewerbliche Nutzung führte, wie ausgeführt, zu erheblichen Bodenbelastungen. Die angestrebte Nachnutzung ermöglicht eine umfassende Bodensanierung. Dieses Ziel würde bei Verzicht auf eine bauliche Nutzung auf den brachliegenden Flächen wirtschaftlich nicht tragfähig zu erreichen sein und daher verfehlt werden.

Mit der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Damit wird auch der Anforderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen auszuschöpfen, in besonderem Maße Rechnung getragen. Insgesamt wird auf der Grundlage der Planänderung eine bessere Integration des Südbahnhofbereiches in den Stadtteil erreicht.

Die mit der 159. Änderung getroffenen Darstellungen nehmen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für das Südbahnhof-Gelände lediglich eine Modifizierung der bisher bereits dargestellten Bauflächen vor. Umweltrelevante Schutzgüter sind daher auf der Flächennutzungsplanebene durch die Planänderung nicht betroffen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

### **Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- **(1.) Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
vom 03.05.2001 bis 05.06.2001
- **(2.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
vom 23.06.2005 bis 22.07.2005  
*Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit war wegen Änderung des Planungsrechts (Novellierung des BauGB durch das EAG-Bau) erneut durchzuführen.*
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
vom 18.05.2006 bis 19.06.2006

Gegen die Planungsziele wurden in allen drei Beteiligungsschritten Bedenken mit im Wesentlichen folgenden Argumenten erhoben:

Eine gewerbliche Nutzung werde weder der guten Anbindung an den ÖPNV und der innenstadtnahen Lage noch der Nachbarschaft mit Wohnnutzung gerecht. Das Gebiet eigne sich besser für eine Mischnutzung aus Wohnen, Geschäften und Büros.

Teils wird gefordert, die brachliegenden Flächen zu erhalten und einer verbesserten Ausstattung des Stadtteils mit Freiräumen zuzuführen.

Zusätzliche Verkehre und eine Zunahme der verkehrsbedingten Belastungen werden befürchtet.

Infolge der geplanten Ansiedlung weiteren großflächigen Einzelhandels seien negative Auswirkungen auf die bestehende (ausreichende) Einzelhandelsstruktur zu erwarten.

Die Altlastensituation erlaube nicht die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Die Planungsziele würden in erheblichem Maße negative Auswirkungen auf die Schutzgüter, vor allem auf Tiere, Pflanzen und den Menschen, nach sich ziehen, die jedoch bei der Planung nicht bewältigt worden seien.

*Die Ausweisung einer gegenüber Immissionen sensibleren Nutzung (hier ist besonders der Schienenverkehrslärm relevant) würde zu neuen Konflikten führen, die planerisch nicht zu bewältigen wären, zumal die DB nicht zu weiterem Lärmschutz verpflichtet ist.*

*Die angestrebte Nachnutzung ermöglicht (und erfordert) eine umfassende Bodensanierung. Dieses Ziel würde bei Verzicht auf eine bauliche Nutzung auf den brachliegenden Flächen wirtschaftlich nicht tragfähig zu erreichen sein und daher verfehlt werden. Mit der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Damit wird auch der Anforderung des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen auszuschöpfen, in besonderem Maße Rechnung getragen.*

*Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt nicht zu unverträglichen Mehrbelastungen der angrenzenden Bereiche durch Verkehr und Immissionen.*

*Die Verträglichkeit der geplanten Ausweisung eines Standortes für ergänzende Einzelhandelsnutzungen für vorhandene Versorgungsstrukturen wurde gutachterlich nachgewiesen.*

*Die mit der 159. Änderung getroffenen Darstellungen nehmen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes für das Südbahnhof-Gelände lediglich eine Modifizierung der bisher bereits dargestellten Bauflächen vor. Umweltrelevante Schutzgüter sind daher auf der Flächennutzungsplan-Ebene durch die Planänderung nicht betroffen.*

*Insgesamt konnten die Bedenken unter Abwägungsgesichtspunkten nicht durchschlagen.*

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
vom 20.06.2005 bis 22.07.2005

#### Region Hannover

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Bebauungsplan-Ebene ein erweiterter Bedarf an orientierenden Untersuchungen ergeben kann. Für den südlichen Teil des Änderungsbereichs stehe die Region in Verhandlungen mit Grundstückseigentümerin und DB hinsichtlich des Untersuchungsbedarfs. Es werden Änderungswünsche zur Begründung hinsichtlich des Themas Altlasten gegeben.

Weitere Anregungen und Bedenken bestünden nicht. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde überarbeitet.*

#### Polizeidirektion Hannover

Es bestehen keine Bedenken; jedoch ist eine Mehrbelastung der Anwohner im südlichen Bereich zu erwarten.

*Die verkehrs- und schallgutachterliche Betrachtung kommt zum Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehre verträglich für die Umgebung abgewickelt werden können.*

#### DB Services

Es bestehen keine Bedenken, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen für neue Nutzungen gegenüber dem bestehenden Bahnlärm können nicht der DB auferlegt werden.

*Wurde zur Kenntnis genommen.*

#### Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Auf die besondere Schutzbedürftigkeit der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird hingewiesen. Insbesondere sollte in der Begründung auf die Lärmbeurteilungspegel für die Wohngebiete hinweisen werden, die Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sein sollen.

*Die Anregung wird nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchungen aufgegriffen.*

#### Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND)

Die Planungsziele werden abgelehnt. Maßgebend dafür seien folgende Gesichtspunkte:

Das Vorhaben werde zu erheblichen Zusatzverkehren mit Erhöhung der Belastungen an Lärm, Feinstaub und sonstigen Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten führen. Eine Lärminderungsplanung wird gefordert.

Ein Bedarf für die geplante Einzelhandelsnutzung bestehe nicht. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe seien zu befürchten mit dem Ergebnis der Verschlechterung der Versorgung der Wohnbevölkerung.

Das Vorhaben wirke sich negativ auf Boden, Wasser und Stadtklima aus. Wertvolle Ruderalflora werde zerstört, in den Lebensraum geschützter Vogelarten werde eingegriffen.

Der Stand der Sanierung im Bereich des Kertess-Geländes erlaube noch keine bauliche Nachnutzung.

Der geltende Landschaftsplan sei unberücksichtigt geblieben.

Zur Fortsetzung des Verfahrens seien umfassende Untersuchungen und Gutachten Voraussetzung (Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Bodengutachten, Kartierung von Flora und Fauna, Grünordnungsplan, Umweltbericht) gemäß den Anforderungen des BauGB.

*Die Einschätzung bzgl. der Erhöhung der Belastungen durch zusätzliche Verkehre wird auf der Grundlage vorliegender Untersuchungen nicht geteilt.*

*Die Einschätzung zum Bedarf an zusätzlichem Einzelhandel wird nicht geteilt.*

*Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes treten keine negativen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter ein.*

*Soweit eine Sanierung zur baulichen Nachnutzung erforderlich ist, werden die dazu notwendigen Regelungen außerhalb der Ebene des Flächennutzungsplanes zu treffen sein.*

*Ein Landschaftsplan besteht nicht, der Landschaftsrahmenplan hat als Fachplanung empfehlenden Charakter.*

*Die zur Ermittlung des Abwägungsmaterials erforderlichen Gutachten / Untersuchungen werden der jeweiligen Ebene entsprechend erstellt. Die Ergebnisse und Bewertungen werden in die Begründung im Rahmen des Umweltberichtes eingestellt.*

#### Industrie und Handelskammer Hannover (IHK)

Grundsätzlich wird das Ziel, dem Prozess der zunehmenden Ausdünnung des Netzes der Nahversorger entgegenzuwirken, unterstützt.

Es wird jedoch befürchtet, dass die Ansiedlung eines SB-Warenhauses zur Gefährdung verbliebener Fachgeschäftstrukturen führen würde. Zusätzlich wären mit der Ansiedlung eines SB-Warenhauses auch Verkehrsprobleme mit entsprechenden Belastungen der Wohnbevölkerung zu erwarten.

Daher werde empfohlen, die Verkaufsfläche des geplanten Vollversorgers auf 3.000 m<sup>2</sup> zu reduzieren, um zu erwartende Verkehrsprobleme zu beschränken und den Einzelhandel im Stadtteil nicht zu schwächen.

*Ein SB-Warenhaus war nicht vorgesehen, sondern seinerzeit ein Verbrauchermarkt, aktuell ein als Fachmarktzentrum bezeichneter Einzelhandelsstandort. Nähere Nutzungsdetails einschließlich der Auswirkungen sind auf Bebauungsplan-Ebene zu klären. Der Flächennutzungsplan liefert durch Ausweisung einer Sonderbaufläche nur die standortbestimmende Grundlage.*

*Lt. Verkehrsgutachten führt die geplante Einzelhandelsnutzung nicht zu unzumutbaren Mehrbelastungen.*

*Der Flächennutzungsplan legt keine Größe der maximalen Verkaufsfläche fest. Lediglich zu der raumverträglichen Größenordnung sind Aussagen möglich. Mit den diesbezüglich erstellten gutachterlichen Beurteilungen konnte die Verträglichkeit festgestellt werden. Der Empfehlung der IHK auf Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche soll daher nicht gefolgt werden.*

#### Handwerkskammer Hannover

Grundsätzlich werde die Absicht, das Gewerbegebiet zu erhalten und fortzuentwickeln, begrüßt.

Bedenken bestünden hingegen bzgl. der Öffnung des Südbahnhofsgeländes für großflächigen Einzelhandel. Befürchtet werde ein hierdurch ausgelöstes überproportionales Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Nachteilen für die bestehenden Gewerbebetriebe. Auch eine Gefährdung der vorhandenen Stadtteilzentren sei nicht auszuschließen.

*Mit der Flächennutzungsplan-Änderung wird das Ziel verfolgt, die Voraussetzungen für die Verlagerung einer vorhandenen Baumarktnutzung und zur Verbesserung des über die wohnungsnaher Versorgung hinausgehenden Einzelhandelsangebots für die Ansiedlung eines weiteren Fachmarktsstandortes geschaffen werden. Die Verträglichkeit für den Stadtteil bezüglich gesicherter Versorgungsstrukturen und der verkehrlichen Auswirkungen sind gutachterlich untersucht worden. Festgestellt wurde, dass die angestrebte Entwicklung verträglich erfolgen kann. Insofern ist den Bedenken der Handwerkskammer in der Sache Rechnung getragen.*

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
vom 02.12.2008 bis 07.01.2009
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
vom 18.05.2006 bis 19.06.2006

*Überwiegend haben die Träger öffentlicher Belange zusammengefasst zum Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellung genommen.*

#### Region Hannover

Es bestehen keine Bedenken, die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

*Wird zur Kenntnis genommen.*

#### Polizeidirektion Hannover

Grundsätzlich bestünden keine Bedenken zum Planungsziel. Allerdings seien in der Realisierungsphase Verkehrsprobleme bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraßen zu befürchten.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Hinzuweisen ist darauf, dass die geplante Entlastungsstraße nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist.*

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Es wird der Hinweis auf die starke Lärmbelastung im Bereich der geplanten Verbindungsstraße / Einmündung Tiestestraße gegeben. Ergänzende schalltechnische Untersuchungen seien geboten.

*In der Begründung wurde zwar zur weitergehenden Information auf die geplante Verbindungsstraße innerhalb des Gewerbeareals hingewiesen. Der Hinweis des Gewerbeaufsichtsamtes betrifft jedoch in der Sache nur die Ebene des Bebauungsplanes, da der Flächennutzungsplan keine Darstellung der künftigen Erschließungsstraße enthält.*

*Auf der Ebene des Bebauungsplanes (für das konkrete Vorhaben der Errichtung eines Einzelhandelsstandortes und des Baus einer Entlastungsstraße, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1679) wurden die verkehrlichen / schalltechnischen Auswirkungen auch im fraglichen Bereich untersucht. Die Untersuchung stellt fest, dass auch künftig sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erheblich unterschritten werden.*

BUND

Der BUND lehne die Planung entschieden ab.

Das Vorhaben werde zu erheblichen Zusatzverkehren im Plangebiet und in der Umgebung führen, so dass eine erhebliche Zunahme der heute bereits hohen Lärm-, Feinstaub- und sonstigen Immissionsbelastung in den hiervon betroffenen, angrenzenden Wohngebieten zu befürchten sei.

Das Vorhaben würde sich durch die damit bedingten Versiegelungen erheblich negativ auf Boden, Wasser und Stadtklima im Planungsraum auswirken. Es würde eine heute aus Naturschutzsicht wertvolle Ruderalflur dauerhaft zerstören.

Die bisherige Kertess-Sanierung habe noch nicht den Standard erreicht, der unter Vorsorgegesichtspunkten anzustreben und auch realisierbar ist.

Die bisherigen Stellungnahmen werden wie folgt ergänzt:

Die Planung lasse eine angemessene Problembewältigung vermissen.

Der Umweltbericht sei oberflächlich und lückenhaft und erfülle nicht die gesetzlichen Anforderungen.

Ein Bedarf für die Planung sei nicht plausibel dargelegt.

Die unzureichende Beschreibung der städtebaulichen Situation führe zu krassen Planungs- und Bewertungsfehlern.

Die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) seien nicht beachtet.

Ein integriertes Verkehrskonzept fehle und die Notwendigkeit der geplanten Erschließungsstraße sei nicht belegt.

Die Planung sei mit den "verbindlichen" Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes nicht vereinbar. Ferner werde die Aufstellung eines Landschaftsplanes unter Zurückstellung der Flächennutzungsplanänderung gefordert.

Die Planung verfehle das angestrebte Ziel einer mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglichen Gewerbeansiedlung angesichts der Planung der neuen Erschließungsstraße, des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Dimensionierung der geplanten Einzelhandelsansiedlungen. Ferner bewirke die geplante Einzelhandelsansiedlung entgegen dem dargestellten Planungsziel nicht die Optimierung des Versorgungsangebotes sondern zur Verdrängung eingesessener Einzelhandelsbetriebe.

Die verwendeten Daten zur Verkehrsmenge (Verkehrsmengenkarte 1995) und zu den Schallimmissionen (Schallimmissionsplan Hannover 2000) seien veraltet und daher unbrauchbar. Die Stadt werde ihrer Verpflichtung aus § 47c BImSchG zur Erstellung aktueller Lärmkarten nicht gerecht.

Die Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe sei unzureichend ermittelt.

Die Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sei unzureichend, da im Hinblick auf die erfolgte illegale Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im nördlichen Planungsgebiet nicht ersichtlich sei, welcher Zustand dafür zugrunde gelegt wurde.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser fehle eine flächendeckende kartenmäßige Darstellung von Bodenarten und Bodentypen.

Die Behauptung in der Begründung, das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren bereite keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Beanspruchung von Grund und Boden vor, sei falsch. Erst die Bauleitplanverfahren ermöglichten die umfassende bauliche Nutzung. Blicke alles wie bisher, würde die Wertigkeit des größtenteils nicht mehr benötigten und daher ungenutzten Bahngeländes als weitgehend unversiegelte Freifläche bestehen bleiben.

Eine kartenmäßige Darstellung der Altlasten fehle, so dass sich das Ausmaß des Gefahrenpotentials weder räumlich noch ausreichend qualitativ nachvollziehen lasse.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Lufthygiene und Klima sowie auf das Schutzgut Mensch seien völlig unzureichend beschrieben. So sei die hohe verkehrsbedingte Feinstaubbelastung im Bereich von Sallstraße und Marienstraße nicht einmal erwähnt, die Planungsziele würden in rechtswidriger Weise zu einer Erhöhung dieser Belastungen führen. Der BUND erwarte die Vorlage des klima-ökologischen Gutachtens des Büros GEONET zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation von 2004. Die oberflächliche Behandlung angeblich nicht zu erwartender klimatischer Auswirkungen verkenne die Bedeutung derartiger unversiegelter Freiflächen für das lokale Stadtklima.

Die Darstellung, das Plangebiet sei zum großen Teil bebaut bzw. unversiegelt und daher seien negative Auswirkungen nicht zu erwarten, lasse sich bei näherer Betrachtung nicht halten. Demgegenüber weise das Plangebiet nämlich noch große unversiegelte Areale mit Ruderalvegetation auf.

Insbesondere die Ausführungen zum Schutzgut Mensch seien völlig unzureichend und lückenhaft. So werde in die Gesamtbetrachtung der für die Anwohner im ungünstigsten Fall zu erwartenden Zusatzbelastungen nicht die bestehende und künftige Belastung durch Luftschadstoffe, durch Gewerbelärm und durch Veranstaltungslärm (Maschsee, Stadion, Schützenplatz, Stadthalle) einbezogen. Auch die hohe Belastung des Planungsraumes durch Bahnlärm finde keine angemessene Berücksichtigung.

Die Betrachtung der baubedingten Belastungen der Anwohner fehlten ebenfalls vollständig.

Es werde zudem die Chance vertan, von dem Hauptverursacher der hohen Lärmbelastung - der Deutschen Bahn bzw. von ihrem Tochterunternehmen AURELIS - die notwendigen Lärminderungsmaßnahmen an der Bahnstrecke zu erwirken. Hierzu wird die Auffassung vertreten, dass die Flächennutzungsplan-Änderung in erster Linie auf ihre Veranlassung und zu ihrem Nutzen erfolge.

*Die Einschätzung des BUND hinsichtlich einer durch die Planung ausgelösten unzumutbaren Zusatzbelastung wird nicht geteilt und ist durch entsprechende Gutachten widerlegt.*

*Der Stand der Sanierungsplanung bzw. der bestehende Sanierungsvertrag erlaubt, die Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung zu schaffen.*

*Der Umweltbericht hat auf der jeweiligen Maßstabsebene die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange zu beschreiben und zu bewerten. Dies kann im Rahmen des Flächennutzungsplanes naturgemäß einerseits nur bezogen auf die getroffenen Plandarstellungen erfolgen, andererseits entsprechend seiner Aufgabenstellung nur in Grundzügen. Der Vorwurf eines mangelhaften Umweltberichts trifft nicht zu und wird zurückgewiesen.*

*Das Planungserfordernis ergibt sich allein aus der Notwendigkeit der Reaktivierung der ehemaligen Bahnflächen. Das planungsrechtliche Erfordernis eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ergibt sich schon aus dem Fortfall der bahnbezogenen Nutzung und damit der Notwendigkeit zur Löschung der dargestellten Bahnfläche.*

*Eine etwaige unvollständige Beschreibung der städtebaulichen Situation führt nicht zu rechtlich relevanten Planungsfehlern. Soweit erforderlich wurde die Begründung ergänzt.*

*Der Vorwurf trifft nicht zu. Die Planung ist zudem gemäß Mitteilung der Region Hannover als zuständiger Landesplanungsbehörde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.*

*Die geplante Entlastungsstraße ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, da sie keine Hauptverkehrsstraßenfunktion hat, die erforderlich für ihre Darstellung wäre.*

*Der Landschaftsrahmenplan ist nicht verbindlich, sondern hat fachlich empfehlenden Charakter. Die Empfehlungen des Landschaftsrahmenplanes von 1990 sind ferner nicht statisch. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Auch ein Landschaftsplan wäre nicht verbindlich, sondern würde lediglich einen Fachbeitrag liefern. Die in die Abwägung einzustellenden Umweltbelange, darunter auch die Belange von Natur und Landschaft, sind ohnehin entsprechend der jeweiligen Planebene zukommenden Detailtiefe zu ermitteln und zu bewerten und anschließend sachgerecht in die Abwägung einzustellen.*

*Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ist sowohl den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten als auch den Belangen des Eigentümers des Gewerbeareals, ferner den Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe Rechnung zu tragen. Sie ist planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung mit dem Wohnen verträglicher Gewerbenutzungen. Detaillierte und diese Aspekte konkret berücksichtigende Festsetzungen lassen sich erst auf der B-Plan-Ebene treffen.*

*In der Abwägung der verschiedenen Interessen wird eine etwaige Aufhebung einer gewerblichen Nutzung als nicht sachgerecht und daher als nicht vertretbar beurteilt.*

*Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen wurden auf der B-Plan-Ebene aktuell und umfassend in Bezug auf Verkehr, Lärm und Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen untersucht. Die entsprechenden Gutachten bestätigen die grundsätzliche Verträglichkeit. Verbindliche Festsetzungen zur Definition der aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Rahmenbedingungen werden auf der Bebauungsplan-Ebene getroffen.*

*Die Verwendung der Verkehrsmengenkarte 1995 und des Schallimmissionsplanes 2000 entsprach der Datenlage zur Erarbeitung des ausgelegten Entwurfs. Der zwischenzeitlich erreichte Stand der Fortschreibungen sowie aktuelle Verkehrserhebungen wurden für die abschließende Abwägung verwendet. Die aktuelle Datenlage konnte gegenüber der Entwurfsfassung nicht zu anderen Ergebnissen führen.*

*Die Erstellung von Lärmkarten ist nicht planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die aufgrund von § 47c BImSchG geforderte Lärmkartierung konnte erst im Jahre 2008 abgeschlossen werden, nachdem zuvor im März 2007 das Land Niedersachsen durch Verordnung die zuständigen Stellen bestimmt hatte (vgl. auch Informations-Drucksache Nr. 1338 / 2008). Die Stadt konnte daher ihrer rechtlichen Verpflichtung nach dem BImSchG erst nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung nachkommen. Die so ermittelten Daten sind zur weiteren Abwägung verwendet worden, führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planungsziele.*

*Mit dem auf Bebauungsplan-Ebene erstellten aktuellen Lärmgutachten für den Südteil des Änderungsbereichs sowie der für das gesamte Stadtgebiet bestehenden Ermittlung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung der Luft liegt eine ausreichende Datengrundlage vor.*



*Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt die Eingriffsregelung nach den Bestimmungen des BauGB. Sie ersetzen die naturschutzrechtlichen Bestimmungen über den Eingriff. Für die planungsrechtliche Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist daher ausschließlich der Vergleich zwischen dem bereits zulässigen und dem aufgrund künftigen Planungsrechts zu erwartenden Eingriff maßgebend. Planungsrechtlich betrachtet ist deshalb nicht der durch Nichtausnutzung entstandene Zustand von Natur und Landschaft beachtlich.*

*Dies wird deutlich durch § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird demzufolge kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der über die bisherigen Planungsziele hinausginge.*

*Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gebiet. Natürlicher oder naturnaher Boden ist hier nicht mehr anzutreffen. Daher hat für den Änderungsbereich das Schutzgut Boden bezüglich seiner Lebensraumfunktion und seiner Archivfunktion nur eine geringe Bedeutung. Auch hinsichtlich der Regelungs- und Filterfunktion besteht angesichts der Schadstoffbelastungen nur eine geringe Wertigkeit. In der Begründung sind vorliegende und zu verwendende Materialien zu den Umweltbelangen in zusammenfassender Form darzustellen. Eine kartenmäßige Darstellung der Bodenarten und -typen ist nicht geboten. Im Übrigen ist auch zu diesem Aspekt darauf hinzuweisen, dass im Vergleich von bisheriger zu künftiger Planung keine qualitative Veränderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden eintreten werden.*

*Die Auffassung des BUND, erst die Planung ermögliche die rechtlich relevanten Eingriffe, berücksichtigt nicht die oben dargestellte Rechtslage in Bezug auf die durch die Planung ermöglichten Auswirkungen auf die Schutzgüter. Vielmehr dienen Informationen über den Zustand von Natur und Landschaft bei der gegebenen planungsrechtlichen Situation der Überprüfung, ob sich daraus ein planungsrechtliches Erfordernis zur planerischen Bewältigung dergestalt ergibt, dass etwa aus Anlass der Planung ein Zurücknehmen von baulicher Nutzung und somit von Eingriffsmöglichkeiten geboten wäre. Das lässt sich zumindest für die Flächennutzungsplan-Ebene für den Änderungsbereich aus dem erfassten und bewerteten Zustand von Natur und Landschaft nicht ableiten. Die in der Begründung vorgenommenen Ausführungen über das Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie über die Bodenarten dienen in dieser Hinsicht der umfassenden Information. Diese Angaben führen jedoch unter Abwägungsgesichtspunkten nicht zu anderer Bewertung als bei dem ausgelegten Entwurf der F-Plan-Änderung.*

*Der bisher bzw. früher überwiegend gewerblich genutzte Teil des Änderungsbereichs ist infolge dieser Nutzung und infolge illegaler Entsorgung flächendeckend erheblich mit Schadstoffen belastet, die eine der nachfolgenden Nutzung angemessene Sanierung des Bodens erfordern. Eine Sanierung ist nach den vorliegenden Untersuchungen möglich, so dass sich daraus nicht etwa ein Hindernis für eine bauliche Nachfolgenutzung ergibt.*

*Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die Belastungssituation zu kennzeichnen, sofern das Gelände - wie hier der Fall - baulich genutzt werden soll. Diese Kennzeichnung ist nicht weiter differenziert für die gesamte Gewerbliche Baufläche vorgenommen worden. Insofern hat der Flächennutzungsplan damit seine planungsrechtliche Aufgabe erfüllt.*

*Die weiteren Angaben über die Bodenbelastungen dienen der umfassenden Information. Eine kartenmäßige Darstellung kann zwar weitergehende Informationen vermitteln, ist aber nicht Voraussetzung für eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung. Hierbei ist hervorzuheben, dass mit den eingeleiteten Bauleitplanverfahren überhaupt erst die Grundlage für eine wirtschaftliche Folgenutzung geschaffen wird, die eine Beseitigung der schädlichen Bodenbelastungen ermöglicht.*

*Die zusammenfassende Beschreibung der Auswirkungen der Planungsziele auf die Schutzgüter Luft / Klima und auf den Menschen werden als ausreichend beurteilt. Die Ausführungen in der Begründung zum Beteiligungsverfahren und zum ausgelegten Entwurf werden um die Aussagen des im Juni 2006 vorgelegten Gutachtens des Büros GEONET zu den klima- und immissionsökologischen Funktionen ergänzt.*

*Nach der Klimafunktionskarte des GEONET-Gutachtens hat der Änderungsbereich keine Bedeutung für die Frischluftproduktion. Auch die Funktion einer bedeutenden Kaltluftleitbahn übernimmt er nicht. Die angrenzenden Wohnbereiche bis zur Sallstraße werden als bioklimatisch gering bis mäßig belastet bewertet. Lufthygienisch und bioklimatisch belastete Siedlungsräume sind nur im unmittelbaren Nahbereich der Marienstraße und der Sallstraße (hier nach Süden etwa bis zur Lutherstraße reichend) zu verzeichnen.*

*Auch bezüglich der Auswirkungen der Planungsziele auf die Schutzgüter Luft / Klima und den Menschen ist rechtlich relevant der Vergleich zwischen bisheriger und künftiger Planung.*

*Die vorliegenden, einschlägigen Gutachten wurden dem BUND zur Verfügung gestellt.*

*Nur der südliche Teil des Änderungsbereichs - etwa ab Höhe des Brehmhofes - besteht aus unversiegelten und unbefestigten Freiflächen. Hier sind auch die erheblichsten Schadstoffbelastungen des Bodens infolge gewerblicher Nutzung vorhanden.*

*Die angemessene Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch erfordert u.a., die möglichen Belastungen auf die umliegenden Wohnbereiche, die durch den Planvollzug erwartet werden können zu ermitteln und zu bewerten. In diesem Sinne ist relevant die Planung eines zusätzlichen Standortes für großflächige Einzelhandelsnutzung. Demzufolge war (auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes) der Nachweis zu erbringen, dass unvertretbare zusätzliche Belastungen nicht entstehen. Diese Nachweise wurde mit entsprechenden Gutachten erbracht. Darüber hinaus gehende etwa bestehende, nicht planbedingte Belastungen wie Veranstaltungslärm sind dagegen einer Betrachtung und Bewertung im Rahmen dieses Planverfahrens nicht zugänglich. Die mit dem Betrieb der Bahnstrecke verbundenen Lärmimmissionen finden dagegen insofern Berücksichtigung, dass vor dem Hintergrund der fehlenden Rechtsverpflichtung für weiteren Lärmschutz eine Ausweisung für sensiblere Nutzungen nicht vertretbar ist und deshalb nicht vorgenommen wird*

*Durch Baumaßnahmen bedingte Belastungen sind zeitweiliger Natur und führen nicht zu den im Rahmen der Abwägung zu betrachtenden dauerhaften Auswirkungen eines Planungsziels. Auch in diesem Aspekt ist der Vergleich zwischen bisherigem und künftigen Nutzungsspektrum anzustellen. Die Auswirkungen bzgl. des Baulärms unterscheiden sich in dieser Hinsicht nicht signifikant. Maßgebend ist vielmehr, inwieweit die Nutzung selbst nachteilige Auswirkungen hervorruft. In diesem Sinne ist relevant das Planungsziel der Darstellung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel.*

*Die vorgetragene Forderung nach erweitertem Lärmschutz an der Bahnstrecke entbehrt einer rechtlichen Anspruchsgrundlage. Schutzbedürftig im Sinne des Lärmsanierungsanspruchs ist nur eine sensible Nutzung. Dementsprechend besteht auf der Ostseite der Bahnstrecke auch Lärmschutz für die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung. Auf der Westseite liegen die Wohngebiete der Südstadt so weit von der Lärmquelle entfernt, dass die relevanten Lärmsanierungswerte nicht überschritten werden. Auf die erforderliche Abwägung im Rahmen der F-Plan-Änderung bezogen ist festzustellen, dass der Bahnlärm nicht planungsbedingt ist und auch keine Konfliktsituation hinsichtlich dieses Aspekts durch die Bauleitplanung erzeugt wird, mit der sie sich in ordnungsgemäßer Weise auseinanderzusetzen hätte.*

*Die Auffassung des BUND, die Flächennutzungsplan-Änderung erfolge in erster Linie zum Nutzen der Eigentümerin, wird zurückgewiesen. Das städtebauliche Bedürfnis zur Planaufstellung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist vielmehr durch das kommunale Interesse an einer geordneten Entwicklung einer in Teilen brachgefallenen innerstädtischen Fläche gegeben.*

*Insgesamt konnten die Bedenken nicht durchschlagen.*

#### DB Services

Es bestehen keine Bedenken, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen für neue Nutzungen gegenüber dem bestehenden Bahnlärm können nicht der DB auferlegt werden.

*Wurde zur Kenntnis genommen.*

#### Industrie- und Handelskammer Hannover

*Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.*

#### Handwerkskammer Hannover

*Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.*

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

Die 159. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung einer teilweise brachgefallenen und nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigten Fläche bzw. die Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zum Inhalt. Insofern bestehen Standortalternativen nicht. Auch hinsichtlich der geplanten Ansiedlung einer über die Nahversorgung hinausgehenden und zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation des Stadtteils Südstadt beitragenden großflächigen Einzelhandelsnutzung sind Standortalternativen nicht gegeben.

Für die Nachnutzung des ehemaligen Gewerbegebietes kämen zwar grundsätzlich auch andere Entwicklungsziele in Betracht, z.B. Gemischte Baufläche oder ein höherer Anteil von Freifläche. Aufgrund der weitgehend bestehenden gewerblichen Nutzung ist jedoch der Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten gering. Die getroffenen Darstellungen sind das Ergebnis der Abwägung insbesondere mit den Belangen der Wirtschaftlichkeit der Nachnutzung und den Umweltbelangen, hier insbesondere bezüglich der Beseitigung von Bodenbelastungen. Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung nicht in Betracht.

Mit der 159. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung einschließlich des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen. Damit wird auch der Anforderung des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen auszuschöpfen, in besonderem Maße Rechnung getragen.