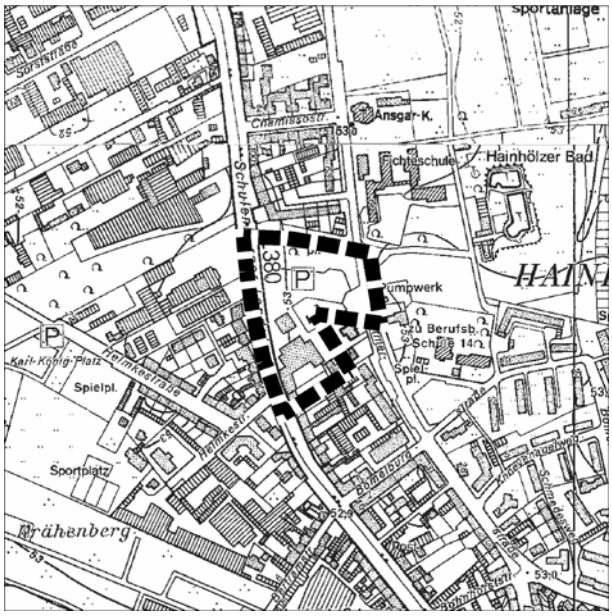
212. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Hainholz / Hainhölzer Markt

Begründung

(Fassung zum Feststellungsbeschluss)



Inhaltsübersicht **Seite**

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

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation **3**

3. Rechtliche und planerische Vorgaben **5**

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 5
3.2 Bauplanungsrecht 6
3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 7
3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht 7
3.4.1 Landschaftsrahmenplan 7
3.4.2 Landschaftsplan 7
3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 7
3.4.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete 7

4. Planungsziele und Planinhalt **7**

5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB **9**

5.1 Einleitung 9
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 10
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 10
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser 11
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime 11
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln 12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima 13
5.2.4 Schutzgut Mensch 13
5.2.4.1 Lärm 13
5.2.4.2 Lufthygiene 14
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft 14
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild 14
5.2.6 Natura 2000 14
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 15
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 15
5.2.9 Bewertung der Umweltauswirkungen 15
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 15
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 15
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 16
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes 16
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich 16
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung 16
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung 17
5.8 Zusammenfassung 17

212. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Hainholz / Hainhölzer Markt

Begründung

(Fassung zum Feststellungsbeschluss)

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Stadtteil Hainholz verfügt gegenwärtig nicht über einen integrierten zentralen Bereich, der der Nahversorgung dient. Dieser Mangel tritt vor allem in den dicht besiedelten südlichen Bereichen des Stadtteils zutage. Der großflächige Einzelhandel hat in der Vergangenheit vielmehr aufgrund der guten Flächenverfügbarkeit Standorte in den Gewerbegebieten im Norden von Hainholz gewählt, die jedoch durch nichtmobile Bevölkerungsgruppen nur unzureichend erreichbar sind. Durch Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den durch bestehende Bebauungspläne festgesetzten Gewerbegebieten wurde bereits dieser Entwicklung, die zunehmend die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt, Einhalt geboten.

Ein Defizit besteht vor allem durch die fehlende Vertriebsform eines sog. Vollsortimenters an einem verbrauchernah gelegenen Standort. Zur Verbesserung der Versorgungssituation im dicht besiedelten Südteil fehlten aber bisher Flächen, die sowohl aus städtebaulicher Sicht geeignet, als auch für Betreiber von Nahversorgungsmärkten hinreichend attraktiv sind. Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet Hainholz wurde das Ziel formuliert, den Vorhabenstandort als integrierten, zentralen Nahversorgungsbereich für den Stadtteil Hainholz zu entwickeln, um diesem Mangel abzuhelfen. Durch den Verzicht auf die der geplanten Entwicklung bisher entgegenstehenden Realisierung des Niedersachsenringes als vierspurige Hauptverkehrsstraße steht hier nunmehr ein Standort zur Verfügung, der in hohem Maße für die Ansiedlung eines zentralen Nahversorgungsbereiches für den Stadtteil Hainholz geeignet ist, da er auch fußläufig von der umgebenden Wohnnutzung erreicht werden kann.

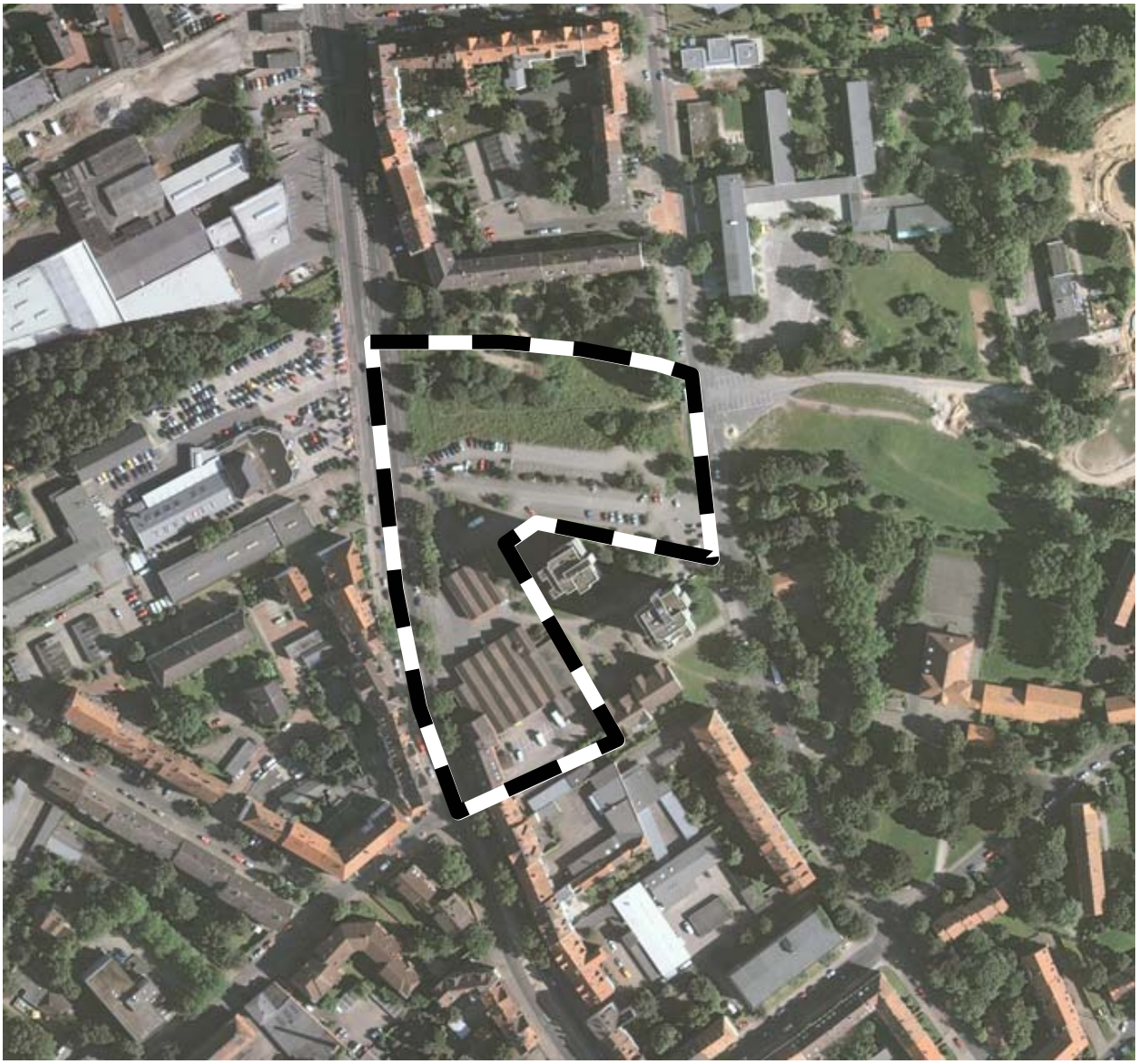
Zur Verwirklichung dieses städtebaulich bedeutsamen Ziels wird von einem Investor ein konkretes Vorhaben entwickelt, für das der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1716 aufgestellt werden soll. Mit ihm soll u.a. eine nahversorgungsbezogene Einzelhandels-Verkaufsfläche von rd. 5.500 m² ermöglicht werden. Das Vorhaben soll kombiniert werden mit einer Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung und einer altengerechten Wohneinrichtung. Angesichts der Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) nicht mehr gegeben. Der Flächennutzungsplan muss daher ebenfalls geändert werden.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist fast zentral im Stadtteil Hainholz an dessen Hauptverkehrsachse, der Schulenburger Landstraße, gelegen. Der Schwerpunkt der Wohnquartiere des Stadtteils liegt südlich des Änderungsbereichs, die übrigen bebauten Bereiche im Norden von Hainholz sind deutlich überwiegend gewerblich genutzt.

Zum überwiegenden Teil ist der Änderungsbereich baulich mit eingeschossigen Gebäuden (zwischengenutzte, aufgegebene Einzelhandelsbetriebe) und Stellplatzflächen genutzt. Nördlich dieser baulichen Nutzung schließt sich eine unbebaute Fläche an, die ehemals für den Bau einer als "Niedersachsenring" bezeichneten Hauptverkehrsstraße freigehaltenen worden war. Dieses Planungsziel wurde mit der 137. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten am 18.07.2005) aufgehoben. Die im Änderungsbereich gelegene Fläche dieser Trasse, die derzeit auch der Freizeitnutzung der umgebenden Wohnbevölkerung dient, weist neben zum Teil kräftigem Gehölzbestand größere gehölzfreie Bereiche auf.

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist uneinheitlich genutzt. Im Nordwesten - jenseits der Schulenburger Landstraße - bestehen gewerbliche Nutzungen, im Norden und Südwesten schließt sich Wohnen an, südlich des Änderungsbereiches besteht eine Gemengelage aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, im Südosten Wohnnutzung und im Osten sind schulische und soziale Einrichtungen sowie die Freiflächen auf der ehemaligen Niedersachsenring-Trasse gelegen.



Luftbildaufnahme 2007

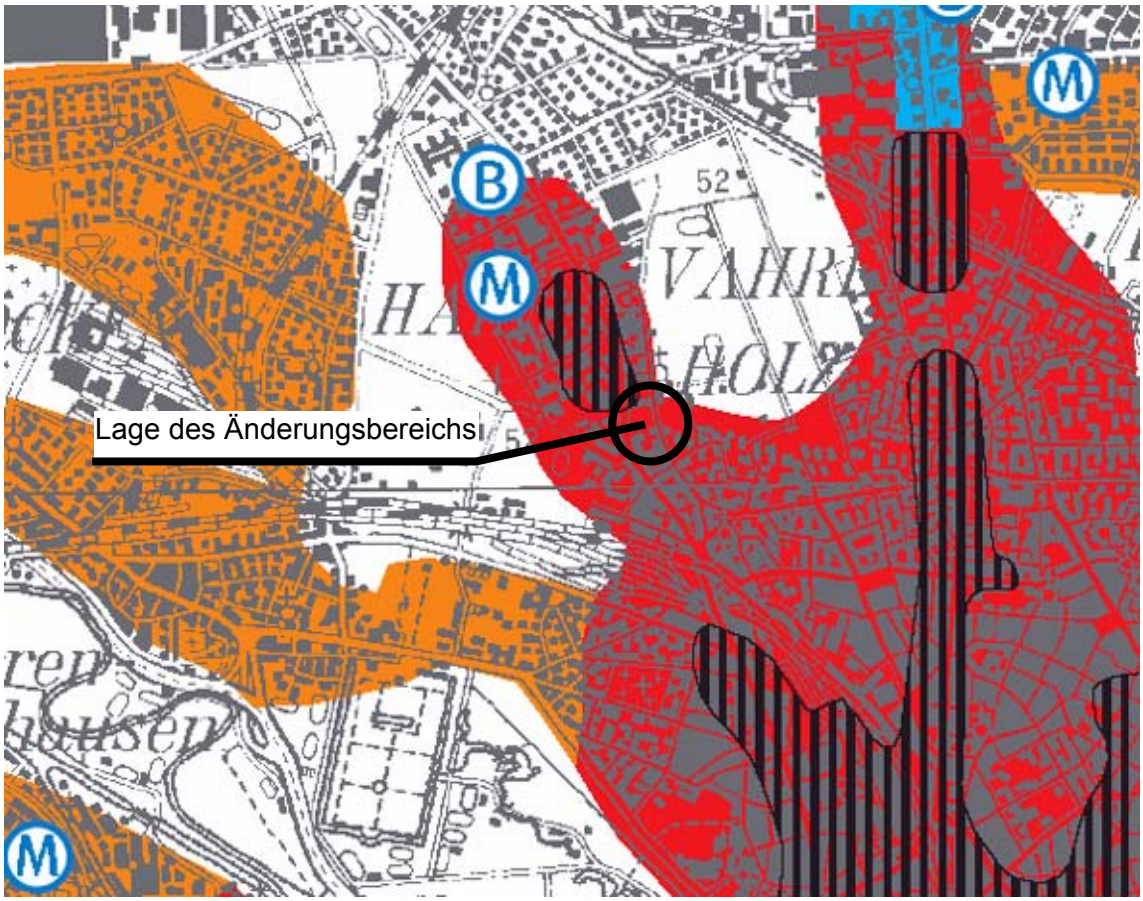
Der Änderungsbereich ist in der Nähe von schulischen und anderen sozialen Einrichtungen (Fichteschule, Kindertagesstätten) sowie von Freizeiteinrichtungen (Hainhölzer Bad) gelegen. Ein weiterer Ausbau der Anlagen für die Freizeitgestaltung (z.B. Stadtteilpark östlich der Voltmerstraße) ist geplant.

Die verkehrliche Anbindung ist in erster Linie durch die Schulenburger Landstraße gegeben, daneben durch die Voltmerstraße. In der Schulenburger Landstraße besteht auch der Anschluss an das Stadtbahnnetz mit der gegenwärtigen Linie 6, deren nächstgelegene Haltestelle "Chamissostraße" sich ca. 200 m nördlich des Plangebiets und damit in noch zumutbarer Entfernung befindet.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" liegt der Änderungsbereich im oberzentralen Standortbereich, knapp außerhalb des oberzentralen Versorgungskerns.



Ausschnitt aus dem RROP 2005, Beikarte 1a - Regionales Einzelhandelskonzept

Nach der regionalplanerischen Zielsetzung (Ziel C 1.6.1-05 des RROP 2005) sind im oberzentralen Standortbereich außerhalb des Versorgungskerns Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die

Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die möglichen Auswirkungen wurden mit einem vom Vorhabenträger für das Projekt "Hainhölzer Markt" beauftragten Einzelhandelsgutachten ermittelt und bewertet. Danach sind nachhaltig nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf den nördlich des Änderungsbereichs festgelegten Versorgungskern sind ebenfalls nicht zu befürchten, da dieser auf die Konzentration von Fachmärkten ausgerichtet ist, mit der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch die Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden sollen. Die Region Hannover hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, das zwar das beabsichtigte Projekt mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche über die Funktion einer reinen Nahversorgung hinausgehe, dass jedoch im raumordnerischen Sinne keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu befürchten seien. Der Standort sei zudem städtebaulich integriert und stadtbahnerschlossen und daher auch aus Sicht der Raumordnung zu befürworten. Die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

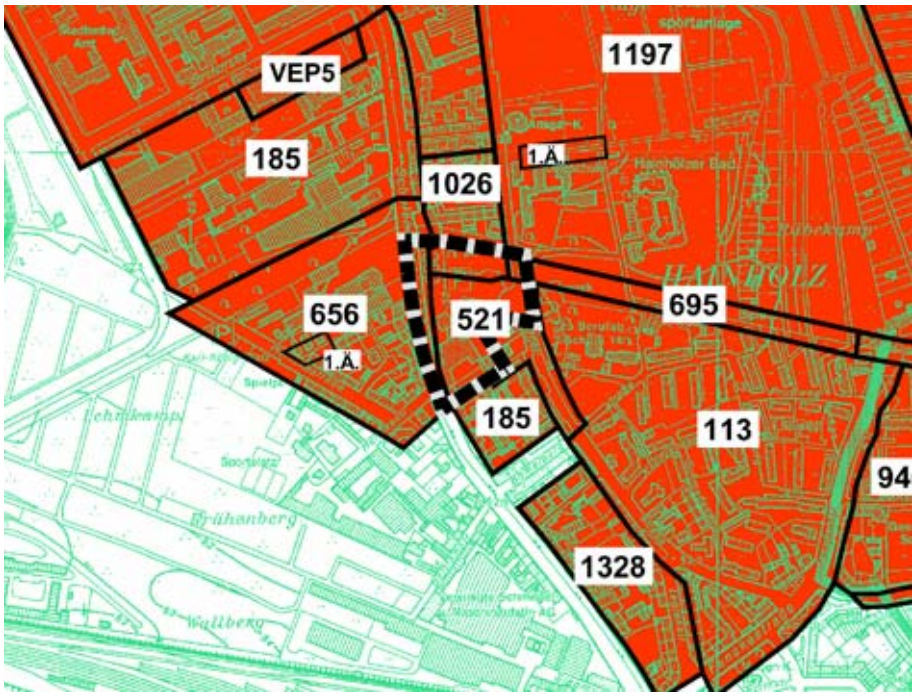
Über die oben benannten Festlegungen hinaus legt das RROP 2005 die Schulenburger Landstraße als "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" fest und übernimmt die bestehende Stadtbahnlinie in das regionalplanerisch bedeutsame Stadtbahnnetz.

3.2 Bauplanungsrecht

Für den Änderungsbereich bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 521 deckt nahezu den gesamten Änderungsbereich ab und setzt nördlich des vorhandenen mehrgeschossigen Wohnhauses "Gewerbegebiet", für den übrigen Teil "Allgemeines Wohngebiet" als Art der baulichen Nutzung fest.

Die Bebauungspläne Nrn. 1026 und 695 weisen für den früher geplanten Niedersachsenring "Straßenverkehrsfläche" aus.



Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Änderungsbereich

3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
Der Änderungsbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Soziale Stadt Hainholz".

3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.4.1 Landschaftsrahmenplan
Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Bereich der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften. Im Zuge der ehemaligen Niedersachsenring-Trasse empfiehlt der Landschaftsrahmenplan die Neuanlage bzw. die Verbesserung der Verbindung zwischen Wohnbereichen und Freiräumen. Südlich davon empfiehlt er das Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen, da die Entfernung zu größeren Freiräumen etwa zwischen 300 und 750 m beträgt.

3.4.2 Landschaftsplan
Ein Landschaftsplan besteht für den Änderungsbereich nicht.

3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt.

3.4.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete
Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ("FFH-Gebiete") und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Der Stadtteil Hainholz weist eine stark differenzierte Siedlungsstruktur auf. Während die südlichen Bereiche überwiegend durch mehrgeschossige Wohnnutzung hoher Dichte, teilweise in Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen, geprägt ist, entwickelte sich nördlich davon beidseits der Schulenburger Landstraße ein wichtiger Gewerbe- und Fachmarktstandort. Hierfür erfolgte mit der 192. Änderung des Flächennutzungsplans (in Kraft getreten am 20.12.2007) eine städtebauliche Neustrukturierung mit dem Ziel einer stärkeren Konzentration von Fachmarktansiedlungen an der Schulenburger Landstraße als Umsetzung des Fachmarktkonzepts. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass kein Konkurrenzstandort zum seinerzeit bereits vorgesehenen Nahversorgungszentrum "Hainhölzer Markt" entstehen soll, der ein wichtiges Potential zur Verbesserung der heute unzureichenden Versorgungssituation darstellt.

Mit der o.a. Änderung des Flächennutzungsplanes und mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten von Hainholz durch Änderung bestehender Bebauungspläne wurde planungsrechtlich einer Entwicklung entgegengewirkt, die die Chancen einer verbrauchernahen Versorgung mindert.

Bisher fehlten im dicht bebauten Stadtteilbereich Flächen, die sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Sicht der Marktbetreiber für einen zeitgemäßen Betrieb geeignet sind. Zwei bis vor einigen Jahren im Änderungsbereich ansässige Einzelhandelsbetriebe (Nahversorger und Drogeriefachmarkt) wurden aufgrund der geringen, nicht mehr marktfähigen Größe des Nahversorgers geschlossen, weil die Betreiber wegen fehlender Erwicklungsmöglichkeiten keine Perspektiven sahen.

Die mit dem 137. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgte Aufgabe des Planungsziels eines "Niedersachsenringes" hat die Möglichkeit eröffnet, durch Einbeziehung der Flächen im Bereich der dafür bisher freigehaltenen Trasse Entwicklungsmöglichkeiten für die Schaffung eines Nahversorgungszentrums zu erhalten. Dieses läge zwar am nördlichen Rand der Wohnquartiere, jedoch weist der Standort im Umfeld eine besonders hohe Wohndichte auf und ist damit fußläufig von einer großen Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohnern erreichbar. Ferner ist die nächste Haltestelle der gegenwärtigen Stadtbahnlinie 6 (Haltestelle "Chamissostraße") in ca. 200 m vom Änderungsbereich gelegen und befindet sich damit in noch zumutbarer Entfernung. Durch die gleichfalls vorhandene Nähe zu schulischen Einrichtungen und Kindergärten kann erwartet werden, dass sich verkehrliche Synergieeffekte ergeben.

Für die Verwirklichung des städtebaulichen Ziels liegt das Interesse eines Vorhabenträgers vor, am Standort "Hainhölzer Markt" ein Nahversorgungszentrum in baulicher Kombination mit Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen sowie altengerechten Wohneinrichtungen zu errichten. Das Nahversorgungszentrum besteht aus einem Hauptkomplex südlich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse und aus einem kleineren Teil nördlich der Trasse. Nach der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1717 zugrunde liegenden Vorhabenbeschreibung sollen im Nahversorgungszentrum untergebracht werden:

Südlich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.520 m² Verkaufsfläche
- ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche
- ein Drogeriemarkt mit ca. 540 m² Verkaufsfläche
- Textildiscounter 2 mit ca. 410 m² Verkaufsfläche
- Apotheke mit ca. 100 m² Verkaufsfläche
- Dienstleistung (Friseur) mit ca. 100 m² Fläche

Nördlich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse:

- Textildiscounter 1 mit ca. 540 m² Verkaufsfläche
- Kleinwaren mit ca. 370 m² Verkaufsfläche
- Telekommunikation mit ca. 70 m² Verkaufsfläche
- eine Bank-/Sparkassenfiliale mit ca. 280 m² Fläche

Ohne die Dienstleistungsnutzungen weist das Nahversorgungszentrum eine Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 5.350 m² auf. Davon sind rd. 980 m² Verkaufsfläche nördlich der Niedersachsenringtrasse gelegen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1716 setzt für Einzelhandelsnutzungen der Nahversorgung eine Obergrenze von insgesamt 5.500 m^2 Verkaufsfläche fest. Das Vorhaben entspricht den auch im Rahmen des Programms "Soziale Stadt Hainholz" entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1716 kann jedoch hinsichtlich der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen und ihrer über die reine Zubehörnutzung zum Wohnen hinausgehenden städtebaulichen Bedeutung nicht aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Ziel "Wohnbaufläche" abgeleitet werden. Daher ist dessen Änderung erforderlich. Allerdings ist eine Änderung für den nördlichen Vorhabenteil nicht erforderlich, da die beabsichtigten Nutzungen hinsichtlich ihrer Größenordnung von der Darstellung "Wohnbaufläche" gedeckt sind.

Das geplante Nahversorgungszentrum soll in den Obergeschossen mit einer Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung im Umfang von ca. 90 Betten kombiniert werden. Zusätzlich sind 26 Wohneinheiten für altengerechtes Wohnen vorgesehen, die überwiegend nördlich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse untergebracht werden sollen.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen wurden im Auftrag des Investors ausgehend von der aktuellen Verkehrsbelastung untersucht. Dabei ist von besonderer Bedeutung das künftige Verkehrsaufkommen, das für die das Nahversorgungszentrum erschließende Spange zwischen Voltmerstraße und Schulenburger Landstraße zu erwarten ist. Der vorliegende Bericht zeigt keine kritischen Werte. Die leistungsfähige Abwicklung der Neuverkehre konnte nachgewiesen werden. Allerdings werden ergänzende straßenverkehrstechnische Maßnahmen empfohlen.

Für das geplante Nahversorgungszentrum mit Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung soll der Flächennutzungsplan "Sonderbaufläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Einzelhandel / Soziale Zwecke" darstellen. Detailregelungen trifft der Bebauungsplan. Außerhalb der Bauleitplanung wird die Verbesserung des Nahverkehrsanschlusses des Zentrums durch eine Stadtbahnhaltestelle mit Hochbahnsteig direkt am Markt angestrebt.

Im Änderungsbereich sind flächendeckend Verfüllungen vorgenommen worden, die mit Schadstoffen belastet sind (vgl. Abschnitt 5.2.2.2). Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs und wegen der übrigen Darstellungen / Signaturen wäre eine derartige Kennzeichnung im vorliegenden Fall im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen. Auf sie soll daher auf dieser Planebene verzichtet werden. Zudem erfordert die Bauvorbereitung zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes die vollständige Auskofferung, so dass eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei Realisierung des Planungsziels ohnehin nicht mehr bestehen wird.

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

5.1 Einleitung

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

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

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben im Vergleich zur bisherigen Darstellung keine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Flächenbilanz:

Wohnbaufläche	-	1,25 ha
Sonderbaufläche "Einzelhandel / Soziale Zwecke"	+	1,25 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Grundsätzlich sind für Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

  Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flä-

chennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm); Grundlagendaten für das 212. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 mit dem Stand seiner Fortschreibung entnommen, ferner dem "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" und der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH"
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005)

Es bestehen keine, in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die speziell für die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung wären.

Fachplanungen
- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Verweis auf Abschnitt 3.4.3
- Festlegung / Meldung der FFH-Gebiete, Verweis auf Abschnitt 3.4.4

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.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird durch die 212. Änderung der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Das Planungsziel der Ausweisung von "Sonderbaufläche - Einzelhandel / Soziale Zwecke" statt der bisher dargestellten "Wohnbaufläche" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Gleichwohl sind die Ergebnisse der unterhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorzunehmenden Erfassung und Bewertung des Bestandes an Flora und Fauna (relevant ist hier der Bereich der ehemaligen Niedersachsenring-Trasse mit seinem Gehölzbestand) daraufhin zu überprüfen, ob sich daraus Erkenntnisse ergeben, die sich in hindernder Weise auf die Beibehaltung einer baulichen Entwicklung auswirken. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Untersuchung ist der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen sind wertbestimmend die im Norden des Plangebietes befindlichen Gehölze. Sie resultieren teilweise aus einer Ruderalisierung des Standortes seit der im Hinblick auf den Bau des Niedersachsenringes vorgenommenen Beseitigung der vorher dort befindlichen baulichen Anlagen zu Anfang der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts. Die prägenden Großbäume mit einer Wuchshöhe über 10 Metern gehören überwiegend schnellwüchsigen, nicht ausdauernden Arten (Pappel, Weide) an. Im Nordwesten an der Schulenburger

Landstraße befindet sich ein größerer Berg-Ahorn (12-14 Meter) und im Südosten an der Voltmerstraße ein mehrstämmiger Eschen-Ahorn (15 Meter) und eine Stieleiche (10 Meter). Seltene oder geschützte Bäume sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Aus dem Bestand an Pflanzen ergeben sich keine Hinderungsgründe für die Beibehaltung der Darstellung für eine bauliche Nutzung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere ist der artenschutzrechtliche Aspekt von Bedeutung, bezogen auf die Avifauna (Fledermäuse und Vögel). Die Bedeutung für Fledermäuse liegt in der Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat. Quartiere konnten hingegen nicht festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass Aufgrund des Angrenzens des Plangebietes an den Hainhölzer Park dieser die Funktion des Jagdquartiers aufgrund des räumlichen Zusammenhangs weiter erfüllt.

Bezüglich streng geschützter Vogelarten weist das Plangebiet nur eine geringe Eignung aufgrund des Störgrades der angrenzenden Straßen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße sowie aufgrund der ausgeübten Nutzungen im Plangebiet auf. Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Brutzeiten bereits beendet. Deshalb konnte im Rahmen der o.g. naturschutzfachlichen Untersuchung nur eine Potentialeinschätzung für das Plangebiet aufgrund regionaler Vorkommen und geeigneter Habitatbedingungen für streng geschützte Vogelarten erfolgen. Ein Vorkommen streng geschützter Arten kann zwar derzeit nicht wirksam ausgeschlossen werden, die im Plangebiet vorhandenen Quartierpotentiale sind jedoch hierfür nur gering geeignet. Der Gutachter empfiehlt eine Nachkartierung für das Frühjahr 2009. Insgesamt ist jedoch einzuschätzen, dass das Plangebiet erkennbar keine solche Bedeutung für die Arten gemeinschaftlicher Bedeutung besitzt, die nicht im räumlichen Zusammenhang im Hainhölzer Park weiterhin erfüllt werden können. Nach bisherigem Kenntnisstand ergeben sich bezüglich des Schutzgutes Tiere keine Hinderungsgründe für die Beibehaltung der Darstellung für eine bauliche Nutzung.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Die Teilflächen im Änderungsbereich südlich der ehemaligen Niedersachsenring-Trasse weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der genannte Trassenbereich ist unversiegelt und mit Gehölzen bestanden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der weichselzeitlichen Talsandbildungen, durch die weite Teile des Nordens von Hannover geprägt werden. Diesbezüglich bestehen die natürlich anstehenden Bodenoberschichten üblicherweise aus wechselndem Anteil an Feinsanden, Schluffen und zur Tiefe zunehmenden Sand- und Kiesanteilen. Bis zu einer Tiefe von 1,8 Metern waren gemäß der allgemeinen geologischen Situation im Plangebiet in unveränderten Bereichen bindige Schluffe zu erwarten. Tatsächlich haben die durchgeführten Bodenuntersuchungen in allen Bohrungen oberflächlich teilweise bis zu einer Tiefe von 2,6 Metern Bodenauffüllungen, zum Teil aus kiesigen Sanden mit Beton, Ziegel und Schlackeresten, festgestellt. Eine natürliche oder naturnahe Bodenoberfläche ist im Plangebiet nicht vorhanden. Auch wenn sich das Plangebiet derzeit zumindest im Bereich des ehemals geplanten Niedersachsenringes als Grünfläche darstellt, so war es bis 1970 nahezu vollständig bebaut und wurde überwiegend gewerblich genutzt. Gleichwohl kann hier der Boden natürliche Funktionen erfüllen, wie Aufnahme, Filterung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 75 - 180 mm/a (Einstufung "mittel"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "gering" bewertet. Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 0,6 Meter bis 2,0 Meter. Daher ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden, die an das Grundwasser abgegeben werden können, möglichst vermieden werden.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet wie in der unmittelbaren Umgebung nicht. In der Voltmerstraße verläuft der verrohrte Osterriedegraben.

Durch die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Auch eine wesentliche Änderung der bisherigen Nutzung, die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens oder auf das Grundwasser haben könnte, wird auf dieser Planungsebene nicht vorbereitet und führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Grundsätzlich sind bei der Überplanung bisher unversiegelter Flächen zu baulichen Zwecken die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung zu prüfen, um nachteilige Auswirkungen der Realisierung der Planungsziele auf das Schutzgut Wasser zu minimieren. Die grundsätzliche Eignung des Änderungsbereichs ist hierfür nach bisherigem Kenntnisstand gegeben. Eine nähere Prüfung unter Berücksichtigung des Grundwasserflurabstandes, der Grundwasser- und der Bodenverhältnisse ist im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Vorhabenplanung vorzunehmen. Angesichts der gegenwärtig durch flächige Verfüllung im Boden festgestellten Schadstoffbelastungen (s. Abschnitt 5.2.2.2) wäre eine schadlose Versickerung sicherzustellen. Erforderlichenfalls ist belasteter Boden auszutauschen.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln

Die Flächen im Änderungsbereich werden / wurden zum überwiegenden Teil gewerblich genutzt. Daher war zu untersuchen, ob mit den ausgeübten Nutzungen Belastungen des Bodens mit Schadstoffen verbunden sind, die sich in hindernder oder einschränkender Weise auf die Fortsetzung der Darstellung für eine bauliche Nutzung auswirken können. Im Altlastenkataster liegen für den Änderungsbereich bereits Hinweise auf Verdachtsflächen sowie Trümmerschuttauffüllungen vor.

Die Ergebnisse der aktuell durchgeführten orientierenden Untersuchungen zeigen, dass auf dem Plangebiet flächenhaft eine künstliche Auffüllung verbreitet ist. Die heterogen aufgebaute Auffüllung enthält zu unterschiedlichen Anteilen kritische Beimengungen wie Schlacke, Asphalt und vermutlich auch diffus verteilte Asche. Generell ist die Auffüllung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Bis auf eine Ausnahme liegen die PAK-Konzentrationen über dem dafür zu Grunde zu legenden "Grenzwert". Bei Auskofferung des Bodens ist dieser daher fachgerecht zu entsorgen. Im geogenen Untergrund und im Grundwasser wurden mittels der durchgeführten Untersuchungen keine Auffälligkeiten festgestellt. Es ergeben sich auch keine Hinweise auf relevante nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen.

Jegliche, über eine Bagatellgrenze von 5.000 m³ hinausgehende Grundwasserabsenkung bedarf ungeachtet einer möglichen Belastungssituation einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Region Hannover). Im Hinblick auf Grundwasserabsenkungen bei möglichen Tiefbaumaßnahmen wird auf eine bekannte Grundwasserverunreinigung durch Kraftstoffe und Lösungsmittel westlich des Plangebietes, Schulenburger Landstraße 73, hingewiesen. Der Grundwasserschaden verhält sich seit langem relativ stationär. Bei einer Grundwasserabsenkung besteht jedoch die Gefahr, die Schadstofffahne zu mobilisieren und heranzuziehen. Bei geplanten Grundwasserabsenkungen sind die zu entnehmenden Grundwassermengen aufgrund der bekannten Verunreinigungen soweit wie möglich zu reduzieren.

Die vorgenannten Schadstoffbelastungen des Bodens werden im Zuge der Bauvorbereitung umfassend beseitigt werden, indem das Plangebiet zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes vollständig ausgekoffert wird. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung stellt sich gegenüber Bodenbelastungen ohnehin als relativ unempfindlich dar, da eine freiraumbezogene Nutzung nicht vorgesehen ist.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Bei der Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder hat die Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigung - eine Bombardierung des Plangebietes festgestellt. Danach ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können. Vor Beginn von Bauarbeiten ist daher eine Oberflächensondierung als Gefahrenerforschungsmaßnahme erforderlich.

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach bildet der gesamte Änderungsbereich den Großteil eines Gebietes mit weder potentiell unterdurchschnittlicher noch potentiell überdurchschnittlicher NO_2-Belastung.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass der Änderungsbereich zu den lufthygienisch und bioklimatisch gering belasteten Siedlungsräumen gehört.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse und der Nähe zu großräumigen Freiflächen / Grünzügen ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert.

Grundsätzlich sollen Möglichkeiten der Energieeinsparung (Einbau von emissionsarmen Heizanlagen, optimale Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne durch optimale Gebäude- und Dachausrichtung und andere infrage kommende Maßnahmen der Verminderung von CO_2-Emissionen) geprüft werden, um die durch Heizanlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum beschränken zu können. Auf die im Norden des Planbereiches verlaufende Fernwärmeleitung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) gehen in erster Linie von der Schulenburger Landstraße, des Weiteren von der Voltmerstraße aus.

Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 und seiner Fortschreibung abgebildeten Situation sind hinsichtlich des Straßenverkehrslärms Mittelungspegel von 55 bis 60 dB(A) tags und 45 bis 55 dB(A) nachts festzustellen. Im unmittelbaren Randbereich der Schulenburger Landstraße sind erhöhte Werte (bis 65 dB(A) tags / bis 60 dB(A) nachts) zu verzeichnen. Die zu erwartenden Lärmpegel erfordern zum Schutz der geplanten sensiblen Nutzungen (Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung) wirksame technische Maßnahmen. Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen.

Die Gesundheit des Menschen könnte durch zusätzliche Lärmimmissionen nachteilig beeinträchtigt werden, die mit der geplanten Einzelhandelsnutzung (Kundenverkehr, Anlieferverkehr, Betriebsgeräusche) verbunden sind. Durch geeignete Maßnahmen wäre sicherzustellen, dass direkt benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Die Werte der Ermittlungen für die vom Betrieb der Stadtbahnlinie ausgehenden Schallemissionen liegen unter den Werten für den Straßenverkehr und sind unter Lärmschutzgesichtspunkten nicht relevant.

Die werktäglichen Verkehrszahlen wurden für den Kfz-Verkehr aktuell im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des geplanten Nahversorgungszentrums mit im Frühjahr des Jahres 2008 durchgeführten Verkehrszählungen ermittelt. Diese zeigen für die Schulenburger Landstraße im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums eine Querschnittsbelastung von ca. 18.000 Kfz/24 h und für die Voltmerstraße ca. 3.200 Kfz/24h. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auch sämtliche durch das Bauvorhaben zu erwartenden Neuverkehre prognostisch ermittelt. Danach ergibt sich ein Neuverkehrsaufkommen von rd. 1.850 Kfz/24h je Richtung. Dabei beträgt vor dem Hintergrund der geplanten Erschließung der Anteil der Schulenburger Landstraße 80 %, die Voltmerstraße übernimmt 20%. In dem Neuverkehrsaufkommen ist auch der auf die geplante soziale Einrichtung und die geplante altengerechte Wohnnutzung entfallene Anteil berücksichtigt. Dieser ist in der Größenordnung von insgesamt 35 Kfz/24h gegenüber den durch das Nahversorgungszentrum veranlassten Verkehre von sehr untergeordneter Bedeutung.

Die Einwirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten sensiblen Nutzungen und die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums wurden in schalltechnischer Hinsicht gutachterlich untersucht. Dabei wurde eine auf den vorhandenen Verkehr in der Schulenburger Landstraße zurück zu führende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung festgestellt. Das Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen ist daher bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Bezüglich der durch die geplanten Einrichtungen für das Plangebiet selbst und für die nähere Umgebung zu erwartenden zusätzlichen Lärmbelastung ist Ergebnis der Untersuchung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

5.2.4.2 Lufthygiene
Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft
Lediglich der Nordteil des Änderungsbereichs hat als von Trampelpfaden durchzogene Freifläche mit Gehölzbestand eine gewisse Bedeutung für die Erholung des Menschen. Die geringe Größe und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße schränken die Wertigkeit der Fläche ein.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild
Die städtebauliche Gestaltqualität zeigt sich heute aufgrund der Heterogenität der Baustrukturen und der fehlenden Ausbildung von Raumkanten für die städtebaulichen Räume als eher mangelhaft.

Die Planungsziele führen insbesondere im Nordteil des Änderungsbereichs zur Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Mit begleitenden Maßnahmen (Baumpflanzungen) soll das Ortsbild angemessen neu gestaltet werden. Insgesamt ist festzustellen, dass die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine angemessene Begrünung verbessert wird.

5.2.6 Natura 2000
Im Änderungsbereich sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten.

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kulturdenkmale oder sonstige Kulturgüter höherer Bedeutung sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Als sonstiges Sachgut kann die Naherholungsfunktion im Nordteil des Änderungsbereichs gewertet werden. Sie ist allerdings durch den wichtigen Zugang zu den Naherholungsbereichen des Hainhölzer Parkes und des Hainhölzer Bades und als bedeutsame Radverkehrsachse bedingt. Diese Funktion wird künftig noch gestärkt.

In dem o.g. Sinne führen die Planungsziele der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu nachteiligen Auswirkungen.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Planungsinhalte der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes haben überwiegend keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in den bereits bebauten Teilbereichen nicht zu erwarten. Im Bereich der bisher nicht bebauten Fläche der ehemaligen Niedersachsenring-Trasse führt eine bauliche Nutzung zu Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, u.a. mit Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit. Allerdings handelt es sich hier nicht um natürlichen Boden.

5.2.9 Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwidmung einer bestehenden baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes führt im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung zu keinen zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen.

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".

Die mit der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsziele führen auf dieser Planungsebene nicht zu einer Veränderung des Umweltzustandes. Weder die Durchführung noch die Nichtdurchführung der Planung hat daher einen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

Unterhalb der Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird die Realisierung nur im Bereich der ehemaligen Niedersachsenringtrasse zu einer Veränderung des Umweltzustandes führen. Die Freiflächensituation mit Gehölzbestand würde beseitigt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung hingegen bliebe die Situation bestehen, der Gehölzbestand würde sich weiter entwickeln.

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.

Durch die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Das Planungsziel der Ausweisung einer "Sonderbaufläche" statt bisher "Wohnbaufläche" führt auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Umweltfaktoren, weil bereits bisher eine Bebauung (einschließlich dem Wohnen dienender Nahversorgung) grundsätzlich zulässig ist. Desgleichen bereitet der Flächennutzungsplan keine - zusätzlichen - Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher für diese Planungsebene nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Soweit auf der Ebene der Bebauungsplanung ein Kompensationsbedarf ermittelt wird, sind dort Regelungen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 212. Flächennutzungsplan-Änderung hat zum Ziel, an dem einzigen dafür geeigneten Standort ein Nahversorgungszentrum zur wohnungsnahen Versorgung der Wohnquartiere in Hainholz zu schaffen. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

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

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

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

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 3.3.1), dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 einschließlich des Standes seiner Fortschreibung (s. Abschnitt 5.2.4.1) und dem "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" sowie der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (s. Abschnitt 5.2.3). Weitere Erkenntnisse wurden durch eine aktuelle Verkehrszählung, ein Verkehrsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten geliefert.

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.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Durchführung der Planungsziele nicht zu erwarten. Unvorhergesehene Auswirkungen könnten im Wesentlichen aus der Nachbarschaft der gewerblichen Nutzung zu Wohnnutzung resultieren. Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung des Baugebietes zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Beeinträchtigungen begegnet werden kann.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 212. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Änderung bestehender Bebauungspläne zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Gezielte Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Sollten bei der Realisierung der Festsetzungen nach den in deren Umweltberichten beschriebenen Maßnahmen zur Umweltüberwachung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind auch die Ziele des Flächennutzungsplanes zu prüfen und ggf. zu ändern.

5.8 Zusammenfassung
Planungsziel ist, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1716 zu schaffen, der in nahezu zentraler Lage im Stadtteil Hainholz die Grundlage für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums nebst einer Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung sowie altengerechter Wohnungen bilden soll. Da die Wohngebiete des Stadtteils Hainholz mangelhaft mit wohnortnaher Versorgung ausgestattet sind, besteht hierfür ein hohes städtebauliches Bedürfnis. Die mit dem Vorhaben beabsichtigte Verkaufsflächengröße von insgesamt rd. 5.500 m² führt zum Erfordernis der Flächennutzungsplan-Änderung. Eine bauliche Nutzung ist nach dem geltenden Flächennutzungsplan (Darstellung "Wohnbaufläche") im gesamten Änderungsbereich bereits zulässig, so dass die aus planungsrechtlichen Gründen erforderliche Änderung der Bauflächenart auf dieser Planebene zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter führt. Unterhalb dieser Planungsebene wird die Einbeziehung der teilweise mit Gehölzen bestandenen Fläche der ehemaligen Niedersachsenring-Trasse zu Auswirkungen auf die Schutzgüter führen. Regelungen bzgl. dieser Eingriffe sind auf der Bebauungsplanebene zu treffen. Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts bestehen nicht.

Begründung aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter