Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 212. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Planungsziel ist, mit der 212. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum in zentraler Lage im Stadtteil Hainholz nebst einer Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung zu schaffen. Der Änderungsbereich ist heute weit überwiegend bereits mit Gebäuden bestanden oder als Stellplatzfläche genutzt. Lediglich im Bereich der ehemaligen Trasse des Niedersachsenringes befindet sich eine unbebaute und unversiegelte Freifläche, die zum geringeren Teil einen Gehölzbestand aufweist. 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. 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.

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes und des Planinhalts bestehen nicht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Beteiligungen der Öffentlichkeit

• Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.04.2009 bis 04.05.2009

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

• Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 08.05.2008 bis 13.06.2008

Grundsätzliche Bedenken oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen nicht vorgebracht. Die im Folgenden aufgeführten Stellungnahmen waren abgegeben worden.

Region Hannover

Die Region Hannover verweist im Wesentlichen auf Ihre zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1716 abgegebene Stellungnahme und ergänzt sie.

"Aus der Sicht der Regionalplanung wird darauf hingewiesen, dass der Standort 'Hainhölzer Markt' im Regionalen Einzelhandelskonzept im oberzentralen Siedlungsbereich liegt und daher grundsätzlich geeignet ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass zur Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens mit insgesamt 5600 m² Verkaufsfläche, ein Einzelhandelsgutachten erstellt wird. Es wird daher gebeten, dieses Gutachten zu gegebener Zeit der Region Hannover zur Verfügung zu stellen, um eine abschließende raumordnerische Beurteilung abgeben zu können."

Das Einzelhandelsgutachten wurde erstellt, der Region vorgelegt und führte zur folgenden Ergänzung der Stellungnahme:

"...in Ergänzung meiner Stellungnahme ... teile ich Ihnen mit, dass die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes "Hainhölzer Markt" der Stadt Hannover, Stadtteil Hainholz, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Nahversorgungszentrum für Hainholz mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.400 m² für einen Stadtteil mit rd. 6.800 Einwohner einen Einzugsbereich anspricht, der über den Stadtteil und damit über eine reine Nahversorgung hinausgeht und sich mindestens auf den Bezirk Nord erstreckt. Verdrängungseffekte sind hier nicht auszuschließen, aber im raumordnerischen Sinne sind keine wesentlichen Auswirkungen zu befürchten. Der Standort ist zudem städtebaulich integriert und stadtbahnerschlossen und daher auch aus Sicht der Regionalplanung zu befürworten."

"Zum Problemfeld 'Altstandorte, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, Altablagerungen' wird auf dieser Verfahrensstufe auf die insbesondere im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindlichen schadstoffbelasteten Auffüllungen hingewiesen. Die kartografisch dargestellten Abgrenzungen der Flächen entsprechen nicht unbedingt der Realität. Die Ausdehnung der Auffüllungsflächen kann sich auch größer darstellten."

Wird zur Kenntnis genommen und ist auf der Planebene des Bebauungsplanes zu behandeln.

"Es wird darauf hingewiesen, dass für den ehemals im Verlauf der Voltmerstraße befindlichen Osterriedegraben eine wasserrechtliche Plangenehmigung für die Gewässerverrohrung erteilt worden ist (Abschnitt zwischen Bömelburgstraße bis 60 m nördlich Chamissostraße); gleichfalls wurde für einen 140 m langen Grabenabschnitt nördlich der Fichteschule die Gewässerverrohrung zugelassen."

Wird zur Kenntnis genommen.

"Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. ... Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken entfällt. In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik ... durchzuführen.

Aufgrund der bestehenden Bodenbelastungen im betroffenen Plangebiet und der nicht ausreichend erkundeten Schadstoffbelastung könnte möglicherweise geplanten Versickerungsmaßnahmen nicht zugestimmt werden. Sofern eine Niederschlagswasserversickerung geplant ist, wäre der Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund/Boden im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist, so dass die Versickerung für das Grundwasser schadlos möglich ist."

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

"Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³)."

Wird zur Kenntnis genommen.

"Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Fachbereich Verkehr mittelfristig beabsichtigt die Stadtbahnhaltestellen Chamissostraße und Bertramstraße zu einer neuen Haltestelle am Hainhölzer Markt zusammenzulegen. Diese müsste dann barrierefrei erreichbar gestaltet werden und Hochbahnsteige erhalten. In diesem Zusammenhang soll auch die Stadtbahn auf der Schulenburger Landstraße zwischen Sorststraße und Helmkestraße möglich weitestgehend einen eigenen Bahnkörper erhalten."

Die Begründung wurde bzgl. des Stadtbahnanschlusses ergänzt.

"... im Nachgang zu meiner Stellungnahme ... teile ich Ihnen noch mit, dass aus naturschutzbehördlicher Sicht, zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1716 "Hainhölzer Markt" der Stadt Hannover, Stadtteil Hainholz, keine Anregungen und Bedenken bestehen."

Wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

"...aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange (sind) keine Hinweise zu geben."

Wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Hannover

"Anregungen und Bedenken werden unsererseits nicht vorgebracht."

Wird zur Kenntnis genommen.

Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim e.V.

"Das Planvorhaben sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Standort Hainhölzer Markt vor mit insgesamt 5.600 qm Verkaufsfläche. In diesem Nahversorgungszentrum soll der Schwerpunkt auf der Versorgung mit Lebensmitteln durch einen Vollsortimenter mit rund 2.600 qm Verkaufsfläche und einem Discounter mit rund 800 qm Verkaufsfläche gebildet werden. Die weiteren Flächen dienen im Wesentlichen zentrenrelevanten Sortimenten aus den Bereichen Textil und Schuhe.

Grundsätzlich vertritt der Einzelhandelsverband seit geraumer Zeit die Auffassung, dass zur optimalen Nahversorgung von Menschen zentrale Marktplätze zu bilden sind, an denen sich die verschiedenen Sortimente und Anbieter 'versammeln' können.

Das Planvorhaben erfüllt diese Voraussetzungen unter Berücksichtigung der gegebenen Wohnbebauung in nahezu optimaler Form. Deswegen unterstützen wir das Planvorhaben und sehen keine Bedenken."

Wird zur Kenntnis genommen.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 06.03.2009 bis 13.04.2009
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Grundsätzliche Bedenken oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen nicht vorgebracht. Die im Folgenden aufgeführte Stellungnahme war abgegeben worden.

Region Hannover

"Aufgrund des aktualisierten Sachstandes und des vorliegenden Begründungstextes zum 212. Änderungsverfahren gehe ich aus bodenschutz- und wasserrechtlicher Sicht auf nachfolgende Punkte gesondert ein:

zu 5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser (hier 5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen / Grundwasser)

Hinweis:

Im Februar 2009 hat der Gutachter weitere Altlastenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt $\{ \dots \}$. Die neuen Untersuchungsergebnisse bestätigen die Ergebnisse aus den Voruntersuchungen $\{ \dots \}$. Schwerpunkt dieser Untersuchung war die abfalltechnische Bewertung der Auffüllung und die Ermittlung der Aushubmassen eingeteilt in Entsorgungskategorien.

Boden:

In der heterogenen Auffüllung werden punktuell hohe Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Eine Untersuchung und Bewertung gemäß BBodenschV wurde nicht vorgenommen. Letztendlich sind Aussagen zum Wirkungspfad Boden --> Mensch allenfalls eingeschränkt möglich. Nach den uns vorliegenden Informationen soll die (belastete) Auffüllung nur dort entfernt werden, wo dies unbedingt aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. An allen anderen

Stellen soll sie auf den Flächen verbleiben. Überall dort, wo die Auffüllung nicht aus bautechnischen Gründen entfernt werden soll, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Kontakt mit den Bodenbelastungen <u>dauerhaft</u> ausgeschlossen ist. Dies betrifft auch zukünftige Umnutzungen, beispielsweise Flächenentsiegelungen, Wohnnutzung mit Garten (Hausmeisterwohnungen) oder Spielplätze.

Grundwasser:

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes ist eine gezielte Versickerung über schadstoffhaltige Bodenpartien nicht möglich. Überall dort, wo es erforderlich ist, muss belasteter Boden zuvor ausgetauscht werden. Die detaillierte Entwässerungsplanung für das Projekt liegt entsprechend dem Stand in der Bearbeitung noch nicht vor. Aus ähnlichen Projekten ist bekannt, dass häufig die Dachflächen und Parkplatzflächen gezielt entwässert/versickert werden sollen, daher ist insbesondere im vorliegenden Fall die Belastungssituation auf dem Grundstück entsprechend zu berücksichtigen. Bodenumlagerungen und der Wiedereinbau der belasteten Auffüllung auf dem Grundstück sind nur nach vorheriger Abstimmung und mit Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde möglich. Auch hier gilt es, den vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutz zu beachten. Alternativ sollte geprüft werden, ob die belastete Auffüllung nicht komplett vom Grundstück entfernt werden kann.

Grundwasserbenutzungen/Grundwasserabsenkungen

zu Ziffer 5.2.2.2 Abs. 3 des Begründungstextes

Grundwasserabsenkungen bedürfen generell, d.h. unabhängig von einer möglichen Grundwasserbelastung, einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern die Bagatellgrenze von 5.000 m³ überschritten wird. Ich bitte daher nachfolgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

'Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). ...'

In diesem Zusammenhang wäre zu beachten, dass bei geplanten Grundwasserabsenkungen die zu entnehmenden Grundwassermengen aufgrund der bekannten Grundwasserverunreinigung im Umfeld zum Projekt soweit wie möglich zu reduzieren sind, um ein Verziehen der Grundwasserschäden zu vermeiden. ...

Niederschlagswasserversickerung

Nach den Ausführungen unter der Ziff. 5.2.2.1 des vorliegenden Begründungstextes beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 0,6 und 2 m. Es wäre zu prüfen, ob grundsätzlich die Eignung für eine Regenwasserversickerung gegeben ist, d.h., ob die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Grundwasserflurabstand/Durchlässigkeit im Einzelfall gewährleistet werden können. ...

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. ..."

Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine Auswirkung auf das Planungsziel und die Plandarstellung und sind größtenteils bereits von der Entwurfsfassung der Begründung abgedeckt. Soweit der Maßstabsebene des F-Planes angemessen wurde eine Ergänzung im Sinne einer Aktualisierung vorgenommen. Einer Beschlussfassung über die Stellungnahme bedurfte es somit nicht.

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

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 kamen daher nicht in Betracht. Unter Berücksichtigung dieses Ziels kamen Alternativen der Flächendarstellung für die 212. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.