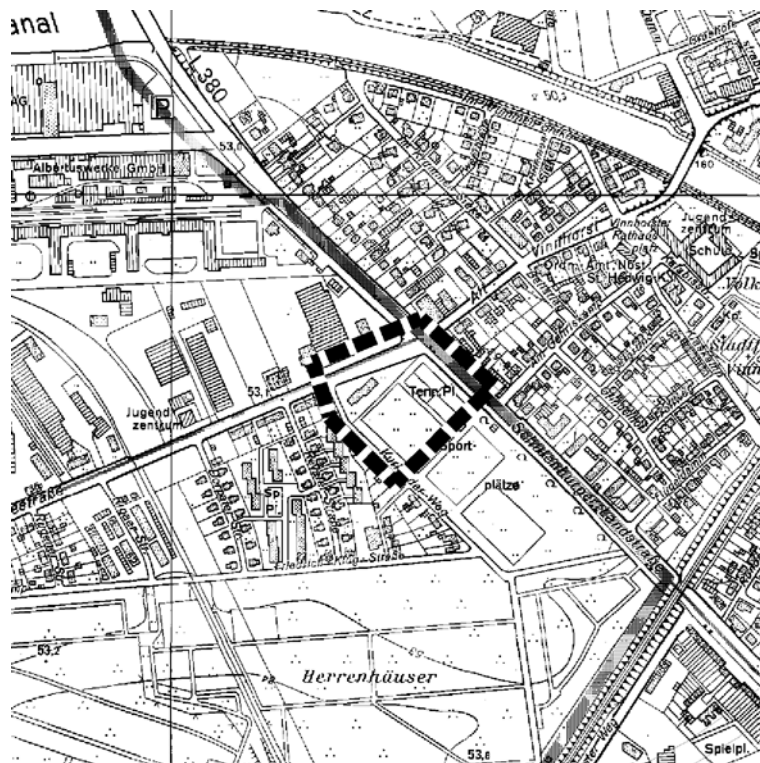


## 213. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Ledeburg / Nahversorgung Vinnhorst

### Begründung

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



### Inhaltsübersicht

	Seite
<b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Bebauungspläne	7

3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	7
3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	8
3.4.1 Landschaftsrahmenplan	8
3.4.2 Landschaftsplan	8
3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
3.4.4 Natura 2000-Gebiete	8
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b>	<b>8</b>
<b>5. (vorläufiger) 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	11
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime	11
5.2.2.2 Grundwasser	12
5.2.2.3 Oberflächengewässer	12
5.2.2.4 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln	12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	13
5.2.4 Schutzgut Mensch	13
5.2.4.1 Lärm	13
5.2.4.2 Lufthygiene	14
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	14
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	14
5.2.6 Natura 2000	15
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	15
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	15
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / Eingriffsregelung	15
5.4.1 Vermeidung	16
5.4.2 Verringerung	16
5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	16
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	17
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	17
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
<b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b>	<b>19</b>
<b>Planzeichenerklärung</b>	<b>20</b>

## **213. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Ledeburg / Nahversorgung Vinnhorst**

### **Begründung**

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Ausweisung eines Nahversorgungs-Standortes

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

Im Stadtteil Vinnhorst ist die Nahversorgung stark reduziert und nur noch in geringen Umfang vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten gibt es nur in fußläufig schlecht erreichbaren Randlagen. Auch in der Siedlung Mecklenheide im unmittelbar benachbarten Stadtteil Ledeburg ist die Nahversorgung nicht sicher gestellt.

Städtebauliches Ziel ist es, die Nahversorgung zu verbessern und an der Nahtstelle der beiden Stadtteile ein neues Nahversorgungszentrum als Quartierszentrum zu entwickeln.

Zwischen beiden Stadtteilen, die durch die hoch frequentierte Schulenburger Landstraße getrennt werden, besteht eine enge funktionale Beziehung. Mit der Planung bietet sich die Möglichkeit einer besseren Fußweganbindung und Querungssicherung der Schulenburger Landstraße, sowie eines gemeinsamen öffentlichen Platzes, der die Stadtteile städtebaulich und funktional zusammenführen und der Trennwirkung der Schulenburger Landstraße entgegenwirken soll.

Derzeit wird das Plangebiet an der Ecke Mecklenheidestraße / Schulenburger Landstraße vom Sportverein BV Werder genutzt. Auf der im städtischen Eigentum stehenden Fläche befinden sich ein Vereinsheim, ein Sportplatz mit Zuschauertribüne sowie bereits aufgegebene Tennisplätze. Die Sportflächen werden in diesem Umfang nicht mehr benötigt. Für eine Realisierung der Nahversorgung an diesem Standort sind der Umbau der Sportanlagen und der Neubau des Vereinsheims erforderlich.

Die genannten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen sind auf der Grundlage des bestehenden Baurechts nicht umsetzbar. Der geltende Durchführungsplan Nr. 42 setzt hier Sportfläche fest. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Realisierung des Planungsziels erforderlich.

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

Der Änderungsbereich liegt - wie in Abschnitt 1 dargestellt - am östlichen Rand des Stadtteils Ledeburg, dem Stadtteil Vinnhorst unmittelbar benachbart, von dem ihn die Schulenburger Landstraße trennt.

Die Schulenburger Landstraße, die den Änderungsbereich im Osten begrenzt, ist eine der wichtigen radialen Ausfallstraßen Hannovers. Sie erfüllt im Netz der Hauptverkehrsstraßen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Innenstadt und den nordwestlichen Stadtteilen bzw. dem nordwestlichen Umland mit direktem Anschluss an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (Anschlussstelle Engelbostel / BAB A 352 / BAB A 7).

Auch die Mecklenheidestraße, die den Änderungsbereich im Norden begrenzt, erfüllt in Ost-West-Richtung eine bedeutende stadtteilverbindende, aber auch überörtliche Verkehrsfunktion. In diesem Sinne verbindet sie die Straße "Am Leineufer" / B 6 mit der Schulenburger Landstraße. Die starke Frequentierung ist nicht zuletzt durch den von ihr erschlossenen Industriestandort Volkswagen AG / Volkswagen Nutzfahrzeuge (VWN) bedingt. Untergeordnet dient sie in Weiterführung durch die Straße "Alt Vinnhorst" alternativ zur Autobahn A 2 als Verbindung zwischen dem Nordwesten Hannovers und Langenhagen im Norden.



Luftbildaufnahme 2009

Den südwestlichen Randbereich der Schulenburger Landstraße nimmt die auf eigenem Gleiskörper verlaufende Stadtbahnlinie 6 ein.

Durch die genannten Straßenzüge ist zwar der Änderungsbereich sehr gut verkehrlich angebunden, die Breite der Verkehrsanlagen führt jedoch zu einer deutlichen Barriere an der Nahtstelle der Stadtteile Ledeburg und Vinnhorst.

Die städtebauliche Situation im engeren Umfeld des Änderungsbereichs ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt und weist eine Gemengelage auf. Die Flächen auf der Nordseite der Mecklenheidestraße sind gewerblich genutzt, im Bereich auf der Nordostseite der Schulenburger Landstraße besteht eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Hotel/Gastronomie, südwestlich schließt sich die verbleibende Sportfläche des Sportvereins BV Werder an, unmittelbar westlich benachbart ist das Wohngebiet Mecklenheide gelegen.

Der Änderungsbereich selbst gehört noch zur Sportanlage BV Werder. Im nordwestlichen Teil, der etwa ein Viertel der Planfläche umfasst, besteht das Vereinsheim nebst Nebenanlagen. Die übrige Fläche nehmen der überwiegende Teil eines Sportplatzes mit Zuschauertribüne sowie bereits aufgegebene Tennisplätze ein.

An der Mecklenheidestraße und entlang der Schulenburger Landstraße wird das Gelände von einem dichten Gehölzriegel eingerahmt, durch den es von diesen Straßen aus nicht einsehbar ist. Ferner ist an der Ecke Schulenburger Landstraße / Mecklenheidestraße die vorhandene Einfriedung mit großflächigen Werbeanlagen versehen. Gegenüber dem Kurländer Weg wird die Sportanlage durch einen mit einigen Bäumen bestandenen Grünstreifen abgetrennt.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Gelände bisher durch Lage und randlicher Gestaltung der Integration in die Stadtteile entzogen, was die trennende Wirkung der Verkehrsanlagen in der Schulenburger Landstraße noch verstärkt.

Abgesehen von der Erreichbarkeit des Planbereichs mit dem Kfz besteht über die direkt benachbarte Haltestelle "Mecklenheidestraße" der Stadtbahnlinie 6 eine sehr gute Anbindung an das Netz des schienengebundenen ÖPNV. Zusätzlich besteht ein ÖPNV-Anschluss mit der Buslinie 470 (Haltestelle "Mecklenheidestraße" unmittelbar am Gelände).

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

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) enthält für den Änderungsbereich keine Festlegungen.

Nach dem im RROP 2005 integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept wird er bisher auch nicht von einer Kategorie der Festlegungen für Versorgungsfunktionen erfasst. Das Planungsziel, die Nahversorgung für Ledeburg und Vinnhorst mit einem Standort zu verbessern, an dem bis zu 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden sollen, steht daher gegenwärtig den Zielen der Raumordnung entgegen.

Im Rahmen von aus Anlass der eingeleiteten Bauleitplanverfahren geführten Abstimmungsgesprächen zwischen den Verwaltungen von Region und Landeshauptstadt hat die Region Hannover zu erkennen gegeben, dass sie die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erwägt. Ein entsprechender Antrag wäre von der Stadt zu stellen. Die Antragstellung erfolgt nach Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.





## Regionales Raumordnungsprogramm 2005

### Regionales Einzelhandelskonzept

#### Raum- und Standortkategorien

Bestand Planung

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | Versorgungskern der zentralen Orte               |
|  |  | Standortbereich (Oberzentrum)                    |
|  |  | Zentralörtlicher Ergänzungsbereich (Oberzentrum) |

#### Fach- und Verbrauchermärkte

Bestand einschließlich raumordnerisch abgestimmter Planung

- Verbrauchermarkt
- Baumarkt
- Möbelmarkt

Für oberzentrale Standortbereiche in der Landeshauptstadt Hannover außerhalb von Versorgungskernen wird textlich in der "Beschreibenden Darstellung" unter Ziel D 1.6.1 - 05 festgelegt:

"Im oberzentralen Standortbereich außerhalb eines Versorgungskerns sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben zulässig, durch die die Funktion des Versorgungskerns sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt wird."

Mit einem Gutachten zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung wurde untersucht, ob erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Funktion benachbarter Versorgungsstrukturen zu erwarten sind (Büro Dr. Acocella, Lörrach, September 2009). Zugrundegelegt wurde die seinerzeit angestrebte Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit 1.500 bis 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Gutachter kommt zu der Einschätzung, dass in der geplanten Größenordnung das Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf den Bestand im unmittelbaren Umfeld zur Folge haben würde, wovon in besonders hohem Maße der im Stadtteil Vinnhorst ansässige Lebensmitteldiscounter sowie der in Ledeburg im Kreuzungsbereich Mecklenhedestraße / Verdener Straße bestehende Supermarkt betroffen wäre. Er empfiehlt daher angesichts der angestrebten Nahversorgungsfunktion für eine standortgerechte Dimensionierung eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.000 (Discounter) bis 1.200 m<sup>2</sup> (Supermarkt). Bei ergänzender Ansiedlung eines Getränkemarktes empfiehlt er darüber hinaus bei einer Größe von 400 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt eine Reduzierung auf 750 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup>. Den Empfehlungen des Gutachtens wird gefolgt. Danach ist bei einem Gesamtumfang von max. 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Aufteilung wie folgt vorgesehen:

Supermarkt	1.000 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	400 m <sup>2</sup>
kurz-, mittel- und langfristige Ergänzungsbedarfe (Blumen, Bekleidung, Spielwaren, Bücher, Geschenke etc.)	1.000 m <sup>2</sup>

Die entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

Somit wird die Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungs-Standortes gewahrt.

Unter der Voraussetzung eines positiven Abschlusses des zu beantragenden Zielabweichungsverfahrens zum RROP 2005 wäre die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.2 Bebauungspläne**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Durchführungsplanes) Nr. 45 (in Kraft getreten am 10.09.1952). Dieser setzt für das Plangebiet "Sportfläche" und für das angrenzende Ledeburger Wohnquartier "Wohngebiet" bzw. "Reines Wohngebiet" fest.

Für die auf der Vinnhorster Seite der Schulenburger Landstraße gelegenen Bereiche setzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 865 und 867 als Baugebietsart "Allgemeines Wohngebiet" fest. Im Bereich des Eckgrundstücks auf der Nordseite der Kreuzung Schulenburger Landstraße / "Alt Vinnhorst" setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 860 "Mischgebiet" fest.

### **3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, für das die Festlegung als Stadtumbaugebiet im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West" durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover gemäß § 171 b BauGB vorgesehen ist (Drucksache Nr. 0080/2010). Das vorgesehene Stadtumbaugebiet umfasst die gesamte Sportfläche des BV Werder sowie Flächen in

Vinnhorst entlang der Schulenburger Landstraße und der Straße "Alt Vinnhorst". Ausdrückliches Ziel der Städtebauförderungsmaßnahme ist es, südwestlich des Kreuzungsbereichs Mecklenheidestraße / Schulenburger Landstraße ein Quartierszentrum mit Nahversorgungseinrichtungen einschließlich eines stadtteilverbindenden gemeinsamen öffentlichen Platzes zu entwickeln, um die strukturellen Defizite, die beide Stadtteile kennzeichnet, beheben zu können.

### **3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

#### **3.4.1 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich und seine engere Umgebung weder Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen noch Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### **3.4.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

#### **3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

#### **3.4.4 Natura 2000-Gebiete**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **4. Planungsziele und Planinhalt**

Mit der Aufgabe eines Nahversorgungsstandortes auf dem Eckgrundstück Schulenburger Landstraße / "Alt Vinnhorst" im Jahr 1999 und anhaltendem Leerstand ist auch die Lebensfähigkeit des Geschäftsbesetzes an der Straße "Alt Vinnhorst" und die Nutzungsmischung auf erwähntem Eckgrundstück gefährdet. Dies zeigt sich durch häufige Belegungswechsel.

Bereits das Gutachten zum Nahversorgungskonzept der Landeshauptstadt Hannover (CIMA, Lübeck, 2002; s. Informations-Drucksache Nr. 3297/2002) hat für den nordöstlichen Teil des Stadtteils Ledeburg und für Vinnhorst Defizite in der Ausstattung mit Nahversorgern aufgezeigt.

Zwischenzeitlich hat sich für Vinnhorst die Versorgungslage durch die Ansiedlung eines Marktes am nördlichen Rand des Stadtteils gebessert, jedoch werden durch ihn vorzugsweise die nördlichen Stadtteilbereiche versorgt. Insbesondere im Übergangsbereich zwischen Ledeburg und Vinnhorst fehlt es an fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten. Die Unterversorgung mindert die Wohnqualität und erschwert damit auch die Entwicklung der Stadtteile. Handlungsbedarf ist offensichtlich.

Die Tatsache, dass die Sportanlage auf städtischem Grundbesitz betrieben wird, ist grundsätzlich als Rahmenbedingung für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele günstig. Verschiedene Versuche in der Vergangenheit, auf der Fläche im Plangebiet eine städtebaulich notwendige Entwicklung einzuleiten, scheiterten jedoch zunächst an dem erforderlichen hohen Aufwand für die Erschließung und insbesondere an den Kosten für den Umbau der Sportanlage und den Bau eines neuen Vereinsheims.



Im Hinblick auf die seinerzeit verfolgte Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" des Landes Niedersachsen wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt (Drucksache Nr. 1218/2008, Ratsbeschluss vom 03.07.2008). Nach deren Abschluss konnte im Juni 2008 festgestellt werden, dass eine städtebauliche Sanierung notwendig ist, um die Funktionsschwächen zu beheben. Auf dieser Grundlage sollen nunmehr der nordöstliche Teil von Ledeburg (Sportfläche des BV Werder) und Bereiche im südwestlichen Teil von Vinnhorst im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Stadtumbau West" vom Rat der Landeshauptstadt Hannover als Stadtumbaugebiet förmlich festgelegt werden (s.o. Abschnitt 3.3). Mit der 2009 erfolgten Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm eröffnet sich eine tragfähige Finanzierungsgrundlage für die notwendigen Entwicklungsmaßnahmen.

Die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1732 entsprechen auch den Zielen, die mit der Festlegung als Stadtumbaugebiet verfolgt werden.

Entsprechend seiner Aufgabenstellung soll der Flächennutzungsplan als künftig zu verfolgendes grundsätzliche städtebauliche Ziel "Sonderbaufläche - Einzelhandel" darstellen. Die Darstellung ist auf die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes bezogen und steht damit nicht für darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzungen, wie großflächige Fachmärkte, zur Verfügung. Die näheren Festsetzungen trifft der Bebauungsplan (vgl. hierzu Abschnitt 3.1).

Die unmittelbare Nachbarschaft zum Wohnquartier Mecklenheide im Stadtteil Ledeburg erfordert eine besondere Berücksichtigung bei der Planung des Nahversorgungszentrums. Insbesondere ist wirksamer Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung am Kurländer Weg ebenso erforderlich wie eine die Lärmemissionen mindernde Erschließung.

## **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 213. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den Abschnitten 1 und 4 dieser Begründung beschrieben.

### **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.)*

Sonderbaufläche Einzelhandel	+ 1,69 ha
Sportfläche	- 1,69 ha

### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 213. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, die besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG, 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.*

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum BImSchG - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm),
- das RROP 2005; auf Abschnitt 3.1 wird verwiesen.

### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan; s. Abschnitt 3.3.1

## **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 grundsätzlich die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Gegenstand der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, die Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum auf einer bisher überwiegend unbebauten und unversiegelten, zu Sportzwecken genutzten Fläche zu schaffen. Die Planungsabsicht hat damit erhebliche Auswirkungen für die Umweltbelange zur Folge.

Im Einzelnen:

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

Für das Plangebiet liegt bereits eine im Jahr 2009 vorgenommene Erfassung und Bewertung der Biotoptypen sowie des Vorkommens an Pflanzen und Tieren vor.

Insgesamt wurden 21 verschiedene Biotoptypen kartiert. Besonders geschützte Biotope gemäß dem geltenden Naturschutzrecht konnten nicht nachgewiesen werden.

### Pflanzen:

Das nördliche Viertel des Änderungsbereichs hat auf der vom Vereinsheim der Sportanlage des BV Werder und seinen Außenanlagen eingenommenen und vollständig versiegelten Fläche keine Lebensraumbedeutung für Pflanzen. Zum überwiegenden Teil besteht der Änderungsbereich aus Scherrasen (Fußballfeld). Zur Schulenburger Landstraße hin hat sich auf einem nicht mehr genutzten Tennisplatz eine Ruderalvegetation eingestellt. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Mecklenheidestraße und zur Schulenburger Landstraße zieht sich ein teilweise dichter und strukturreicher Gehölzstreifen. Gegenüber dem Kurländer Weg wird die Sportanlage durch einen mit einigen Bäumen bestandenen flachen Wall als tlw. naturnah erscheinenden Grünstreifen abgetrennt. Insgesamt hat der Änderungsbereich - abgesehen von dem Gehölzbestand - eine geringe Lebensraumbedeutung für Pflanzen.

#### Tiere:

Im Rahmen der o.a. Erhebungen wurden Bestandsaufnahmen der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Heuschrecken durchgeführt.

Die Kartierung der Vögel erbrachte den Nachweis von 20 Brutvogelarten. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten zwar nur zwei der ansonsten üblichen sechs Begehungen durchgeführt werden, jedoch ist bei der insgesamt eingeschränkten Eignung des Plangebiets als Brutgebiet davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten im Sinne des Artenschutzes hier keinen geeigneten Lebensraum vorfinden.

Drei Fledermausarten wurden festgestellt, die sämtlich auf der Roten Liste der gefährdeten Arten verzeichnet sind. Darunter wurden in unterschiedlicher Intensität Jagdaktivitäten des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus beobachtet. Die dritte Art, die Breitflügelfledermaus trat nur als Einzelexemplar und nur einmalig auf. Ein aktueller Quartiersplatz von Fledermausarten wurde aber nicht nachgewiesen, Potentiale bestehen allerdings.

Das Artenspektrum der Heuschrecken setzt sich aus Arten zusammen, die allgemein verbreitet und nicht gefährdet sind.

Für das Schutzgut Tiere zeigt die Bestandsaufnahme im Ergebnis eine vergleichsweise geringe Lebensraumbedeutung.

Das mit der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel führt wahrscheinlich zu einer vergleichsweise nur geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

### **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

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

Die Bedeutung des Bodens unter Vorsorgegesichtspunkten und seine Schutzwürdigkeit werden anhand der im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion bewertet. Die wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen sind Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion sowie Filter- und Pufferfunktion.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Erarbeitung einer Bodenfunktionskarte für das Stadtgebiet Hannover (IFUA - Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, Bielefeld, November 2009) sind im Hinblick auf die Bodenfunktionen folgende Feststellungen bzw. Bewertungen für den Änderungsbereich getroffen:

#### Lebensraumbedeutung:

Der Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Bewertungskriterien sind Naturnähe, natürliche Fruchtbarkeit, ackerbauliches Ertragspotenzial des Bodens sowie sein Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften.

Die Naturnähe der Böden im Plangebiet wird in der Bodenfunktionskarte auf Grund der jahrzehntelangen Nutzung als Sportanlage als sehr gering ausgewiesen.

#### Regelungsfunktion:

Der Boden ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Entscheidend für die Regelungsfunktion von Böden ist ihr Wasserrückhaltevermögen. Besonders schützenswert sind Böden mit einem hohen Wasserrückhaltevermögen, denn sie können Niederschlagswasser aufnehmen, den Abfluss verzögern und damit eine Rückhaltung von Wasser in der Landschaft bewirken.

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart als mittel einzustufen. Daher besteht in Bezug auf diese Bodenfunktion eine mittlere Schutzwürdigkeit.

Filter- und Pufferfunktion:

Der Boden ist Abbau-, Aufbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen wie Schwermetall- und Nitrateinträge. Mit dem Filter- und Pufferpotenzial wird die Fähigkeit von Böden, im Sickerwasser enthaltene Stoffe zurückzuhalten und umzuwandeln, beschrieben. Diese Funktion ist daher eng mit dem Grundwasserschutz verknüpft.

Die Bodenfunktionskarte beschreibt die Filterfunktion von Böden als relatives Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen. Das Filterpotenzial des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps wird als "mittel" bewertet.

Archivfunktion:

Böden können eine besondere naturhistorische, kulturhistorische oder geowissenschaftliche Bedeutung haben und damit Archivcharakter besitzen. Zu beachten sind Entstehungsgeschichte, Seltenheit oder Bedeutung als Monitoringobjekte (Boden-Dauerbeobachtungsflächen). Im Änderungsbereich wird die Schutzwürdigkeit des Bodens im Hinblick auf die Archivfunktion als "gering" angegeben.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet aus der Sicht des vorbeugenden Bodenschutzes als "gering" bis "mittel" bewertet.

Das Planungsziel wird zu weitgehender Verdichtung und Versiegelung des Bodens und Einschränkung bzw. Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser führen.

#### **5.2.2.2 Grundwasser**

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes (s. 3.4.1) vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen Grundwasserneubildungsrate von 180-270 mm/a (Einstufung: "hoch"). Die reale Grundwasserneubildungsrate wird demgegenüber mit 75-180 mm/a als "mittel" bewertet. Der Grundwasserflurabstand beträgt nur 1,5 bis 2 m. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Verschmutzungsempfindlichkeit der Grundwasservorkommen), das abhängig ist von den oberhalb der Grundwasseroberfläche gelegenen Deckschichten, ist hier als "gering" bewertet. Bei künftigen Nutzungen ist besonders darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden. Dies gilt auch für die gezielte Regenwasserversickerung, sofern sie nach den Bodenverhältnissen und den hydraulischen Verhältnissen möglich ist.

#### **5.2.2.3 Oberflächengewässer**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

##### Altlasten / Altablagerungen

Vorliegende Untersuchungen zu Altlasten ergaben stadttypische, gering belastete künstliche Auffüllungen mit Anteilen von Ziegelresten und Schlacken. In einem Erdwall nördlich des Tennisplatzes wurde dioxinbelastetes Kieselrot angetroffen, das im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen mit fachgutachterlicher Begleitung möglichst vollständig zu entfernen ist. Die Befestigungen (Tribüne, Asphalt) sind z.T. mit Asbest bzw. PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) verunreinigt. Im östlichen Teil des Plangebiets bestehen weitere Altlastenverdachte (evtl. mit Trümmerschutt verfüllte Bombentrichter, Aschenbelag des Tennisplatzes).

Insgesamt ist die Belastung nicht so erheblich, dass i.S.v. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung als "für bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", vorzunehmen wäre.

Für die geplante Nutzung als Nahversorgungszentrum ergeben sich keine Einschränkungen zumal der Oberboden baubedingt abzutragen und ggf. auszutauschen ist. Damit werden auch die Bodenbelastungen beseitigt.

#### Kampfmittel

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaig im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

### **5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima**

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Bedingt durch die Lage an stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit potentiell überdurchschnittlicher NO<sub>2</sub>-Belastung (Immissionsbelastung >80 µg/m<sup>3</sup>).

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 eine "sehr geringe" Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung hat.

Aufgrund der lokalen klimatischen Verhältnisse und der verkehrsbedingten Belastungssituation ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planungsziele spürbar nachteilig verändert.

Eine Bebauung hat neben Auswirkungen auf Luft und Mikroklima Einfluss auf das globale Klima. Zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 40 % auf der Basis des Jahres 1990 sind in den vom Rat der Landeshauptstadt beschlossenen "Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" Regelungen zur Umsetzung getroffen. Da es sich bei den Flächen im Änderungsbereich um städtischen Grundbesitz handelt, wird eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen wird angestrebt (Passivhausstandard) und bei Grundstücksverkäufen abgesichert werden.

### **5.2.4 Schutzgut Mensch**

#### **5.2.4.1 Lärm**

##### a) Auf den Änderungsbereich einwirkende Lärmereignisse

Die Verkehrsmengenkarte mit dem Bearbeitungsstand 2009 zeigt für den den Änderungsbereich im Norden begrenzenden Abschnitt der Mecklenheidestraße eine Querschnittsbelastung von 15.800 Kfz/24h. Damit ist dieser zwischen Schulenburger Landstraße und Verdener Straße liegende Abschnitt der wichtigen Ost-West-Verbindung - abgesehen von dem westlichsten Teilstück zwischen B 6 und Stelinger Straße der am höchsten belastete. Diese im Vergleich zu den übrigen Teilstrecken überproportionale Belastung ist auf den VWN-bezogenen Werksverkehr aus östlicher Richtung zurückzuführen.



Die Schulenburger Landstraße weist südlich der Kreuzung Mecklenheidestraße / Alt Vinnhorst ebenfalls eine Querschnittsbelastung von 15.800 Kfz/h aus, nördlich davon noch von 12.200 Kfz/24h. Die Straße Alt Vinnhorst ist demgegenüber geringer, aber immer noch stark belastet (10.200 Kfz/24h auf dem westlichsten Teilstück).

Die dargestellte hohe Frequentierung bringt auch hohe Lärmbelastungen mit sich. Dementsprechend verzeichnet der Schallimmissionsplan Hannover nach dem Stand seiner Fortschreibung 2007 für den Änderungsbereich einen Mittelungspegel von >55 bis zu 65 dB(A) tags. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich bis zu 70 dB(A). Dabei wirkt sich die Lärmbelastung durch die Schulenburger Landstraße deutlicher aus. Hinsichtlich der Nachtwerte liegen die ermittelten Pegel um jeweils 10 dB(A) darunter.

Die westlich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Wohnbebauung ist einer verkehrsbedingten Belastung von >55-60 dB(A) tags / >45-50 dB(A) nachts ausgesetzt.

Mit dem geplanten Nahversorgungszentrum ist eine grundsätzlich gegen Verkehrslärmimmissionen weniger empfindliche Nutzung vorgesehen. Als Sondergebiet ist es bezüglich der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wie Kern- und Gewerbegebiete zu betrachten, für die Werte von 65 dB(A) am Tag nicht überschritten werden sollen. Die Nachtwerte sind für das Planungsziel in diesem Falle nicht relevant, da eine Wohnnutzung mit ihnen nicht verbunden ist. Sofern Arbeitsplätze gegen Verkehrslärm zu schützen sind, wird bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden ein Innenraumpegel erreicht, der den o.g. Orientierungswerten gerecht wird.

#### b) Von dem Änderungsbereich ausgehende Lärmereignisse

Von dem mit der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten Nahversorgungszentrum gehen betriebsbedingte Lärmeinflüsse aus (Kundenverkehr, Lieferverkehr, sonstige betriebsbedingte Geräusche). Zum Schutz der direkt angrenzenden Wohnbebauung am Kurländer Weg ist der bereits auf dem Sportgelände vorhandene Wall zu ertüchtigen. Eine Erschließung des Nahversorgungszentrums von der Mecklenheidestraße aus mindert die Immissionen, eine gemeinsame Erschließung von Zentrum und Sportanlage würde eine weitere Lärminderung für die Wohnbebauung bewirken. Die unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu treffenden Maßnahmen setzt der Bebauungsplan fest.

#### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

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

Der Änderungsbereich hat keine landschaftsbezogene Bedeutung für die Erholung des Menschen. Hingegen liegt seine Bedeutung als Sportanlage in der freizeitorientierten Nutzung. Mit der Verwirklichung des Planungszieles besteht die bisher nicht gegebene Möglichkeit, die Sportanlage u.a. durch Neuordnung der Spielfelder zu optimieren. Damit wird die Sportanlage nicht nur erhalten sondern funktionell gestärkt. Das Planungsziel dient dementsprechend auch der Verbesserung bisheriger Erholungsfunktionen.

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

Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben an der Mecklenheidestraße und an der Schulenburger Landstraße die vorhandenen Gehölzstreifen mit hohem Baumbewuchs. Gegenüber der Wohnbebauung am Kurländer Weg sind die Freiflächen der Sportanlage von ortsbildbezogenem Wert.

Dagegen zeigen sich jedoch die städtebauliche Situation und auch das Ortsbild durch das an den Straßenseiten geschlossene und nicht einsehbare Eckgrundstück in der Raumwirkung unbefriedigend. Die ohnehin durch die vorhandenen Verkehrsanlagen bewirkte Trennung der Stadtteile Ledeburg und Vinnhorst wird dadurch noch verstärkt.

Die Verwirklichung des Planungsziels soll auch zu einer Veränderung des Ortsbildes im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung führen. Auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollen im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum die Voraussetzungen für einen platzartig aufgeweitete Eingangssituation geschaffen werden, die eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität bietet.

#### **5.2.6 Natura 2000**

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

#### **5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Als Sachgut wäre das bestehende Vereinsheim des Sportvereins BV Werder zu nennen, das jedoch nicht mehr den heutigen baulichen und energetischen Ansprüchen genügt. Im Zuge der Neuordnung der verbleibenden Sportfläche wird hierfür Ersatz geschaffen.

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

Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter auf. Sie sind ökosystemar, d.h. es bestehen funktionale und strukturelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

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

Das mit der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel führt in erster Linie zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

#### **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".

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Sportnutzung fortgesetzt werden, allerdings ohne dass sich Möglichkeiten zur Optimierung der Sportflächen ergeben. Die städtebaulich nicht zufrieden stellende städtebauliche Situation würde fortbestehen. Die vorhandenen randlichen Gehölzbestände könnten jedoch vollständig erhalten bleiben. Im Bereich aufgegebenen Sportnutzung (Tennisplätze) würde sich - sofern die Fläche sich selbst überlassen bliebe - die Ruderalvegetation verfestigen und möglicherweise durch Sukzession in eine höherwertige Biotopsituation hineinwachsen.

Bei Durchführung der Planung würden städtebauliche und funktionale Mängel behoben, allerdings zu Lasten von Freiflächen und Gehölzen.

#### **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen 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.

#### **5.4.1 Vermeidung**

Das Planungsziel der 213. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Inanspruchnahme von unbebautem Grund und Boden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft und ihre Leistungsfähigkeit werden vorbereitet, die bisher nicht zulässig waren. Die Auswirkungen sind bei der Realisierung unvermeidbar.

#### **5.4.2 Verringerung**

Maßnahmen zur Verringerung auch zum Erhalt größtmöglicher Luftqualität und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Lokalklima können grundsätzlich sein: Energieeffiziente Bauweise, Verwendung immissionsarmer Heizsysteme, ein möglichst hoher Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken, eine möglichst geringe Ausbaubreite von Verkehrsanlagen, der Erhalt wertvollen Baumbestandes, Baumraster auf Stellplatzflächen, Dachbegrünung sowie eine gezielte Regenwasserversickerung. Eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser wäre in jedem Falle sicherzustellen. Geeignete Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Plangebiets (z.B. weitgehender Erhalt des Gehölzbestandes) sind daher im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu beschreiben und auf der Bebauungsplan-Ebene festzusetzen.

#### **5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen. Die bestehende Wertigkeit ist jedoch vergleichsweise nur gering anzusetzen, so dass sich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von ihrem räumlichen Umfang her voraussichtlich nicht auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes auswirken.

#### **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.

Bei der Schaffung der Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile einschließlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Ferner kommt der übergreifende Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum Tragen, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dazu zählt auch die Nutzbarmachung von Flächen in städtebaulich integrierten Lagen. In diesem Sinne entspricht die 159. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Ziel einer nachhaltigen, Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung.

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

Die 213. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Schaffung eines Nahversorgungszentrums zum Ziel, um die Versorgungsnachteile der Stadtteile Ledeburg und Vinnhorst zu beheben. Gleichwertige Standortalternativen, die bei geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter zum gleichen Ziel führen, sind in diesen Stadtteilen nicht gegeben.

### **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 der in den Abschnitten 1 und 4 dargestellten Ziele und Zwecke der Planung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 213. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

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

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

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 3.4.1), dem Stand der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2.1), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover bzw. der Klimafunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.3), der Verkehrsmengenkarte nach dem Bearbeitungsstand 2009 sowie dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 mit dem Stand seiner Fortschreibung 2007 (s. Abschnitt 5.2.4.1). Weitere umweltrelevantes Material für die Umweltprüfung zur 213. Änderung des Flächennutzungsplans lieferten faunistische und floristische Erhebungen (s. Abschnitt 5.2.1) und fachliche Informationen zur Altlastensituation (s. Abschnitt 5.2.2.3).

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten. Zur Erfassung der Vogelarten im Jahr 2009 konnten zwar wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit nur zwei anstatt der sonst üblichen sechs Begehungen durchgeführt werden, was ein gewisses Erfassungsdefizit nicht völlig ausschließt. Aufgrund der insgesamt eingeschränkten Eignung der Planfläche als Brutgebiet ist jedoch davon auszugehen, dass im Sinne des Artenschutzes relevante Vogelarten keinen geeigneten Lebensraum vorfinden.

### **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 213. 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 des Nahversorgungszentrums 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 213. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorbereitet, um die fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung im östlichen Teils Ledeburgs und im westlichen Teil von Vinnhorst zu verbessern. Zugleich soll erreicht werden, die beide Stadtteile trennende Wirkung der Schulenburger Landstraße mit städtebaulichen Mitteln zu mildern. Dieses Ziel kann nur bei Bebauung einer Teilfläche der vom Sportverein BV Werder genutzten Sportanlage an der Ecke Mecklenheidestraße / Schulenburger Landstraße erreicht werden.

Mit der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums auf bisher nur zum kleineren Teil versiegelten Flächen werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Wasser verbunden sein, während die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nur gering sind. Die Verwirklichung des Planungsziels wird auch zu einer Veränderung des Ortsbildes im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung führen. Um die Auswirkungen auf die Umweltbelange beschreiben und bewerten zu können, sind entsprechende Bestandserhebungen durchgeführt worden.

Die zu erwartenden Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu mindern und darüber hinaus - soweit erforderlich - auf geeigneten Flächen auszugleichen.

Möglichkeiten einer emissionsarmen Bauweise sind unter dem Gesichtspunkt der Minderung der CO<sub>2</sub>-Belastung der Luft zu prüfen.

Planungsalternativen sowohl bezüglich des Standortes als auch bezüglich des Nutzungsziels ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

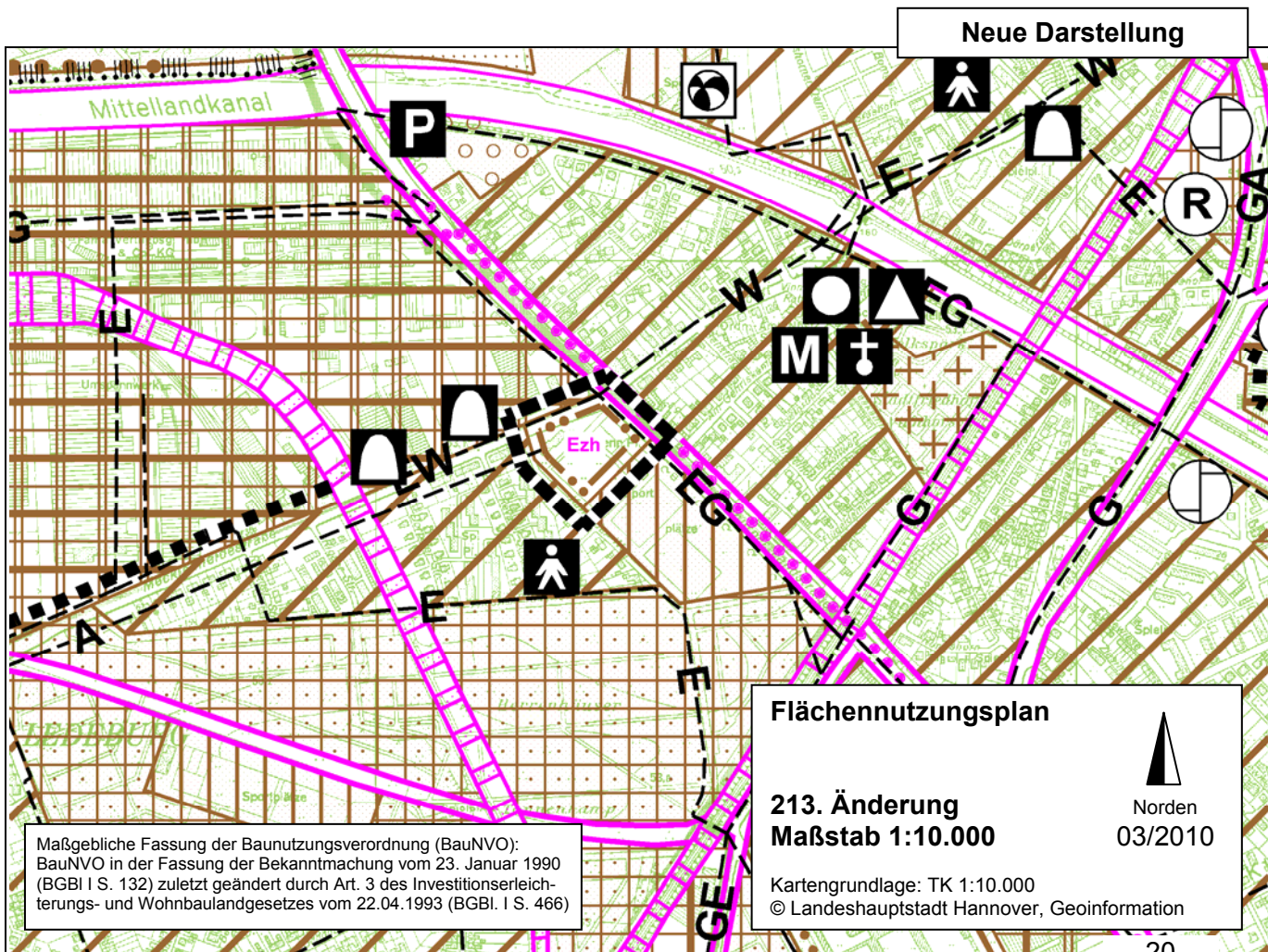
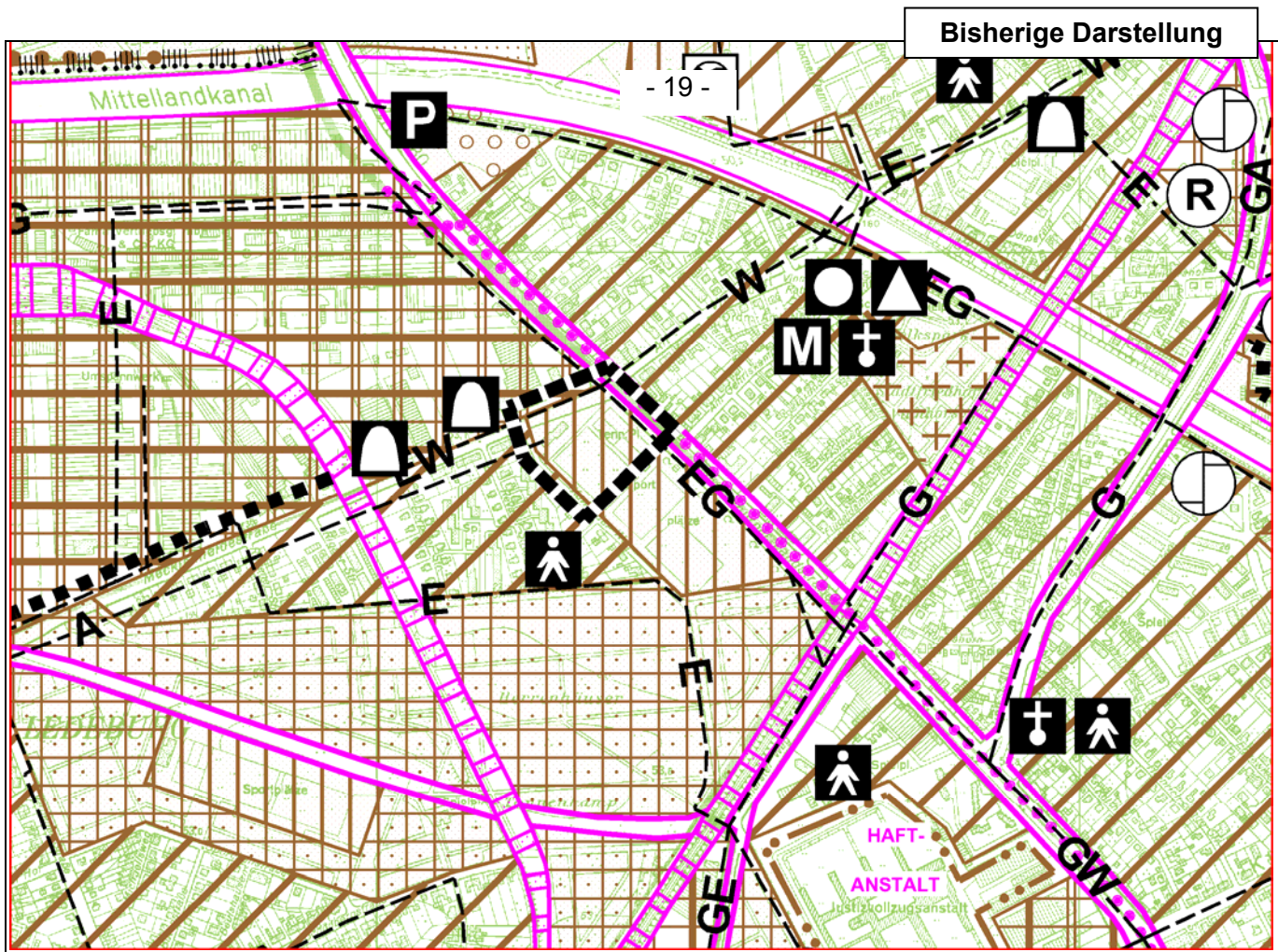
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung /  
Vorentwurf der Begründung  
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter







## 213. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



INDUSTRIEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE



Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen:

Justizvollzugsanstalt

Einzelhandel

HAFTANSTALT

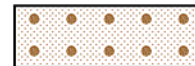
Ezh

#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WALDFLÄCHE



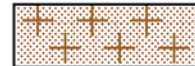
KLEINGARTENFLÄCHE



SPORTFLÄCHE



FRIEDHOF



WASSERFLÄCHE



LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE



## VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN

MIT HALTEPUNKT



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



IMMISSIONSSCHUTZ



## EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

### AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



### SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



### KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



SPIELPARK



### VERKEHR

UMSTEIGE - EINRICHTUNG    PARK AND RIDE



## SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG

ZIVILSCHUTZ

WOCHENMARKT



## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ABWASSERPUMPANLAGE

REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN

LEITUNGEN :      ELEKTRIZITÄT

GAS

WASSER

ABWASSER



## ÄNDERUNGSBEREICH

