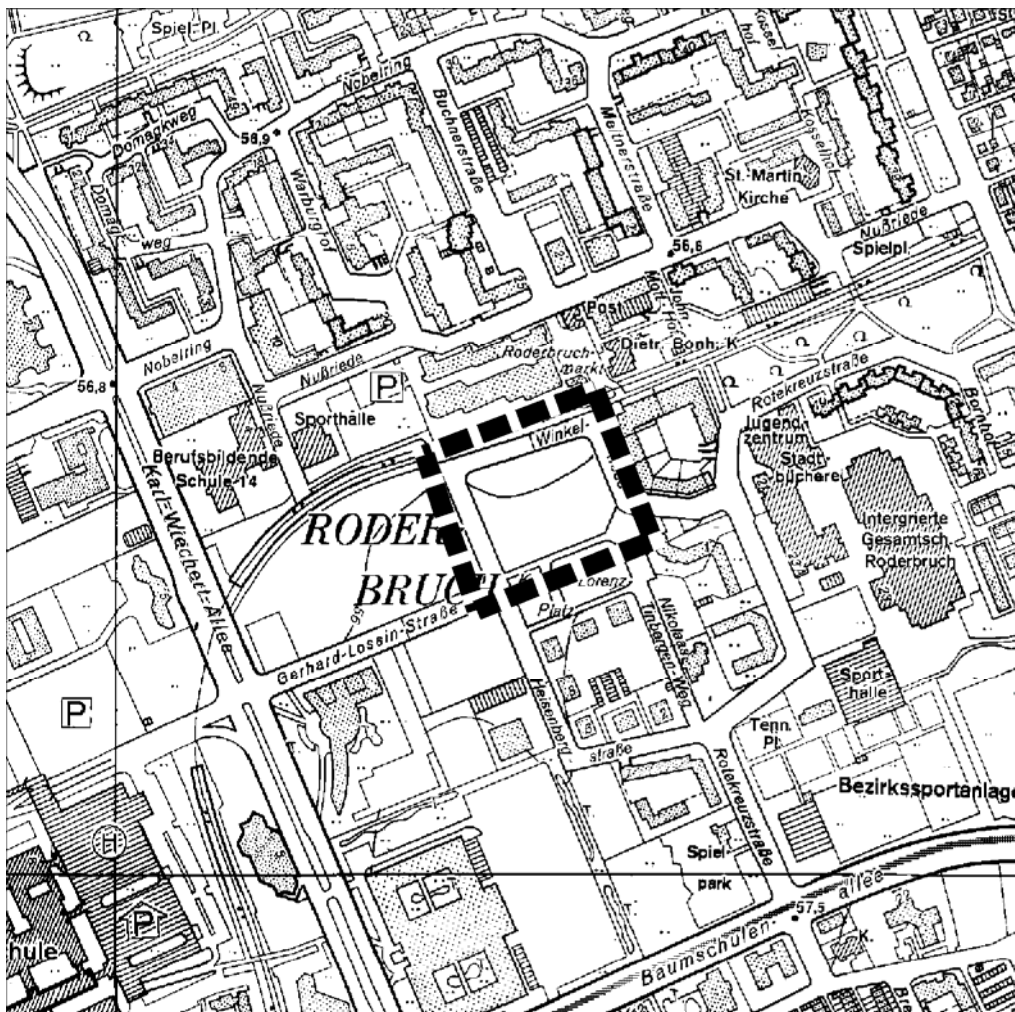


## 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd

### Begründung

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



<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2 Bebauungspläne	4
3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	5
3.4.1 Landschaftsrahmenplan	5
3.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	6
3.4.3 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	6
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b>	<b>7</b>
<b>5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>8</b>
5.1 Einleitung	8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	10
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime	10
5.2.2.1 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Alttablagerungen und Kampfmitteln	11
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	11
5.2.4 Schutzgut Mensch	12
5.2.4.1 Lärm	12
5.2.4.2 Lufthygiene	12
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	12
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	12
5.2.6 Natura 2000	13
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	13
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	14
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	15
5.8 Zusammenfassung	15
<b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b>	<b>17</b>
<b>Planzeichenerklärung</b>	<b>18</b>

## **219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover** **Bereich: Groß-Buchholz / Roderbruchmarkt - Süd**

### **Begründung**

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Erweiterung der Gemischten Baufläche zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes

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

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> und einer Shopzone von 100 m<sup>2</sup>) auf der Fläche zwischen Winkelriede, Nikolaas-Tinbergen-Weg und Konrad-Lorenz-Platz soll der Bebauungsplan Nr. 1725 aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich "Wohnbaufläche" dar. Das Einzelhandelsvorhaben ist wegen seiner Größenordnung und Ausrichtung nicht mehr von dieser Darstellung gedeckt, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

#### **2. Städtebauliche / naturräumliche Situation**

Der Änderungsbereich ist unmittelbar südlich des Zentrums Roderbruch gelegen, von diesem durch die Stadtbahntrasse getrennt und von dieser im Norden begrenzt. Er ist insgesamt unbebaut und stellt eine innerstädtische Brachfläche dar, die nur in Teilen der Randbereiche im Norden und Westen sowie im südlichen Teil vereinzelt Baumbewuchs und ansonsten Ruderalvegetation aufweist.

Benachbarte Bebauung besteht nur im Osten an der Straße Winkelriede (vorwiegend Wohnbebauung sowie kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie), im Süden und Westen grenzen unbebaute und unversiegelte und teils mit Gehölzen bestandene Flächen an (vor allem auf der Westseite des Änderungsbereichs).

Der Planbereich ist unmittelbar angeschlossen an den ÖPNV durch die Stadtbahnhaltestelle "Roderbruchmarkt" der Linie 4. Anschluss für den Anlieferverkehr, für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Radverkehr besteht über die Gerhard-Lossin-Straße, die für den durch die beabsichtigte Nutzung verursachten höheren Bedarf verkehrs- bzw. funktionsgerecht ausgebaut wird, ferner untergeordnet über die Straße Winkelriede.



Luftbildaufnahme 2009  
(© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach dem im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept liegt gemäß der geltenden Fassung der Änderungsbereich im "Zentralörtlichen Ergänzungsbereich (Oberzentrum)". Hierfür gilt das verbindliche raumordnerische Ziel (Abschnitt D 1.6.1-05):

*"Im ... oberzentralen Ergänzungsbereich der Landeshauptstadt Hannover außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen."*

Mit einem Einzelhandelsgutachten (Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse) wurde nachgewiesen, dass die beabsichtigte Einzelhandelsansiedlung nach Warenangebot und Dimension nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen benachbarter Versorgungsstrukturen führt (s.a. Abschnitt 4) und daher raumordnerisch vertretbar ist. Vielmehr wird von der Einzelhandelsergänzung eine Stützung des Zentrums erwartet.

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### **3.2 Bebauungspläne**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 567 (in Kraft getreten am 28.11.1990) setzt für den Änderungsbereich "Allgemeines Wohngebiet" fest.

### **3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

In der Sitzung am 24.02.2011 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover" beschlossen. Es stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das die früheren Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammenfasst, aktualisiert und mit einer verbindlichen Wirkung ausstattet. Es ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der für die Ansiedlung ergänzenden großflächigen Einzelhandels vorgesehene Standort im Änderungsbereich ist dem im Konzept festgelegten D2-Zentrum "Groß-Buchholz Roderbruchmarkt" zuzuordnen. Bei diesem Typ handelt es sich um Zentren mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung, in denen großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln nicht zulässig ist. Die standortgerechte Dimensionierung ist zu beachten. Das den Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1725 und der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Grunde liegende Ansiedlungsvorhaben besteht im Kern und weit überwiegend bezüglich der Verkaufsfläche in einem Vollsortimenter. Die Kompatibilität mit der festgelegten Zentrumsfunktion ist damit gewahrt.

Die für die festgelegten Zentren räumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche definieren die Bereiche, denen wegen ihres konzentrierten Einzelhandelsangebots, ergänzt um Dienstleistung und Gastronomie, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Das Plangebiet der 219. Änderung liegt im Entwicklungsbereich des für das o.g. Zentrum abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs. Hierzu führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus:

"Zur Stärkung des Stadtteils und des Stadtteilzentrums Roderbruch wird westlich des Roderbruchmarktes und südlich der Stadtbahntrasse ein Entwicklungsbereich abgegrenzt, der für in der Planung befindliche Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stehen soll. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes zwischen den beiden Stadtbahnübergängen. Damit soll das bisher überwiegend durch Discounter geprägte Angebot ergänzt werden."

Die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover".

### **3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

#### **3.4.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält keine, den Änderungsbereich betreffenden Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften oder Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen.

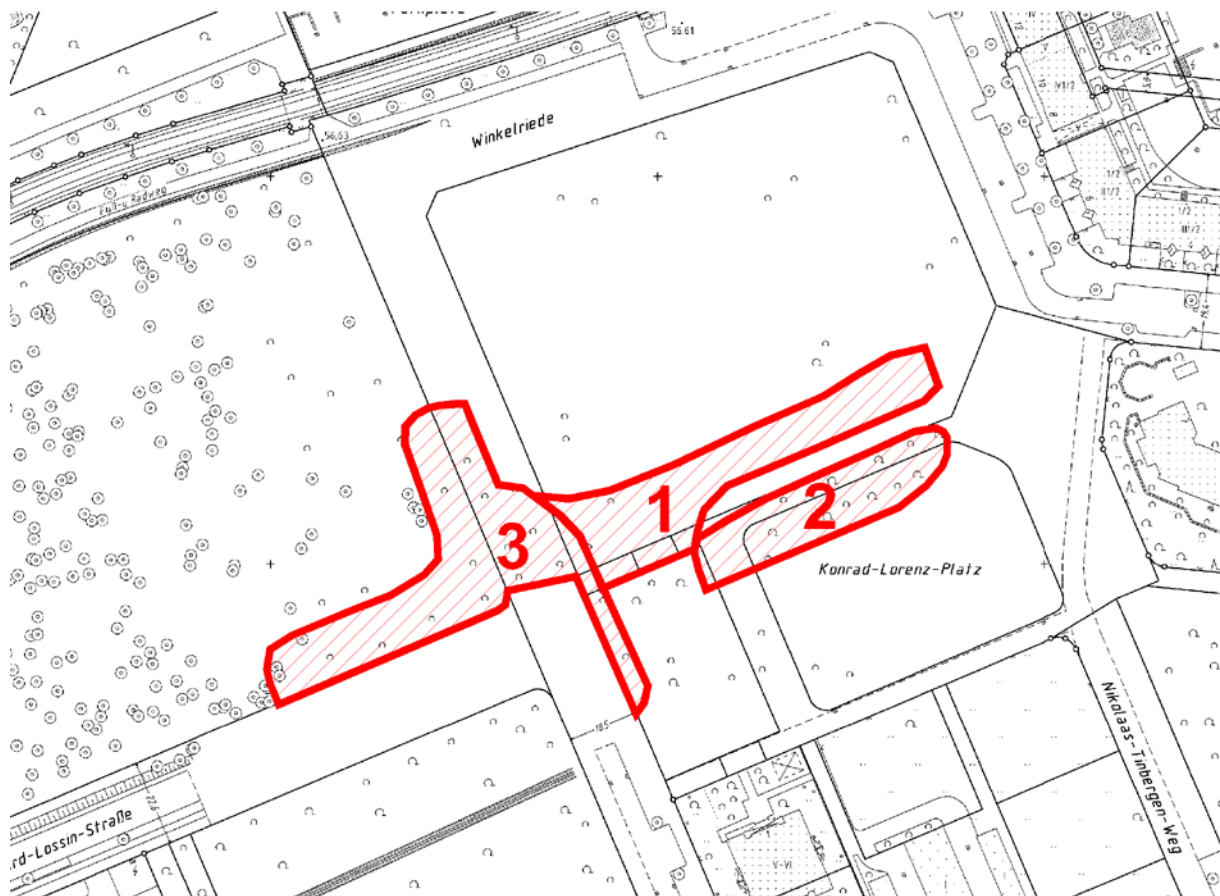
Er liegt allerdings in einem Bereich, für den südlich der Stadtbahntrasse seinerzeit die Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil empfohlen wurde. Eine Ausweisung ist nicht erfolgt.

Der - den o.g. Landschaftsrahmenplan ersetzende - Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover befindet sich im Aufstellungsverfahren. Derzeit liegen das Ergebnis der Bestandserhebung und die Bewertung vor (Vorentwurf, Stand März 2011). Zielaussagen liegen demnach noch nicht vor. Die bisher im genannten Vorentwurf enthaltenen Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 vermerkt.

### 3.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt.

Im Rahmen der letzten detaillierten Kartierung der Flora und Fauna im Jahre 2008 wurden am südlichen Rand des Änderungsbereichs drei besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGB-NatSchG) festgestellt (Weiden- bzw. Weidensumpfgebüsche sowie Schilf-Landröhricht). Davon ist ein Biotop durch nachfolgend erfolgten Flächenumbruch nicht mehr vorhanden, die beiden übrigen - von denen das im Bereich des Konrad-Lorenz-Platzes gelegene im Bebauungsplan Nr. 1725 berücksichtigt und erhalten werden soll - liegen teils im äußersten Randbereich, teils außerhalb des Bereichs der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes.



*Lage der 2008 festgestellten besonders geschützten Biotop*

*Fläche 1: im Juni 2008 umgebrochene Fläche*

*Fläche 2: Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 1725*

*Fläche 3: in Anspruch zu nehmendes Biotop im äußersten Randbereich der Flächennutzungsplan-Änderung*

### 3.4.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind hinsichtlich ihrer Erhaltungsziele und Schutzzwecke von der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

#### **4. Planungsziele und Planinhalt**

##### Gemischte Baufläche

Nach den Feststellungen des Gutachtens zur Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Hannover (Büro Dr. Acocella, Lörrach, Endbericht Berichtsteil II, August 2010) befindet sich im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld nach der ermittelten und bewerteten Einzelhandelssituation gemessen an der Verkaufsfläche das geringste Einzelhandelsangebot in der Landeshauptstadt Hannover. "Die Gesamtverkaufsfläche der insgesamt 166 Geschäfte (5% aller Betriebe im Stadtgebiet) beträgt rd. 17.125 qm. Dies entspricht rd. 2% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und ist auch auf unterdurchschnittliche Betriebsgrößen zurückzuführen. So sind lediglich fünf Betriebe (rd. 2%), ausnahmslos Lebensmittelbetriebe, großflächig, wobei kein Betrieb eine Verkaufsfläche von mehr als 2.000 qm aufweist. Demgegenüber sind etwas mehr als zwei Drittel aller Geschäfte 50 qm und kleiner. Diese Kleinteiligkeit spiegelt sich auch in den Betriebsstrukturen der Zentren wieder, obgleich die hier ansässigen (großflächigen) Lebensmittelbetriebe zu durchschnittlich größeren Verkaufsflächen als im Bezirk insgesamt beitragen." Die Nahversorgungssituation wird als leicht unterdurchschnittlich bewertet, wobei u.a. im Stadtteil Groß-Buchholz ein vergleichsweise hoher Anteil nicht nahversorgter Bevölkerung (20 %) zu verzeichnen ist.

Zum D-Zentrum Roderbruchmarkt (s.a. Abschnitt 3.3 der Begründung) schlägt der Gutachter zum Erhalt und zur Stärkung der kompakten Struktur eine städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung vor, hält allerdings eine Erweiterung Richtung Süden wegen der Barrierewirkung der Stadtbahn für problematisch. Das von ihm vorgeschlagene Entwicklungsziel ("Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für den Nahbereich und der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel bei stadtteilgerechter Dimensionierung)") wird mit dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover" aufgegriffen.

Vorgesehen ist nach den Absichten eines Vorhabenträgers für das Areal zwischen Winkelriede und Konrad-Lorenz-Platz die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes. Geplant ist ein Vollsortimenter mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plus einer Shop-Zone von zusammen 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Neubau soll den in seiner Größe als nicht mehr zeitgemäß beurteilten vorhandenen Markt am Roderbruchmarkt ersetzen. Für diesen besteht die Option einer Nachfolgenutzung durch einen Anbieter der Discountschiene.

Mit einem vom Vorhabenträger beauftragten Gutachten (Büro BulwienGesa AG, Hamburg, März 2006) wird festgestellt, dass eine Einzelhandelsansiedlung in der beabsichtigten Art und Größe für die verbleibenden periodischen Angebote am Roderbruchmarkt nur geringe Umverteilungseffekte erwarten lässt, die damit verträglich ausfallen werden. Insgesamt wird die geplante Neuansiedlung nach Auffassung des Gutachters wegen ihrer Magnetfunktion zu einer Stärkung des Zentrums Roderbruch führen, auch weil sich dadurch heutige Kaufkraftabwanderungen zu großflächigen Einzelhandelsalternativen in Bothfeld und Lahe/Altwarmbüchen deutlich vermindern lassen. Es werden damit verbunden positive Auswirkungen auf Neuvermietungen und Umstrukturierungsprozesse erwartet. Aus dieser Beurteilung des Gutachters ist der Schluss zu ziehen, dass von der geplanten Ansiedlung keine Auswirkungen auf vorhandene Versorgungsstrukturen ausgehen werden, die nachhaltig zu strukturellen Schädigungen führen, sondern dass der Funktionserhalt des Zentrums unterstützt wird.

Gemäß der in Abschnitt 1 dieser Begründung dargelegten Planungsziele bzw. der in Abschnitt 3.3 aufgezeigten Zielsetzungen des "Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover" wird die im Flächennutzungsplan für das Zentrum Roderbruch dargestellte Gemischte Baufläche um den Änderungsbereich erweitert.

### Standortsymbole

Im Zuge der Erweiterung der Gemischten Baufläche für das Zentrum Roderbruch werden die Standortsymbole für soziale und kulturelle Einrichtungen in der Lage verschoben:

- Die Symbole "Kirche", "Freizeitheim", "Jugendzentrum", "Schule - allgemeinbildend" und "Kindertagesstätte" im Plangebiet und in der näheren Umgebung werden den tatsächlichen Standorten der Einrichtungen zugeordnet.
- Das Standortsymbol "Alteneinrichtung" im Südteil des Planbereichs bleibt wie bisher der Wohnbaufläche zugeordnet und wird entsprechend verschoben.

Eine Änderung der bisherigen Planungsziele ist damit nicht verbunden.

## **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

Die Planungsziele und die Planinhalte der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den Abschnitten 1 und 4 dieser Begründung beschrieben. Da lediglich eine Bauflächendarstellung (Wohnbaufläche) durch eine andere Bauflächendarstellung (Gemischte Baufläche) ersetzt werden soll, haben sie auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

### Flächenbilanz:

*(Die Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung im Vergleich der geltenden und der künftigen Darstellungen, jedoch nicht auf die real ausgeübte oder mögliche Nutzung; desgleichen erlaubt die Flächenbilanz keinen eindeutigen Rückschluss auf den Anteil an versiegelter Fläche. Aufgrund des Maßstabes und der generalisierten Zielaussage können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)*

Wohnbaufläche	- 1,74 ha
Gemischte Baufläche	+ 1,74 ha

### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG 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 Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.*

- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), auf Abschnitt 3.1 wird verwiesen.



### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan Hannover / Landschaftsrahmenplan Region Hannover - Bestand und Bewertung, Vorentwurf, s. Abschnitt 3.3.1
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept, s. Abschnitt 3.3

### **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.

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

Gegenstand der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der bereits dargestellten Gemischten Baufläche zu Lasten von bisheriger Wohnbaufläche, mit der dann die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelversorgung gegeben sind. Dieses Planungsziel hat daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur eingeschränkt nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange zur Folge, nämlich soweit mit einer Gemischten Baufläche grundsätzlich ein gegenüber einer Wohnbebauung höherer Versiegelungsgrad verbunden sein kann. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange können sich allerdings auf der Ebene des Bebauungsplanes ergeben, wenn er im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung einen darüber hinaus gehenden Eingriff ermöglichen soll. Aus diesem Blickwinkel heraus werden im Folgenden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben, die bei Realisierung der Planung eintreten können.

#### **5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Der Planbereich zeigt sich gegenwärtig als unbebaute, ungenutzte und unversiegelte Fläche, die nur in den Randbereichen Gehölzbewuchs aufweist (spärlich im Norden und am Westrand, ausgeprägter im südlichen Randbereich) und damit als eher strukturarm erscheint.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Fauna erfolgte letztmalig im Jahr 2008 (Faunistische und vegetationskundliche Bestandsaufnahme für das Gebiet des B-Planes 566/567, A. Hengelbrock, Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, September 2008). Das Untersuchungsgebiet umfasste neben der Planfläche des 219. Änderungsverfahrens auch das westlich angrenzende Areal mit deutlichem Baumbestand sowie die Fläche des Konrad-Lorenz-Platzes. Nach dieser Bestandsaufnahme wies der überwiegende Teil der Planfläche eine halbruderale Gras- und Staudenflur ohne Sukzessionserscheinungen auf. Im südlichen Bereich wurden drei besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG festgestellt, von denen eines durch Flächenumbau im Juni 2008 nicht mehr vorhanden ist (s. Abschnitt 3.4.2). Es handelt sich dabei um Weiden- bzw. Weidensumpfbüschel, deren Vorkommen auch auf den geringen Grundwasserflurabstand zurückgeführt wird. Gefährdete Pflanzenarten (Rote Liste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen) konnten nicht nachgewiesen werden.

In der erwähnten Untersuchung wurde für das Untersuchungsgebiet an Tierarten vor allem das Vorkommen der planungsrelevanten europäischen Vogelart "Nachtigall" sowie das Vorkommen der Heuschreckenart "Dornschröcke" dokumentiert. Beide Vorkommen liegen südlich und nordwestlich außerhalb des Bereiches der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes. Weiterhin dient die Fläche als Rast- und Rückzugsbiotop einiger weiterer Vogel- und Kleinsäugerarten.

Der Vergleich von Luftbildaufnahmen zeigt, dass die Biotopsituation über die Jahre hinweg gewissen Veränderungen unterworfen wurde. Die aktuelle Luftbildaufnahme aus der Befliegung vom März 2011 zeigt - auch jahreszeitlich bedingt - eine nach Mahd von Vegetation weitgehend beräumte Fläche.

Im funktionalen Zusammenwirken mit der an den Planbereich westlich angrenzenden Fläche mit dichtem Baumbestand hat sie grundsätzlich eine besondere Lebensraumbedeutung für Tiere hinsichtlich der Nahrungssuche (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten), jedoch nicht für Brut- oder Aufzuchtstätten. Die bauliche Inanspruchnahme der Fläche im Plangebiet führt zum Verlust dieses Lebensraumes. Allerdings würde das bereits jetzt schon bestehende Planungsziel ebenfalls zur Bebauung und damit auch zur vollständigen Beseitigung der Biotopfunktion führen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kommt es damit zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Arten und Biotope" als "Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung" ein.

## **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

### **5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime**

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes Hannover (s. Abschnitt 3.4.1) vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: gering) bei gleichzeitig geringem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Landschaftsrahmenplan, Karten 3.3-7 und 3.3-8). Damit liegt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzungen vor.

In der Bodenkundlichen Stadtkarte 1:25.000 liegen keine Informationen zu den vorhandenen Böden im Änderungsbereich vor. Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 weist jedoch für den gesamten Bereich den Bodentyp Gley-Podsol aus. Es handelt sich hierbei um einen zumindest zeitweise grundwasserbeeinflussten Bodentyp.

Die Bodenfunktionskarte (2009) enthält Angaben zu den Bodenfunktionen im Bereich der unversiegelten Grünflächen. Diese Angaben müssen maßstabsbedingt als unsicher eingestuft werden.

#### *Lebensraumfunktion*

Die Naturnähe der Böden im Plangebiet wird als "mittel" eingestuft. Das Biotopentwicklungspotential als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte ebenfalls als "mittel" zu bezeichnen. Allerdings befinden sich am Rand des Planbereichs die unter 5.2.1 erwähnten besonders geschützten Biotope, die auf besonders feuchte Bodenverhältnisse im Bereich Nußriede zurückgehen. Maßstabsbedingt sind diese Informationen in der Bodenfunktionskarte nicht enthalten. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nicht vor.

#### *Regelungsfunktion*

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart als "sehr gering" einzustufen.

#### *Filter- und Pufferfunktion*

Das Filterpotential der im Plangebiet vorkommenden Bodenart wird als "mittel" bewertet.

#### *Archivfunktion*

Der Bodentyp Gley-Podsol erfüllt keine Archivfunktion.

#### *Zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen*

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Änderungsbereich als "mittel" bewertet.

Die Grundwasserflurabstände im Änderungsbereich differieren. Sie betragen zwischen bis zu 5 m im Nordwesten und 0,5 m im Südosten. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Die weitere Prüfung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene, auf der auch ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in der nächsten Umgebung nicht vorhanden.

Da die vom Änderungsbereich erfasste Fläche vollständig unversiegelt ist, führt die Realisierung des mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten - wie auch des bisherigen - Planungsziels zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges und zur möglicherweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen (z.B. freie Versickerung von Niederschlagswasser). Im Wesentlichen beeinflussen folgende Faktoren den Boden:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung,
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu. Zum Teilaspekt "Wasser" wird ihr die Eigenschaft als "Bereich mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher oder sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung" zugewiesen, eine besondere Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention wird nicht dargestellt.

#### **5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln**

Für den Änderungsbereich sind derzeit Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen nicht bekannt. Es gibt außerdem keine Hinweise auf künstliche Auffüllungen.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Hinweise über noch im Boden verbliebene Kampfmittel liegen über den Änderungsbereich zurzeit nicht vor.

#### **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<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt in einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO<sub>2</sub>-Belastung (sog. klimaökologischer "Gunstrum"). Die übrige Teilfläche zeigt keine potentiell über- oder unterdurchschnittliche Belastungssituation.

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 bioklimatisch gering belastet ist. Eine Bedeutung für die Kaltluftlieferung hat er nicht.

Bei Realisierung des Ansiedlungsvorhabens wird nicht erwartet, dass sich die lokalen klimatischen Verhältnisse über mikroklimatische Veränderungen hinaus nachteilig verändern.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Klima" als "bioklimatisch mäßig belastet" ein. Eine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss wird ihr nicht zugewiesen.

## **5.2.4 Schutzgut Mensch**

### **5.2.4.1 Lärm**

Der Änderungsbereich ist keinen Lärmquellen ausgesetzt, die nachteiligen Einfluss auf die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Hinblick auf das Schutzbedürfnis der dort Arbeitenden hätte.

Mit der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung sind durch Anliefer- und Kundenverkehr sowie Betriebsgeräusche grundsätzlich Auswirkungen für die im Osten vorhandene Wohnnutzung verbunden. Die zu den Betriebszeiten relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Tag betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A). Durch Anordnung der Baulichkeiten auf dem Grundstück und die Konzentration der Erschließungs- und Anlieferzone an der dem Wohnen abgewandten Seite kann sichergestellt werden, dass derartige Belastungen vermieden werden. Zur Vermeidung von Belästigungen der benachbarten Wohnbevölkerung sind entsprechende Untersuchungen (auch bzgl. anderer möglicher betriebs-/anlagenbedingter Immissionen) vorzunehmen.

### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

### **5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Obgleich seit Langem für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, kann dem Änderungsbereich als tatsächlich unbebaute, offene Fläche eine gewisse Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung des Menschen zugesprochen werden. Diese Nutzungsmöglichkeit entfällt im Zuge der Realisierung der Planung.

## **5.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich bildet mit den unbebauten Flächen in seiner näheren Umgebung eine größere Freifläche im besiedelten Raum und hat insofern Bedeutung für das Ortsbild. Die Realisierung der Planungsziele - sowohl die bisherigen wie auch die künftigen Planinhalte betreffend - wird zum teilweisen Verlust der Freiflächen und damit zur Veränderung des Ortsbildes führen. Gegenüber der bisher geplanten Wohnbaufläche wirkt sich das Planungsziel Gemischte Baufläche mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes stärker auf das Ortsbild aus.

Nachrichtlich:

Der Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zur Bestandserhebung und Bewertung stuft die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" als "Landschaftsteilraum mit hoher Bedeutung" ein.

### **5.2.6 Natura 2000**

Im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung 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.

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter sind im Änderungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

### **5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter aus. Sie sind ökosystemar, d.h. es bestehen funktionale und strukturelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. So führt die Versiegelung zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Ferner wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. vernichtet.

### **5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Modifizierung der Bauflächenausweisung. Zur Ergänzung des Zentrums Roderbruch mit dem Ziel der Stärkung und damit des Funktionserhalts wird statt bisher Wohnbaufläche für den Änderungsbereich Gemischte Baufläche dargestellt. Unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Planänderung nicht verbunden, werden sich allerdings bei Realisierung im Vergleich zwischen tatsächlicher heutiger Situation und künftiger Bebauung einstellen. Es handelt sich dabei jedoch um eine bereits heute planungsrechtlich mögliche Entwicklung. Der Verzicht auf die bisherige Planung hätte zwar hinsichtlich der Schutzgüter positive Auswirkungen, indem insbesondere die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Bodenfunktionen und der Grundwasserhaushalt erhalten bleiben, wäre jedoch aus städtebaulicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf den Funktionserhalt des Zentrums Roderbruch, nicht zu rechtfertigen.

### **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 219. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsziele führen im planungsrechtlichen Vergleich auf dieser Planungsebene nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Umweltzustandes, da bereits bisher eine bauliche Entwicklung vorgesehen war. Weder die Durchführung noch die Nichtdurchführung dieser Planung hat daher einen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

### **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 lediglich 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.

Mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine wesentlich über die bisherige Darstellung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Durch die 219. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Sie führt daher zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung von Umweltfaktoren, weil bereits bisher eine Bebauung (einschließlich dem Wohnen dienende 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).

Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1725 wurde ein Kompensationsbedarf im Umfang von 4.700 m<sup>2</sup> ermittelt. Hierfür soll eine Fläche im Landschaftsraum Fuhrbleek in Isernhagen-Süd in Anspruch genommen werden, die im Flächennutzungsplan als "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dargestellt ist. Eine Darstellung als Ausgleichsfläche auch im Flächennutzungsplan ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist nicht erforderlich, da die Fläche mit <1 ha unterhalb der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes liegt. Die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt. Vorgesehen ist im Wesentlichen die Umwandlung von Acker in extensives Feuchtgrünland.

Für die im Plangebiet vorkommenden Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschuttes sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

- Minimierung der überbauten Flächen,
- Vermeidung unnötigen Bodenabtrages oder Überdeckung mit zusätzlichem Bodenmaterial,
- Beschränkung von Bodenverdichtungen auf ein Mindestmaß,
- versickerungsfähige Pflasterungen im Bereich von Stellplatzanlagen.

### **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.

Für den Umweltbericht relevante Planungsalternativen sind angesichts der Zielsetzung des 219. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan weder standortbezogen noch innerhalb des Änderungsbereiches gegeben.

### **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.

Grundlegenden Daten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan Hannover (s. Abschnitt 3.3.1) sowie der Bestandserhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), der Bodenkundlichen Stadtkarte, der Bodenübersichtskarte sowie der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2) und dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3).

Erkenntnisse über den Bestand an Flora und Fauna erbrachte die faunistische und vegetationskundliche Bestandsaufnahme im Jahr 2008 (s. Abschnitt 5.2.1).

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Daten sind nicht aufgetreten.

Soweit weitere Untersuchungen / Gutachten zu Umweltbelangen erforderlich werden, werden deren Ergebnisse im weiteren Verfahren eingearbeitet.

### **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.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 219. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung der Baugebiete zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann.

Falls erforderlich müssen Maßnahmen außerhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

### **5.8 Zusammenfassung**

Mit der 219. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der Südseite der Stadtbahnstation "Roderbruchmarkt" die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollversorger) in räumlicher Ergänzung des Zentrums Roderbruch mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen vorbereitet werden. Hierfür soll "Gemischte Baufläche" dargestellt werden. Die Neuansiedlung soll einen im bestehenden Zentrum ansässigen Vollversorger, der hinsichtlich seiner Größenordnung als nicht mehr zeitgemäß beurteilt wird, ersetzen. Von der Neuansiedlung wird nach gutachterlicher Aussage eine Stärkung des Zentrums bewirkt und damit der Funktionserhalt unterstützt.

Es wird nach gutachterlicher Einschätzung ebenfalls erwartet, dass sich die Ansiedlung auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht nachhaltig negativ auswirkt.

Die Ansiedlungsfläche ist unbebaut und unversiegelt und weist überwiegend eine Ruderalvegetation auf, zu geringen Teilen auch eine besonders geschützte Biotopsituation. Bereits nach dem geltenden Planungsrecht (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ist eine bauliche Entwicklung für Wohnnutzung vorgesehen und zulässig. Grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher nicht vorbereitet, so dass mit diesem Änderungsverfahren auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wesentliche Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter - abgesehen von einem grundsätzlich höheren Versiegelungsgrad und zu vermeidende Lärmbelastung benachbarter Wohnnutzung - nicht verbunden sind. Bezogen auf die Umweltbelange relevante Planungsalternativen sind nicht gegeben.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

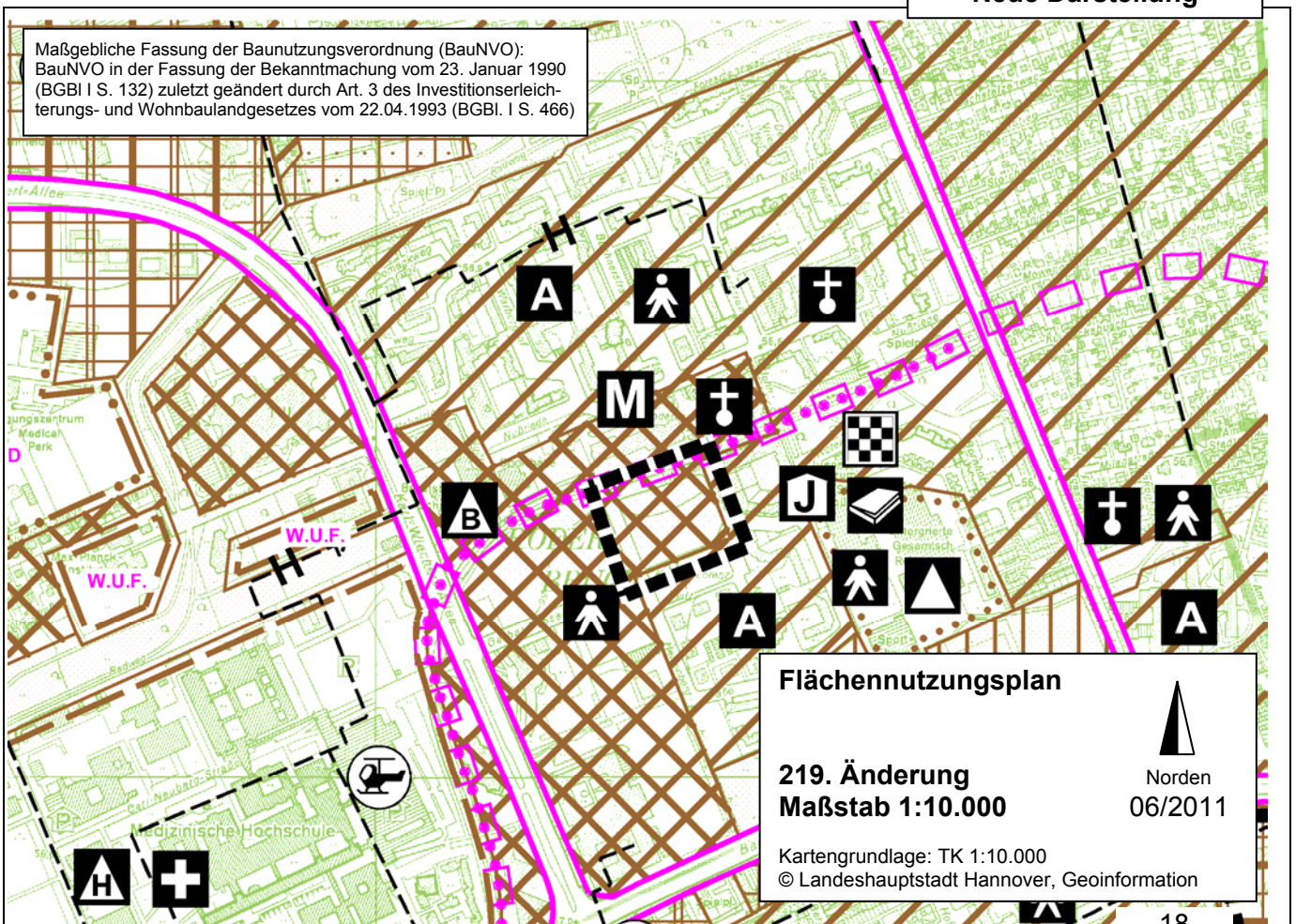
(Heesch)  
Fachbereichsleiter



Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



## 219. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



INDUSTRIEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE



SONDERGEBIET

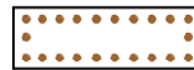


Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

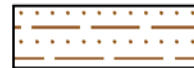
Wissenschaft und Forschung

W.U.F.

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN



#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



SPORTFLÄCHE



#### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

IMMISSIONSSCHUTZ



## EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



SCHULE-BERUFSBILDEND



HOCHSCHULE



## SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



JUGENDHEIM



ALTENEINRICHTUNG



KRANKENHAUS



## KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



FREIZEITHEIM



STÄDTISCHE BÜCHEREI

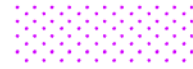


SPIELPARK



## SONSTIGE EINRICHTUNGEN

BEREICH MIT MARKTFUNKTION



WOCHENMARKT



## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE



HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ



LEITUNGEN : FERNHEIZUNG



GAS



## ÄNDERUNGSBEREICH

