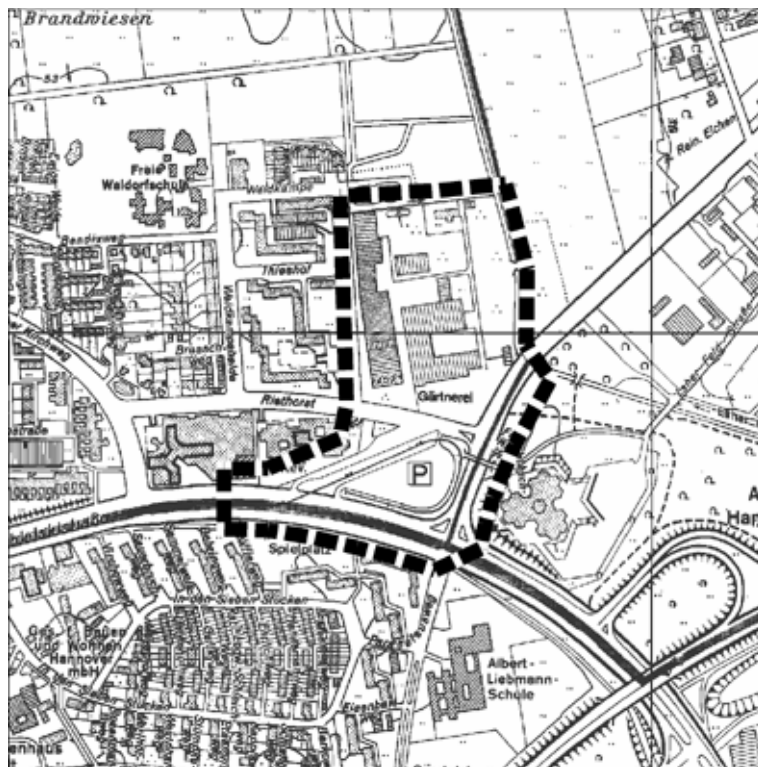


**208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover  
Teilbereich 208.1: Bothfeld /  
Neubau Zentrale "HDI-Gerling"**

Begründung

*(Fassung zum Feststellungsbeschluss)*



<u>Inhaltsübersicht</u>	<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>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Bauplanungsrecht	5
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	5
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	5
3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept	6
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	6
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	6
3.3.5 Hochwasserschutz	6
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b>	<b>7</b>
4.1 Allgemeine Planungsziele	7
4.2 Gemischte Baufläche	8
4.3 Landwirtschaftlich genutzte Fläche	8
4.4 Stadtbahn / U-Bahn	8
<b>5. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>9</b>
5.1 Einleitung	9
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	10
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	12
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime	12
5.2.2.2 Oberflächengewässer	12
5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln	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	15
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	15
5.2.6 Natura 2000	15
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	15
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung	16
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	16
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	16
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	17
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	17
5.8 Zusammenfassung	18

## **208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover**

### **Teilbereich 208.1: Bothfeld / Neubau Zentrale "HDI-Gerling"**

#### Begründung

*(Fassung zum Feststellungsbeschluss)*

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

Die zum Talanx-Konzern gehörenden und u.a. in Bothfeld bereits ansässigen Versicherungsgesellschaften des HDI beabsichtigen, im Zuge der Integration des Kölner Gerlingkonzerns die somit entstandene HDI-Gerling Sachversicherungsgruppe in einem zentralen Neubau unterzubringen. Hierzu werden Teilgesellschaften von Köln nach Hannover verlegt, außerdem sollen die im Stadtgebiet von Hannover verteilten Gesellschaften integriert werden. Als Standort wurde die Fläche des bisher bestehenden Gartenfachmarkts "Meisert" an der Straße Riethorst / an der Kirchhorster Straße ausgewählt, die zu diesem Zweck erworben wurde. Die Ansiedlung "Neubau Zentrale HDI-Gerling" stärkt den Büro- und Verwaltungsstandort nördliche Podbielskistraße und liegt daher im besonderen städtischen Interesse.

Der Flächennutzungsplan stellt in der geltenden Fassung für den Bereich des ehemaligen Gartenfachmarkts und der künftigen Verwaltungsnutzung "Wohnbaufläche" in der westlichen Hälfte und im Übrigen "Allgemeine Grünfläche" dar. Eine dem Büroansiedlungsprojekt entsprechende Darstellung als "Gemischte Baufläche" ist erforderlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch darstellungsmäßig dem verbleibenden Wohngrundstück des ehemaligen Betriebsinhabers des Gartenfachmarkts und der hier weiter betriebenen Pferdezucht Rechnung zu tragen.

Das 208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde zunächst sowohl für den Ansiedlungsstandort des Neubaus der Zentrale HDI / Gerling als auch für den Ausweichstandort für den bisherigen Gartenfachmarkt eingeleitet. Wegen unterschiedlicher inhaltlicher und auch planungsrechtlicher Anforderungen wurde das Verfahren für die beiden Standorte geteilt.

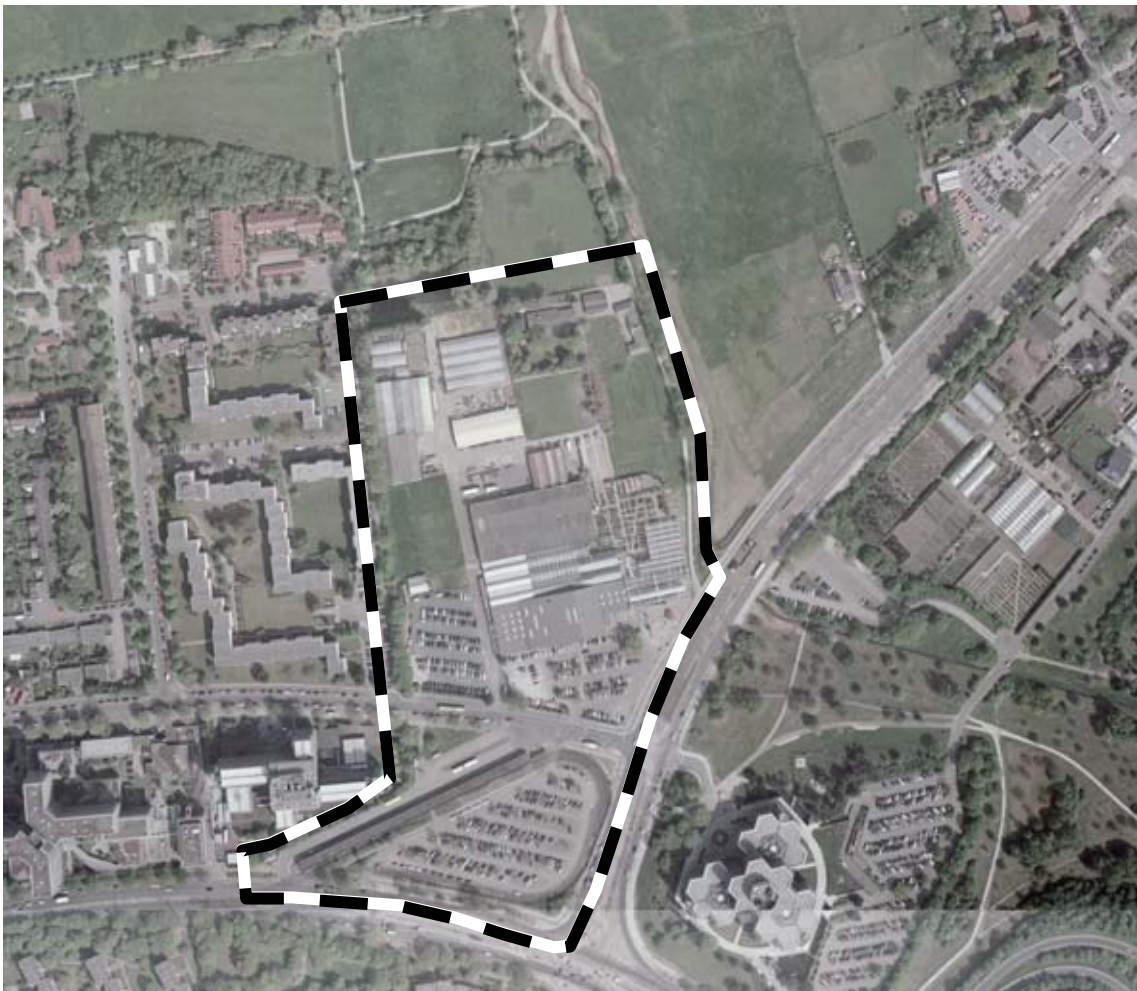
#### **2. Städtebauliche / naturräumliche Situation**

Der Änderungsbereich ist am südöstlichen Rand des Stadtteils Bothfeld an der Nahtstelle zu den Stadtteilen Groß-Buchholz und Lahe gelegen.

Im Norden und im Nordosten schließt sich der Landschaftsraum der Laher Wiesen an, im Westen, nördlich der Straße Riethorst, mehrgeschossiger Wohnungsbau. Südlich der Straße Riethorst ist der Bürostandort der nördlichen Podbielskistraße am bisherigen Endpunkt der Stadtbahn gelegen, in dem bereits seit langem auch der HDI mit einem Verwaltungsgebäude ansässig ist. Der Bürostandort findet seine Fortsetzung östlich der Kirchhorster Straße mit dem Bürogebäude des AWD.

Den Teil des Änderungsbereiches nördlich der Straße Riethorst nahm bis zur Schließung im Juni 2008 der dort seit den 60er Jahren ansässige Gartenfachmarkt ein. Der Bereich war zum überwiegenden Anteil Betriebsfläche des Gartenfachmarktes und zum größten Teil mit Baulichkeiten und versiegelten Freiflächen überdeckt. Im Norden ist der vom bisherigen Betriebsinhaber genutzte Grundstücksteil gelegen, der mit dessen Wohngebäude sowie der Pferdezucht dienenden Baulichkeiten bestanden ist. Die unversiegelten Freiflächen im Änderungsbereich wurden entweder zu Betriebszwecken des Gartenfachmarkts oder - im nordöstlichen Geländeteil - als Pferdewiesen genutzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den oben erwähnten Landschafts- und Erholungsraum Laher Wiesen, bzw. an ein mit dichtem Bewuchs aus Sträuchern und Schilfröhricht umstandenes Regenwasserrückhaltebecken, im Osten direkt an die den Laher Graben begleitende Grünverbindung mit Fuß- und Radweg. Den westlichen Abschluss des Änderungsbereiches bildet ein - außerhalb des Betriebsgrundstücks - gelegener Streifen mit Baum- und dichtem Strauchbewuchs. Im Bereich des im Nordosten des Geländes gelegenen Wohnhauses sind einige Baumpflanzungen vorhanden.



Luftbildaufnahme 2006

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird im Wesentlichen von der bisherigen Wendeschleife der Stadtbahn mit P+R-Platz eingenommen. Im Zuge der Verlängerung der Stadtbahn nach Altwarmbüchen ist die Wendeschleife entbehrlich geworden. Eine teilweise Nutzung als private Stellplatzflächen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 473, 1. Änderung, vorbereitet, für die übrige Teilfläche soll die Nutzung als P+R-Platz beibehalten werden.

Der Bürostandort Bothfeld ist optimal an den schienengebundenen ÖPNV angebunden. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Haltepunkt "Lahe" der Stadtbahnlinie 3 mit Anschlussmöglichkeiten an vier Buslinien. Auch an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (Podbielskistraße, Kirchhorster Straße, BAB A 2) ist der Standort gut angebunden.

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

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept ist der Änderungsbereich in die verbindliche Festlegung des oberzentralen Ergänzungsbereichs einbezogen. Damit abgedeckt ist auch der Betrieb des bisher vorhandenen Gartenfachmarkts.

Im Bereich des bisherigen Endpunktes der Stadtbahn ist ein Standortsymbol für eine Park-and-Ride-Anlage festgelegt.

Die künftigen Ziele des Flächennutzungsplanes zur Ansiedlung von Büronutzung sind mit den Festlegungen des RROP 2005 vereinbar.

#### **3.2 Bauplanungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 389 (rechtsverbindlich seit 20.09.1967) setzt für den Bereich des bisherigen Gartenfachmarkts nördlich der Straße Riethorst "Fläche für Landwirtschaft (Erwerbsgärtnerei)" fest.

Der Bebauungsplan Nr. 473 (rechtsverbindlich seit 23.05.1979) setzt für den Bereich des bisherigen Endhaltepunktes der Stadtbahn "Straßenverkehrsfläche / öffentliche Parkflächen" fest. Mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 473, 1. Änderung, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des westlichen Teils als private Stellplatzflächen geschaffen werden.

#### **3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

##### **3.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Bereich der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, weder Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften noch Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0 - 75 mm/a (Einstufung: "gering"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als gering bewertet. Daher ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

### **3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept**

Für einen Großteil des Stadtbezirkes Bothfeld-Vahrenheide wurde Ende 1996 ein im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover von einem externen Landschaftsplanungs-Büro erarbeitetes Gutachten für einen Landschaftsplan vorgelegt. Für die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, enthält das Gutachten keine Ziele.

Für das nordöstliche Stadtgebiet wurde auf der Grundlage des Gutachtens zum Landschaftsplan im Jahre 2004 das "Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide" fertig gestellt. Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzepte haben grundsätzlich die Aufgabe, die Zielvorstellungen des Städtebaus mit denen der Landschaftsplanung abzugleichen und im Konfliktfall Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Sich entgegenstehende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele bestanden für den Änderungsbereich nicht.

### **3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG-HS 10 Laher Wiesen. Auswirkungen auf den Schutzzweck dieses Gebietes sind zu vermeiden.

Außerhalb des Änderungsbereiches, unmittelbar nördlich davon, befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, das dicht mit Schilfröhrichten umsäumt ist und dementsprechend gemäß § 28a NNatG besonders geschützt ist.

### **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 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, nicht betroffen.

### **3.3.5 Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich ist nördlich der Straße Riethorst unmittelbar am Laher Graben (Gewässer II. Ordnung) gelegen, der als nördliche Fortsetzung des Wietzegrabens diesen mit der Wietze verbindet. Daher ergibt sich grundsätzlich die Frage, ob der Änderungsbereich im Einwirkungsbereich von evtl. Hochwasserereignissen liegt.

Das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) bestimmt, dass die Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete auf der Grundlage eines statistisch zu erwartenden hundertjährigen Hochwassers (sog. HQ<sub>100</sub>) erfolgt. Diese Neufestsetzung erfolgt in drei Stufen.

In der ersten Stufe ist mit Verordnung des Landes Niedersachsen vom 26.11.2007 über diejenigen Gewässer und Gewässerabschnitte, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind, auch der Laher Graben in seiner gesamten Länge zwischen A 37 und Einmündung in die Wietze aufgeführt.

Insofern ist bzgl. des 208. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, Teilbereich 208.1, grundsätzlich der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes beachtlich.

In der zweiten Stufe sind gemäß NWG die Abgrenzungen des HQ<sub>100</sub> für die mit der o.g. Verordnung bestimmten Gewässer und Gewässerabschnitte vom gewässerkundlichen Landesdienst (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, NLWKN) zu ermitteln. Mit der Veröffentlichung der in Arbeitskarten darzustellenden Ergebnisse tritt eine vorläufige Sicherung in Kraft mit denselben rechtlichen Wirkungen wie bei einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Planungsverbot, Vorbehalt der wasserrechtlichen Genehmigung für bauliche Anlagen).

Auf der Grundlage der vom NLWKN getroffenen Feststellungen wird in der dritten Stufe das Überschwemmungsgebiet von der zuständigen Behörde, hier die Region Hannover, per Verordnung festgesetzt.

Nach den vorliegenden Informationen zum vom NLWKN zu bewältigenden Arbeitsprogramm ist die Ermittlung des HQ<sub>100</sub> für den Laher Graben bis zum voraussichtlichen Abschluss der im Zusammenhang mit der Ansiedlung der "Zentrale HDI-Gerling" durchzuführenden Bauleitplanverfahren auf jeden Fall nicht zu erwarten. Zur Einschätzung der Wahrscheinlichkeit einer Betroffenheit des Plangebiets durch ein HQ<sub>100</sub> wurde daher von der Landeshauptstadt Hannover selbst bzw. in ihrem Auftrag durch Ableitung aus vorhandenen Daten eines HQ<sub>10</sub> eine hydraulische und hydrogeologische Betrachtung im Hinblick auf ein Bemessungshochwasser HQ<sub>100</sub> vorgenommen. Für die hydrologische Berechnung wurde das Kalinin-Miljukov-Verfahren angewandt. Die Wasserspiegellinienberechnung wurde gemäß dem Stand der Technik nach dem Merkblatt 220 der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) durchgeführt. Die hierbei angewandten Berechnungsverfahren basieren auf Lösungsansätzen, aus denen sich die Möglichkeit ergibt, Fließzustände im Fließgewässer sowie im Vorland zuverlässig zu berechnen. Die Wasserspiegellagen wurden mit der BARTHAUER SOFTWARE Renat 5.0 berechnet. Das Ergebnis dieser Ermittlung ist eine prognostische Berechnung, die einem HQ<sub>100</sub> nahe kommt. Außerdem wurden im Planbereich die Geländehöhen aktuell aufgenommen. Daraus ergibt sich für den weitaus überwiegenden Änderungsbereich, dass er höher gelegen ist als die für ein relevantes Hochwasserereignis ermittelte Wasserspiegelhöhe von 53,42 m über NN.

Lediglich im äußersten nördlichen Teil des nach Norden hin abfallenden Geländes des Änderungsbereichs könnte es - sofern die Feststellungen der Begutachtung durch die Ermittlungen des NLWKN bestätigt würden - wegen des an der Grundstücks- und Plangrenze teilweise wenige Zentimeter (im Maximum 10 cm, im Minimum 3 cm) unter der errechneten Wasserspiegelhöhe liegenden Geländes zu einer geringfügigen Überschwemmung kommen. Sofern danach in der Zukunft im Plangebiet Retentionsraum in Anspruch genommen werden soll, ist angesichts der prognostizierten Geringfügigkeit und der örtlichen Situation ein orts- und zeitnaher Ausgleich gut möglich. Desgleichen zeigte der Abgleich der errechneten Wasserspiegelhöhe mit aktuellen topografischen Daten eine geringfügige Hochwasserbeeinflussung am östlichen Rand des Plangebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des hier bisher vorhandenen künstlich angelegten Weidetümpels. Nach ohnehin vorgesehenem und in Kürze erfolgreichem Ausbau des Fuß- und Radweges (u.a. bauliche Erhöhung) entlang des Laher Grabens wird eine Beeinflussung des Ansiedlungsgeländes durch ein höheres Hochwasser in der Größenordnung eines HQ<sub>100</sub> nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht mehr gegeben sein.

Diese Aussagen können allerdings nicht auf Hochwasserereignisse übertragen werden, die über ein HQ<sub>100</sub>-Hochwasser hinausgehen. Der Vollständigkeit halber wird daher auf die allgemeine Verpflichtung aus § 92 NWG hingewiesen, nach der die Grundstückseigentümer im Rahmen des ihnen Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen haben.

Unter den o.a. Gesichtspunkten ist die vorgesehene Planung mit den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar.

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

##### **4.1 Allgemeine Planungsziele**

Die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Zentrale HDI-Gerling am Bürostandort Bothfeld an der nördlichen Podbielskistraße zu schaffen (s. Abschnitt 1).

#### **4.2 Gemischte Baufläche**

Die Achse Podbielskistraße - Kirchhorster Straße ist Entwicklungsschwerpunkt für Büro- und Verwaltungsnutzungen gemäß dem weiterhin als Grundlage städtebaulichen Handelns dienenden Standortkonzept für Büros und Verwaltungen (Beiträge zum Flächennutzungsplan, Heft 18, Mai 1991). Als hauptsächliche Nutzungen im Umfeld der geplanten Büroansiedlung sind die Verwaltungen des HDI, der BEB bzw. ExxonMobil sowie - in dessen östlicher Fortsetzung - des AWD zu nennen. Der Bürostandort wird durch die beabsichtigte Ansiedlung erweitert und gestärkt. Die direkte Nähe zur Stadtbahn und zum örtlichen wie überörtlichen Hauptverkehrsstraßennetz bietet einerseits optimale Ansiedlungsbedingungen, andererseits wird der Stadtbahnanschluss - betriebswirtschaftlich betrachtet - noch besser genutzt.

Der nördlich der Straße Riethorst gelegene Teil des Änderungsbereichs ist bisher im westlichen Teil als "Wohnbaufläche" dargestellt, im östlichen Teil - zum Landschaftsraum der Laher Wiesen hin - als "Allgemeine Grünfläche". Die Darstellung "Wohnbaufläche" sollte gemäß damaliger Zielvorstellung für den Fall einer Nachnutzung des bisherigen Gärtneregrundstückes eine Vermarktungsperspektive ermöglichen. Entsprechend der in Abschnitt 1 dargelegten Zielsetzung wird nunmehr zur Weiterentwicklung des Bürostandortes in Fortsetzung der bisherigen Darstellung im Kreuzungsbereich Podbielskistraße / Kirchhorster Straße / Buchholzer Straße künftig "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Mit dem Ansiedlungsprojekt "Neubau Zentrale HDI-Gerling" ist mit einer deutlichen Zunahme der Beschäftigten am bisherigen Bürostandort zu rechnen (etwa 2.000 zusätzliche Arbeitsplätze in der ersten Realisierungsstufe, max. 3.000 Arbeitsplätze in der endgültigen, zeitlich nicht konkreten Ausbaustufe). Auch wenn davon auszugehen ist, dass ein Großteil der Beschäftigten das Angebot des schienengebundenen ÖPNV wahrnimmt, wird ein erheblicher Anteil die Arbeitsstätte mit dem privaten Pkw anfahren. Gegenüber dem mit dem aufgegebenen Gartenfachmarkt bisher verbundenen Kundenverkehr wird sich durch den künftigen Berufsverkehr die verkehrliche Frequenz erhöhen. Die mit der westlich benachbarten Wohnbebauung verträgliche verkehrstechnische Abwicklung wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht (SHP Ingenieure, August 2008). Danach ist die Erschließung mit einer guten bis befriedigenden Verkehrsqualität sowohl bei einem reduzierten Ansatz von ca. 2.000 Arbeitsplätzen als auch bei einer Maximalvariante von 3.000 Arbeitsplätzen möglich, bei unterschiedlichen flankierenden verkehrstechnischen Maßnahmen.

#### **4.3 Landwirtschaftlich genutzte Fläche**

Im Nordteil des Änderungsbereichs befinden sich Wohn- und Nebengebäude des bisherigen Betriebsinhabers des aufgegebenen Gartenfachmarkts "Meisert". Im Hinblick auf die hier seit vielen Jahren betriebene Pferdezucht soll die Fortführung dieser Nutzung ermöglicht werden. Dazu wird im Flächennutzungsplan "Landwirtschaftlich genutzte Fläche" dargestellt. Im Bebauungsplan wird eine auf die Nutzung speziell abgestimmte Festsetzung vorgesehen.

#### **4.4 Stadtbahn / U-Bahn**

Mit Inbetriebnahme der Verlängerung der Stadtbahnlinie A-Nord nach Altwarmbüchen ist die Wendeanlage des an der Ecke Podbielskistraße / Kirchhorster Straße bis dahin bestehenden Stadtbahn-Endpunktes entbehrlich geworden und wurde als solche stillgelegt. Die Fläche ist in den Änderungsbereich einbezogen worden, um hier ergänzend zu den vorgenannten Planungszielen die Stadtbahn-Darstellung der heutigen Trassenführung anzupassen. Außerdem ist mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 473, 1. Änderung, vorgesehen, den westlichen Teil der nicht mehr benötigten Wendeanlage als Fläche für private Stellplätze auszuweisen, während der östliche Teil als öffentliche Parkplatzfläche verbleibt. Mit der Anpassung der Stadtbahn- / U-Bahn-Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Hinblick auf die künftige Nutzung eine eindeutige Zielaussage getroffen.



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

### **5.1 Einleitung**

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

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

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben für Teilflächen eine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

#### Flächenbilanz:

*(Die Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung, 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	-	3,05 ha
Allgemeine Grünfläche	-	2,21 ha
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	+	1,09 ha
Gemischte Baufläche	+	4,17 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 konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bauungsplanebene 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; floristische und faunistische Untersuchungen ergeben Erkenntnisse zum Bestand an Pflanzen und Tieren,
- 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 208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 nebst dem Stand seiner Fortschreibung 2007 entnommen, ferner dem "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" und der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH"
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005)

Es bestehen keine, in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die speziell für die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, von Bedeutung wären.

#### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide, Verweis auf Abschnitt 3.3.2
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Laher Wiesen", 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**

Bedeutsam im Hinblick auf die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist lediglich die nördlich der Straße Riethorst gelegene Teilfläche des Änderungsbereichs. Das Planungsziel für die südlich der Straße Riethorst gelegene Teilfläche dieses Teilbereichs - Anpassung der Stadtbahn-/U-Bahn-Darstellung an die heutige Trassenführung - berührt die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht.

Mit der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, wird der bisherige Umfang an - nicht parzellenscharf dargestellter - Baufläche ausgedehnt. Betroffen davon ist der östliche Teil des früheren Gartenfachmarkts, für den bisher "Allgemeine Grünfläche" dargestellt ist.

Die Betriebsfläche des bisherigen Gartenfachmarkts war zum überwiegenden Teil (rund zwei Drittel) - vor allem im Südteil des Geländes - mit Baulichkeiten und versiegelten Freiflächen überdeckt. Die unversiegelten Freiflächen im Änderungsbereich wurden entweder zu Betriebszwecken oder sie wurden und werden - im nordöstlichen Geländeteil - als Pferdewiesen für Zwecke des Inhabers des bisherigen Gartenfachmarkts genutzt.

Das Vorkommen an Tieren und Pflanzen wurde im Rahmen einer naturschutzfachlichen Erhebung ermittelt (Büro Abia - Arbeitsgemeinschaft Biotop und Artenschutz, Juni / August 2008). Diese - noch zu Zeiten des Betriebs des Gartenfachmarkts durchgeführte - Erhebung umfasste neben einer Biotoptypenkartierung die Erfassung der Flora, der Avifauna und der Heuschrecken sowie eine Beobachtung des Vorkommens von Fledermäusen und Amphibien.

#### Schutzgut Pflanzen

Bedingt durch die mit dem bisherigen Gartenfachmarkt verbundene weitgehende Versiegelung sowie durch die intensive Pferdehaltung ist der Änderungsbereich arm an Tier- und Pflanzenarten. Gefährdete Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Bis auf den Bereich um das Wohngebäude im äußersten Norden des Geländes sind die unversiegelten Flächen weitgehend gehölzfrei. Einige - durch die hannoversche Baumschutzsatzung geschützte Bäume - wurden im Ostteil des Ansiedlungsgeländes vorwiegend entlang eines Be-

triebsweges (überwiegend Kirschbäume) sowie im Bereich des bisherigen Parkplatzes (überwiegend Mehlbeerbäume) verzeichnet.

Die Westgrenze des Änderungsbereichs markiert ein - außerhalb gelegener - schmaler, dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Streifen, der das bisherige Gartenfachmarkt-Gelände gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abschirmt.

Im nordöstlichen Teil des Areals befindet sich nahe der Grundstücksgrenze ein Weidetümpel, an dessen Ufer aufgrund des regelmäßigen Vertritts durch Pferde nur eine spärliche Röhrichtentwicklung stattfinden konnte und somit nicht unter den besonderen Biotop-Schutz des § 28a NNatG fällt.

Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend ist ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem dichten Saum aus Schilfröhricht gelegen. Dieser ist als Verlandungsbereich nährstoffreicher Gewässer mit Röhricht gemäß § 28a NNatG besonders geschützt. Hinsichtlich der gegenwärtig bereits betriebenen und künftig fortgesetzten Nutzung ist eine Beeinträchtigung dieses Biotops auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere

Im für die Betrachtung des Schutzgutes Tier relevanten Teil des Änderungsbereichs wurde insgesamt 22 Brutvogelarten angetroffen. Ein großer Teil der Brutplätze befindet sich außerhalb des für die Ansiedlung des Bürokomplexes vorgesehenen Bereichs. Es handelt sich dabei vor allem um typische Arten des Siedlungsbereichs, die in Hannover allgemein verbreitet und häufig ist. Erwähnenswert ist die Brut von zwei Paaren der Rauchschnalbe als in Niedersachsen gefährdete Art in einem Pferdestall auf dem Nordteil des Geländes. Hier, im Bereich der Weiden und Pferdeställe, wurden auch zahlreiche Nahrungsgäste festgestellt, u.a. häufig eine höhere Anzahl an Mehlschnalben, die gezielt das dortige Nahrungsangebot nutzen. Die übrigen Bereiche des Geländes sind von nur geringer Bedeutung für die Avifauna. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Für Fledermausarten (festgestellt wurden die streng geschützten Arten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) ist nur der nördliche, nicht zur Bebauung anstehende Teil des Änderungsbereiches von hoher Bedeutung. Der übrige Teil wurde zu Zeiten des noch bestehenden Betriebes des Gartenfachmarkts lediglich zum Überflug genutzt. An den zur Zeit der Erhebung noch vorhandenen Gebäuden wurden keine Quartiersspuren festgestellt.

Im Änderungsbereich wurden im Bereich des Weidetümpels im Nordosten des Geländes in geringen Beständen die Amphibien-Arten Teich- und Grasfrosch nachgewiesen. Es handelt sich dabei um Arten, die gemäß der Roten Liste Niedersachsen nicht zu den gefährdeten zählen. Aufgrund seiner Struktur ist der für die geplante Büroansiedlung vorgesehene Bereich als Landhabitat weniger günstig für die vorkommenden Arten. Insgesamt wird nach der Beurteilung des untersuchenden Büros die Bedeutung des Änderungsbereichs für Amphibien als gering eingeschätzt.

Bezüglich der Heuschreckenfauna wurde vor dem Hintergrund der intensiven Nutzung auch der Pferdeweiden und dem hohen Anteil an versiegelter Fläche ein für das hannoversche Stadtgebiet durchschnittliches Artenspektrum mit sieben Arten in geringen bis sehr geringen Beständen festgestellt. Arten der Roten Liste Niedersachsen kommen nicht vor. Die Bedeutung des Änderungsbereichs für Heuschrecken wird damit als gering eingeschätzt.

## **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

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

Das Planungsziel für die südlich der Straße Riethorst gelegene Teilfläche dieses Teilbereichs - Anpassung der Stadtbahn-/U-Bahn-Darstellung an die heutige Trassenführung - berührt die Schutzgüter Boden und Wasser nicht. Für den übrigen Änderungsbereich ist Folgendes festzustellen.

#### Boden

Die Erweiterung der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan wird voraussichtlich zu einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme von bisher unbebauter / unversiegelter Fläche führen. Damit einher gingen die zusätzliche Versiegelung des Bodens und der Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser.

#### Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich aufgrund der Beschaffenheit des Bodens eine nur geringe Bedeutung (vgl. Abschnitt 3.3.1). Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände (2,20 - 2,30 m unter Geländeoberkante) ist die gezielte Versickerung von Regenwasser nur dann möglich, wenn eine Grundwassergefährdung sowie Beeinträchtigungen für die Nachbarflächen ausgeschlossen werden können. Daher ist sicherzustellen, dass in den Versickerungsbereichen keine belasteten Auffüllungen vorhanden sind und dass es zu keinem relevanten Grundwasseranstieg kommen kann. Gegebenenfalls wären Geländeerhöhungen vorzunehmen, um eine funktionstüchtige Regenwasserversickerung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zu prüfen, inwieweit der Anteil an zusätzlicher Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß beschränkt oder diese gemindert werden kann.

### **5.2.2.2 Oberflächengewässer**

#### Fließgewässer

Das Betriebsgelände des bestehenden Gartenfachmarkts wird im Osten begrenzt vom naturnah ausgebauten Laher Graben (Gewässer II. Ordnung). Auswirkungen auf den Verlauf dieses Oberflächengewässers, seine Funktion oder seine Gewässerqualität sind zu vermeiden, allerdings aus dem Planungsziel auch nicht abzuleiten. Im Bebauungsplan sind, sofern erforderlich, Festsetzungen zu treffen, die dem Schutz des Gewässers dienen.

#### Stillgewässer

Der unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs gelegene Teich (Regenwasserrückhaltebecken) ist ebenfalls als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Hinsichtlich der gegenwärtig bereits betriebenen und künftig fortgesetzten Nutzung ist eine Beeinträchtigung dieses Gewässers zu vermeiden und auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Als Stillgewässer bestehen im Änderungsbereich der im Abschnitt 5.2.1 erwähnte künstlich angelegte Weidetümpel auf der nordöstlichen Teilfläche sowie ein Zierteich im Bereich des nördlich gelegenen Wohngrundstücks. Inwieweit der Weidetümpel in die Gestaltung der Freiflächen einbezogen werden kann, ist im Rahmen der Projektplanung zu prüfen. Falls erforderlich, wären bei Überplanung für eine bauliche Nutzung im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich zu treffen.

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

#### Bodenbelastungen

Im westlichen Teil des bisherigen Gartenfachmarkts wurde an der nördlichen Grenze einer befestigten Parkplatzfläche eine Bodenverunreinigung mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Sie steht vermutlich im Zusammenhang mit einer Heizungsanlage der ehemaligen

Gewächshäuser des Gartenfachmarktes, die sich in etwa dort befunden haben. Die belasteten Bereiche wurden teilweise ausgekoffert und der verunreinigte Boden entsorgt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich noch Reste der MKW-Verunreinigungen im Boden befinden.

Die bisher im Plangebiet durchgeführten Untersuchungen belegen ferner, dass flächendeckend eine Auffüllung in unterschiedlichen Mächtigkeiten vorhanden ist. Sowohl die Auffüllung als auch der darunter anstehende gewachsene Boden wurden hinsichtlich der abfallrechtlichen Einstufung untersucht. In einigen Bereichen weist die Auffüllung Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen (Chrom und Kupfer) auf.

Eine Gefahr für die geplante Nutzung des Grundstücks geht von den Restbelastungen nicht aus, da diese im Rahmen der Baumaßnahme unter fachgutachterlicher Begleitung durch Auskoffierung entfernt werden. Sofern die Auffüllungen im Zuge der Bebauung nicht entfernt werden sollen die Freiflächen bezüglich ihrer Eignung für die vorgesehene Nutzung im Rahmen des laufenden Verfahrens untersucht, bewertet und ggf. entsprechend saniert werden.

Durch die im Zuge der Bebauung erfolgende weitgehende Entfernung der Auffüllungen und des Mineralölrestschadens ist der Schutz der menschlichen Gesundheit und der Schutz von Boden und Wasser vor Belastungen sichergestellt.

#### Kampfmittel

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. Die Baumaßnahmen werden in den Verdachtsbereichen kampfmitteltechnisch begleitet; im Anschluss erfolgt die Freigabe der Flächen.

#### **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. Danach liegt der Änderungsbereich in einem vor allem auf die Bundesautobahnen A 2 und A 37 zurückzuführenden Gebiet mit potentiell überdurchschnittlicher NO<sub>2</sub>-Belastung.

Die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FIT-NAH" (GEONET, Juni 2006) baut auf dem o.g. Konzept auf und führt es fort. Der Änderungsbereich wird als bioklimatisch gering belastet eingestuft. Im Norden und Osten grenzen Freiflächen an, die eine wichtige Funktion für die Kaltluftproduktion besitzen. Eine Kaltluftleitbahn streift die Nordostecke des Planungsgebietes.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse und der Lage zu größeren Freiflächen (Laher Wiesen, Friedhof Lahe) ist nicht damit zu rechnen, dass die Belastungssituation bzw. die Luftgüte durch die Verwirklichung der Planungsziele im Änderungsbereich auch unter dem Gesichtspunkt der damit verbundenen verkehrlichen Zunahme entscheidend nachteilig beeinflusst wird.

## **5.2.4 Schutzgut Mensch**

### **5.2.4.1 Lärm**

Im Bereich des 208. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, Teilbereich 208.1, sind keine erhöht sensiblen Nutzungen vorgesehen.

Verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) gehen in erster Linie von dem Straßenzug Podbielskistraße / Kirchhorster Straße sowie von den BAB A 37 und A 2 aus.

Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 abgebildeten Situation sind hinsichtlich des Straßenverkehrslärms Mittelungspegel bzgl. der im Hinblick auf die angestrebte Nutzung allein bedeutsamen Tagwerte von 50 bis 60 dB(A) tags festzustellen. Im unmittelbaren Randbereich der Straßen sind erhöhte Werte zu verzeichnen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet Arbeitenden (passiver Schallschutz) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Für den Betrieb der Stadtbahn verzeichnet der Schall-Immissionsplan im Bereich des bisherigen Endpunktes eine unter dem Straßenverkehr liegende Schallbelastung von max. 50 dB(A) am Tag. Für die vom Betrieb der Stadtbahnlinie in der Kirchhorster Straße ausgehenden Schallemissionen konnte der Schall-Immissionsplan noch keine Angaben machen, da die Verlängerung nach Altwarmbüchen erst nach dessen Fertigstellung erfolgte. Erfahrungsgemäß liegen sie unter den Werten für den Straßenverkehr, so dass sie unter schalltechnischen Gesichtspunkten für das Plangebiet nicht relevant sind.

Mit dem Ansiedlungsprojekt "Neubau Zentrale HDI-Gerling" ist mit einer deutlichen Zunahme der Beschäftigten am bisherigen Bürostandort zu rechnen (etwa 2.000 zusätzliche Arbeitsplätze in der ersten Realisierungsstufe, max. 3.000 Arbeitsplätze in der endgültigen Ausbaustufe). Auch wenn davon auszugehen ist, dass ein Großteil der Beschäftigten das Angebot des schieneengebundenen ÖPNV wahrnimmt, wird ein erheblicher Anteil die Arbeitsstätte mit dem privaten Pkw anfahren. Gegenüber dem mit dem aufgegebenen Gartenfachmarkt bisher verbundenen Kundenverkehr wird sich durch den künftigen Berufsverkehr die verkehrliche Frequenz erhöhen.

Die zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung wurden prognostisch ermittelt und bewertet (Bonk-Maire-Hoppmann, August 2008). Abgesehen von temporären Lärmereignissen während der Bauzeit sind für die schalltechnische Beurteilung maßgebend die durch zusätzlichen Verkehr sowie durch die Nutzung selbst verursachten Emissionen. Im Ergebnis stellt die schalltechnische Untersuchung für die am nächsten gelegene sensible Nutzung, das unmittelbar westlich gelegene Wohngebiet, fest, dass der Orientierungswert für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 - relevant ist der Tagwert von 50 dB(A) - sowohl im Bestand als auch im Prognosefall um bis zu 9 dB(A) überschritten wird, so dass (nur) mit baulichen Vorkehrungen sowie technischen und betrieblichen Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass der Orientierungswert eingehalten wird. Der Bebauungsplan trifft die Festsetzungen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung, soweit erforderlich ergänzt durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation ist im Änderungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

#### **5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Der Änderungsbereich hat heute keine Bedeutung für die Erholung des Menschen. Er grenzt an den Landschaftsraum der Laher Wiesen an, der auch für die siedlungsnaher Erholung genutzt wird und über den auf der Ostseite des Ansiedlungsgeländes verlaufenden Fuß-/Radweg zugänglich ist. Eine Einschränkung dieser Erholungsnutzung ist mit den Planungszielen nicht verbunden.

#### **5.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsziel führt zu einer Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Die Errichtung eines Bürogebäudes wird die städtebauliche Situation am Rande des Landschaftsraums Laher Wiesen in bedeutendem Maße neu bestimmen, ohne dass damit eine Beeinträchtigung verbunden wäre. Die durch die bestehenden Bürogebäude südlich der Straße Riethorst geprägte Ortsbildsituation wird weiter in Richtung Landschaft getragen. Daher ist eine sensible Gestaltung des Übergangs in die Landschaft geboten.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild prägender wertvoller Baumbestand ist auf der für das Büroansiedlungsprojekt vorgesehenen Fläche nicht vorhanden.

#### **5.2.6 Natura 2000**

Im Änderungsbereich oder in seiner näheren 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.

Kulturgüter bzw. im beschriebenen Sinne relevante Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Die Planungsinhalte der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, haben angesichts der Vornutzung nur in verhältnismäßig geringem Umfang zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf Umweltbelange zur Folge. Eine über den bisherigen Umfang der Bebauung hinausgehende Versiegelung des Bodens kann zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und zur verminderten Grundwasserneubildung führen.

#### **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 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, verbundenen Planungsziele führen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes in Teilen durch Bauflächen-erweiterung zu einer Veränderung des Umweltzustandes. Die reale zusätzliche Flächeninanspruchnahme erstreckt sich jedoch im Vergleich zur bisherigen Nutzung auf eine im Umfang geringere Fläche. Zu erwarten ist in geringfügigem Maß die Zunahme der Versiegelung des Bodens.

Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist angesichts des konkret bestehenden Ansiedlungsprojektes und der dafür bereits getroffenen Vorbereitungen (Beseitigung der Baulichkeiten des bisherigen Gartenfachmarkts) eher hypothetischer Natur: Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche des bereits aufgegebenen Gartenfachmarkts als Brache verbleiben, die bei Unterlassen einer Nachfolgenutzung in einen Sukzessionszustand hineinwachsen würde.

#### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung**

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

Die Planungsziele der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, haben für diese Ebene nur in geringem Umfang über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Umweltauswirkungen zur Folge, weil bereits bisher weitgehend eine Bebauung bestand und auch grundsätzlich weiterhin zulässig wäre. Lediglich für den östlichen Teil des bisherigen Gartenfachmarkts wird eine zusätzliche Bauflächendarstellung vorgenommen. Der konkrete Umfang des zusätzlichen Eingriffs in Natur und Landschaft und die sich daraus ggf. ergebende Ausgleichsbedarfe werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt. Voraussichtlich ist der Ausgleichsbedarf für das Projekt "Neubau Zentrale HDI-Gerling" angesichts der bestehenden weitgehenden Versiegelung auf dem Grundstück selbst kompensierbar. Insbesondere sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht zu benennen bzw. nicht flächenmäßig darzustellen.

#### **5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

##### **5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes**

Die 208. Flächennutzungsplan-Änderung, Teilbereich 208.1, hat zum Ziel, ein Ansiedlungsvorhaben an einem konkreten Standort auf einem dafür erworbenen Grundstück vorzubereiten. Für die Bauleitplanung kommen daher standortbezogene Planungsalternativen nicht in Betracht.

##### **5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich**

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

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.1, unter Umweltgesichtspunkten nicht in Betracht.



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

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

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 3.3.1), dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 (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).

Darüber hinaus sind örtliche Erhebungen der Vegetation und der relevanten Tierwelt durchgeführt worden (s. Abschnitt 5.2.1).

Die Auswirkungen der geplanten Büroansiedlung in schalltechnischer Hinsicht und Möglichkeiten der Vermeidung von zusätzlichen Belastungen der benachbarten Wohnbebauung wurden in einem gesonderten Gutachten untersucht (s. Abschnitt 5.2.4.1).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Bearbeitung relevanten Unterlagen sind nicht aufgetreten. Alle für die Erstellung der Fachgutachten notwendigen Datengrundlagen konnten erfasst oder bei den zuständigen Fachbehörden abgefragt werden. Damit wurden auch die Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen geliefert.

## **5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

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

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B. über die Prognose hinausgehende Verkehrsbelastung oder Probleme in der Verkehrsabwicklung. Dieses kann im Rahmen der üblichen, aperiodisch durchgeführten Verkehrsbeobachtungen überwacht werden.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 208. Flächennutzungsplan-Änderung, Teilbereich 208.1, 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 im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Umweltüberwachung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind auch die Ziele des Flächennutzungsplanes zu prüfen und ggf. zu ändern.

### **5.8 Zusammenfassung**

Vorrangiges Planungsziel ist, die Ansiedlung der Zentralverwaltung HDI-Gerling auf dem Betriebsgrundstück des bisher dort ansässigen Gartenfachmarkts am Bürostandort nördliche Podbielskistraße / Kirchhorster Straße vorzubereiten. Der Flächennutzungsplan sieht hier auch schon bisher weitgehend eine bauliche Nutzung ("Wohnbaufläche") vor. Die Auswirkungen der Planungsziele auf Umweltbelange, hier insbesondere auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser, sind auf der Planebene der vorbereitenden Bauleitplanung insbesondere in Anbetracht der bisher ausgeübten Nutzung von im Umfang geringer Natur. Der Umfang der mit dem Ansiedlungsprojekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Ebene der Bebauungsplanung näher zu ermitteln. Soweit erforderlich sind Ausgleichsmaßnahmen nach Bewertung der Eingriffe im Bebauungsplan festzusetzen. Planungsalternativen sind in Anbetracht des Planungsziels weder in Bezug auf die Standortwahl noch auf die Planinhalte gegeben.

Begründung aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter