

126. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Limmer, Ahlem / "Wasserstadt Limmer"

(Fassung der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	4
2.1 Städtebauliche Situation	4
2.2 Naturräumliche Situation	7
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	8
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2 Bauplanungsrecht	9
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	10
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	10
3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept	10
3.3.3 Grünordnungsplan	11
3.3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	12
3.4 Denkmalschutz	12
3.5 Hochwasserschutz	13
4. Planungsziele und Planinhalt	14
4.1 Heutige Darstellungen im Flächennutzungsplan	14
4.2 Planungsziele	15
4.3 künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	16
4.3.1 Bauflächen	16
4.3.1.1 Wohnbauflächen	16
4.3.1.2 Gemischte Baufläche	17
4.3.1.3 Altlasten-Kennzeichnung	17
4.3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen	18
4.3.3 Grün- und Freiflächen	18
4.3.4 Wasserflächen	19
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	19
5.1 Einleitung	19
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
5.2.1 Schutzgut Tiere	20
5.2.2 Schutzgut Pflanzen	21
5.2.3 Schutzgut Boden	21
5.2.3.1 natürliche Bodenfunktion	21
5.2.3.2 Altlasten / Altablagerungen	21
5.2.3.3 Kampfmittel	24

5.2.4 Schutzgut Wasser	24
5.2.4.1 Grundwasser	24
5.2.4.2 Oberflächengewässer	24
5.2.5 Schutzgüter Luft und Klima	24
5.2.6 Schutzgut Mensch	25
5.2.6.1 Lärm	25
5.2.6.1.1 Straßenverkehrslärm	25
5.2.6.1.2 Schienenverkehrslärm	26
5.2.6.1.3 Schiffsverkehrslärm	25
5.2.6.1.4 Gewerbelärm	26
5.2.6.2 Gerüche / Staubemissionen	26
5.2.6.3 Lufthygiene	26
5.2.6.4 Erholungsfunktion der Landschaft	26
5.2.6.5 Schutz vor Hochwasserereignissen	26
5.2.6.6 Schutz vor Schadstoffen im Boden, im Grundwasser und in Gebäuden	27
5.2.7 Orts- und Landschaftsbild	27
5.2.8 Natura 2000	27
5.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter	27
5.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	27
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	28
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	29
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	29
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	29
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	32
5.8 Zusammenfassung	32
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	34
Planzeichenerklärung	35

126. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Limmer, Ahlem / "Wasserstadt Limmer"

(Fassung der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Ausweisung des ehemaligen Industriegeländes einschließlich des ehemaligen Betriebsparkplatzes für Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen sowie Büronutzung
- Schaffung von Grünflächen für das neue Wohnquartier an den Kanalufern, Öffnung und Steigerung der Erlebbarkeit der Kanalufer.

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Bis 1999 betrieben die Continental Gummiwerke ihr Werk Limmer auf dem weitaus überwiegenden Teil des Geländes zwischen Leineverbindungskanal im Norden, Stockhardtweg im Osten, Wunstorfer Straße im Süden und Stichkanal Linden im Westen. Frühzeitig wurden Überlegungen zur Nachnutzung angestellt. Als städtebaulich geeignetste Lösung wurde im Zusammenwirken mit der Grundstückseigentümerin eine Wiedernutzung durch überwiegende Wohnbebauung festgestellt.

Das ehemalige Industriegelände zeichnet sich als innenstadtnaher Standort durch die qualitativ hochwertige Lage in unmittelbarer Nähe zu den stadtweit bedeutsamen Naherholungsräumen der Leineaue und der Herrenhäuser Gärten aus. Die im Stadtteil Limmer vorhandene Infrastruktur und deren Entwicklungschancen können genutzt werden. Städtebauliches Ziel ist daher die Schaffung eines Wohnquartiers - ergänzt durch gewerbliche Nutzungen an der Wunstorfer Straße -, das die besondere Lage am Wasser nutzt und zur Qualitätsverbesserung des Stadtteiles Limmer beiträgt sowie eine stadtteilverbindende Funktion zwischen Limmer und Ahlem übernehmen kann.

Als Umnutzungsfläche hat das ehemalige Industrieareal Entwicklungsvorrang vor der Inanspruchnahme neuer, siedlungsunbeeinflusster Flächen. Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes trägt zur Stärkung der Wohnfunktion des Oberzentrums Hannover bei. Damit wird dem raumordnerischen Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entsprochen.

Mit der angestrebten Wohnentwicklung liefert die Nachnutzung des Geländes einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung des Bevölkerungsrückganges in Hannover insbesondere bezüglich der Haushalte der 30-45jährigen Bewohnerinnen und Bewohner. Sie trägt auch zur Bevölkerungsmischung und zur sozialen Stabilisierung im Stadtteil bei. In Abhängigkeit von dem Anteil an Geschosswohnungen können im neuen Wohnquartier bis zu etwa 600 Wohneinheiten geschaffen werden.

Mit der Entwicklung der Conti-Flächen bietet sich für die Stadt Hannover die Chance, innenstadtnahe Wohnungen und Arbeitsplätze in attraktiver Lage am Naherholungsraum der Leineaue anbieten zu können. Zugleich können auf diese Weise grundlegende strukturelle Probleme Limmers gelöst werden:

- Die bisher für den Stadtteil entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen durch industrielle Emissionen und umfangreichen Schwerlastverkehr entfallen dauerhaft.

- Mit neuen Wohnungen kann der Zuzug gerade auch junger Familien erreicht werden, was zur Stärkung des Wohnstandortes und Verbesserung der Sozialstruktur beiträgt.
- Mit zunehmender Wohnbevölkerung und der Verfügbarkeit neuer Flächen besteht die Chance, vorhandene Infrastruktur durch höhere Auslastung zu erhalten sowie weitere private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und so die Versorgung des Stadtteils spürbar zu verbessern.
- Durch die Umnutzung des Industriegeländes können in dem mit attraktivem, wohnungsnahem öffentlichen Grün unterversorgten Stadtteil neue Grün- und Freiflächen sowie Grünverbindungen am Wasser und zwischen den bestehenden Naherholungsräumen (z.B. Leineaue und Limmer Brunnen) angeboten werden.

Zur planungsrechtlichen Neuordnung des im Sanierungsgebiet Limmer gelegenen Areals sind die (126.) Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Die Projekterarbeitung und Durchführung des Nachnutzungskonzeptes erfolgt durch die "Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG" (WLG). Zur näheren Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes wurde von der WLG in Zusammenarbeit mit der Stadt ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der im Juli 2003 entschieden wurde. Die Gewinner des 1. Preises wurden mit der weiteren Überarbeitung des Planungsentwurfes beauftragt. Der überarbeitete Entwurf war Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans, der mit der Drucksache Nr. 1174 / 2005 N 1 den städtischen Gremien zur Zustimmung vorgelegt wurde und der nach Beschluss des Rates vom 13. Oktober 2005 unter Berücksichtigung des Änderungsantrages aus der Drucksache Nr. 1730/2005 Grundlage für die weitere Bauleitplanung ist.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

2.1 Städtebauliche Situation

Das bis 1909 selbständige Dorf Limmer entwickelte sich Ende des 19. Jahrhundert infolge der Ansiedlung großer Industriebetriebe von einem typischen Bauerndorf zu einem bedeutenden Industriestandort vor den Toren Hannovers. Eine der wichtigsten Ansiedlungen waren neben den Firmen Sichel, Stichweh, die "Hannoversche Gummi-Kamm-Fabrik" (seit 1899 mit anfangs 1.000 Beschäftigten), später "Excelsior AG" (1912 mit 3.500 Beschäftigten), die dann 1928 in den "Continental Gummi-Werken" aufging. Das ursprünglich nur 6 ha umfassende Grundstück wurde in den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts mit dem Erwerb der Landspitze ("Deutsches Eck") und eines östlich angrenzenden Grundstücks auf 18 ha erweitert. Das Werk Limmer blieb im zweiten Weltkrieg unzerstört und wurde bis 1990 weiter ausgebaut. 1989 hatte der Betrieb noch über 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Schließlich wurde die Produktion auf andere Betriebsstandorte verlagert und das Werk Limmer am 30. September 1999 geschlossen.

Industriebetriebe haben auch das Gesicht des Stadtteils bestimmt. Vor allem der südliche Teil wird durch das großräumige Gewerbe- und Industriegebiet "Lindener Hafen" geprägt. Dieses Bild verdeckt zumeist die hohe Lagequalität des Stadtteils in Bezug auf die unmittelbare Nähe zu den großräumigen Naherholungsräumen der Leineaue und der Herrenhäuser Gärten. Auch die Innenstadt Hannovers ist durch ein besonders attraktives Rad- und Fußwegesystem abseits der Straßen sehr gut zu erreichen. Obgleich das Plangebiet etwa 4 km Luftlinie von der Innenstadt entfernt gelegen ist, ist seine Lage aufgrund der guten Verkehrsanbindung für unterschiedliche Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer daher als innenstadtnah zu bezeichnen.

Im Stadtteil Limmer leben nach dem Stand vom 01.01.2005 6019 Einwohnerinnen und Einwohner. Die zusammenhängenden Wohnquartiere lassen sich in drei Teile gliedern, nämlich

- Bereich Große Straße/Sackmannstraße (altes Dorf Limmer)
- Bereich zwischen Wunstorfer Straße und Eichenbrink/Zimmermannstraße
- Bereich zwischen Zimmermannstraße und Fösse

Der Stadtteil Limmer ist geprägt durch Geschosswohnungsbau, meist in Blockstrukturen. Abweichend hiervon finden sich auch Einfamilienhäuser im alten Dorfkern von Limmer. Der Stadtteil hat in der Vergangenheit einen deutlichen Rückgang der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Innerhalb des Zeitraumes von Dezember 1993 bis Dezember 2003 nahm die Bevölkerungszahl von 6552 auf 6236 ab. Durch den lagebedingt hohen Durchgangsverkehr im Stadtteil (West-schnellweg, Wunstorfer Straße, Eichenbrink/Zimmermannstraße, Kesselstraße/Am Lindener Hafen) sind etliche Wohnungen erheblich durch Lärm belastet und häufig nur unzureichend dagegen geschützt. Zwar wurde die Verkehrsbelastung durch die Sperrung der Harenberger Straße und den Bau der Carlo-Schmid-Allee reduziert; die Wunstorfer Straße wird jedoch weiterhin von Durchgangsverkehr frequentiert. Durch Ausbau mit Fuß- und Radwegen, Parkbuchten und Bäumen ist bereits eine Aufwertung des Straßenprofils erfolgt.

Das Gelände des ehemaligen Continental-Werkes liegt im Nordwesten des Stadtteils Limmer in direkter Nachbarschaft zum jenseits der Güterumgehungsbahn liegenden Stadtteil Ahlem. Es ist damit zwischen den Wohngebieten von Limmer und Ahlem gelegen.

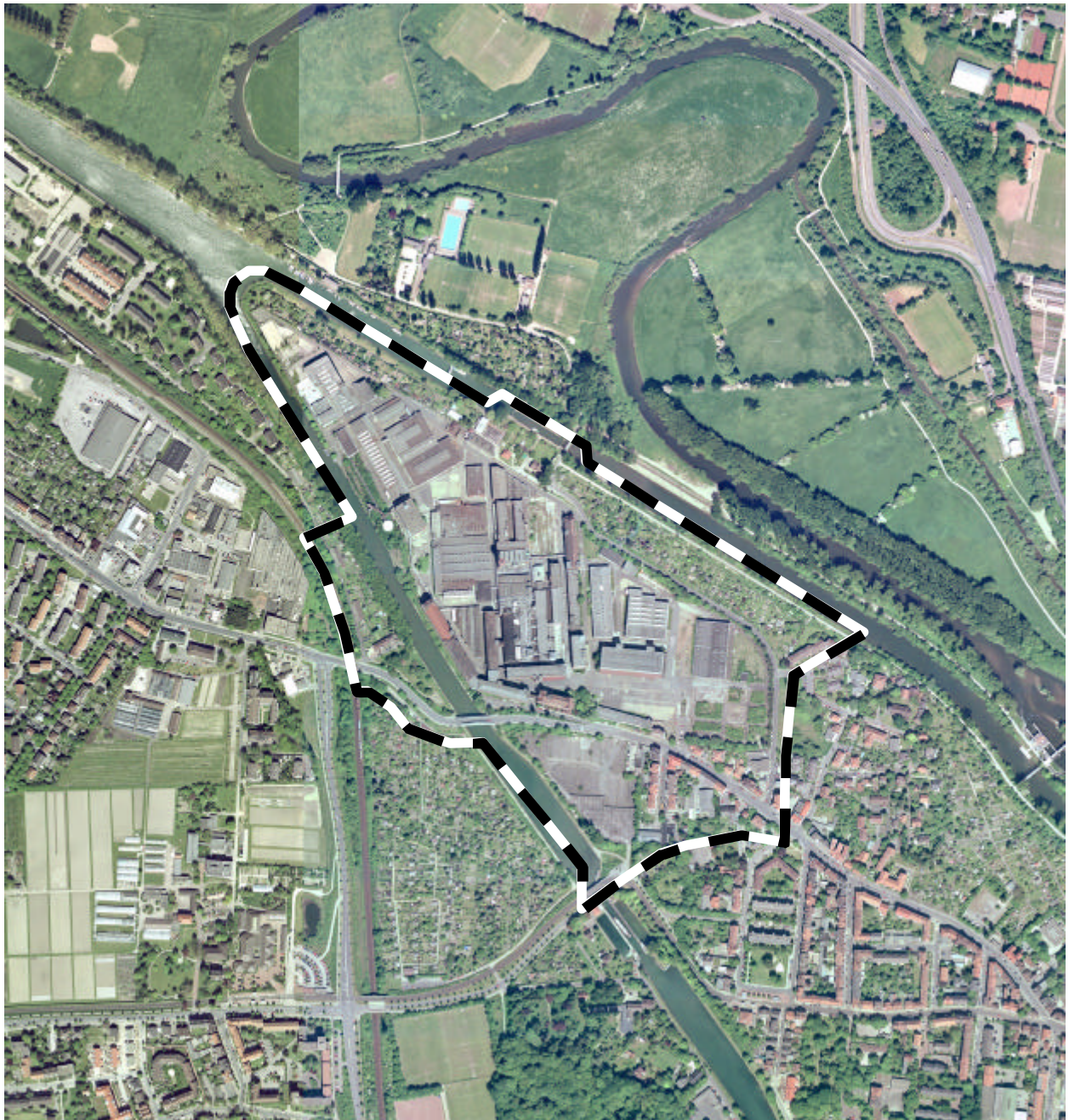
Entlang des Leineverbindungskanals erstreckten sich beidseits der vom Kanu-Club Limmer und der Schleuse Limmer eingenommenen Flächen Dauerkleingärten. Die Kleingärten wurden gekündigt, die Kleingartenutzerinnen und Kleingartenutzer wurden entschädigt.

Während die Gärten östlich der Schleuse (Kleingartenkolonie "Stockhardtweg") im Hinblick auf die zukünftige Bebauung bereits seit längerem geräumt sind, wird im Westteil (Kleingartenkolonie "Alte Leine, Leineabstiegskanal") noch eine Restnutzung geduldet. Mehrere Parzellen sind allerdings bereits brachgefallen. Beide Teilflächen liegen mit etwa 2 m erheblich unter dem Geländeniveau des Kanaldammes und des ehemaligen Werksgeländes.

Im Osten des ehemaligen Werksgeländes schließt sich der durch kleinteilige Bebauung gekennzeichnete alte Dorfkern Limmers an. Südlich der Wunstorfer Straße wird das Bild durch Gründerzeitbebauung bestimmt. Die Wohnnutzung ist mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt. Anschließend folgen Blockbebauungen der späten zwanziger Jahre und Zeilenbebauungen aus den fünfziger und sechziger Jahren.

Die städtebaulich besondere Lage des ehemaligen Industriegeländes ist gekennzeichnet dadurch, dass es durch Wasserstraßen im Norden (Leineverbindungskanal) und im Westen (Stichkanal Linden) begrenzt ist sowie dadurch, dass es in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem mit Fuß- und Radwegen erschlossenen Erholungs- und Landschaftsraum der Leineaue (Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Leine") gelegen ist. Der überregional bedeutsame Erholungsraum der Herrenhäuser Gärten ist ebenfalls in kurzer Entfernung zu erreichen und stellt eine überaus attraktive Grünverbindung zur Nordstadt und zur Innenstadt her. Weiter im Süden sind die Kleingartenanlagen im Bereich "Limmer Brunnen" für die wohnungsnaher Erholung von Bedeutung.

Dem Werksgelände zugehörig ist die früher als Parkplatz genutzte Fläche südlich der Wunstorfer Straße, zwischen Stichkanal und Bebauung Steinfeldstraße. An den Parkplatz schließt sich nach Osten hin eine mischgenutzte Bebauung an.



Luftbildaufnahme 2001 (aus qualitativen Gründen verwendet)

Anlässlich der Änderung der Darstellungen für das ehemalige Industriegelände wird in den Änderungsbereich auch die zwischen Stichkanal und Güterumgehungsbahn, nördlich der Wunsdorfer Landstraße gelegene Fläche einbezogen, deren vorhandene Baulichkeiten überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, gegenwärtig aber als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt sind.

Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten) sind in Limmer, ergänzend dazu in Linden und Ahlem, vorhanden. Die beabsichtigte neue Wohnbebauung erfordert einen weiteren Kindertagesstätten-Standort, dagegen kann die Schulversorgung mit den bestehenden Einrichtungen sichergestellt werden.

Sport- und Freizeitanlagen sind in näherer Umgebung des ehemaligen Werksgeländes vorhanden:

- Kanu-Club Limmer
- Volksbad Limmer mit Sportplätzen
- Bezirkssportanlage am "Limmer Brunnen"
- Fössebad und angrenzende Sportplätze
- Kleingartenanlagen im Bereich Ratswiese, Schleusengrund und Fössebad

Die Nahversorgungssituation wurde im Rahmen des im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover im Jahre 2002 erstellten Gutachtens der Fa. CIMA für ein Nahversorgungskonzept untersucht (vgl. Informationsdrucksache Nr. 3297/2002). Danach ist in Limmer eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsdichte zu verzeichnen. Einem Nachfragepotenzial von 9,9 Mio. € steht ein Umsatz von 5,5 Mio. € gegenüber; d.h. hier wird nur etwas mehr als die Hälfte des Nachfragepotenzials tatsächlich gebunden. Der Handlungsbedarf wird dementsprechend als "hoch" eingestuft.

Mit der das ehemalige Werksgelände im Süden begrenzenden Wunstorfer Straße, ferner über den Stockhardtweg im Osten, ist die äußere Verkehrserschließung vorhanden. Über die Wunstorfer Straße besteht auch der Anschluss an das überregionale Hauptverkehrsstraßennetz (Westschellweg/B 6 mit weiterem Anschluss an das Bundesautobahnnetz, B 441 Richtung Ahlem / Seelze, Carlo-Schmid-Allee mit Anschluss an die B 65).

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht gegenwärtig in den in der Wunstorfer Straße verkehrenden Buslinien 581 (Stöcken-Mühlenberg) und 700 (Wunstorfer-ZOB) mit der am Rande des ehemaligen Werksgeländes gelegenen Haltestelle "Limmer/Conti". Die nächstgelegene Stadtbahnstation ist der Haltepunkt "Limmer/Schleuse" der Stadtbahnlinie 10 in 400 m Entfernung. Die Nahverkehrsversorgung wird aus städtischer Sicht als verbesserungsbedürftig angesehen.

2.2 Naturräumliche Situation

Der weitaus überwiegende Teil des Änderungsbereiches, der im wesentlichen aus dem ehemaligen Werksgelände und dem früheren Parkplatz besteht, ist versiegelt. Im Änderungsbereich sind im wesentlichen folgende Grünelemente zu verzeichnen:

- Die Fläche der ehemaligen, bereits vor einiger Zeit abgeräumten Kleingartenflächen am Leineverbindungskanal östlich des Stockhardtweges erinnert nur noch in Ansätzen an die frühere Nutzung. Seit Aufgabe und Räumung der Gärten hat sich eine Ruderalvegetation eingestellt, die jedoch keine Besonderheiten aufweist. Einige Bedeutung haben hier noch vereinzelt alte Obsthochstämme. Bedeutsam ist die Fläche wegen ihrer Vernetzungsfunktion mit dem Landschaftsraum "Mittlere Leine".
- Die teils noch fortgeführte Nutzung in der Kleingartenkolonie "Alte Leine, Leineabstiegskanal" weist die typische Kleingartenvegetation auf.
- Die Grundstücke der Schleuse Limmer weisen einen für Betriebsgelände der Kanalverwaltung typischen, intensiv gepflegten Grünflächenanteil auf. Der benachbarte Kanu-Club Limmer verfügt über wasserbezogene Rasenflächen mit einigem Baumbestand.
- Das ehemalige Werksgelände ist weitestgehend versiegelt. Lediglich an dessen Rändern finden sich 3 bis 10 m breite linienhafte Baum- und Strauchgruppen entlang des Stichkanals und entlang des Stockhardtweges, hier allerdings direkt außerhalb der das Gelände begrenzenden Mauer. Bei der für die Neubebauung erforderlichen Beseitigung dieser Mauer wird diese Vegetation kaum zu erhalten sein. Das historische Verwaltungsgebäude ist im

Norden und Osten von altem, erhaltenswertem Baumbestand eingesäumt. Im südöstlichen, baulich nicht genutzten Bereich des alten Werksgeländes hat sich zum Teil eine - unbedeutende - Ruderalvegetation eingestellt.

- Der Betriebsparkplatz südlich der Wunstorfer Straße ist fast vollständig von einer schmalen Baum- und Strauchreihe eingefasst. Im Eckbereich Stichkanal / Wunstorfer Straße sind einige alte Obsthochstämme vorhanden.
- An den Änderungsbereich östlich angrenzend ist zwischen Stockhardtweg und Große Straße eine unbebaute, mit Bäumen und Gebüsch durchsetzte, z.T. ruderalisierte Freifläche gelegen. Eine aktuelle Bestandserhebung aus dem August 2005 zeigt für die - regelmäßig gemähte - Fläche keine nennenswerten Vorkommen. Bauwünsche des Eigentümers konnten bisher aufgrund der Abwehrrechte der direkt angrenzenden industriellen Nutzung nicht zum Zuge kommen.
- Der auf der Westseite des Stichkanals liegende Teilbereich der Flächennutzungsplan-Änderung weist im zur Wunstorfer Landstraße gelegenen Teil einen durch alten Baumbestand geprägten parkartigen Charakter auf. Die Freifläche wird durch einen wohngenutzten Gebäuderiegel nach Norden begrenzt. Von hier zieht sich entlang des Stichkanals ein dichter Saum von Bäumen und Sträuchern nach Norden. Der Bereich nördlich der vorhandenen Wohnhäuser wird gärtnerisch genutzt.

Insgesamt stellen die vorhandenen Gehölzbestände und Gehölzstreifen grundsätzlich einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl verschiedener Tierarten dar, zumal die linienhaften Gehölzstreifen wichtige Trittsteinbiotope darstellen. Besonders alte Gehölze in Verbindung mit Wasserflächen sind für viele Tierarten, z.B. für Fledermäuse und Vögel, von großer Bedeutung.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß dem mit dem RROP 2005 fortgeschriebenen Regionalen Einzelhandelskonzept gehört das ehemalige Werksgelände sowie der frühere Betriebsparkplatz zum zentralörtlichen Ergänzungsbereich des Oberzentrums Hannover. Hier sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten nur zulässig, wenn sie überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen (RROP 1996 Abschnitt D 1.6.1-05).

Die nördlich gelegene Leineau ist als "Vorranggebiet" bzw. "Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft", als "Vorsorgegebiet für Erholung" und als "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" festgelegt. Der Stockhardtweg ist Teil des überregional bedeutsamen Radwanderwegenetzes. Die Stadtbahnlinie 10 ist mit Verlängerungsoption Richtung Seelze-Harenberg dargestellt.

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover legt den Bereich eines Hundertjährigen Hochwasserereignisses außerhalb von bestehenden Siedlungsbereichen als "Vorranggebiet für den Hochwasserschutz" fest. Die Festlegung erstreckt sich auch auf den südlichen Randbereich des Leineverbindungskanals östlich der Schleuse (Fläche der ehemaligen Kleingärten östlich der Schleuse / nördlich des Stockhardtweges). Im "Vorranggebiet für den Hochwasserschutz" müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar sein (s.a. unten Abschnitt 3.5). Bezogen auf den Maßstab des RROP ist ein Zielkonflikt nicht erkennbar.

Die künftigen Darstellungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

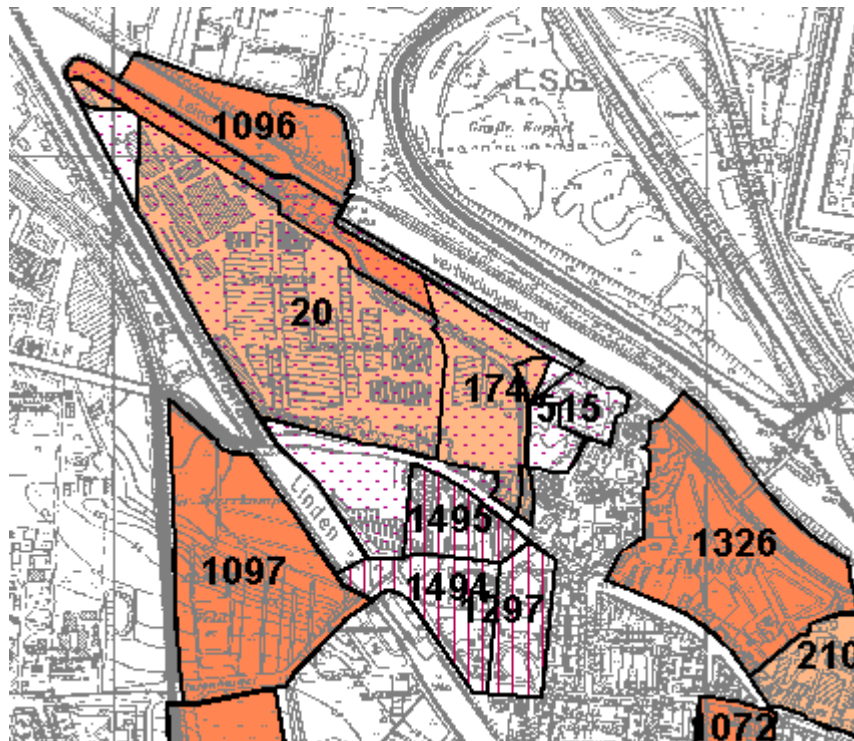
3.2 Bauplanungsrecht

Für den Änderungsbereich bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Durchführungsplan Nr. 20 (rechtsverbindlich 25.04.1951)
maßgebliche Festsetzung: "Industriegelände", "Kleingärten" östlich der Schleusenanlage
- Durchführungsplan Nr. 174 (rechtsverbindlich 28.09.1960)
maßgebliche Festsetzung: "Gewerbegebiet b (Industriegebiet)", "Wohngebiet b" an der Einmündung Wunstorfer Straße/Stockhardtweg, "Kleingärten" am Stockhardtweg
- Bebauungsplan Nr. 1096 (rechtsverbindlich 11.02.1987)
maßgebliche Festsetzung: "Dauerkleingärten" auf Nord- und Südseite des Leineverbindungskanals

Weitere beabsichtigte Bebauungspläne im Änderungsbereich weisen unterschiedliche Verfahrensstände auf:

- Östlich des Stockhardtweges liegt für den Bebauungsplan Nr. 515 ein Aufstellungsbeschluss vom 26.03.1969 vor.
- Südlich der Wunstorfer Straße wurde für den Bebauungsplan Nr. 1495 am 20.06.2002 der Aufstellungsbeschluss gefasst, nachdem die vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 17.02. bis 16.03.1994 durchgeführt worden war.
- Für den Bebauungsplan Nr. 1494, südlich des ehemaligen Parkplatzes des Continental-Werkes, wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ebenfalls vom 17.02. bis 16.03.1994 durchgeführt.



Ausschnitt aus der Bebauungsplan-Übersicht

Mit insgesamt vier Bauabschnitte umfassenden Bebauungsplänen soll der gesamte, zur städtebaulichen Neuordnung anstehende Bereich des ehemaligen Continentalwerkes überplant werden. Zunächst wurde zur umfassenden Darlegung der Planungsziele für den Gesamtbereich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1535 am 25.03.1999 gefasst und am

31.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand in der Zeit vom 30.01. bis 03.03.2003 statt.

Mit Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Hannover vom 17.10.2002 wurde das Sanierungsgebiet Limmer förmlich festgesetzt. In seiner Sitzung am 13.11.2003 hat er die 1. Änderung des Sanierungsgebietes beschlossen. Der Bereich des ehemaligen Industriegeländes "Conti Limmer" bildet einen wesentlichen Teil des Sanierungsgebietes.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält folgende Zielsetzungen/Aussagen:

Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften:

in einem kleinräumigen Teil der Fläche zwischen Güterumgehungsbahn, Stichkanal und Wunstorfer Straße "Aufbau und/oder Förderung von Lebensräumen ruderalisierter Standorte"

Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen:

zwischen Limmer Brunnen und Leineverbindungskanal "Neuanlage/Verbesserung der Verbindung zwischen Wohnbereichen/Stadtteilen und Freiräumen"
für die Wohnbereiche südlich der Wunstorfer Straße "Wohnumfeldverbesserung von besonderer Bedeutung; Entfernung zu größeren Freiräumen größer als 750 m"

Bestehende Schutzgebiete und schutzwürdige Gebiete:

Für die Kleingärten am Stockhardtweg und den Dorfkern Limmer "Gebiete mit für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Kleinstrukturen"

3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

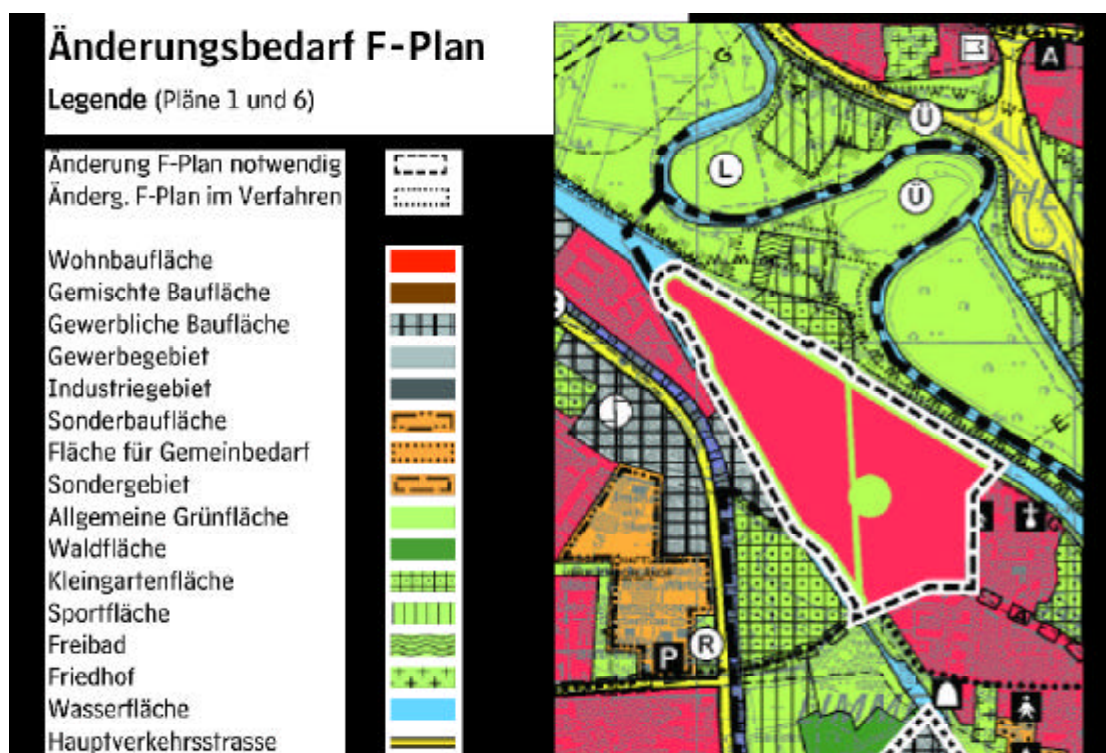
Für den Stadtbezirk Linden-Limmer wurde Ende 2000 ein im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover erarbeitetes Gutachten für einen Landschaftsplan durch das Büro ALAND / Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie vorgelegt.

Als maßgebliche Zielaussage für den Änderungsbereich enthält der Landschaftsplan den Vorschlag, die Neuordnung des Industriegeländes zur Entwicklung von Grünverbindungen zu nutzen. Einerseits wird empfohlen, das bisherige Werksgelände mit einem Grünzug einzufassen, andererseits soll es mit einer von der Schleuse Limmer zur Schleuse Lindener Hafen führenden Grünverbindung durchlässig gemacht werden. Der Landschaftsplan schlägt weiter vor, mit einer weiteren inneren Grünverbindung von der Schleuse Limmer nach Südwesten zum Stichkanal das System zu vervollständigen. Durch Neuanlage einer großzügigen öffentlichen Grünfläche (Stadtteilpark) mit Wasserbezug sollte dem starken Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiräumen im Stadtteil Rechnung getragen werden.

Der Abgleich der städtebaulichen Zielvorstellungen mit den fachlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgte durch das "Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Linden-Limmer" von Dezember 2003. Bezogen auf den Änderungsbereich bzw. auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche enthält das Rahmenkonzept folgende wesentliche landschaftsplanerische und städtebauliche Entwicklungsleitlinien:

- "Auf dem Conti-Gelände in Limmer sollen in erheblichem Umfang neue Wohnungen, darunter auch verdichtete Einfamilienhausbebauung als Teil eines Gesamtkonzeptes mit gemischter Nutzung entstehen."

- "Die zu erwartende Nachfrage der neuen Bewohner des Conti-Geländes im Bereich Nahversorgung soll z.T. auch durch Angebote auf dem Conti-Gelände gedeckt werden."
- "Auf den (...) Flächen (...) der Continental-AG in Limmer entsteht neben der Wohnbebauung stadtteilverträgliches Gewerbe."
- "Anlage durchgängig gewässerbegleitender Wege entlang des Stichkanals Linden und des Leineabstiegskanals unter Berücksichtigung des zukünftigen Ausbaus des Stichkanals und mit der Option zweier Brückenverbindungen an der nordwestlichen Spitze des ehemaligen Conti-Geländes"
- "Neuanlage öffentlicher Spiel- und Grünflächen und eines ca. 10.000 m² großen Stadtteilparks mit Wasserbezug im Zuge der Umnutzung des Conti-Geländes"
- "Anlage einer Grünverbindung von der Hafenschleuse Limmer zur Schleuse Stockhardtweg durch das neue Siedlungsgebiet auf dem ehemaligen Conti-Gelände"



*Ausschnitt aus dem Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept Linden-Limmer
Dezember 2003*

Die weitere Planung im Rahmen der Aufstellung des Rahmenplanes zur Entwicklung der "Wasserstadt Limmer" (s.u. Abschnitt 4.2) hat gezeigt, dass sich nicht alle Entwicklungsziele des städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzepts umsetzen lassen. Dies betrifft in erster Linie die vorgeschlagene Grünverbindung zwischen den Schleusen und den "Stadtteilpark".

3.3.3 Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplan besteht bisher nicht. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im herkömmlichen Sinne ist nicht erforderlich, da durch Einbeziehung von Landschaftsarchitekten in den Wettbewerb und die interdisziplinäre Erarbeitung des Rahmenplanes sichergestellt ist, dass die Belange von Natur und Landschaft sowie Naherholung angemessen in den Planungspro-

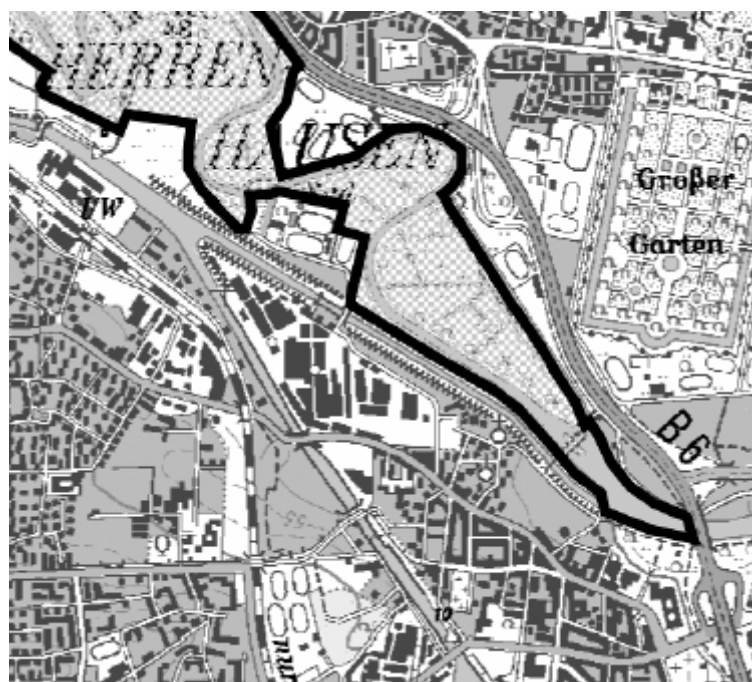
zess integriert werden. Die frühzeitige Einbindung führt zu einem Planungsstand, der eine separate Formulierung der grünplanerischen Zielsetzungen erübrigt.

3.3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

In Nachbarschaft zum Änderungsbereich ist der Landschaftsraum nördlich des Leineverbindungskanals als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Leine" festgesetzt.

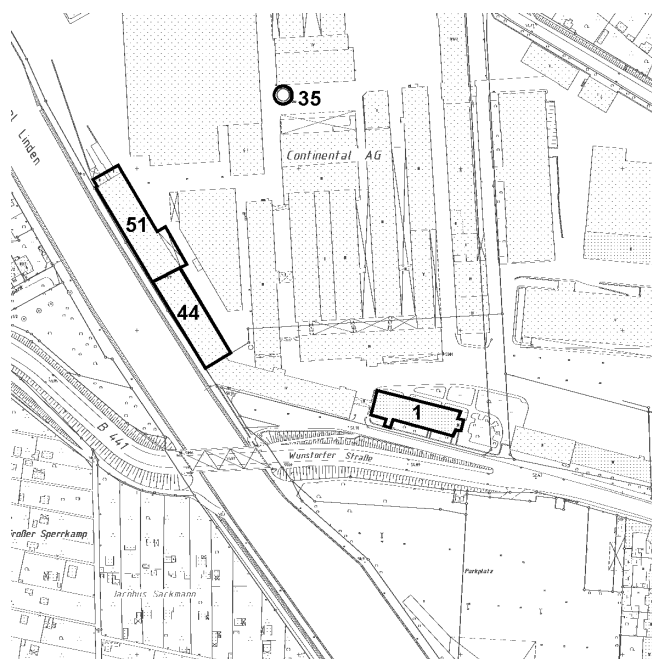
Große Teile des Landschaftsraumes der "Mittleren Leine" nördlich des Leineverbindungskanals wurden vom Niedersächsischen Umweltministerium zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) als FFH-Gebiet (Kennziffer 327 - Leine zwischen Hannover und Garbsen) wegen der Bedeutung als wichtiger Teillebensraum des Flussneunauges, ferner wegen des bedeutsamen Vorkommens von Hartholzauenwald und feuchten Hochstaudenfluren gemeldet.



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

3.4 Denkmalschutz

Vier Baulichkeiten auf dem ehemaligen Werksgelände nördlich der Wunstorfer Straße unterliegen dem Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um das historische Verwaltungsgebäude an der Wunstorfer Straße, zwei historische Produktionsgebäude am Stichkanal sowie um den Schornstein mit Wasserbehälter im zentralen Bereich des Geländes. Das Verwaltungsgebäude wurde zwischenzeitlich saniert und wird derzeit für Büronutzungen und eine Bildungseinrichtung verwendet. Für die Produktionsgebäude und den Schornstein werden ebenfalls Nachnutzungsmöglichkeiten untersucht. Die Klärung der Nachnutzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.



Übersicht über denkmalgeschützte Gebäude

3.5 Hochwasserschutz

Der gesamte Änderungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung vom 10.10.2001 durch die Bezirksregierung Hannover festgesetzten gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine.

Als ergänzende Information ist der genannten Verordnung eine Übersicht über das gesamte (natürliche) Überschwemmungsgebiet ¹ beigefügt. Danach liegt das ehemalige Werksgelände einschließlich des Betriebsparkplatzes angesichts der topografischen und baulichen Verhältnisse (u.a. Mauer entlang des Stockhardtweges) auch außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Im Gegensatz dazu liegen die tiefer gelegenen und früher kleingärtnerisch genutzten Bereiche östlich der Schleuse am Leineverbindungskanal sowie ein Teil der westlichen Bebauung Limmers im natürlichen Überschwemmungsgebiet, weil das Gelände hier tiefer gelegen ist und das Überschwemmungswasser von Osten her aus dem Bereich der Leine oberhalb des Wehres einströmen kann.

Nach dem durch Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (in Kraft getreten am 10.05.2005) geänderten Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sind bis zum 10.05.2010 auf der Grundlage eines HQ₁₀₀ die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete neu festzusetzen. Zuvor muss noch das entsprechende Landesrecht geschaffen werden. In den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten dürfen dann durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

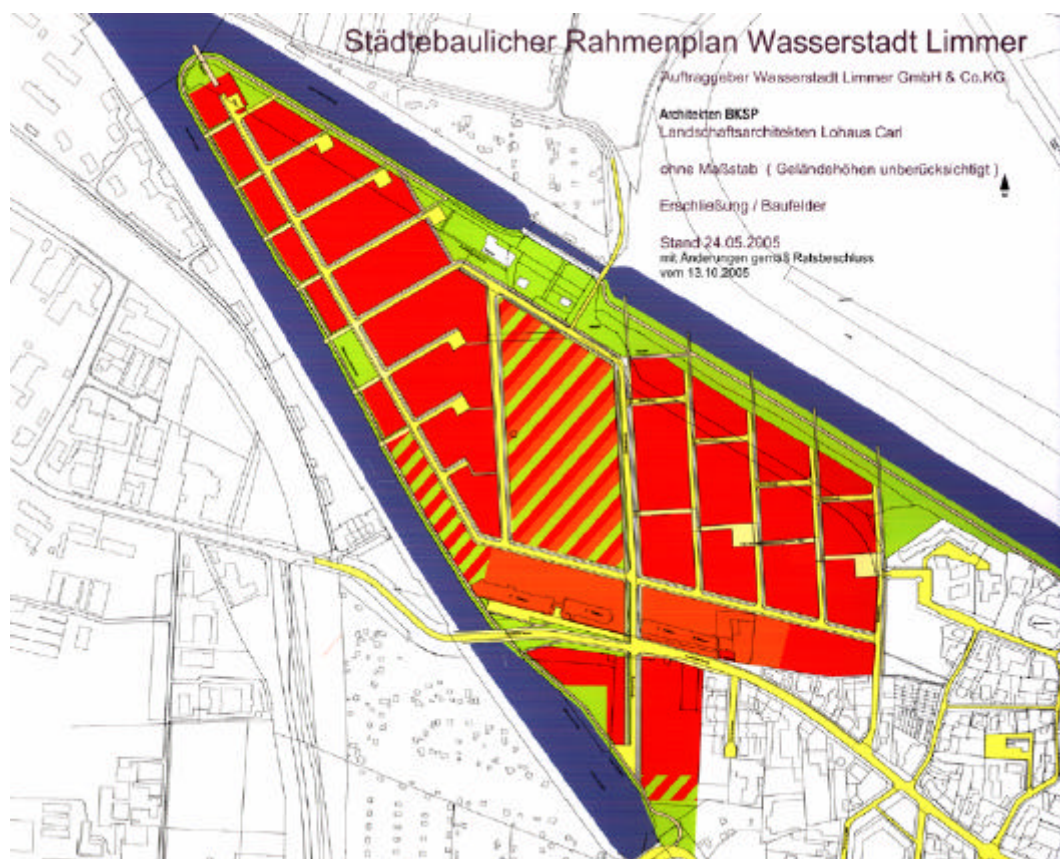
Unabhängig davon ist bereits heute - abgesehen von der Festlegung im RROP 2005 (s. Abschnitt 3.1) - die vorliegende Tatsachenfeststellung eines natürlichen Überschwemmungsgebietes für die Bauleitplanung als öffentlicher Belang beachtlich, da grundsätzlich nach geltendem WHG und Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bei aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendigen Funktionseinschränkungen sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

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

alte Dorfkern an. Die früheren Kleingärten entlang des Leineverbindungskanals werden von der Darstellung "Kleingartenfläche" erfasst. Der Bereich der Schleuse Limmer und eine kleinräumige Fläche im äußersten Nordwesten des früheren Werksgeländes sind als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt. Der ehemalige Betriebsparkplatz südlich der Wunstorfer Straße ist wie die im Osten angrenzenden Flächen als "Gewerbegebiet" dargestellt. Angesichts der Lage zwischen Contigelände und Güterumgebungsbahn ist für den tatsächlich teils wohngenutzten Teil des Änderungsbereiches westlich des Stichkanals "Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Im Nordwesten des Werksgeländes sah der Flächennutzungsplan in Form einer Ausbuchtung der Wasserfläche den Bau einer Schiffsanlegestelle vor. Die durch den früheren Industriebetrieb bedingten Immissionsprobleme an der Nahtstelle zum westlich anschließenden Wohngebiet wurden durch eine Immissionsschutz-Kennlinie angezeigt.

4.2 Planungsziele

Auf der Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung der "Wasserstadt Limmer" hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in der Sitzung am 13. Oktober 2005 mit dem Beschluss über den Rahmenplan die Eckpunkte für die Bebauung des ehemaligen Conti-Geländes festgelegt. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes sind davon bedeutend:



Städtebaulicher Rahmenplan Wasserstadt Limmer gemäß Ratsbeschluss vom 13.10.2005

- Das Entwicklungsgelände der "Wasserstadt Limmer" erhält an den Wasserkanten einen Grünstreifen in unterschiedlicher Breite.
- Im zentralen Bereich des Entwicklungsgeländes werden Grünflächen erst nach abschließender Festlegung eines Gebäudeerhalts ausgewiesen und falls dort nicht realisierbar, in den östlichen und westlichen Wohnquartieren direkt zugeordnet.
- Die Bereiche der Schleuse am Leineverbindungskanal im Norden und der Hafenschleuse im Süden, am Stichkanal Linden werden in direkter Führung verkehrsmäßig verbunden ("Neuer Schleusenweg").

- Beidseits des "Neuen Schleusenweges", nördlich der Wunstorfer Straße, werden gewerbliche Nutzungen einschließlich eines Standortes für einen Nahversorger vorgesehen.

4.3 künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan

4.3.1 Bauflächen

4.3.1.1 Wohnbauflächen

a) ehemaliges Werksgelände einschließlich Parkplatz südlich der Wunstorfer Straße

In Abschnitt 1 dieser Begründung wird dargestellt, dass die Entwicklung eines Wohnquartiers in hochwertiger Lage die städtebaulich gesehen am besten geeignete Art der Nachnutzung ist. Vorgesehen ist überwiegend die Errichtung von Einfamilienhäusern. Insgesamt können in den Teilbereichen nördlich und südlich der Wunstorfer Straße - abhängig von dem Anteil an Geschosswohnungen - insgesamt bis zu ca. 600 Wohneinheiten erreicht werden. Die Erschließungs- und Freiraumstruktur wird darauf ausgerichtet sein, verschiedene Bebauungsstrukturen - je nach künftiger Nachfrage - aufzunehmen.

Auf dem ehemaligen Werksgelände waren bei Aufgabe der industriellen Nutzung insgesamt etwa 74 Gebäude bzw. Gebäudeteile vorhanden, vier davon stehen unter Denkmalschutz (s. Abschnitt 3.4). Grundsätzliches Ziel ist es, Gebäude zu erhalten, soweit dies die festgestellte Kontamination, der Zustand und die baulich-strukturellen Voraussetzungen zulassen. Großenteils muss jedoch von einer Beseitigung ausgegangen werden.

Die für Wohnnutzung einschließlich gewerblicher Zubehör- und Ergänzungsnutzungen vorgesehenen Flächen werden als "Wohnbaufläche" dargestellt.

b) Teilbereich südlich der Wunstorfer Straße östlich des ehemaligen Betriebsparkplatzes sowie Teilbereich nördlich der Wunstorfer Straße zwischen ehemaligem Werksgelände und Stockhardtweg

In dem Viereck zwischen der Südgrenze des ehemaligen Werksgeländes, Stockhardtweg, der im Flächennutzungsplan dargestellten U-Bahn-Linie und der Ostgrenze des ehemaligen Betriebsparkplatzes besteht eine, mit einigen gewerblichen Nutzungen durchmischte Wohnbebauung, wobei sich südlich der Wunstorfer Straße die Wohnnutzung vorwiegend westlich und östlich der Steinfeldstraße und an der Wunstorfer Straße konzentriert, während die gewerbliche Nutzung auf den dahinterliegenden Grundstücken stattfindet. Die Beibehaltung einer Darstellung als "Gewerbegebiet" ist nach Beendigung der bisher westlich angrenzenden Parkplatznutzung und durch die Aufgabe des Conti-Werkes wegen des damit verbundenen Fortfalls von Beeinträchtigungen für das Wohnen nicht mehr gerechtfertigt. Auch hier soll - wie östlich und südlich anschließend - "Wohnbaufläche" dargestellt werden. Für den oben in Abschnitt 3.2 erwähnten Bebauungsplan war bereits als Planungsziel die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" vorgeschlagen worden. Dieses Ziel wurde durch den Aufstellungsbeschluss im Jahre 2002 bestätigt.

c) Teilbereich nördlich der Wunstorfer Straße zwischen Stichkanal und Bahnstrecke

Der Teilbereich der 126. Flächennutzungsplan-Änderung zwischen Güterumgehungsbahn, Stichkanal und Wunstorfer Landstraße war einbezogen in das 77. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (Inkrafttreten 02.02.1994), mit dem in erster Linie das Hauptverkehrsstraßennetz in Ahlem durch Aufnahme der sog. Bahndammtrasse neu definiert wurde. Seinerzeit wurde für die o.g. Fläche die Darstellung "Gewerbegebiet" durch "Gewerbliche Baufläche" ersetzt. Angesichts der unmittelbaren Lage an den Emissionsquellen der angrenzenden Verkehrswege und des Industriegeländes des Conti-Werkes erschien damals die Ausweisung als "Wohnbaufläche" städtebaulich nicht begründbar. Nach Beendigung der benachbarten Indust-

rienutzung und im Hinblick auf die angestrebte Verringerung der Verkehrsbelastung des Straßenzuges Wunstorfer Straße / Wunstorfer Landstraße sollte im Zusammenhang mit der Änderung der städtebaulichen Ziele für das Conti-Limmer-Gelände eine der heutigen Nutzung entsprechende Darstellung - wie in nördlicher Fortsetzung der Fläche am Rosenbuschweg - als "Wohnbaufläche" erfolgen. Problematisch bleibt die unmittelbare Lage an der auf einem Damm verlaufenden Güterumgehungsbahn und das Fehlen aktiven Lärmschutzes. Der Antrag der Stadt, im Rahmen der laufenden Lärmsanierung die vorhandene Lärmschutzwand im Bereich Rosenbuschweg zum Schutz des nachzunutzenden Continental-Geländes nach Süden zu verlängern, wurde seinerzeit von der Deutschen Bahn abgelehnt (vgl. Informationsdrucksache Nr. 2340/2001). Eine Beibehaltung der bisherigen Ausweisung "Gewerbliche Baufläche" wäre einerseits angesichts der bestehenden Nutzung nicht sachgerecht, andererseits würde dadurch die Immissionsproblematik nicht gelöst. Die bestehende Nutzung sowie der Biotopbestand in diesem Bereich lassen eine zukünftige Entwicklung als Gewerbegebiet als ausgeschlossen erscheinen.

4.3.1.2 Gemischte Baufläche

Für den auf der Nordseite der Wunstorfer Straße gelegenen Teilbereich (vorwiegend das ehemalige Werksgebäude am Fuß der Brückenrampe, die ehemalige Werksverwaltung, ehemalige Werksfeuerwehrwache sowie das daran anschließende denkmalgeschützte Produktionsgebäude am Stichkanal) kommt angesichts der Lage an der stark befahrenen Wunstorfer Straße bzw. wegen der Belastung erhaltenswerter Gebäude mit Nitrosaminen eine gewerbliche Nutzung in Betracht, die jedoch das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören darf.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse des Gutachtens zum Nahversorgungskonzept (s.o. Abschnitt 2.1) sollte im Bereich des ehemaligen Werksgeländes in integrierter Lage ein Lebensmittelmarkt in der Größenordnung von etwa 900 m² bis 1.200 m² Verkaufsfläche - möglichst im alten Gebäudebestand - ermöglicht werden, der auch zur Verbesserung der Versorgungssituation des nördlichen Teiles von Limmer beiträgt. Mit der Lage des Marktes an der Wunstorfer Straße kann eine Belastung der Wohngebiete durch Liefer- sowie Zu- und Abgangsverkehr weitgehend vermieden werden.

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist von der Festlegung "zentralörtlicher Ergänzungsbereich / Oberzentrum Hannover" im noch geltenden RROP 1996 sowie bereits beschlossenen RROP 2005 (s.o. Abschnitt 3.1) gedeckt, so dass sie den Zielen der Raumordnung entsprechen würde.

Für die genannten Teilbereiche wird "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4.3.1.3 Altlasten-Kennzeichnung

Die über einen langen Zeitraum betriebene industrielle Nutzung hat zu Belastungen des Bodens im Bereich des ehemaligen Werksgeländes geführt (s. Abschnitt 5.2.3.2). Ferner weisen die ehemaligen Kleingartenflächen östlich der Schleuse aufgrund von Überschwemmungen höhere Schadstoffmengen im Boden auf. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan diejenigen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - nach Vorschlag der verwaltungsinternen AG "Altlasten in Bebauungs- und Flächennutzungsplanverfahren" oberhalb der gefahrenbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung. Die Kennzeichnung erfolgt grundsätzlich unabhängig von einer Sanierungsfähigkeit und einem etwaigen Sanierungskonzept als Tatsachenkennzeichnung. Aus diesem Grunde werden der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes entsprechend das gesamte für eine Bebauung vorgesehene Gelände des ehemaligen Continental-Werkes Limmer nördlich der Wunstorfer Straße und die Kleingärten entlang des Leineverbindungskanals (westlich und östlich der Schleuse) mit der Kennzeichnung "Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen" versehen, auch wenn in kleinräumigen Bereichen eine Belastung unterhalb des Prüfwertniveaus zu verzeichnen ist oder Prüfwerte nicht ge-

setzunglich vorgegeben sind. Die nähere Differenzierung erfolgt in der Maßstabsebene der Bebauungspläne. Der Parkplatz südlich der Wunstorfer Straße ist nur in kleinen Bereichen oberhalb des Prüfwertniveaus belastet und uneingeschränkt für Wohnen nutzbar, so dass im Maßstab des Flächennutzungsplanes eine Kennzeichnung nicht erfolgt.

4.3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die überschlägigen Berechnungen zum Schul- und Kindertagesstättenbedarf haben ergeben, dass zwar die vorhandenen Kapazitäten ausreichen, um die Schulversorgung sicher zu stellen, dass jedoch Bedarf für eine zusätzliche Kindertagesstätte (für etwa 75 Kinder) besteht.

Entsprechend dieses Bedarfes wird im Bereich des ehemaligen Continental-Geländes die Vormerkung eines Standortes für eine Kindertagesstätte vorgenommen. Es handelt sich hierbei nicht um eine konkrete Standortausweisung, sondern um eine gebietsbezogene Darstellung. Die Konkretisierung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene.

4.3.3 Grün- und Freiflächen

Das neue Wohnquartier soll mit attraktiven Grün- und Freiflächen ausgestattet werden, um eine hohe Wohnqualität zu erhalten. Die Randstreifen von Leineverbindungskanal und Stichkanal Linden sollen durchgehend, frei zugänglich und für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer benutzbar sein. Im wesentlichen werden die im Eigentum der Kanalverwaltung stehenden Betriebsflächen aufgenommen. Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden sie - wie auch am Mittellandkanal - als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt. Wie bisher sind in dieser Darstellung am Leineverbindungskanal auch die - im Flächennutzungsplanmaßstab - kleinräumigen Flächen der Schleusenanlage und des Kanu-Clubs Limmer enthalten.

Der neue "Schleusenweg" im Verlauf der alten zentralen Werksstraße gliedert das Wohnquartier in einen West- und einen Ostteil. Er dient auch als überörtliche Verknüpfung der Naherholungs- und Landschaftsräume von Leineaue und Limmer Brunnen zwischen der Schleuse Limmer und der Schleuse Lindener Hafen. Damit kann eine wesentliche Zielvorstellung des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes bzw. des städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzeptes (s.o. Abschnitte 3.3.1 und 3.3.2) umgesetzt werden. Eine Ausgestaltung als Grünverbindung mit Aufenthaltsqualität wird jedoch nicht erfolgen, so dass eine - im anderen Falle in Frage kommende - Darstellung als "Allgemeine Grünfläche" unterbleibt. Zudem war der weitgehende Erhalt ehemaliger Industriegebäude als eine wichtige Rahmenbedingung zur baulichen Entwicklung im städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzept nicht thematisiert worden.

Ferner wird auf der Grundlage des Ratsbeschlusses zum Rahmenplan "Wasserstadt Limmer" auf die Darstellung einer zentralen, großräumigen Grünfläche als Aufenthalts- und Erholungsfläche mit Spielmöglichkeiten, so wie sie das städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept vorsah, verzichtet. Lage und Zuschnitt sowie die Realisierungsmöglichkeit dieses Ziels können erst dann geklärt werden, wenn eine abschließende Festlegung der zu erhaltenden Gebäude erfolgt ist. Wäre eine Realisierung nicht möglich, würden Grünflächen in den östlich und westlich des "Neuen Schleusenweges" gelegenen Wohngebieten direkt angeordnet. Diese Klärung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Beide Möglichkeiten können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Das Planungsziel einer bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung zwischen Leineverbindungskanal und Wunstorfer Straße im Zuge des Stockhardtweges, wird aufgehoben. Der Rahmenplan sieht hier keinen Grünzug zwischen künftiger und bestehender Bebauung vor. Eine Erforderlichkeit besteht zudem nicht, da die Uferzone des Leineverbindungskanals attraktiv über den alten Dorfkern von Limmer für Erholung Suchende zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden kann.

4.3.4 Wasserflächen

Die bisher im Nordwesten des ehemaligen Werksgeländes unterhalb der Landspitze dargestellte Ausbuchtung des Stichkanals für eine geplante Schiffsanlegestelle für das ehemalige Conti-Werk kann wegen nicht mehr gegebenen Bedarfs entfallen. Der Kanal wird in heutiger Ausbaubreite dargestellt.

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

5.1 Einleitung

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

- Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfangs sowie des Bedarfes an Grund und Boden
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen bereiten nur in geringfügigem Umfang - im Bereich ehemaliger Kleingartenflächen - eine über die bisherige Darstellung hinausgehende zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden für bauliche Nutzungen vor. Dagegen werden im Bereich des bisherigen Industriegeländes und des Betriebsparkplatzes Teilentsiegelungen ermöglicht. Durch Sanierungsmaßnahmen wird der Zustand des Bodens verbessert.

Flächengröße der Darstellungen für Bauflächen und Hauptverkehrsstraßen

Wohnbaufläche Werksgelände und Kleingärten Stockhardtweg	18,63 ha
Wohnbaufläche Parkplatz	0,86 ha
Wohnbaufläche südl. Wunstorfer Straße	2,63 ha
Wohnbaufläche westl. Bahndamm	1,58 ha
Gemischte Baufläche	2,16 ha

Flächenbilanz:

Gewerbliche Baufläche	- 1,58 ha
Gewerbegebiet	- 4,45 ha
Industriegebiet	- 20,00 ha
Wohnbaufläche	+ 24,68 ha
Gemischte Baufläche	+ 2,16 ha
Kleingartenfläche	- 3,33 ha
Allgemeine Grünfläche	+ 2,94 ha
Wasserfläche	- <u>0,42 ha</u>
	± 0,00 ha

Der Flächennutzungsplan stellt die Ziele der städtebaulichen Entwicklung nur in den Grundzügen dar. Die Darstellungen sind daher nicht parzellenscharf, d.h. deren Abgrenzungen können nicht in die Örtlichkeit übertragen werden. Die Konkretisierung erfolgt auf der Ebene des Bauungsplanes. Erst auf dieser Planungsebene kann ermittelt werden, in welchem Maße die Inanspruchnahme von Grund und Boden zulässig ist. Die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan geben daher nicht das reale Maß des Flächenverbrauchs wieder.

Nach der Bilanzierung der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist festzustellen, dass der Anteil an Bauflächenausweisung gegenüber der heutigen Darstellung zwar um 0,81 ha größer ist. Tatsächlich wird aber die Versiegelung wegen der den Wohngrundstücken zuzuordnenden Freiflächen, die nicht im Flächennutzungsplan erscheinen, erheblich geringer sein.

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 126. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im allgemeinen zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen; weitere Grundlagendaten lieferte das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover,
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz); für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung im wesentlichen dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 entnommen, aktuellen Verkehrszählungen und dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover,
- bezüglich des Hochwasserschutzes das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes bzw. das WHG, das NWG sowie die Verordnung der Bezirksregierung Hannover zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Leine (s. Abschnitt 3.5),
- bezüglich der raumordnerischen Ziele das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), s. Abschnitt 3.1.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, s. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan, s. Abschnitt 3.3.2
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept, s. Abschnitt 3.3.2
- Städtebaulicher Rahmenplan "Wasserstadt Limmer", s. Abschnitte 1 und 4.2

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Kern der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung der Entwicklung eines neuen, hochwertigen Wohngebietes als Nachnutzung der früheren industriellen Nutzung. Insgesamt wird sich die Umweltsituation durch die Verwirklichung der Planungsziele deutlich verbessern. Verbesserungen werden erwartet im Hinblick auf:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Entsiegelung von Flächen,
- Reduzierung von Immissionen,
- verbesserte Ausstattung des Stadtteiles mit hochwertigen, vernetzten Grün- und Freiräumen.
- Sanierung von Altlasten

5.2.1 Schutzgut Tiere

Umfassende faunistische Erhebungen sind angesichts der örtlichen Situation nicht erforderlich. Zunächst musste davon ausgegangen werden, dass das ehemalige Industriegelände Bedeutung für das Vorkommen von Fledermäusen und von Vögeln (in und an Gebäuden brütende Ar-

ten) haben kann. Im Rahmen der Brutvogelerfassung konnten nur vier Vogelarten als Brutvögel in oder an den noch vorhandenen ehemaligen Werksgebäuden nachgewiesen werden (Turmfalke, Amsel, Hausrotschwanz, Rauschschwalbe); für diese Vogelarten wurden jedoch nur wenige Nester aufgefunden, die auch nicht eindeutig einem bestimmten Jahrgang zuzuordnen waren. Aufgrund von nur drei gefundenen, eventuell älteren Nestern der Rauschschwalbe als einziger gefährdeter "Rote Liste"-Art wird vom Gutachter das Untersuchungsgebiet nicht als wichtiges Brutgebiet einzustufen ist. Insgesamt kommt er zu dem Ergebnis, dass einem Rückbau der noch vorhandenen Gebäude aus avifaunistischer Sicht nicht im Wege stehe. Untersuchungen des Fledermausvorkommens haben ebenfalls ergeben, dass sich die anfänglichen Annahmen nicht bestätigt haben.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen

Bezüglich der allgemeinen naturräumlichen Situation wird auf die Ausführungen in Abschnitt 2.2 dieser Begründung verwiesen.

Für das ehemalige Industriegelände liegt eine im Jahre 2003 aktualisierte Biotoptypenkartierung vor. Bedeutsame Vorkommen schutzwürdiger Pflanzengesellschaften ("Rote-Liste-Arten") sind angesichts des hohen Versiegelungsgrades und der bisherigen Nutzung nicht anzutreffen.

5.2.3 Schutzgut Boden

5.2.3.1 natürliche Bodenfunktion

Angesichts der überwiegenden früheren industriellen Nutzung, der Parkplatznutzung südlich der Wunstorfer Straße sowie der überwiegenden Wohnnutzung im südöstlichen Plangebiet bestehen natürliche Bodenfunktionen nur in geringfügigen Größenordnungen. Die Verwirklichung der Planungsziele ermöglicht eine Reduktion des Versiegelungsgrades und teilweise Wiedergewinnung der Bodenfunktionen.

5.2.3.2 Altlasten / Altablagerungen

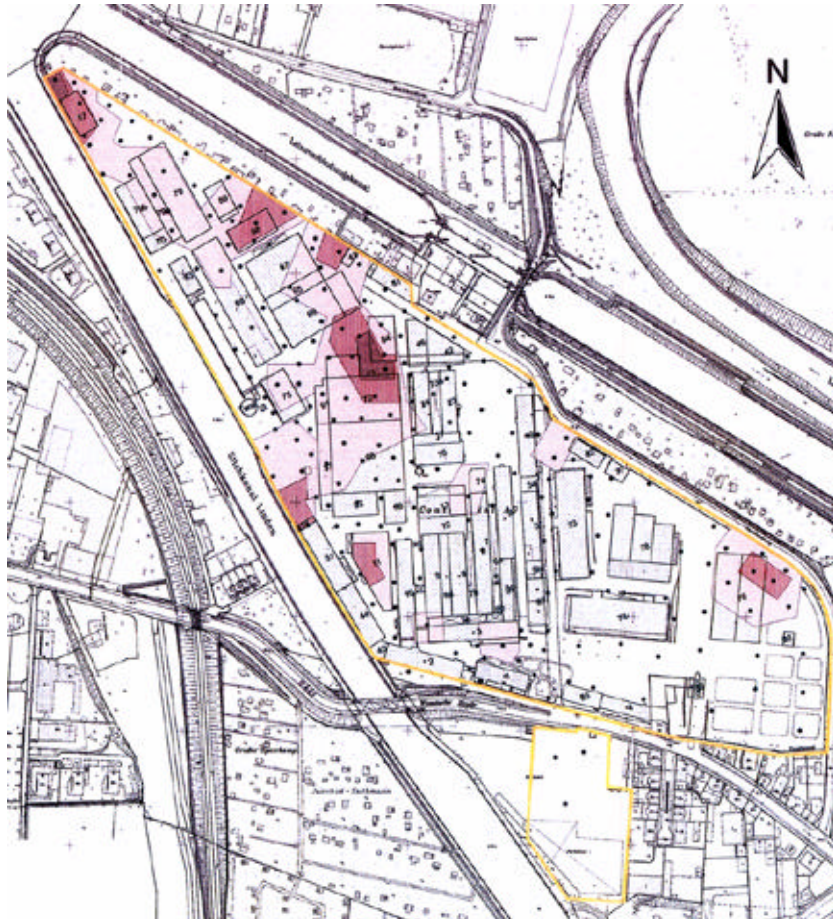
Die über etwa einhundert Jahre betriebene industrielle Nutzung, insbesondere durch die Gummiproduktion, hat sowohl durch Aufschüttungen mit teilweise belastetem Material sowie durch produktionsbedingte Stoffeinträge in den Boden bzw. in das Grundwasser sowie durch Belastungen von Gebäuden Spuren auf dem Gelände hinterlassen. Für das ehemalige Werksgelände einschließlich Parkplatz und Bausubstanz sowie die nördlich angrenzenden Kleingärten liegen mehrere Gutachten zur tatsächlichen Schadstoffbelastung vor.

Belastungen des Bodens und des Grundwassers

Um mögliche Verdachtsflächen sowie damit verbundene Gefährdungen erkennen, einschätzen und ggf. sanieren zu können, wurden flächendeckende orientierende und vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden mehrere, durch Mineralöl verursachte Schäden und großflächige Verunreinigungen mit Schwermetallen und / oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die mit Boden- und oder Bauschutt sowie mit Schlackeablagerungen auf dem Gelände in Verbindung gebracht wurden. Lokal wurden auch Müllablagerungen und Ascheablagerungen aus Kraftwerksbetrieb festgestellt.

Produktionsbedingt kam es zu Einträgen von leichtflüchtigen halogenisierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), deren teilweise Sanierungsbedürftigkeit noch zu Zeiten des Betriebes festgestellt wurde. Die im Jahre 1999 - also nach Beendigung des Betriebes - durchgeführten Bodenluftuntersuchungen ergaben mehrere Flächen mit erhöhten LHKW-Konzentrationen im westlichen und nordöstlichen Teil des ehemaligen Werksgeländes.

Die stärkste Belastungssituation wurde nordwestlich des zentralen Bereiches ermittelt. Im mittleren und südlichen Teil des ehemaligen Werksgeländes sowie im Parkplatzbereich südlich der Wunstorfer Straße ermöglichen die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen eine uneingeschränkte Nutzung zu Wohnzwecken. In den o.g. belasteten Bereichen ist dagegen eine Wohnnutzung nur mit erhöhten technischen Sicherheitsvorkehrungen bzw. nur nach vorheriger Sanierung möglich.



*Übersicht über die Bodenluftbelastungen mit LHKW
(in den durch dichtere Schraffur hervorgehobenen Bereichen sind Konzentrationen angetroffen worden, die eine Wohnbebauung nur mit erhöhten technischen Sicherheitsvorkehrungen oder nur nach Sanierung zulassen)*

Angesichts der vorgefundenen Belastungen des Bodens muss das ehemalige Industriegelände in Teilbereichen saniert und zur Ansiedlung höherwertiger Nutzungen (Wohnen, Freiflächen mit Spielplätzen) nahezu flächendeckend vorbereitet werden. Auf der Grundlage der erfolgten Untersuchungen wurde ein aus drei "Ebenen" bestehendes Sanierungsmodell entwickelt. In der "Sanierungsebene" werden die lokalen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Mineralölschäden), die Verfüllung der Keller und die Beseitigung von Fundamenten vorgenommen. Im Zuge der "Grundebene" soll der Untergrund für den späteren Bodenaufbau und zur Erreichung der gewünschten Oberflächengestalt hergerichtet werden. Eine 30 cm starke Schicht aus unbelastetem, recyceltem Bauschutt soll dann als Trenn, Signal- und Drainageschicht dienen. Die "Aufbauebene" wird nach den vorgesehenen Nutzungen differenziert aufzubringen sein. Je nach der künftigen Nutzung soll hier eine unterschiedlich starke Schicht sauberen Bodens sowie Mutterboden aufgebracht werden. Insgesamt wird das Gelände durch diese Auffüllungen ein höheres Niveau erhalten.

Im Hinblick auf eine höherwertige Nutzung wurden ferner Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung bzgl. einer möglichen Belastung des Grundwassers durchgeführt. Obwohl die Auffül-

lungen teilweise bis unterhalb des Grundwasserspiegels reichen, ergab die Gefährdungseinschätzung für den potentiellen Belastungspfad Boden - Grundwasser, dass es aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse und Rahmenbedingungen (u.a. geogene Vorbelastung im Anstrom, keine Grundwassernutzung auf der Fließstrecke zum Vorfluter) zu keiner sanierungsbedürftigen Grundwasserverunreinigung kommen wird. Diese Abschätzung hat sich durch die seitdem erfolgte, zweijährige Beobachtung bei natürlichen Grundwasserständen bestätigt.

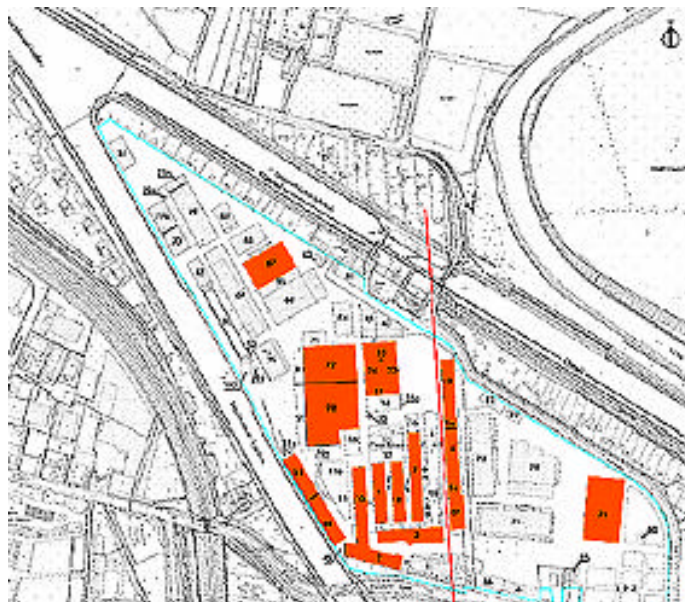
Im Bereich der Kleingärten am Leineverbindungs kanal östlich der Schleuse ist es im Zuge wiederkehrender Überschwemmungen der Leine zu Schwermetallablagerungen gekommen, die bergbaubedingt aus dem Harz stammen. Im Zuge einer Bebauung ist ohnehin eine Auffüllung des um etwa 2 m tieferliegenden Geländes auf das anschließende Niveau erforderlich, so dass damit auch eine Abdeckung der Ablagerungen erreicht wird.

Für das Grundstück Wunstorfer Straße 94/96 ist ein Schadensfall aus gewerblicher Nutzung bekannt.

Belastungen bestehender Gebäude

Ein großer Teil der vorhandenen Gebäude auf dem ehemaligen Werksgelände ist mit unterschiedlichen Schadstoffgruppen belastet. Hervorzuheben sind hierbei Nitrosamine, die aufgrund ihrer chemisch-physikalischen Eigenschaften aus der Bausubstanz ausgasen können, als krebserregend eingestuft sind und deshalb extrem niedrige Werte in der Raumluft unterschreiten müssen. Für die betroffenen Gebäude (dazu zählen auch zwei der denkmalgeschützten) scheidet nach derzeitigem Erkenntnisstand eine sensible Nutzung (insbesondere Wohnen und Büronutzung) aus.

Die Schadstoffbelastungen einiger Gebäude (hier Kernbereich des ehemaligen Werksgeländes, sog. "Excelsior-Gelände") wurden im Juni 2005 in einem Gebäudekataster zusammenfassend dargestellt.



Gebäude mit nachgewiesenen Nitrosaminbelastungen

Hinzu kommen Gebäudeschäden, verursacht durch aufsteigendes Grundwasser (einige Keller stehen durch die eingestellte Wasserhaltung seit dem Jahr 2000 zumindest zeitweise unter Wasser), natürlichen Verfall und Vandalismus. Ein Teil der Gebäude wird zudem für Feuerwehrrübungen genutzt, die ebenfalls ihre Spuren hinterlassen.

5.2.3.3 Kampfmittel

Nach vorliegenden Informationen ist das ehemalige Industriegelände im Zweiten Weltkrieg von Bombardierungen frei geblieben. Kampfmittelrückstände sind daher nicht zu verzeichnen.

5.2.4 Schutzgut Wasser

5.2.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet bei ca. 47,5 m über NN an (die Geländehöhe beträgt durchschnittlich 51 m) mit Fließrichtung Nord-Nordost zur Leine. Der Grundwasserpegel ist sehr stark vom Wasserstand der Leine abhängig. Die im Zuge der Bodenuntersuchungen angetroffenen Auffüllungen liegen teilweise im Grundwasser. Der Änderungsbereich ist heute zum überwiegenden Teil versiegelt und hat in diesen Bereichen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung, obwohl die aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse anzusetzende potentielle Grundwasserneubildungsrate ohne Versiegelung mit 75 - 180 mm/a (Bewertung "mittel") zu erwarten wäre (Quelle: Landschaftsrahmenplan Hannover, Karte 3.3.-6). Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser zur Erhöhung des Grundwasseraufkommens ist aufgrund der Bodenbelastungen ausgeschlossen.

Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten (vgl. Abschnitt 5.2.3.2). Umgekehrt sind auch Auswirkungen von Grundwasserbelastungen auf die künftigen Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bodenbelastungen (s. Abschnitt 5.2.3.2) ist eine Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen.

5.2.4.2 Oberflächengewässer

Der Leineverbindungskanal und der Stichkanal Linden begrenzen als Oberflächengewässer den Hauptteil des Änderungsbereiches, das ehemalige Industriegelände einschließlich des Betriebsparkplatzes. Eine nachteilige Auswirkung der geplanten Bebauung auf die Wasserqualität dieser Gewässer ist nicht zu erwarten.

5.2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach weist der gesamte Planbereich - wie überhaupt nahezu der gesamte Südwesten Hannovers - eine potentiell unterdurchschnittliche NO₂-Belastung auf (sog. "Gunstraum"). Aufgrund der klimatischen Verhältnisse und der gegenüber einer industriellen Nutzung - lufthygienisch betrachtet - potentiell günstigeren Wohnnutzung ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation für angrenzende Räume entscheidend nachteilig verändert. Von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Baugebiet ist gleichfalls auszugehen.

Angesichts der räumlichen Situation (Lage am Rand eines großräumigen Freiraumes) ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Entsiegelung und bauliche Nutzung im Änderungsbereich die Frischluftversorgung benachbarter Wohngebiete nicht spürbar beeinflusst wird. Im Vergleich zur früheren industriellen Nutzung und angesichts der vorherrschenden Windrichtung (West und Süd-West) wird mit der Wohnnutzung und zusätzlichen Freiräumen durch mindere Aufwärmungseffekte eine deutliche Verbesserung der klimaökologischen Situation verbunden sein.

Eine emissionsarme Energieversorgung soll angestrebt werden (z.B. primär Nahwärmenetz, nur in Ausnahmen Einzelheizungen). Ein hohes CO₂ Einsparpotential ist durch Bau von Passivhäusern in kompakter Bauweise möglich.

5.2.6 Schutzgut Mensch

5.2.6.1 Lärm

5.2.6.1.1 Straßenverkehrslärm

Belastungen im Zusammenhang mit Straßenverkehr gehen von der stark frequentierten Wunstorfer Straße für die daran anschließenden Flächen aus. Da die äußere Erschließung des ehemaligen Werksgeländes und auch des früheren Betriebsparkplatzes über die Wunstorfer Straße erfolgen wird und sie die einzige Verbindung nach Linden, bzw. zum Westschnellweg sowie in Richtung Ahlem und zu angrenzenden Gemeinden darstellt, muss sie als durchgängige Verbindung erhalten bleiben. Aus einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2000 ergab sich im Bereich der Kanalbrücke eine Tagesbelastung von 9.800 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von rund 3%. Für die schalltechnische Ersteinschätzung ergeben sich daraus Emissionspegel (25-m-Pegel) von tags 63,4 dB(A) und nachts 53,2 dB(A). An der Kreuzung Zimmermannstraße erreicht die Wunstorfer Straße nach einer Verkehrserhebung aus dem Jahr 2000 eine Tagesbelastung von bis zu 12.300 Kfz/24h.

Im östlichen Bereich des ehemaligen Werksgeländes ist der Schalleinfluss des Westschnellwegs / B 6 deutlich vernehmbar.

Im Rahmen einer Untersuchung zur schalltechnischen Ersteinschätzung der Situation auf dem ehemaligen Werksgelände wurde festgestellt, dass die auf den Verkehr auf dem Westschnellweg zurückzuführenden Immissionen weitestgehend im Schallpegelbereich von 50 - 55 dB(A) am Tage und 45 - 50 dB(A) in der Nacht - im Bereich des Stichkanals auch noch darunter - liegen. Lediglich im Nordosten des Geländes, im Bereich des Stockhardtwegs, werden tags auch Werte erreicht, die noch etwas über 55 dB(A) liegen.

Eine Prognose der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen insbesondere auf die Stadtteile Limmer und Ahlem durch die geplante Wohnbebauung und durch gewerbliche Nutzung ist noch zu erstellen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass im Vergleich zur früheren Industrienutzung die Belastungen durch Zu- und Abgangsverkehr, der sich nach wie vor auf die Wunstorfer Straße konzentrieren wird, geringer sind.

5.2.6.1.2 Schienenverkehrslärm

Mit der schalltechnischen Untersuchung zur Lärmsanierung entlang der Güterumgebungsbahn wurden folgende Emissionspegel (sogen. 25-m-Pegel) genannt: tags 74,9 dB(A) und nachts 76,1 dB(A).

Im Rahmen der schalltechnischen Ersteinschätzung wurden daraufhin Immissionsschallpegel ermittelt, die in unmittelbarer Nähe zum Stichkanal bis an 60 dB(A) am Tage heranreichen. Im zentralen Bereich des ehemaligen Werksgeländes liegen die Immissionen im Schallpegelbereich von 50 – 55 dB(A). Da die Zugfrequenz auf der Strecke der Güterumgebungsbahn nachts noch etwas über den Tageswerten liegt, sind für den Nachtzeitraum Immissionen zu berücksichtigen, die bis an 63 dB(A) heranreichen.

Gesunde Wohnverhältnisse - zumindest für den Tageszeitraum - sind nur zu erreichen, wenn entlang der Güterumgebungsbahn eine Lärmschutzwand errichtet wird. Zum ausreichenden Schutz der Nachtruhe sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zusätzlich geeignete textliche Festsetzungen (z.B. zur Grundrissgestaltung oder zum passiven Schallschutz) zu treffen.

5.2.6.1.3 Schiffsverkehrslärm

Der Stichkanal verbindet den Lindener Hafen mit dem Mittellandkanal. Im Frachtschiffverkehr ist derzeit im Verhältnis zum Mittellandkanal ein deutlich geringeres Aufkommen (2003 rd. 400 Schiffe) zu verzeichnen. Im Rahmen der Arbeiten am Schallimmissionsplan wurde festgestellt, dass aus dem Schifffahrtsverkehr resultierende Immissionen derzeit unproblematisch sind, da sie in unmittelbarer Nachbarschaft unter 45 / 35 dB(A) (Tag- / Nachtwert) liegen.

Die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Mitte strebt langfristig den Ausbau des Stichkanals für Großmotorschiffe an. Ob sich daraus eine mögliche Lärmbelastigung ergibt, die zu einem Handlungsbedarf führen könnte, wäre zu gegebener Zeit zu überprüfen.

Der Leine-Verbindungskanal zwischen Leine und Stichkanal hat nur Bedeutung für die Freizeitschifffahrt.

5.2.6.1.4 Gewerbelärm

Im südöstlichen Plangebiet, südlich der Wunstorfer Straße / östlich des ehemaligen Beschäftigtenparkplatzes, ist eine Kfz-Werkstatt gelegen, mit deren Betrieb Belästigungen für bestehende und künftige Wohnnutzung verbunden sind. Im Rahmen der Sanierung Limmer wird angestrebt, den Betrieb zu verlagern.

5.2.6.2 Gerüche / Staubemissionen

Westlich der Güterumgehungsbahn befindet sich im Stadtteil Ahlem gelegen das Gewerbegebiet beidseits der Straße Am Bahndamm. Hierfür besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8a der ehemaligen Gemeinde Ahlem (heute Bebauungsplan Nr. 851) von 1972, der in einer der Wunstorfer Straße zugewandten Zone "Mischgebiet", im übrigen uneingeschränkt "Gewerbegebiet" festsetzt. Heute sind dort keine wesentlich emittierenden Betriebe vorhanden. Während Lärmemissionen durch den das Gebiet nach Osten begrenzenden Bahndamm und die Lärmschutzwand abgeschirmt werden, könnten jedoch bei Ansiedlung bestimmter Betriebe, z.B. Lackierereien, angesichts der vorherrschenden, westlichen Windrichtungen Belästigungen durch Geruchs- und / oder Staubemissionen auftreten. Diese Möglichkeit betrifft in erster Linie das Grundstück der ehemaligen Marzipanfabrik Schubert, welches zum städtischen Grundbesitz gehört. Zu überprüfen ist daher, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 851 dergestalt geändert werden, dass Belästigungen des neuen Wohngebietes auf dem ehemaligen Industriegelände der Conti Limmer auf jeden Fall vermieden werden können. Unabhängig davon kann auf dem städtischen Grundbesitz sichergestellt werden, dass keine Ansiedlung von Betrieben erfolgt, die sich störend auf den Bereich der Wasserstadt Limmer auswirken können.

5.2.6.3 Lufthygiene

Zur Thematik Lufthygiene wird auf Abschnitt 4.2 verwiesen.

5.2.6.4 Erholungsfunktion der Landschaft

Lediglich der Uferbereich des Leineverbindungskanals hat heute vor allem hinsichtlich der dort vorhandenen Verbindungsfunktionen zur Leine eine Bedeutung für die Naherholung des Menschen. Westlich der Schleusenanlage befindet sich der Kanu-Club Limmer. Die kleingärtnerische Erholungsnutzung am Leineverbindungskanal besteht größtenteils nicht mehr.

Zielsetzung der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verbesserung der Verbindungsfunktionen zwischen Freiräumen und die Schaffung öffentlich zugänglicher Freiflächen an den Wasserstraßen, die auch der Naherholung dienen.

5.2.6.5 Schutz vor Hochwasserereignissen

Wie in Abschnitt 3.5 ausgeführt liegt der für eine Neubebauung vorgesehene Teilbereich der ehemaligen Kleingärten am Stockhardtweg im natürlichen Überschwemmungsgebiet eines

hundertjährigen Hochwassers. Durch Geländeauffüllung und Angleichung an das Niveau der angrenzenden überschwemmungsfreien Flächen können hier Hochwasserereignisse nicht mehr auftreten.

5.2.6.6 Schutz vor Schadstoffen im Boden, im Grundwasser und in Gebäuden

Hierzu wird auf die Ausführungen in Abschnitt 5.2.3.2 verwiesen.

5.2.7 Orts- und Landschaftsbild

Die ehemalige, fast hundertjährige Industrienutzung hat ortsbildprägenden Charakter für den Stadtteil Limmer. Mit der geplanten Wohnbebauung wird sich das Ortsbild grundlegend ändern. Die für das Ortsbild wesentlichen und an das frühere Werk erinnernden, zudem teilweise denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten bleiben.

Die geplanten baulichen Nutzungen führen zu einer Neugestaltung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Besonderheit des für eine Wohnbebauung vorgesehenen ehemaligen Industriegeländes besteht in seiner Lage zwischen dem Leineverbindungskanal und dem Stichkanal Linden. Dadurch erscheint das Gelände als Halbinsel, ist jedoch als solche nur von Westen her erlebbar. Durch Erhalt und teilweise Ergänzung des grünen Gewässerrandstreifens wird dieses Bild gewahrt.

5.2.8 Natura 2000

Im Änderungsbereich und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen. Die an den Änderungsbereich nördlich anschließende Leineaue wurde vom Land Niedersachsen als FFH-Gebiet gemeldet (s. Ausführungen in Abschnitt 3.3.4). Negative Einwirkungen auf den Schutzzweck dieses Gebietes sind nicht zu befürchten.

5.2.9 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.

Als Kulturgüter mit auch ortsbildprägender Bedeutung sind zunächst die denkmalgeschützten Gebäude, daneben das ebenfalls erhaltenswerte Werksgebäude westlich des Verwaltungsgebäudes zu benennen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt zu ihrem Fortbestand bei. Weitere wesentliche Sachgüter stellen die vorhandenen übrigen Betriebsgebäude dar, die so weit wie möglich einer ihren Bestand sichernden Nachnutzung zugeführt werden sollen.

Im östlichen Teil des Plangebietes bestand gegen Ende des Zweiten Weltkrieges ein Konzentrationslager für Zwangsarbeiterinnen. Der städtebauliche Rahmenplan zur Entwicklung der Wasserstadt Limmer sieht vor, mit einer in Art, Größe, Beschaffenheit und Lage noch festzulegenden Fläche und einem Mahnmal im öffentlichen Raum daran zu erinnern.

5.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Hauptziel der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nachnutzung der Industriebrache des ehemaligen Continental-Werkes Limmer. Dieses Ziel führt im Vergleich zur bisher zulässigen Industrienutzung insgesamt zur Verbesserung des Umweltzustandes hinsichtlich sämtlicher Umweltbelange. Allerdings ist u.a. im Hinblick auf eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung des Planungszieles die Bebauung der ehemaligen Kleingartenflächen am Stockhardtweg und westlich der Schleusenanlage am Leineverbindungs-Kanal vorgesehen. Die Versiegelung dieser Flächen hat Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion, deckt jedoch auch die heute

durch Hochwasserereignisse hervorgerufene Schwermetallbelastung des Bodens ab. Andererseits wird dem Überschwemmungsgebiet der Leine Retentionsraum entzogen.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bzgl. der baulichen Nutzung würde sich der Zustand der Umwelt vermutlich nicht verbessern. Das Grundstück des alten Industriegeländes könnte aufgrund der bestehenden Baurechte keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Abbruch der baulichen Anlagen und Sanierung des Bodens wäre ohne Vermarktungsaussichten in absehbarer Zeit sehr unwahrscheinlich. Es verblieben leer stehende, dem Verfall anheim gestellte Gebäude und Freiflächen, die aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Altlasten mit stark eingeschränktem Entwicklungspotential verwildern würden.

Durch die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der heutige Zustand der Umwelt nicht nachteilig verändert.

Der Teilbereich des Betriebsparkplatzes südlich der Wunstorfer Straße bietet aufgrund seiner nahezu vollständigen Versiegelung keine Entwicklungspotentiale für Natur und Landschaft.

In den Teilbereichen zwischen Stichkanal und Bahnstrecke sowie im Südosten des Änderungsbereiches wirkt sich die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Umweltzustand nicht aus, da lediglich eine, der vorhandenen Nutzung angemessene Bauflächen-Darstellung getroffen wird.

Die noch genutzten Kleingärten würden ohne die Verwirklichung der Planung weiterhin nicht versiegelt und - bedingt durch Schwermetalleinträge in den Boden - nur eingeschränkt nutzbar bleiben.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind zu prüfen und zu beschreiben bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann im allgemeinen angesichts seiner nur grundsätzlichen Zielaussagen nur eine Grobabschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich können erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe abgegriffen werden kann.

Bei der Ermittlung und Bewertung des Eingriffes sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Die 126. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die bauliche Inanspruchnahme überwiegend bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen vor, für die zum größten Teil Baurechte bestehen. Ein Ausgleich für evtl. erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft auf diesen Flächen ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Sollten in übrigen Teilen des Änderungsbereiches (im wesentlichen im Bereich der ehemaligen Kleingärten) zu erwartende Eingriffe auszugleichen sein, stehen hierfür die neu zu schaffenden Grünflächen im Plangebiet zur Verfügung. Ein über das Plangebiet hinausgehender Bedarf an Ausgleichsflächen ist daher nicht zu erwarten.

Insgesamt wird sich die Umwelt- und städtebauliche Situation durch die Verwirklichung der Planungsziele deutlich verbessern. Die Verbesserungen ergeben sich im Hinblick auf:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, Entsiegelung von Flächen
- Reduzierung von Immissionen,
- Ausstattung des Stadtteiles mit hochwertigen, vernetzten Grün- und Freiräumen,
- Verbesserung der Nahversorgung,
- Aufwertung des Stadtteiles,
- Sanierung von Bodenbelastungen.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zum BauGB sollen im Umweltbericht in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Bei der vorliegenden Planung war abzuwägen zwischen den folgenden Belangen:

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB),
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB),
- soziale Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB),
- Belange der Freizeit und der Erholung (§ 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB),
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 126. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die hauptsächliche Aufgabe, die städtebaulich sinnvolle bauliche Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes einschließlich des Betriebsparkplatzes vorzubereiten. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

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

Grundsätzlich käme als Alternative zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auch eine vollständig gewerbliche Nutzung in Betracht, bei der der Sanierungsaufwand grundsätzlich geringer anzusetzen wäre als bei einer Wohnbebauung. Jedoch auch bei gewerblicher Nutzung wären außerordentlich hohe Aufwendungen für Beseitigung der Baulichkeiten und Herrichtung des Geländes zu tätigen. Auch aus diesem Grunde ist eine Gewerbenutzung nicht wirtschaftlich zu realisieren. Zudem würde die Chance einer städtebaulichen Verbesserung des Stadtteiles Limmer ungenutzt bleiben.

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

Gemäß Anlage zum BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstel-

lung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet.

Auf folgende bereits vorliegende Untersuchungen / Informationen konnte zurückgegriffen werden:

GEO-data	Bericht über die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen auf dem Betriebsgelände der Conti AG Werk Hannover-Limmer; 26.11.1990
GEO-data	Bericht über die Ergebnisse der Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Betriebsgelände der Conti AG, Werk Hannover-Limmer; 05.04.1991
GEO-data	Bericht über die Ergebnisse von Bodenluft- und Bodenuntersuchungen auf dem Betriebsgelände der Conti AG, Werk Hannover-Limmer; 14.08.1991
GEO-data	Bericht über die Historische Recherche und Voruntersuchung (1. Untersuchungsschritt) zur Erkundung möglicher Verunreinigungen von Boden und Grundwasser auf dem Werksgelände der ContiTech in Hannover-Limmer; 06.01.1995
GEO-data	Bodenluft-, Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erkundung möglicher Verunreinigungen auf der Parkplatzfläche der ContiTech im Werk Limmer; 27.02.1995
GEO-data	Statusbericht 1995 zur Sanierung der ungesättigten Bodenzone, Bereich der Hallen 72, 98,11; 12.10.1995
Slomka & Harder	Stellungnahme zu den Ergebnissen der Analysen von 3 Klinkersteinproben und einer Flugaschenprobe aus dem Schornstein der Continental AG /Werk Limmer in 30451 Hannover; 16.10.1995
GEO-data	Ergänzende Bodenluftuntersuchungen im Bereich der Kleingärten N´ des Werksgeländes Limmer sowie Einrichtung von Bodenluftabsaugpegeln zur Sanierung der ungesättigten Bodenzone in den Schadenzentren IV - VIII; 17.10.1996
GEO-data	Weitere Untersuchungen auf PAK in der Originalsubstanz und im Eluat zur Gefährdungsabschätzung der Bodenbelastungen im Werk Hannover-Limmer der Conti AG; 14.04.1997
GEO-data	Überschlägige Kostenschätzung für die Bodensanierung im Werk Limmer auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs der LH Hannover; 07.11.1997
Continental AG	Nitrosamin-Konzentrationen der Gebäude; Übersichtstabellen vom 27.11.1995, 30.01. und 12.06.1998
GEO-data	LHKW-Sanierung der ungesättigten Bodenzone im Werk Limmer; Statusbericht 1998, Dokumentation beweissichernder Bodenluftmessungen; 24.07.1998
GEO-data	Haupt- und Detailuntersuchung (2. und 3. Untersuchungsschritt) zur Erkundung möglicher Verunreinigungen von Boden und Grundwasser auf dem Werksgelände in Hannover Limmer; Bericht vom 09.11.1995
Institut für Umwelttechnik	Erarbeitung von Sanierungszielwerten für leichtflüchtige Substanzen im Rahmen der Umnutzung der Standorte ContiTech in Hannover-Limmer und Deurag-Nerag-Nordgelände in Hannover-Misburg; August 1999
Altlasten + Planung	Historische Erkundung zum Bebauungsplan Continental Parkplatz in Hannover Limmer; Dezember 1999

Dr. Pelzer und Partner	Continental-Werke Limmer, Gefährdungsabschätzung Grundwasserpfad; 09.01.2000
DEKRA Umwelt GmbH	Bericht zu Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der Continental AG (Werk Hannover-Limmer); 03.08.2000
Dr. Pelzer und Partner	Continental-Werke Limmer, Vertiefende Untersuchungen zur Abschätzung von Emissionen über den Grundwasserpfad; 04.08.2000
Mull und Partner Ing.ges.	Contitech Werk Limmer/ Hannover Bausubstanzuntersuchungen; September 2000
Mull und Partner und Dr. Pelzer und Partner:	Bericht zu den Grundwasseruntersuchungen auf dem ehemaligen Conti-Gelände, Hannover-Limmer; 25.11.2002
Mull und Partner und Dr. Pelzer und Partner:	Bericht über die Erkundung der Auffüllungen mit Hilfe von Baggerschürfen, Conti-Limmer; 25.11.2002
Mull und Partner und Dr. Pelzer und Partner:	Sanierungsuntersuchung des ehemaligen Geländes der Continental AG in Hannover-Limmer, Stufe 1; 22.05.2003
Mull und Partner und Dr. Pelzer und Partner:	Sanierungsuntersuchung des ehemaligen Geländes der Continental AG in Hannover-Limmer, Abschlußbericht; 19.02.2004
ukon Umweltkonzepte	Conti Limmer Hannover, Stockhardtweg, Verfüllung des ehemaligen Kleingartengeländes, Dokumentation; 02.07.2004
Ingenieurbüro Böse	Conti Limmer Qualitätssicherung Bodenlieferungen: Bodenuntersuchungen Kleingartenflächen Ost; 05.07.2004
Mull und Partner und Dr. Pelzer und Partner:	Endbericht zur Einrichtung und Überwachung eines Bodenlufttestfeldes; 15.07.2004
Sid Auffarth	Bauhistorisches Gutachten zu den baulichen Anlagen der ehemaligen Continentalwerke in Hannover Limmer; 2005
Landschaftsrahmenplan Hannover;	1990
Landschaftsplan Linden-Limmer;	2000
Städtebaulich – landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Linden-Limmer;	Dezember 2003
Schall – Immissionsplan – Hannover	2000
Conti – Limmer / Schalltechnische Ersteinschätzung; März 2003 (LHH Sachgebiet Flächennutzungsplanung - OE 61.15)	
GEONET	Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover; Oktober 2004
Gebäudekataster "Excelsior-Gelände",	Juni 2005
NILEG	Biotoptypenkartierung, Juli 2003
Floristische Erhebung (Rote Liste-Arten,	2005)
Erhebung des Fledermausvorkommens und der Avifauna,	2005
Markus Fietz	Erfassung und Bewertung der Brutvogelfauna auf dem Gelände der zukünftigen Wasserstadt Limmer, Juli 2005

Folgende Untersuchungen und Ermittlungen sind im weiteren Planverfahren noch vorzunehmen:

- Prognose der Verkehrsbelastung

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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

Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung der Hierarchie des Straßennetzes im Prozess der Verkehrsentwicklungsplanung der Landeshauptstadt Hannover kann beobachtet werden, ob die mit der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Entwicklung der "Wasserstadt Limmer" zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann.

5.8 Zusammenfassung

Mit der 126. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in erster Linie für das frühere Gelände des Continental-Werkes Limmer eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Darstellung zum Zwecke der Entwicklung eines attraktiven, hochwertigen Wohngebietes mit Wassernähe und für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dient der Hebung der städtebaulichen Qualität des Stadtteiles Limmer. Vorgesehen ist die Darstellung von überwiegend "Wohnbaufläche" und auf der Nordseite der Wunstorfer Straße "Gemischte Baufläche". An den Wasserkanten wird das Gebiet von einem Grünzug (Darstellung "Allgemeine Grünfläche") eingesäumt. In den übrigen Teilen des Änderungsbereiches (Teilbereich nördlich der Wunstorfer Straße zwischen Stichkanal Linden und Güterbahnstrecke, Teilbereich westlich des Betriebsparkplatzes südlich der Wunstorfer Straße sowie im Bereich zwischen Werksgelände, Stockhardtweg und Wunstorfer Straße) wird lediglich eine Modifizierung der bisher bereits dargestellten Bauflächen vorgenommen. Diese Teilbereiche werden ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf den Menschen können nach erster Einschätzung ausgeschlossen werden. Belastungen durch wohnnutzungsbedingte Verkehre werden weit unter den Belastungen durch die zulässige Industrienutzung liegen. Die Entsiegelung, Bodensanierung und Anlage von Freiflächen wird sich positiv auf die Umwelt bzw. auf den Menschen auswirken.

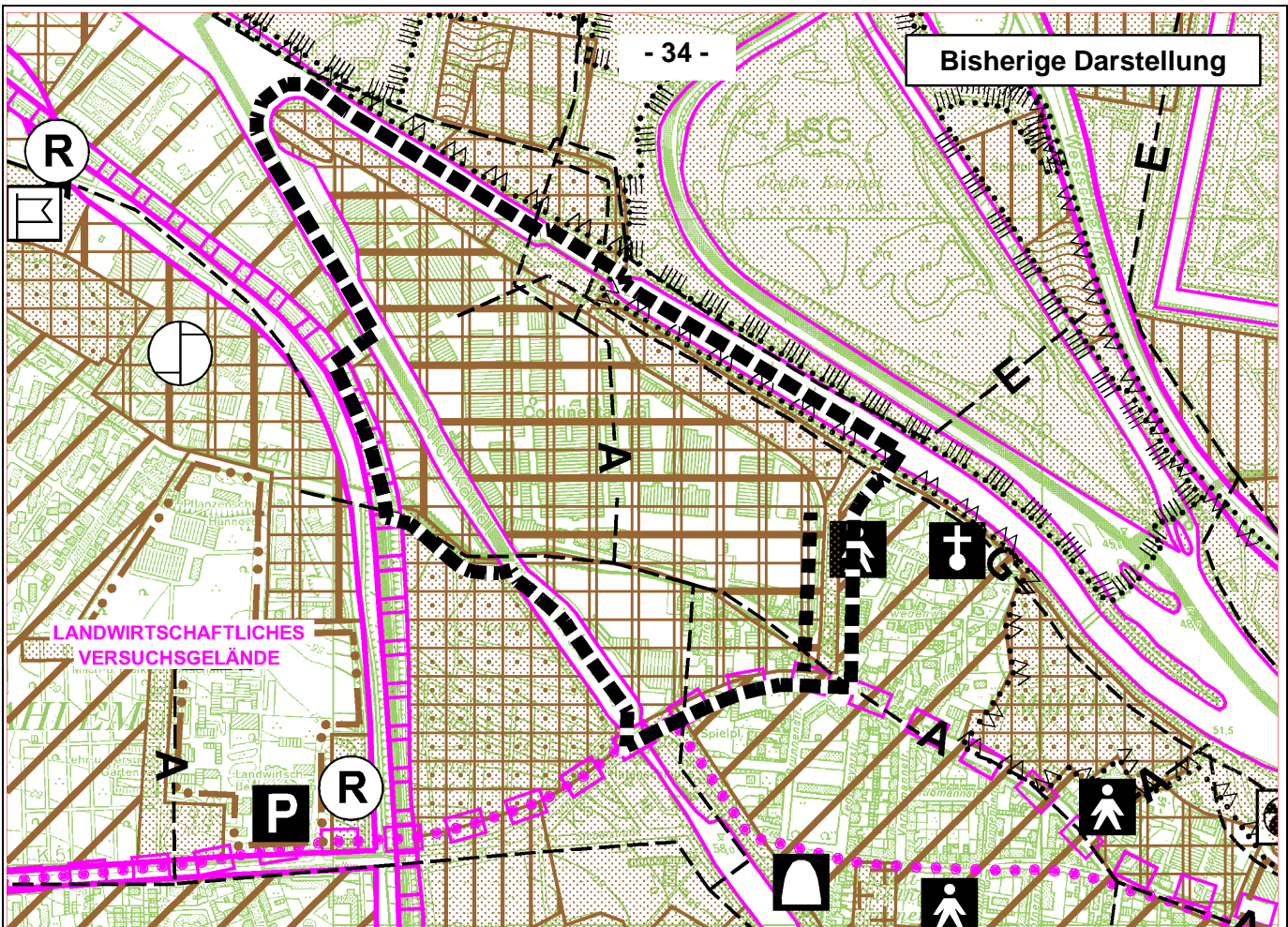
Für den weit überwiegenden Teil des Änderungsbereiches bestehen Baurechte. Soweit im Bereich des ehemaligen Werksgeländes einschließlich des Betriebsparkplatzes neue Baurechte geschaffen werden sollen, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Zu erwartende Eingriffe im Bereich der ehemaligen Kleingartenflächen am Leineverbindungskanal sollen und können im Plangebiet kompensiert werden. Der Ausgleichsbedarf kann erst auf Bebauungsplanenebene ermittelt werden. Dort sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Unter Vermeidungsgesichtspunkten ist die Bebauung auch der ehemaligen Kleingartenflächen zur wirtschaftlichen Umsetzung des Planungskonzeptes unverzichtbar.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung /
Vorentwurf der Begründung
aufgestellt:

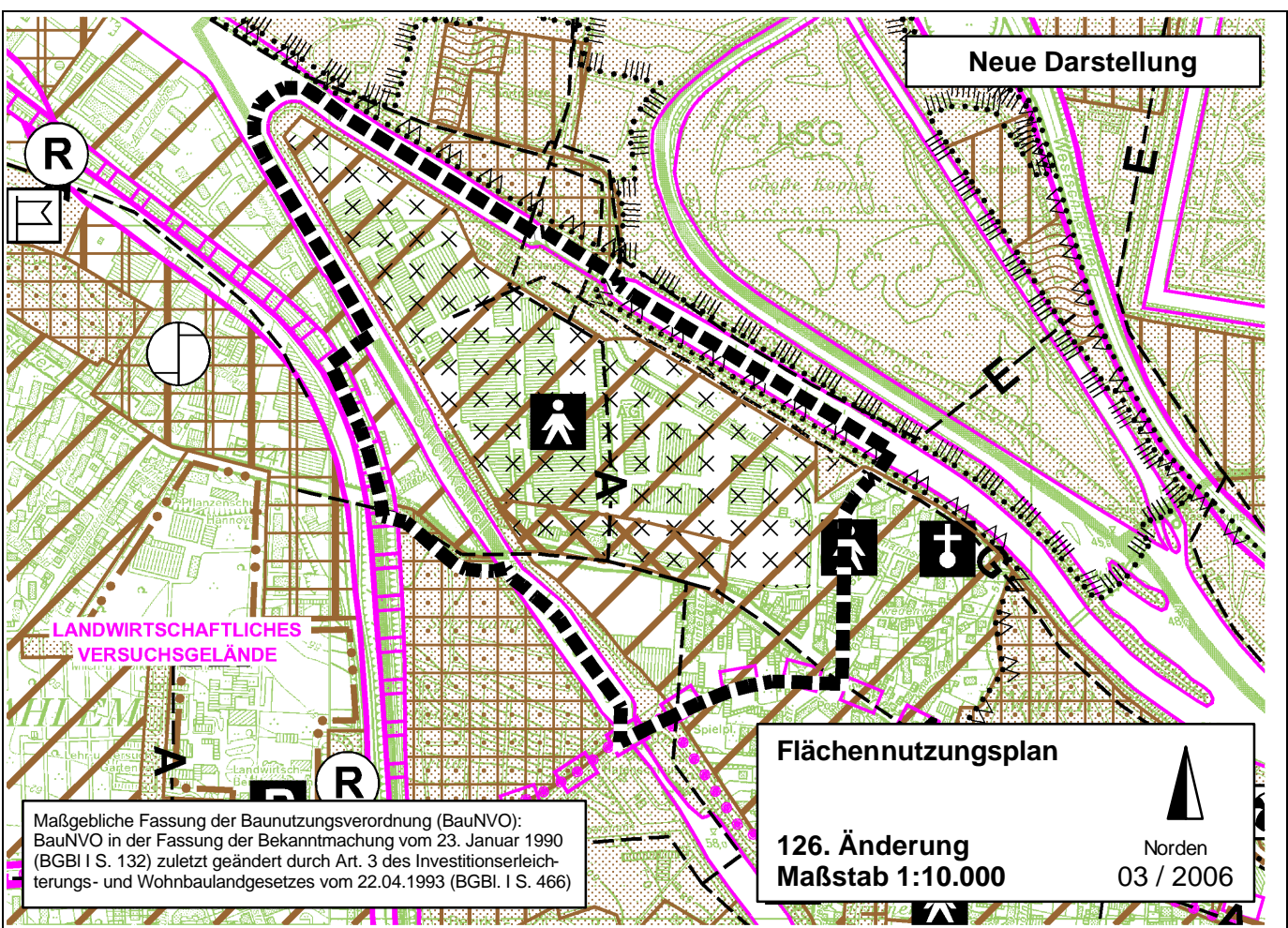
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Flächennutzungsplanung
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Maßgebliche Fassung der BauNVO:
 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)










Flächennutzungsplan
 126. Änderung
 Maßstab 1:10.000
 Norden
 03 / 2006

PLANZEICHENERKLÄRUNG









(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE	
GEMISCHTE BAUFLÄCHE	
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE	
GEWERBEGEBIET	
INDUSTRIEGEBIET	
SONDERBAUFLÄCHE	
Soziale Zwecke	SOZ.
Einzelhandel	Ezh
SONDERGEBIET	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	
FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN	

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN











ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE	
WALDFLÄCHE	
KLEINGARTENFLÄCHE	
SPORTFLÄCHE	
FREIBAD	
FRIEDHOF	
WASSERFLÄCHE	
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE	

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE	
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN	
STADTBahn	
MIT HALTEPUNKT	
MIT TUNNELSTATION	
U - BAHN	



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
NATURSCHUTZGEBIET	
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	
MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE	
SIEDLUNGSZONE 1	
SIEDLUNGSZONE 2	
SIEDLUNGSZONE 3	
IMMISSIONSSCHUTZ	

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET <small>ODER STILLGEELEGTER UNTERTAGEBAU</small>	
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN	

ÄNDERUNGSBEREICH 

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND	
SCHULE-BERUFSBILDEND	
HOCHSCHULE	

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE	
JUGENDHEIM	
ALTENEINRICHTUNG	
KRANKENHAUS	
GESUNDHEITSAMT	

KULTUR UND FREIZEIT

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

VERKEHR

GROSSPARKPLATZ	
UMSTEIGE - EINRICHTUNG	

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG	
FEUERWEHR	
ZIVILSCHUTZ	
BEREICH MIT MARKTFUNKTION	
WOCHENMARKT	
CAMPINGPLATZ	

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

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

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