

192. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Hainholz / Schulenburger Landstraße,
Gewerbegebiet Hainholz

(Fassung 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
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Bauplanungsrecht	7
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	8
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	8
3.3.2 Landschaftsplan	8
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	8
4. Planungsziele und Planinhalt	8
4.1 Allgemeine Planungsziele	8
4.2 Heutige und künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
4.2.1 Gemischte Baufläche	9
4.2.2 Sonderbaufläche Möbelfachmarkt	10
4.2.3 Gewerbliche Baufläche	11
4.2.4 Auswirkungen der Planungsziele auf das Verkehrsnetz	11
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	11
5.1 Einleitung	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	12
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	13
5.2.4 Schutzgut Mensch	14
5.2.4.1 Lärm	14
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	14
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
5.4.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	15
5.4.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	15

5.5 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	15
5.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	16
5.7 Zusammenfassung	16
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	17
Planzeichenerklärung	19

192. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Hainholz / Schulenburger Landstraße, Gewerbegebiet Hainholz

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Neustrukturierung des Gewerbegebiets Hainholz mit Ausbau zum Fachmarktstandort
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Möbelfachmarkts

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Gewerbegebiet entlang der Schulenburger Landstraße befindet sich in einem Strukturwandel. Produzierende Betriebe haben ihren Standort aufgegeben und teilweise Brachen hinterlassen. In anderen Teilbereichen haben sich großflächige Einzelhandelsbetriebe, vornehmlich aus den Branchen Baumarkt und Möbel-/Einrichtungshäuser, angesiedelt. Diesem anfänglich ungeplanten Prozess wurde zunächst 1987 durch Änderungen bestehender Bebauungspläne entgegengewirkt, indem zum Schutz innerstädtischer Versorgungsstrukturen jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen wurde. Mit dem Fachmarkt-konzept von 1996 wurden die bisherigen Entwicklungen aufgenommen und für die Zukunft strukturiert. Danach soll die Schulenburger Landstraße als Fachmarktstandort entwickelt werden, vornehmlich für die o.g. Branchen, die aufgrund ihrer Sortimente auf große Flächen angewiesen sind und in den zentralen Bereichen der Stadt aus wirtschaftlichen und räumlichen Gründen nicht mehr angesiedelt werden können. Diesen Betrieben sollen in den Grenzen der Landeshauptstadt Hannover gut erschlossene und auch von den nicht motorisierten Kreisen der Bevölkerung erreichbare Standorte mit Stadtbahnanschluss angeboten werden können. Dabei sieht das Fachmarkt-konzept in einem Bereich unmittelbar beidseits der Schulenburger Landstraße eine verdichtete Bebauung mit Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büronutzung und Einzelhandelsbetrieben vor. Im übrigen Bereich des Gewerbebestandes westlich der Schulenburger Landstraße sind in Einzelfällen reine großflächige, flächenextensive Einzelhandelsnutzungen denkbar, sofern nicht Sortimente des periodischen Bedarfs angeboten werden. Darunter sind Anbieter mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Bau- und Gartenmärkte, Möbel- und Einrichtungshäuser, Teppichbodenmärkte u.ä. zu verstehen. Die Anbieter mit Sortimenten des periodischen Bedarfs gehören dagegen in die fußläufig den Wohnstandorten zugeordneten Versorgungsbereiche.

In letzter Zeit zeichnen sich im Bestand und bei der Nachnutzung von Brachen Entwicklungen ab, die eine Umsetzung der Ziele des Fachmarkt-konzeptes ermöglichen und daher einer Steuerung bedürfen. Insbesondere handelt es sich dabei um Entwicklungsabsichten des vorhandenen Baumarktes (entweder am bisherigen Standort oder durch Verlagerung auf nahe gelegene Flächen), die Nachnutzung des ehemaligen MEVACO- (früher Sorst-) Geländes und die Entwicklungsabsichten des vorhandenen Möbel- und Einrichtungshauses Staude an der Meelbaumstraße. Mit der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Umsetzung des Fachmarkt-konzeptes der Rahmen für bereits eingeleitete und künftige Entwicklungen geschaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Dem dargelegten städtebaulichen Ziel entsprechend, sollen in den Teilbereichen entlang der Schulenburger Landstraße die ansässigen Fachmärkte berücksichtigt werden und Erweiterungen bzw. Umstrukturierungen oder Verlagerungen zugelassen werden. Bisher schließen die bestehenden Bebauungspläne Einzelhandelsnutzungen aus. Die ansässigen Betriebe haben lediglich Bestandsschutz.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation



Luftbildaufnahme 2001 (aus qualitativen Gründen verwendet)

Das Gewerbegebiet Hainholz gehört zu den traditionellen Gewerbestandorten Hannovers und ist einer der größten zusammenhängenden so genutzten Bereiche. Hier finden sich sehr unterschiedliche Nutzungen, die das gesamte Spektrum von Büronutzung bis großflächigen Einzel-

handel bzw. Fachmärkte abdecken. Der Gewerbestandort wird deutlich geprägt von den ansässigen Fachmärkten insbesondere entlang der Schulenburger Landstraße. Einige Grundstücke, insbesondere an der Schulenburger Landstraße, sind nicht optimal genutzt. Der Straßenzug zeigt daher in Teilabschnitten kaum städtebauliche Kontur. Eine gestalterische Aufwertung liegt im städtischen Interesse.

Das Gewerbegebiet erstreckt sich von den Wohngebieten von Hainholz im Süden bis zu denen im Stadtteil Vinnhorst im Norden, sowie von den großräumigen Kleingartenflächen des Stadtteils Burg westlich der Straße Rehagen bis zu den Kleingartenflächen in Hainholz im Osten, östlich der Voltmerstraße.

Haupterschließungsachse ist die Schulenburger Landstraße, die im Netz der Hauptverkehrsstraßen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Stadtteilen bzw. dem nordwestlichen Umland erfüllt. Wichtige Erschließungsfunktionen nehmen ferner die Straße Rehagen im Westen und die Voltmerstraße im Osten wahr sowie die Sorststraße als wichtige Ost-West-Verbindung über den Burgweg nach Herrenhausen. Somit handelt es sich im stadtweiten Vergleich um eines der am Besten erschlossenen Gewerbegebiete, das neben der guten Erreichbarkeit mit dem Kfz noch den Vorteil besitzt, gut an das Stadtbahnnetz angebunden zu sein (gegenwärtige Linie 6 mit den Haltestellen "Chamissostraße", "Krepenstraße" und "Friedenau").

Entsprechend der städtebaulichen Funktion des Gebietes ist der Freiflächenanteil sehr gering.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" liegt das Gewerbegebiet Hainholz zum weit überwiegenden Teil im oberzentralen Standortbereich. Lediglich der nordöstliche Teilbereich wird nicht von dieser Festlegung erfasst. Innerhalb dieses oberzentralen Standortbereiches ist mit Schwerpunkt westlich der Schulenburger Landstraße etwa zwischen ehemaliger Niedersachsenringtrasse im Süden und Krepenstraße im Norden "Versorgungskern der zentralen Standorte" festgelegt. Die Standorte des Möbelfachmarkts Staude an der Meelbaumstraße und des nördlich davon gelegenen Baufachmarkts sind mit entsprechenden Standortssymbolen (M = Möbelmarkt, B = Baumarkt) raumordnerisch gesichert.

Nach der regionalplanerischen Zielsetzung (Ziel C 1.6.1-05 des RROP 2005) ist im Versorgungskern die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben uneingeschränkt möglich.

Im oberzentralen Standortbereich außerhalb des Versorgungskerns sind solche Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Nachweis muss im Einzelfall erbracht werden.

Die angestrebte bzw. planungsrechtlich unterstützte Umstrukturierung vorwiegend des beidseits der Schulenburger Landstraße gelegenen Teils des Gewerbegebietes Hainholz konzentriert sich auf teilweise bereits ansässige Fachmarktnutzungen. Eine Beeinträchtigung des Versorgungskerns oder der Funktion benachbarter zentraler Orte (hier insbesondere Mittelzentrum Langenhagen) ist gegenwärtig nicht zu befürchten. Bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Versorgungskerns gilt der oben dargestellte Vorbehalt.

Mit den beabsichtigten Bauflächendarstellungen werden die Vorgaben des RROP 2005 nach den städtebaulichen Anforderungen differenziert umgesetzt. Dabei ist die vorgesehene "Gemischte Baufläche" nicht identisch mit dem Versorgungskern. Soweit östlich der Schulenburger Landstraße diese Bauflächendarstellung gelten soll, ist - bis auf die unmittelbaren Lagen an dieser Straße - im Einzelfall die Raumverträglichkeitsprüfung erforderlich. Dagegen wird westlich der Schulenburger Landstraße die Festlegung Versorgungskern entsprechend der städtebaulichen Erfordernisse nicht vollständig ausgeschöpft.

Das Planungsziel der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit im Einklang mit den Vorgaben des RROP 2005.



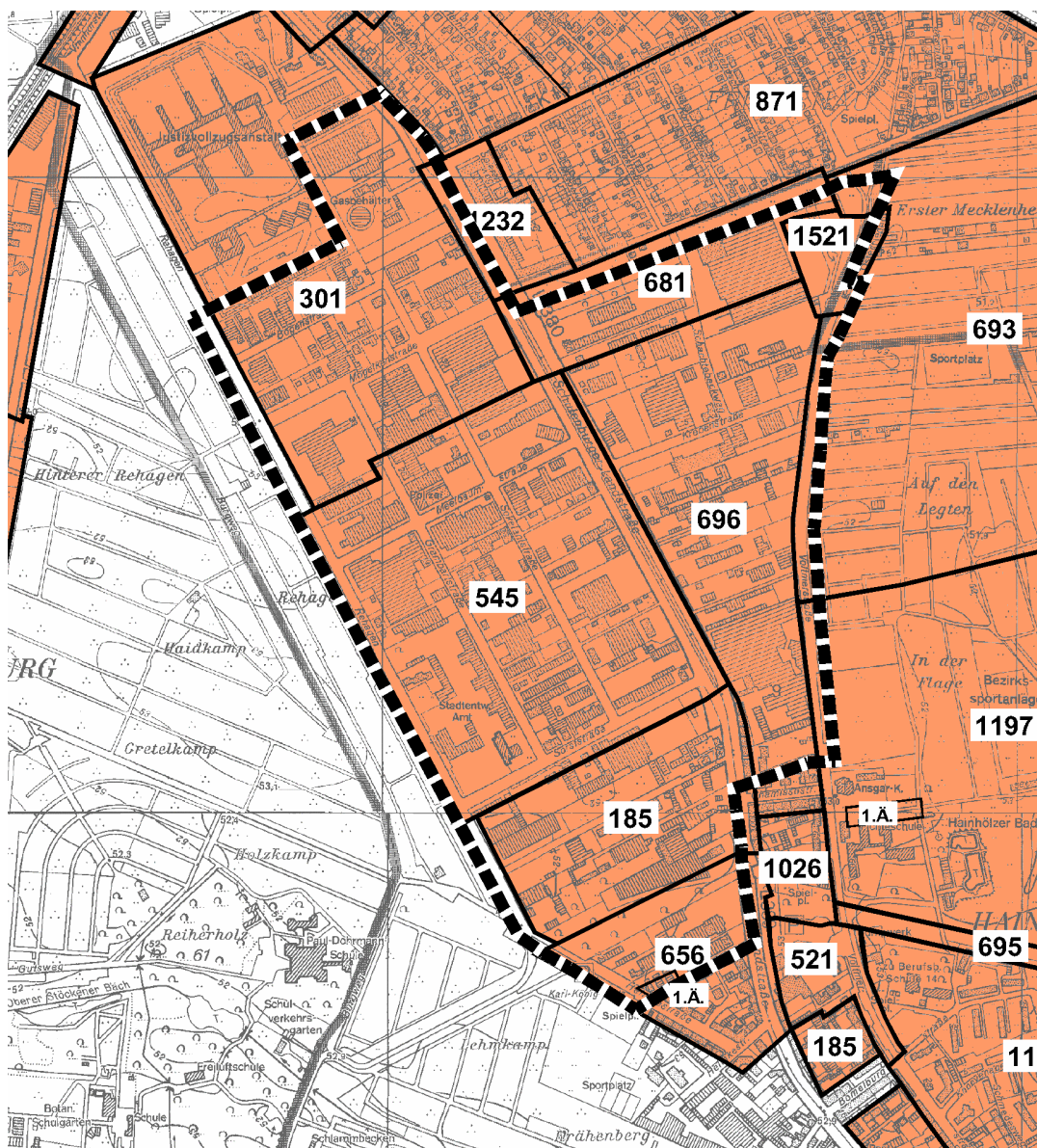
Ausschnitt aus dem RROP 2005, Beikarte 1a - Regionales Einzelhandelskonzept

In Bezug auf die Konzentrations- und Erweiterungsabsichten am Standort des ansässigen Möbelfachmarktes (s. Abschnitt 4) wird im Hinblick auf die Größenordnung der innenstadtrelevanten Randsortimente zur Zeit ein Einzelhandelsgutachten zum Nachweis der raumordnerischen Unbedenklichkeit erstellt. Dessen Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet bzw. sofern und soweit erforderlich in verbindliche Festsetzungen auf der Ebene der Bebauungsplanung überführt.

Über die oben benannten Festlegungen zum Einzelhandel hinaus ist das Gewerbegebiet Hainholz im RROP 2005 als "Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" festgelegt.

Des Weiteren legt das RROP 2005 die Schulenburg Landstraße als "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" fest und übernimmt die bestehende Stadtbahnlinie in das regionalplanerisch bedeutsame Stadtbahnnetz.

3.2 Bauplanungsrecht



Übersicht über die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Änderungsbereich

Für den Änderungsbereich bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne; dies sind im Wesentlichen:

Westlich der Schulenburger Landstraße

- Bebauungsplan Nr. 656 (südl. ehem. Niedersachsenring); in Kraft 20.02.1974
- Bebauungsplan Nr. 185 (Bereich Sorststraße); in Kraft 08.12.1961
- Bebauungsplan Nr. 545 (Bereich Sokelantstraße bis nördl. Meelbaumstraße); in Kraft 26.05.1971
- Bebauungsplan Nr. 301 (Bereich nördl. Meelbaumstraße bis nördl. Grenze JVA); in Kraft 22.07.1970,

Östlich der Schulenburger Landstraße

- Bebauungsplan Nr. 696 (Bereich Krepfenstraße); in Kraft 14.11.1979
- Bebauungsplan Nr. 681 (Bereich südl. Wohnbebauung Erlenweg); in Kraft 23.05.1979

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Bereich der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften. Für das zwar im Änderungsbereich gelegene, jedoch keiner Planänderung unterworfenen Teilstück des Grünzuges in der ehemaligen Niedersachsenringtrasse wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für einen Geschützten Landschaftsbestandteil vorliegen. Im Zuge der Mogelkenstraße empfiehlt der Landschaftsrahmenplan die Neuanlage bzw. die Verbesserung der Verbindung zwischen Wohnbereichen und Freiräumen.

3.3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht für den Änderungsbereich nicht.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

4.1 Allgemeine Planungsziele

Die 192. Änderung des Flächennutzungsplanes dient in erster Linie dazu, die bisherigen Darstellungen für das Gewerbegebiet Hainholz im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzepts von 1996 zu strukturieren, um die bereits eingeleiteten Entwicklungen im Einklang mit städtebaulichen Zielvorstellungen fortzuführen und entsprechend dieser Zielsetzung die Nachnutzung brachliegender Gewerbeflächen vorzubereiten.

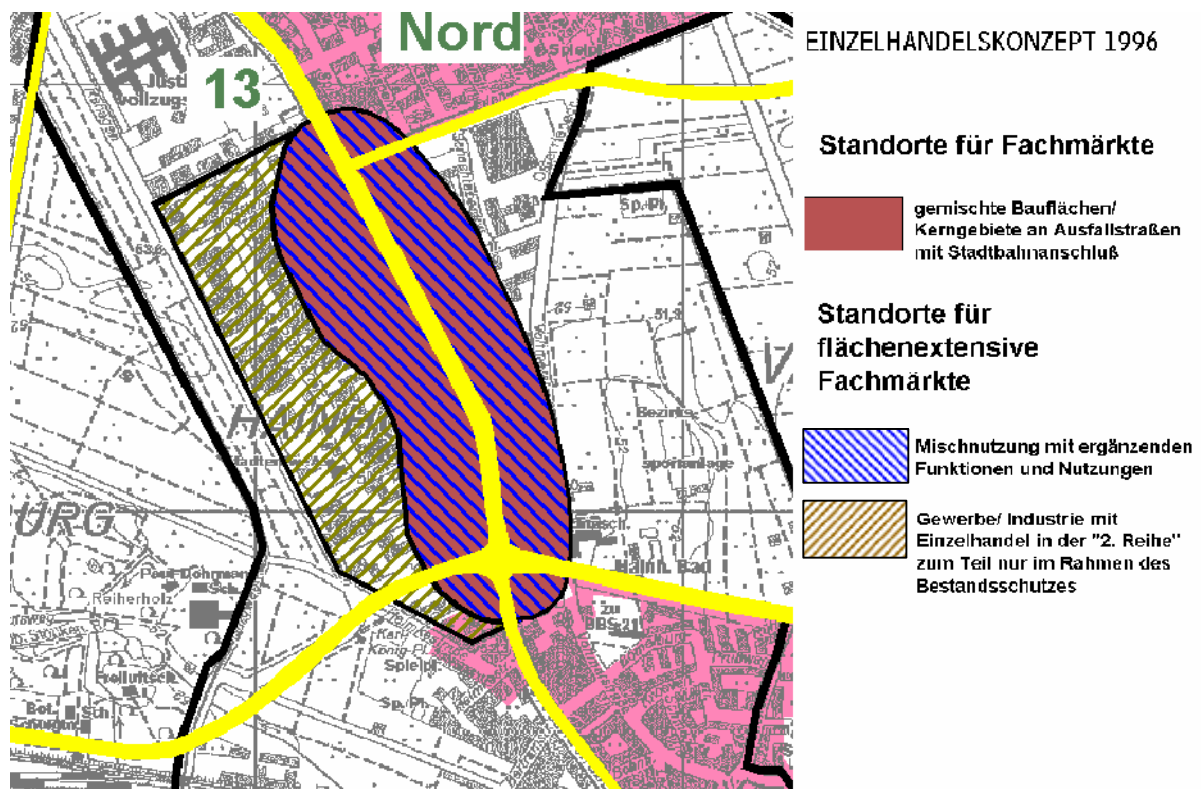
4.2 Heutige und künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Nutzungsausweisung im Bereich der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bis auf eine Fläche an der Sorststraße (hier "Gemischte Baufläche") als "Gewerbegebiet" erfolgt.

4.2.1 Gemischte Baufläche

In den vergangenen Jahren hat sich im Gewerbegebiet Hainholz beidseits der Schulenburger Landstraße ein bedeutsamer Fachmarktstandort entwickelt. Insbesondere durch die Aufgabe von gewerblichen Nutzungen (MEVACO, brach liegend seit 1999) und Erweiterungsbestrebungen ansässiger Betriebe haben sich Entwicklungen ergeben, die die Aufrechterhaltung von Zielvorstellungen mit rein gewerblicher Nutzung städtebaulich nicht mehr sinnvoll erscheinen lassen.

Auf der Grundlage der für das Gewerbegebiet Hainholz geltenden Bebauungspläne waren ursprünglich Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen Einkaufszentren und Verbrauchermärkte zur vorwiegend übergemeindlichen Versorgung - auch über dem heute geltenden Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche zulässig. Später setzte sich die Erkenntnis durch, dass eine derartige ungesteuerte Entwicklung aus städtebaulicher wie auch aus raumordnerischer Sicht als unerwünscht anzusehen sei. Daher wurden bereits mit entsprechenden Änderungen im Jahre 1987 die bestehenden Bebauungspläne auf die BauNVO in der Fassung von 1977 umgestellt und Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.



Auszug aus dem "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe - Standorte und Anforderungen", Februar 1996

Aus Anlass vorliegender zahlreicher Bauanträge, Bauvoranfragen und Standortanfragen zur Errichtung großflächiger Bau- und Möbelmärkte sowie eines Fachmarktzentums sind im "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe" (Einzelhandelskonzept) aus dem Jahre 1996 städtebaulich geeignete Standorte für flächenextensive Einzelhandelsbetriebe untersucht worden. Dem Standort in einer Zone beidseits der Schulenburger Landstraße im Gewerbegebiet Hainholz ist darin die Funktion der Aufnahme von Mischnutzungen mit ergänzenden Funktionen und Nutzungen zugewiesen worden. Hier sind grundsätzlich flächenextensive, großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig. Diese sollen hier angesiedelt werden, weil sie in der Innenstadt aufgrund des hohen Flächenbedarfs bei gleichzeitig geringer Flächenproduktivität nicht mehr untergebracht werden können. Sie leisten aber dennoch einen

wichtigen Beitrag zur Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner der Landeshauptstadt Hannover.

Im übrigen Teil des westlich der Schulenburger Landstraße gelegenen Gewerbegebiets ist in rückwärtiger Lage in Einzelfällen flächenextensiver, großflächiger Einzelhandel möglich. Betriebe mit Kernsortimenten des periodischen (= täglichen) Bedarfs sind damit ausgeschlossen.

Dieses Konzept ist bisher bei der Beurteilung von Ansiedlungswünschen zugrunde gelegt worden, hat bisher jedoch keine umfassende darstellungsmäßige Aufnahme in den Flächennutzungsplan gefunden. Lediglich für einen kleineren Bereich im Südwesten des Gewerbegebietes, an der Sorststraße, wurde mit der 134. Änderung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten am 29.10.1997) im Einklang mit dem o.g. Konzept mit der Darstellung "Gemischte Baufläche" die Ansiedlung eines Einrichtungshauses vorbereitet.

Aus den in Abschnitt 1 geschilderten Planungsanlässen wird nunmehr der Flächennutzungsplan dem nach wie vor gültigen städtebaulichen Konzept angepasst. Beidseits der Schulenburger Landstraße wird daher zwischen JVA im Norden bis etwa Höhe Chamissostraße im Süden "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die alternative Darstellung einer "Sonderbaufläche" würde hingegen die städtebauliche Zielsetzung nur unzureichend widerspiegeln, da das mit der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel nicht in der vorrangigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besteht, sondern einerseits in der Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe sowie für weitere Nutzungen (Büro- und gewerbliche Nutzungen). Die Darstellung "Gemischte Baufläche" ermöglicht dagegen eine nach räumlich abgegrenzten Bedürfnissen ausgerichtete differenzierte Baugebietsfestsetzung. Soweit erforderlich, kann daher im Bebauungsplan im Einzelfall eine weitere Einschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums im Wege der Festsetzung eines "Sondergebiets" vorgenommen werden.

4.2.2 Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt

Seit 1968 ist an der Meelbaumstraße das Möbel- und Einrichtungshaus Staude ansässig, das seinerzeit seinen Betrieb aus Platzgründen vom Engelbosteler Damm nach hierher verlagerte. Durch Anpassungen an die Bedürfnisse des Marktes sind in der Vergangenheit Erweiterungen des Angebotes, auch in räumlicher Hinsicht erfolgt. Die Behauptung am Markt erfordert aus Sicht des Unternehmens auch in der Zukunft Investitionen zur Konsolidierung des Standortes. In dieser Hinsicht beabsichtigt es, einerseits am Standort Meelbaumstraße die bisher an der Wohlenbergstraße bestehende Lagerhaltung unterzubringen, andererseits bestehen Erweiterungswünsche.

Das ansässige Unternehmen gehört neben dem neuen Standort IKEA am EXPO Park Hannover zu den flächenmäßig größten Möbel- und Einrichtungshäusern im Stadtgebiet von Hannover. Die Stützung des Standortes ist auch aus städtebaulicher Sicht von hoher Bedeutung.

Die Entwicklungsvorstellungen des Möbelhauses Staude sind nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig. Sie liegen jedoch im städtebaulichen Interesse, zumal das Möbel- und Einrichtungshaus eines der wenigen Betriebe im Stadtgebiet und in integrierter Lage ist. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 545 sollen dafür die planungsrechtlichen Grundlagen u.a. durch Festsetzung eines "Sondergebiets" geschaffen werden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Entsprechend den im Bebauungsplan vorzunehmenden Festsetzungen und der bisherigen Darstellungspraxis wird der Standort als "Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt" dargestellt. Gemäß den mit dem Einzelhandelskonzept 1996 entwickelten Zielvorstellungen wird damit sichergestellt, dass eine Entwicklung zu einem Standort mit Einzelhandelsnutzungen des periodischen Bedarfs nicht erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 545, 3. Änderung wird entsprechend den Ergebnissen des in Arbeit befindlichen Einzelhandelsgutachtens (s. Abschnitt 3.1) sofern und

soweit erforderlich nähere Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsflächengröße und zu den zulässigen innenstadtrelevanten Randsortimenten treffen.

4.2.3 Gewerbliche Baufläche

Die gegenwärtige Darstellung "Gewerbegebiet" im Flächennutzungsplan lässt für die Aufstellung von Bebauungsplänen kaum Spielraum hinsichtlich der Ausgestaltung der Baugebietsfestsetzungen. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erlaubt keine andere Baugebietsfestsetzung als "Gewerbegebiet", innerhalb dessen lediglich Gliederungen im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO vorgenommen werden können.

Um den Spielraum zu erweitern und im begründeten Einzelfall außer "Gewerbe-" und "Industriegebiet" auch z.B. "Mischgebiet" festsetzen zu können, werden in langjähriger Praxis im Flächennutzungsplan dargestellte "Gewerbegebiete" bei entsprechendem Anlass auf die der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes entsprechende "Gewerbliche Baufläche" umgestellt. Daher wird für das Gewerbegebiet Hainholz künftig mit Ausnahme der unter 4.2.1 und 4.2.2 benannten Flächen "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

4.2.4 Auswirkungen der Planungsziele auf das Verkehrsnetz

Um die Auswirkungen der derzeit bekannten Einzelhandelsprojekte im Planbereich (Möbel Stauder, MEVACO-Gelände) und in der Nähe (Hainhölzer Markt) auf das vorhandene Verkehrsnetz beurteilen zu können und zu einer koordinierten, möglichst optimalen Anbindung zu gelangen, ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt worden. Dessen Erkenntnisse werden bei der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

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 192. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Flächenbilanz:

Gewerbegebiet	- 71,42 ha
Gewerbliche Baufläche	+ 44,34 ha
Gemischte Baufläche	+ 23,65 ha
Sonderbaufläche "Möbelfachmarkt"	+ 3,43 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Grundsätzlich sind für Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 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 28b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompen-

sation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im allgemeinen zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen.

- 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 192. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 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 für die 192. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung wären.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Verweis auf Abschnitt 3.3.3
- Festlegung / Meldung der FFH-Gebiete, Verweis auf Abschnitt 3.3.4

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

Durch die 192. 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 von "Gewerblicher Baufläche", "Gemischter Baufläche" und "Sonderbaufläche - Möbelfachmarkt" statt des bisher dargestellten "Gewerbegebiets" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Durch die 192. 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 nicht vorbereitet. Die Planungsziele führen daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Boden und Grundwasser sind beidseits der Schulenburger Landstraße durch jahrzehntelange Gewerbeemissionen nachhaltig überformt bzw. belastet worden. So sind für das Brachgelände MEVACO als auch für den südlichen Bereich Grambartstraße / Sorststraße Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch halogenorganische, leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (LHKW) dokumentiert. Beide Schadensfälle sind sanierungsbedürftig. Sie wurden nach entsprechenden

Untersuchungen mit geeigneten Maßnahmen aufgereinigt. Die Arbeiten hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Ein weiterer Schadensfall durch LHKW wird an einem noch unbekanntem Quellort östlich der Grambartstraße vermutet. Untersuchungen hierzu sind in Vorbereitung.

Des Weiteren sind bei Bauarbeiten im Plangebiet punktuell Trümmerschuttuffüllungen bekannt geworden. Diese Auffüllungen können mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK - Schmelzbrandreste) sowie Schwermetallen (Blei) angereichert sein, so dass bei Erschließungsarbeiten anfallender Bodenaushub grundsätzlich von unbelastetem Material getrennt und nach eingehender Untersuchung einer dafür zugelassenen Entsorgung oder Verwertung zugeführt werden muss.

Nach den vorliegenden Ergebnissen aller bisher durchgeführten Untersuchungen gehen von den Schadensfällen keine unmittelbaren Gefahren für das "Schutzgut Mensch" aus, da die Belastungen im Grundwasser und in der gesättigten, tieferen Bodenzone bestehen und keine oberflächennahen Bereiche betroffen sind. Bei Bauarbeiten bzw. Arbeiten in den kontaminierten Bereichen sind die Vorgaben der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (Region Hannover) zu beachten.

Bei weiteren festgestellten Schadensfällen im Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um Schäden durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), die allerdings im Laufe der letzten Jahre bereits saniert wurden, so dass keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der Krepfenstraße eine Altablagerung. Hierbei handelt es sich um eine Aufhaldung von Bodenaushub und Bauschutt. Nach dem derzeitigen Zustand der Altablagerung, dem Versiegelungsgrad und den örtlichen hydrogeologischen Verhältnissen sind Auswirkungen auf das Gewerbegebiet Hainholz nicht zu erwarten.

Mit der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes und den nachfolgenden Bebauungsplänen wird im Gegensatz zu den bisher geltenden Entwicklungsvorstellungen (rein gewerbliche Nutzung) eine städtebaulich heterogenere Zusammensetzung in Richtung auf eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Büros; an der Nahstelle zum Wohngebiet Hainholz im Bereich des ehemaligen MEVACO-Geländes ggf. auch Wohnen, vorbereitet. Dieses Planungsziel impliziert daher im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch eine sensiblere Nutzungsart. Dieser Aspekt muss bei den zu erstellenden Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaig im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes 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 (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach bildet der gesamte Änderungsbereich den Großteil eines Bereiches mit potentiell unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung (sog. "Gunstraum").

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 das Gewerbegebiet Hainholz nicht zu den lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen gehört.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse und der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

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

Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 abgebildeten Situation sind hinsichtlich des Straßenverkehrslärms Mittelungspegel von 45 bis 55 dB(A) tags und 35 bis 50 dB(A) nachts festzustellen. Lediglich für den unmittelbaren Randbereich der Schulenburger Landstraße, der Straße Rehagen und der Mogelkenstraße sind erhöhte Werte (> 60 dB(A) Tag / > 50 dB(A) Nacht) zu verzeichnen. Weder die für Gewerbegebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (65 dB(A) Tag / 55 dB(A) Nacht), noch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung (69 dB(A) Tag / 59 dB(A) Nacht) werden überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen für die im Änderungsbereich Arbeitenden nicht erforderlich werden. Die Werte der Ermittlungen für die vom Betrieb der Stadtbahnlinie ausgehenden Schallimmissionen liegen noch unter den Werten für den Straßenverkehr.

Sofern auf der Ebene der Bebauungsplanung die Zulässigkeit von Mischgebieten und damit auch Wohnnutzung vorbereitet wird, sind gegebenenfalls geeignete Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen. Das betrifft auch den Schutz vor Lärmeinwirkungen, die von der umgebenden gewerblichen Nutzung (Betriebslärm, Verkehrslärm) ausgehen.

5.2.4.2 Lufthygiene

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsziele führen nicht unmittelbar zur Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Die Darstellung von "Gemischter Baufläche" beidseits der Schulenburger Landstraße soll eine gestalterische Aufwertung ermöglichen.

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.

Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

In dem o.g. Sinne führen die Planungsziele der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Planungsinhalte der 192. Änderung des Flächennutzungsplanes haben 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 dem bereits bebauten Bereich nicht zu erwarten.

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 192. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsziele führen nicht zu einer Veränderung des Umweltzustandes. Daher hat auf der Ebene des Flächennutzungsplanes weder die Durchführung noch die Nichtdurchführung der Planung einen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

5.4 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.

5.4.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 192. Flächennutzungsplan-Änderung hat zum Ziel, ein bisher dargestelltes Planungsziel der veränderten städtebaulichen Konzeption anzupassen. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

5.4.2 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 umweltrelevante Alternativen der Flächendarstellung für die 192. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht. Denkbare alternative Bauflächendarstellungen ("Sondergebiet" statt "Gemischte Baufläche") wirken sich nicht auf die Schutzgüter aus.

5.5 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 (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).

Wegen der offensichtlich nicht gegebenen nachteiligen Umweltauswirkungen entfällt auch eine Auseinandersetzung mit den in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB aufgeführten übrigen

Erfordernissen des Umweltberichtes (Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung).

5.6 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. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Beeinträchtigungen begegnet werden kann.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 192. 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.

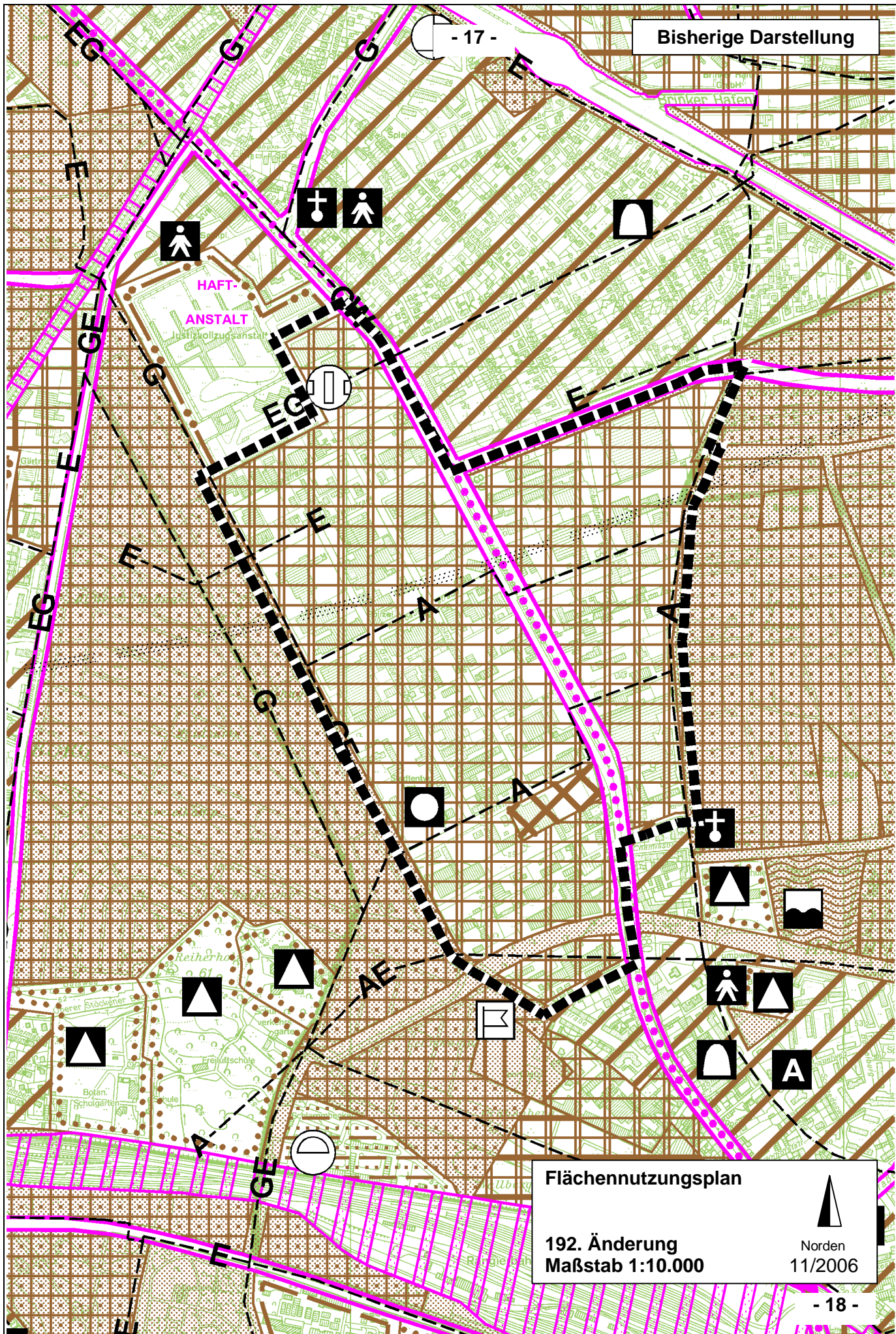
5.7 Zusammenfassung

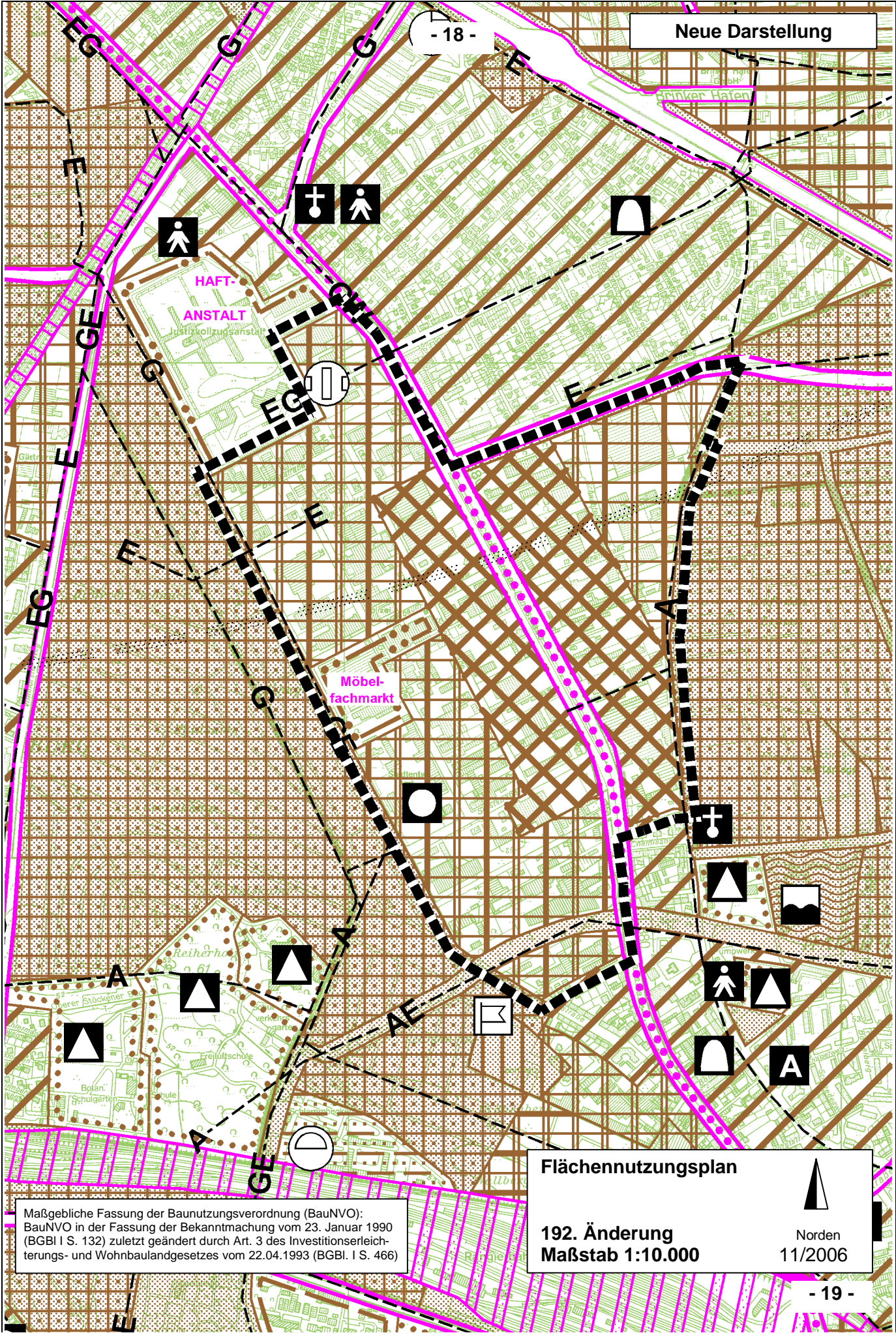
Planungsziel ist, die bisherige Darstellung für das Gewerbegebiet Hainholz der im "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenintensiver Einzelhandelsbetriebe" vom Februar 1996 entwickelten städtebaulichen Zielvorstellung für das Gewerbegebiet anzupassen. Beidseits der Schulenburg Landstraße soll eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büronutzung und Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden. Ferner soll in differenzierender Weise der Standort des ansässigen Möbel- und Einrichtungshauses gesichert werden. Eine gewerbliche bzw. bauliche Nutzung ist im gesamten Änderungsbereich bereits zulässig, so dass die aus planungsrechtlichen Gründen erforderliche Änderung der Bauflächenart auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter führt.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter





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

Flächennutzungsplan

192. Änderung
Maßstab 1:10.000

Norden
 11/2006



192. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

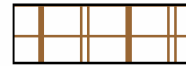
WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE



SONDERGEBIET

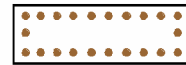


Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

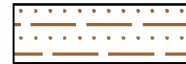
Haftanstalt

HAFTANSTALT

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

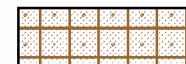


GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



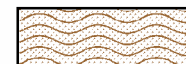
KLEINGARTENFLÄCHE



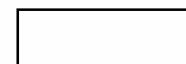
SPORTFLÄCHE



FREIBAD

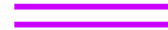


WASSERFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN

MIT HALTEPUNKT



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLUGHAFEN :

SIEDLUNGSSZONE 3



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



ALTENEINRICHTUNG



KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



HALLENBAD



FESTPLATZ



SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG



ZIVILSCHUTZ



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

GASBEHÄLTER



ABWASSERPUMPANLAGE



STÄDTISCHER WERKHOF



LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT



GAS



ABWASSER



ÄNDERUNGSBEREICH **-----**