



<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2016.....	5
3.2 Bebauungspläne.....	6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht .....	6
3.3.1 Landschaftsrahmenplan .....	6
3.3.2 Landschaftsplan .....	7
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	7
3.3.4 Natura 2000-Gebiete .....	7
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b> .....	<b>7</b>
<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 .....	11
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion.....	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 .....	13
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima.....	13
5.2.4 Schutzgut Mensch .....	14
5.2.4.1 Verkehrslärm .....	14
5.2.4.2 Staub- und Geruchsimmissionen .....	14
5.2.4.3 Lufthygiene .....	15
5.2.4.4 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
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / Eingriffsregelung .....	16
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
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.....	18
5.8 Zusammenfassung .....	18
<b>Zeichnerische Darstellung</b> .....	<b>20</b>
<b>Planzeichenerklärung</b> .....	<b>21</b>

## **236. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Wülferode / "Am Wiesengarten, 2. Entwicklungsabschnitt"**

### **Begründung**

*(Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)*

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Fortsetzung der Erweiterung des Wohnbauflächenangebots in Wülferode

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

Mit dem 217. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (in Kraft getreten am 31.07.2014) wurde eine maßvolle und dem dörflichen Charakter Wülferodes angemessene Ergänzung des Wohnbauflächenangebots, einer Eigenentwicklung entsprechend, eingeleitet. Der Umfang der neu auszuweisenden Wohnbauflächen war und ist den Restriktionen des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover (RROP) für die Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen (s. Abschnitt 3.1) unterworfen. Daher konnte das 217. Änderungsverfahren nur für den ersten Entwicklungsabschnitt durchgeführt werden, der im Umfang mit den Vorgaben des RROP 2005 konform war. Das bisherige Potential für Einfamilienhausgrundstücke im Stadtteil ist trotz des neuen Baugebiets „Am Wiesengarten I“ (197 Bewerbungen für 16 Grundstücke im Sommer 2016) aufgebraucht. Aufgrund der bestehenden sehr starken Nachfrage ist insofern ein Planerfordernis zu konstatieren. Mit dem 236. Änderungsverfahren folgt nunmehr der 2. Entwicklungsabschnitt auf der Grundlage des neu aufzustellenden RROP 2016 nach dem Stand der Entwurfsfassung.

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

Wülferode liegt im durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Ostteil des Kronsberges. Vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklung auf dem westlichen Teil sind umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Verbesserung des Landschaftsraumes zur Hebung der Artenvielfalt und der Zugänglichkeit als Erholungsraum vorgenommen worden. Die optische Einbindung der Siedlungsfläche Wülferodes ist in einigen Bereichen des Ortsrandes gelungen, in anderen verbesserungswürdig.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich des heutigen Siedlungsrandes von Wülferode und wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsgestaltende oder landschaftsgliedernde Elemente sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Norden durch die Straße "Am Wiesengarten", im Westen durch die Ehrfeldstraße erschlossen bzw. von diesen Straßen aus erschließbar.



Luftbildaufnahme 2013 (© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

Wülferode ist der einzige Stadtteil Hannovers, dem in seiner Lage auf dem östlichen Kronsberg die dörfliche Struktur in größeren Teilen noch erhalten geblieben ist. Allerdings ist infolge der seit den 90er Jahren entstandenen Wohnquartiere am Westhang des Kronsberges diese Lage längst nicht mehr so abgeschieden, wie zuvor. Die Entfernung zwischen dem westlichen Ortsrand und der nächstgelegenen Wohnbebauung am Kronsberg beträgt nur noch rd. 700 m.

Neben einigen noch wirtschaftenden Hofstellen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten in moderatem Umfang Wohnnutzung angesiedelt. Auf den Stadtteil bezogen ist zwar die Funktionsfähigkeit durch die fehlende private Versorgung sowie die Tatsache, dass es nur wenige Arbeitsplätze gibt, eingeschränkt, doch stehen die wesentlichsten öffentlichen Einrichtungen und Angebote der privaten Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen auf dem westlichen Kronsberg zur Verfügung.

Der direkte Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Buslinie 330. Mit der Stadtbahnlinie D konnten zwar Verbesserungen im Nahverkehrsangebot auch für die Wülferoder Bevölkerung bewirkt werden, jedoch beträgt die kürzeste Entfernung zur nächsten Haltestelle rd. 1.400 m, so dass von einer fußläufigen Erreichbarkeit nicht mehr ausgegangen werden kann. Aus diesen Gründen sind die rd. 890 Einwohner Wülferodes (Stichtag 01.01.2016) in besonders hohem Maße auf das private Kraftfahrzeug angewiesen. Die Motorisierung liegt hier um 30 % über dem Durchschnitt des Stadtgebietes.

Haupterschließungsstraße für Wülferode ist der Straßenzug Bockmerholzstraße / Wülferoder Straße. Er übernimmt als Landesstraße L 388 zugleich eine Verbindungsfunktion zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem südöstlichen Umland. Diese ist allerdings nicht sehr stark ausgeprägt, weil dort die Siedlungsdichte gering ist und das umgebende Straßennetz einige vorteilhaftere Alternativrouten anbietet. So ist etwa die Hälfte der Frequentierung dieser Straße auf den auf Wülferode bezogenen Ziel- und Quellverkehr zurückzuführen.

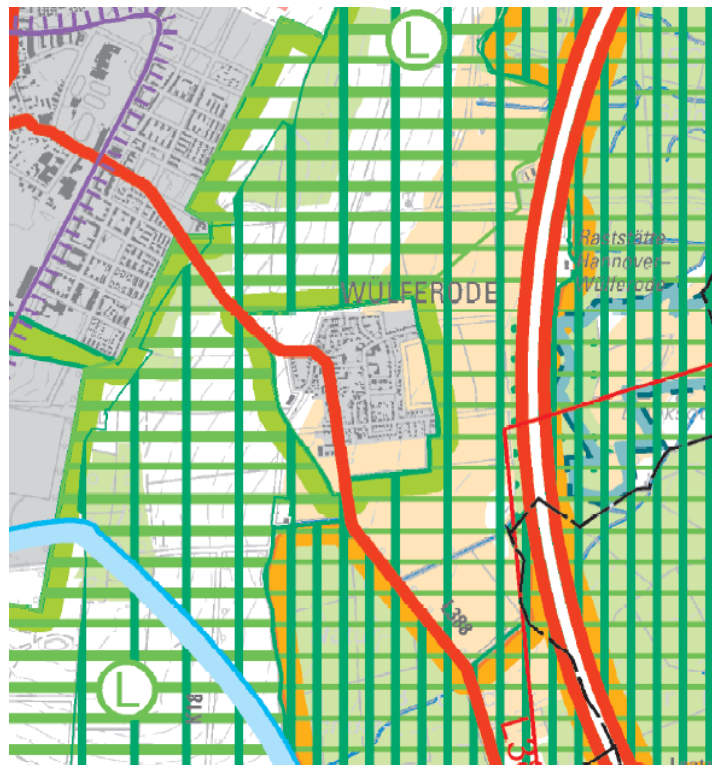
Im Süden und im Nordosten von Wülferode liegen die Waldgebiete des Bockmerholzes und der Gaim, im Westen ist die Wiederbewaldung des Kronsberg-Kammes vorgenommen worden. Im Osten ist die Autobahn A 7 zwischen rd. 440 m und 600 m vom Ortsrand entfernt und gegenüber dem Stadtteil durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt.

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

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2016**

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005) wird in Kürze durch den in der Regionsversammlung beschlossenen und sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindenden Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) abgelöst. Insofern beschränken sich die Ausführungen zum RROP lediglich auf die Aussagen des Entwurfes zum RROP 2016, die im Wesentlichen die Aussagen des noch verbindlichen RROP 2005 weiterführen.

Der Entwurf zum RROP 2016 enthält für den Änderungsbereich keine flächenhaften oder standortbezogenen zeichnerischen Festlegungen.



Ausschnitt aus dem Entwurf zum RROP 2016 / Zeichnerische Darstellung (Stand 30.08.2016)

Die zeichnerische Darstellung des Entwurfes zum RROP 2016 stellt für den Stadtteil Wülferode nördlich des Änderungsbereiches ein

- "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" sowie
- "Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung" überlagert durch "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dar.

Die Abgrenzung des Vorranggebietes für Freiraumfunktionen stimmt - Wülferode betreffend - sehr weitgehend mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kronsberg überein.

Bezüglich der beabsichtigten zeichnerischen Darstellung im Flächennutzungsplan besteht Übereinstimmung mit den räumlichen Festlegungen des Entwurfes zum RROP 2016.

### Textlich festgelegte regionalplanerische Rahmenbedingungen für eine Siedlungsentwicklung in Wülferode

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Region Hannover nimmt der Entwurf zum RROP 2016 Funktionszuweisungen für ländlich strukturierte Siedlungen vor. Für eine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Ergänzungsfunktion für Wohnstätten müssen Mindestkriterien erfüllt sein (Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV, Grundschulstandort, bestehende soziale Infrastruktur, vorhandene Grundversorgung im Einzelhandel).

Diejenigen ländlich strukturierten Siedlungen, die mit der Ergänzungsfunktion Wohnen ausgestattet werden, sind abschließend festgelegt. Der als ländlich strukturierte Siedlung im hannoverschen Stadtgebiet bewertete Stadtteil Wülferode fällt nicht darunter, allerdings wurde seitens der Region Hannover auch im RROP 2016 ein erhöhter Zuwachswert von 7% für die Siedlungsentwicklung in Wülferode zugestanden.

Die Region Hannover geht bei ihrer Beurteilung von einer maßgeblichen Siedlungsfläche zum Stichtag 05.07.2016 von rd. 31,5 ha aus. Sie umfasst die tatsächlich und im Zusammenhang bebauten bzw. bebaubaren Flächen. Das maximale Entwicklungsvolumen im Rahmen des Geltungszeitraumes des RROP 2016 beträgt rd. 2,2 ha.

Dieser Rahmen wird mit dem Umfang der mit der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgeschlagenen Entwicklung vollständig eingehalten.

### **3.2 Bebauungspläne**

Für die rechtsverbindliche Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten 1. Entwicklungsabschnittes wurde der Bebauungsplan Nr. 1765 aufgestellt. Er setzt für den östlichen Teil des Plangebiets der 236. Änderung des Flächennutzungsplans eine erforderliche Fläche zur Regenwasserrückhaltung fest. Diese Festsetzung wird mit diesem Änderungsverfahren auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes übernommen.

Parallel zur 236. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1844 in Aufstellung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 2. Entwicklungsabschnitt „Am Wiesengarten“ mit dem Planungsziel Wohnungsbau zu schaffen.

### **3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

#### **3.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Als gutachterlichen Fachplan hat die Region Hannover den Landschaftsrahmenplan 2013 erstellt. Als fachplanerische Aussage ist der Landschaftsrahmenplan bei allen Planungen angemessen in die Gesamtabwägung einzustellen. Die zum Entwurf des Landschaftsrahmenplans vorgenommenen Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotop, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima (März 2011) sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan der Zielkategorie "III/IV" zugeordnet. Diese Zielkategorie umfasst:

- Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotop

- Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Diese Zielkategorie wurde für den gesamten landwirtschaftlich genutzten freien Landschaftsraum des Kronsberges getroffen und beruht vor allem auf seinem Entwicklungspotential.

In Abwägung mit den Zielen der regionalen Landschaftsrahmenplanung wird der angestrebten Wohnungsbauentwicklung aus den in Abschnitt 4 dargelegten Gründen der Vorrang eingeräumt.

### **3.3.2 Landschaftsplan**

Der 1995 beschlossene Landschaftsplan Kronsberg enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele.

### **3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Die Abgrenzung des am 10.01.2003 in Kraft getretenen Landschaftsschutzgebietes Kronsberg (LSG-HS 03) berücksichtigt bereits die seinerzeit beabsichtigte Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Wülferode, so dass die mit dem 236. Änderungsverfahren vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen ist.

Auch der nördliche und westliche Randstreifen des Änderungsbereiches, der zwecks Ortsrandeingrünung als Allgemeine Grünfläche vorgesehen ist, liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die beabsichtigte Darstellung ist somit mit dem Schutzzweck bzw. den darauf gegründeten Verbotstatbeständen vereinbar.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

### **3.3.4 Natura 2000-Gebiete**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind räumlich von der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Eine Einwirkung auf das FFH-Gebiet Nr. 108 ("Bockmerholz, Gaim") kann nicht zuletzt wegen der großen Entfernung (rd. 650 m) ebenfalls ausgeschlossen werden.

## **4. Planungsziele und Planinhalt**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Änderungsbereichs, am bisherigen nördlichen Siedlungsrand von Wülferode, "landwirtschaftlich genutzte Fläche" dar. Im südöstlichen Randbereich stellt er entsprechend der 217. Änderung "Wohnbaufläche" dar.

### **Wohnbaufläche**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 2013 das Wohnkonzept 2025<sup>1</sup> als Grundlage für die zukünftige Wohnungspolitik in Hannover beschlossen. Es umfasst vier Aktionsfelder: Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die kommunale Wohnraumförderung sowie die Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsneubau ist

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Hannover. Drucksache Nr. 0840/2013 <http://www.hannover.de/Media/01-DATA-Neu/Downloads/Landeshauptstadt-Hannover/Planen%2C-Bauen%2C-Wohnen/Wohnen/Wohnkonzept-2025>



im Wohnkonzept 2025 jedoch von herausragender Bedeutung. Daher ist die Schaffung neuer Planungsrechte erforderlich.

Wegen der sehr dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat die Landeshauptstadt Hannover die Annahmen und Prognosen des Wohnkonzeptes 2025 aktualisiert und neu justiert. Die Ende 2015 neu errechnete Haushaltsprognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 und beziffert den jährlichen Wohnungsneubaubedarf auf 1.050 Wohneinheiten<sup>2</sup>.

Die starke Nachfrage nach Wohnraum wird besonders deutlich bei der rasanten Entwicklung der Einwohnerzahlen. In den vergangenen fünf Jahren (Ende 2010 bis Ende 2015) ist die Einwohnerzahl um 25.500 und damit um 5,0% gewachsen<sup>3</sup>. Im Vergleichszeitraum hingegen wurden aber nur 3.600<sup>4</sup> neue Wohnungen errichtet, so dass ein erheblicher Nachholbedarf offensichtlich wird.

Auch künftig besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin bzw. verstärkt zu verfolgenden Wohnraumerhaltung, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Neben der Verbesserung des Angebots im preisgünstigen und höherpreisigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau (Wohnkonzept 2025) ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Baugrundstücken entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen", die sowohl die Sicherung bestehender, als auch die Entwicklung ergänzender Standorte umfasst.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Mit dem "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und Fortentwicklung Städtebaurechts" vom 11.06.2013 wurde das BauGB dahingehend erweitert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden.

Um der enormen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu entsprechen und damit Wülferode als Wohnstandort zu stärken, soll eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen ermöglicht werden. Das bisherige Potential für Einfamilienhausgrundstücke im Stadtteil ist trotz des neuen Baugebiets „Am Wiesengarten I“ (197 Bewerbungen für 16 Grundstücke im Sommer 2016) aufgebraucht. Aufgrund der bestehenden sehr starken Nachfrage ist insofern ein Planerfordernis festzustellen.

Die erforderliche Abwägung der verschiedenen Belange (Erhalt von Freiflächen und ihrer Funktionen vs. Wohnbedarf der Bevölkerung) führt daher zu dem Ergebnis, dass auf die beabsichtigte Siedlungsentwicklung nicht verzichtet werden sollte.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet soll der Stadtteil Wülferode als Wohnstandort im verträglichen Umfang zukunftsfähig gehalten werden. Damit wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

---

<sup>2</sup> Landeshauptstadt Hannover. Stadtentwicklungskonzept „Mein Hannover 2030“. S. 32. Hannover. Feb. 2016 sowie Melderegister

<sup>3</sup> Landeshauptstadt Hannover. 18.04 Wahlen und Statistik. 6.1.2016

<sup>4</sup> LSN-Online - Regionaldatenbank . Tabelle K8090116. Hannover 13.1.2016  
<http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>



Mit der Straße "Am Wiesengarten" sollen vorhandene verkehrliche und technische Infrastrukturen ökonomisch genutzt und sinnvoll ergänzt werden.

Das so entstehende neue Angebot an Grundstücken für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern ist an einen Interessentenkreis gerichtet, der sich in seinen Ansprüchen an den Wohnstandort von anderen Nachfragegruppen im Stadtgebiet unterscheidet. Insofern wird kein Konkurrenzstandort zu den Wohnquartieren am westlichen Kronsberg bzw. zum Neubaugebiet „Kronsberg-Süd“ begründet.

Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und wird als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Aus den dargestellten Gründen wird in der Abwägung der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung der Vorrang vor der Beibehaltung der Freiflächenfunktionen eingeräumt.

### **Allgemeine Grünfläche**

Der Flächennutzungsplan sieht für Wülferode eine geschlossene Ortsrandeingrünung vor, mit der der Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft gestaltet werden soll.

Diese "Allgemeine Grünfläche" soll am Ostrand des Plangebiets zu Lasten der bisher dargestellten Wohnbaufläche erweitert werden, um hier einen Standort für eine Regenwasserversickerungsanlage zu berücksichtigen, der sowohl für die bisherige als auch für die künftige Wohnbebauung erforderlich ist. Der Standort wird zusätzlich mit dem Symbol "Regenwasserrückhaltebecken" gekennzeichnet.

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

### **5.1 Einleitung**

Die Einleitung enthält gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB:

- Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfanges der Darstellungen sowie des Bedarfs an Grund und Boden,
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplanes.

Die Planungsziele und die Planinhalte der 236. 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.)*

Wohnbaufläche	+ 1,27 ha
Allgemeine Grünfläche	+ 0,35 ha
Landwirtschaftlich genutzte Fläche	- 1,62 ha

*Hinweis:*

*Der Entwicklungsabschnitt "Am Wiesengarten II" umfasst 1,49 ha. In der Bilanz wird die Summe gemindert um die anteilige Fläche des Regenrückhaltebeckens im Entwicklungsabschnitt I in der Größe von 0,22 ha, so dass sich in der Gesamtbetrachtung ein Plus von 1,27 ha ergibt.*

#### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 236. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

*Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.*

- 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),
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016), s.a. Abschnitt 3.1,
- die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Kronsberg", s.a. Abschnitt 3.3.3,
- die Festlegung der FFH-Gebiete, s.a. Abschnitt 3.3.4,

#### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover, s. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan Kronsberg; s. Abschnitt 3.3.2
- Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover, s. Abschnitt 4

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß der Anlage 1 des BauGB 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 geplanten mit den geltenden Darstellungen zu vergleichen.

Mit der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Ziel verfolgt, den Stadtteil Wülferode weiterzuentwickeln und in moderatem Umfang ergänzende Baumöglichkeiten für den Einfamilienhausbau anzubieten. Hierfür werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Insgesamt ergibt sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes eine zusätzliche Wohnbaufläche von rd. 1,27 ha. Demgegenüber steht die Zurücknahme an Flächenpotential durch die erforderliche Regenwasserrückhaltefläche am Ostrand des Plangebiets.

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

Die ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet weisen im Bestand keine herausgehobene Bedeutung für das Vorkommen von Pflanzen und Tieren auf, wenngleich die flachgründigen, mageren, kalkhaltigen Böden ein großes Entwicklungspotential für auf solche Gebiete angewiesene Pflanzenarten bieten. Dieses Entwicklungspotential ist aber nicht auf das Plangebiet beschränkt, sondern im gesamten Bereich Kronsberg zu finden. Demzufolge ordnet der Landschaftsplan der Region Hannover auch die gesamte, landwirtschaftliche genutzte Fläche des Kronsberges der gleichen Zielkategorie zu (vgl. Abschnitt 3.3.1). Vorkommen seltener

oder geschützter Tiere und Pflanzen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen ackerbaulichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Das mit der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Planungsziel der Wohnbauflächenentwicklung führt demnach wahrscheinlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Mit der beabsichtigten Ortsrandeingrünung können durch Anlage von Gehölzen / Baumpflanzungen auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Insofern können sich günstige Auswirkungen einstellen.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover kommt der Planfläche zum Teilaspekt "Arten und Biotop" keine besondere Biotopbedeutung zu, die Lage im Einflussbereich von Lärm durch Verkehrsanlagen wird ergänzend festgestellt.

## **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

### **5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion**

Die Bodenkundliche Stadtkarte weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes als Bodentyp Mittlerer Gley-Pseudogley aus. Es handelt sich hierbei um vorwiegend schluffige Böden mit oberflächennahem Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluss. Im westlichen Teil kommt der Bodentyp Mittlere Rendzina vor, im östlichen Randgebiet der Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde. Rendzinen sind kalkhaltige geringmächtige Böden mit humosem Oberboden. Pseudogley-Braunerden sind Böden mit zeitweiligem Stauwassereinfluss im tieferen Teil des Unterbodens.

Nach der Bodenfunktionskarte für die Landeshauptstadt Hannover kommt dem Boden im Änderungsbereich in der zusammenfassenden Bewertung eine hohe Schutzwürdigkeit zu. Diese Bewertung resultiert aus folgenden Funktionen:

#### ***Lebensraumfunktion***

Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des Plangebietes als hoch einzustufen. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte für den überwiegenden Bereich des Plangebietes als mittel und für die westlichen und östlichen Randbereiche als sehr gering zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Mittleren Gley-Pseudogleys im mittleren Bereich wird als sehr gering beschrieben, die westlichen und östlichen Randbereiche zeichnen sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus.

#### ***Regelungsfunktion***

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Teil des Planbereiches als mittel und im östlichen Randbereich als gering einzustufen.

#### ***Filter- und Pufferfunktion***

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) des im Plangebiet vorkommenden Bodentyps Mittlerer Gley-Pseudogley wird als hoch und der Mittleren Rendzina und der Mittleren Pseudogley-Braunerde als sehr hoch bewertet.

#### ***Archivfunktion***

Die im Planbereich vorkommenden Bodentypen erfüllen keine Archivfunktion.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Da die zur Wohnbauflächenentwicklung im Änderungsbereich vorgesehenen Flächen vollständig unversiegelt sind, führt das mit der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel dazu, dass Boden verloren geht. Die Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges und zur teilweise vollständigen Aufhebung von Bodenfunktionen (z.B. Versickerung von Niederschlagswasser). Diese Auswirkungen sind bei Realisierung des Planungsziels nicht vermeidbar und nur sehr eingeschränkt minimierbar.

Im Zuge der erforderlichen Abwägung ist maßgebend, dass es sich im Plangebiet um eine im Umfang zurückhaltende Siedlungsentwicklung handelt, die zudem von vorhandenen Erschließungsanlagen profitiert und die der Eigenentwicklung des Stadtteils Wülferode dient. Auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Böden im Plangebiet nicht um einzigartige Vorkommen handelt sondern dass sie auch auf den anschließenden Flächen des Kronsberges zu verzeichnen sind, wird dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Siedlungen der Vorrang vor dem Erhalt des Bodens und seiner Funktionen eingeräumt.

Nachrichtlich:

Die Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu.

### **5.2.2.2 Grundwasser**

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 ist zwar durch den Landschaftsrahmenplan der Region Hannover abgelöst worden, die seinerzeitigen Feststellungen zur Grundwasserneubildung und zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung haben jedoch weiterhin Gültigkeit.

Der Änderungsbereich liegt danach in einem Gebiet mit mittlerer bis geringer realer Grundwasserneubildungsrate (75-180 mm/a bzw. 0-75 mm/a, Landschaftsrahmenplan Hannover, Karte 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch (Landschaftsrahmenplan, Hannover Karte 3.3-8).

Entsprechend der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (nahe dem Wülferoder Platz) beträgt der Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich > 10 m. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser wäre aus diesem Blickwinkel zwar grundsätzlich möglich. Allerdings neigt der östliche Teil des Planbereichs - wie auch der benachbarte, bereits bebaute Bereich - wegen der Bodenbeschaffenheit und der als eine Senke erscheinenden Geländesituation zu Staunässe. Eine gezielte Regenwasserversickerung ist daher ausgeschlossen. In diesem Fall gilt für das Niederschlagswasser eine Abflussbeschränkung auf 20 l/s\*ha. Zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur gedrosselten Ableitung wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 1765 bereits unter Berücksichtigung des künftigen 2. Entwicklungsabschnittes eine ausreichend dimensionierte Fläche im östlichen Teil des Plangebiets der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Diese Festsetzung wird nunmehr in den Flächennutzungsplan übernommen. Mit den erforderlichen entwässerungstechnischen Maßnahmen wird auch eine Verbesserung der gegenwärtigen Grundstückssituation in Bezug auf die Beeinträchtigung durch Staunässe erreicht.

### **5.2.2.3 Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Am Ostrand des Änderungsbereichs, auf der Westseite des ihn begrenzenden Wirtschaftsweges, verläuft ein Graben, der ggf. u.a. Dränagewässer aufnimmt und damit fakultativ wasserführend ist. Dieser stellt damit ein Gewässer III. Ordnung dar, für den die wasserrechtlichen Schutzbestimmungen zu beachten sind.

Nachrichtlich:

Zum Teilaspekt "Wasser" besteht nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover keine besondere Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention oder dessen Beeinträchtigung / Gefährdung.

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

Belastungen des Bodens mit Altlasten sind nicht bekannt. Generell ist allerdings bei landwirtschaftlich genutzten Böden mit Rückständen aus der Verwendung von Pflanzenbehandlungs- und / oder Düngemitteln zu rechnen. Deshalb muss vor Baubeginn eine darauf zurückzuführende Belastung sicher ausgeschlossen werden.

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

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

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach unterliegen die an den Straßenzug Wülferoder Straße / Bockmerholzstraße (L 388) angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von jeweils ca. 200 m potentiell einer überdurchschnittlichen NO<sub>2</sub>-Belastung. Im äußersten westlichen Teil liegt auch der Änderungsbereich noch in diesem Belastungsraum.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend wurde die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Juni 2006 - Klimafunktionskarte) erstellt. Das Plangebiet zeigt sich danach bioklimatisch unbelastet (klimatischer Komfortbereich, westlicher Teil) bis gering belastet.

Unbebaute Freiflächen haben grundsätzlich für die Frischluftversorgung eine Bedeutung. Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftabflüsse sind vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 20 % der Jahresstunden auf. Nach der Klimafunktionskarte haben die Flächen im Änderungsbereich angesichts ihrer Zugehörigkeit zum großflächigen Freiraum des Kronsberges eine hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung.

Aufgrund des im Verhältnis geringen Umfanges der zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen und der lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planungsziele spürbar nachteilig verändert, so dass weiterhin eine gute Luftqualität für das Plangebiet und seine Umgebung zu erwarten ist.

Die beabsichtigte Bebauung in der Form von Einfamilienhäusern / Doppelhäusern hat neben Auswirkungen auf Luft und Mikroklima auch durch gegenüber Mehrfamilienhäusern erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß Einfluss auf das globale Klima. Für Minderungsmaßnahmen hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover 2007 als Richtlinie die "Ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich" beschlossen. Sie betreffen vor allem - wie im Änderungsbereich vor-

liegend - Flächen im städtischen Grundbesitz. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung z.B. über Gebäudeausrichtungen anzulegen. Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes zu beachten, um die durch Heizanlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken. Für dieses Ziel geeignete und rechtlich mögliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover besteht für die Planfläche im regionalen Maßstab zum Teilaspekt "Klima" keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung (= Kaltluftproduktion), jedoch eine "besondere Funktionsfähigkeit für Kaltluftabfluss über un bebauten Freiflächen".

## **5.2.4 Schutzgut Mensch**

### **5.2.4.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet befindet sich von dem durch Wülferode führenden Hauptverkehrsstraßenzug Wülferoder Straße / Bockmerholzstraße in einer Entfernung von 170 bis 450 m. Nach den zur Verkehrsmengenkarte 2011 vorliegenden Daten beträgt die Verkehrsbelastung (Querschnittsbelastung) der Ortsdurchfahrt von Wülferode auf der Bockmerholzstraße 5.500 Kfz/24h und auf der Wülferoder Straße 6.300 Kfz/24h. Damit gehört er im stadtweiten Vergleich zu den gering frequentierten Hauptverkehrsstraßen. Etwa die Hälfte dieses Verkehrs ist auf Ziel- und Quellverkehr zurückzuführen.

Für den gesamten Bereich der Wohngebietserweiterung stellt der Schallimmissions-Plan Hannover 2009 Mittelungspegel von < 50 bis max. 55 dB(A) tags fest. In der Nachtsituation zeigen sich die Werte unterschiedlich: Während im überwiegenden (mittleren) Teil des Plangebiets die Nachtwerte bei > 40 bis max. 45 dB(A) liegen, werden im Ostteil (zur Bundesautobahn A 7 hin) und im Westteil (zur Wülfeler Straße hin) Werte von < 45 bis max. 50 dB(A) verzeichnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A) t/n) könnten demzufolge zu Nachtzeiten leicht überschritten werden. Sofern der anzustrebende Innenraumpegel von 40 - 45 dB(A) nicht bereits aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster erreicht wird, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weitere Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen und ggf. die dafür erforderlichen Festsetzungen zu treffen.

Mit der ergänzenden Wohnbebauung in der Größenordnung von etwa 30 Wohneinheiten nördlich "Am Wiesengarten" ist zusätzlicher Kfz-Verkehr auf den vorhandenen Straßen zu erwarten. Dieser führt aber angesichts des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht zu unzumutbaren Auswirkungen für die Nachbarschaft. Soweit erforderlich sind in der weiteren Planung verkehrliche Lösungen zu entwickeln, mit denen zusätzliche Belastungen der bestehenden Wohngebiete möglichst vermieden werden.

### **5.2.4.2 Staub- und Geruchsimmissionen**

Im Zusammenhang mit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung muss temporär mit Staub-, ggf. auch mit Geruchsemissionen gerechnet werden. Diese sind typisch für derartige städtebauliche Situationen. Die geplante Wohnnutzung ist damit nicht anderen oder höheren Belastungen ausgesetzt, als die bestehende.



#### **5.2.4.3 Lufthygiene**

Zur Lufthygienesituation wird hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen auf Abschnitt 5.2.3 verwiesen. Infolge der Bebauung wird sich das Lokalklima verändern (Erwärmung über Siedlungsgebieten). Aufgrund der insgesamt günstigen bioklimatischen Situation für Wülferode ist zu erwarten, dass sich im Plangebiet die gleichen klimatischen Verhältnisse ergeben werden, wie in den bestehenden Wohngebieten im Stadtteil. Mit einer Verschlechterung durch die Verwirklichung der Planungsziele ist nicht zu rechnen.

#### **5.2.4.4 Erholungsfunktion der Landschaft**

Im Westen und im Osten begrenzen den Änderungsbereich Wegeverbindungen, die auch von Erholungssuchenden genutzt werden. Diese bleiben funktionsfähig erhalten. Der Änderungsbereich selbst hat heute nur als bewirtschaftete Freifläche eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Diese geht zwar durch die vorgesehene Erweiterung des Siedlungsbereichs verloren, jedoch ist die Reduzierung des Erholungsraumes im Verhältnis zu den verbleibenden Freiflächen als unwesentlich zu bewerten.

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

Die geplante Wohnbebauung wird den nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wülferode neu definieren und sein Erscheinungsbild verändern. Durch Anpflanzungen gegenüber der freien Landschaft kann der Übergang vom Freiraum zur Siedlungsfläche, so wie im Zuge der bereits realisierten Wohnbebauung am östlichen Siedlungsrand per Ortsrandeingrünung geschehen, befriedigend gestaltet werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird unter dieser Voraussetzung durch die beabsichtigten Darstellungen nicht nachteilig beeinflusst sondern aufgewertet.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" als "Landschaftsteilraum mit mittlerer Bedeutung" eingestuft.

#### **5.2.6 Natura 2000**

Im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Der geringste Abstand zum FFH-Gebiet Nr. 108 ("Bockmerholz / Gaim) beträgt rd. 650 m. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher auch diesbezüglich nicht zu erwarten.

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

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

Kultur- und sonstige Sachgüter in diesem Sinne sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

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

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

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

Sofern Möglichkeiten zur Verringerung des Versiegelungsanteils in Betracht kommen, könnte dadurch ein Teil der Bodenfunktionen wieder hergestellt werden. Eine weitere Minderung der Auswirkungen könnte durch einen erhöhten Freiflächenanteil auf Einfamilienhausgrundstücken und / oder der Anlage von Hausgärten geleistet werden.

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

Die Realisierung der mit der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Wohnbebauung führt durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen mit naturnahem Bodengefüge zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, während die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Luft / Klima sowie der Mensch nur in geringfügigem Maße betroffen sind. Angesichts des Umfangs der verbleibenden Freiflächen auf dem Kronsberg wird in Abwägung mit dem Ziel der Fortentwicklung des Stadtteils Wülferode letzterem Aspekt der Vorzug gegeben.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Anlage 1 des BauGB 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 wäre zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird. Die nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser würden nicht eintreten.

Mit Durchführung der Planung werden die in Abschnitt 5.2.9 zusammenfassend beschriebenen Auswirkungen verbunden sein, jedoch bedeutet dies für die großräumigen Freiflächen des Kronsberges keine bedeutend nachteilige Veränderung des Umweltzustandes.

### **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. Da der Flächennutzungsplan die Aufgabe hat, die städtebauliche Entwicklung in Grundzügen darzustellen, kann auf dieser Ebene im Allgemeinen nur eine Grobabschätzung zu den Eingriffen und zu den ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 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 zuverlässig beurteilt werden kann.

Mit der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hinsichtlich der beabsichtigten Wohngebietserweiterung Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Leistungsfähigkeit vorbereitet, die sich in erster Linie auf die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und naturnaher Böden erstreckt. Ein Ausgleich wird im Bereich der darzustellenden Wohnbaufläche - wenn

überhaupt - nur sehr eingeschränkt zu erreichen sein. Angesichts der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und des völligen Fehlens von darüber hinaus gehender Vegetation ergibt sich jedoch bei biotopwertsteigernden Maßnahmen nur ein geringflächiger zusätzlicher Kompensationsbedarf, der unterhalb der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes liegen wird. Dieser Ausgleich kann - mindestens teilweise - ortsnah durch Abpflanzungen gegenüber der freien Landschaft auf dem als "Allgemeine Grünfläche" darzustellenden Geländestreifen am Nordrand der Siedlungserweiterung erfolgen. Der konkrete Kompensationsbedarf ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Er trifft auch die dafür erforderlichen Festsetzungen.

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

Gemäß Anlage 1 des BauGB 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**

Um ein dem Nachfrageinteresse entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet bereit halten zu können, müssen diese räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten verteilt werden (vgl. hierzu Abschnitt 4). Die Erweiterung des Wohnbauflächenangebots in Wülferode richtet sich an einen spezifischen Nachfragekreis, der die Standortgegebenheiten akzeptiert (Wohnen in ländlicher Umgebung, im Stadtteil nicht vorhandene, aber in zumutbarer Distanz erreichbare Infrastrukturangebote). Außerdem sind durch vorhandene bzw. ergänzungsfähige Erschließungsanlagen (Straße "Am Wiesengarten", Ehrfeldstraße) günstige Voraussetzungen für eine Wohnungsbauentwicklung gegeben. Wohnstandorte mit ähnlichen Gegebenheiten bestehen im Stadtgebiet sonst kaum. Im Sinne einer räumlichen Verteilung der Angebote für den Einfamilienhausbau sind Standortalternativen zum Plangebiet nicht gegeben.

### **5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich**

Der Flächennutzungsplan verfügt entsprechend seines Auftrages, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen aufzuzeigen, nur über beschränkte Möglichkeiten der Darstellung der Planungsziele. Seiner Ebene entspricht für Baulandausweisungen grundsätzlich die Darstellung von Bauflächen, ferner enthält er im Wesentlichen Darstellungen von Flächen für Freiraumnutzungen unterschiedlicher Art und von Hauptverkehrsstraßen.

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) sowie der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

Grundsätzlich käme zwar alternativ eine Freiflächen-Darstellung, z.B. als Aufforstungsfläche oder als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit künftigen Bauleitplänen, in Betracht. Damit würden aber die in den Abschnitten 1 und 4 dargelegten Zielsetzungen verfehlt.

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

Gemäß Anlage 1 des BauGB 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 bisherigen Landschaftsrahmenplan Hannover s. Abschnitt 5.2.2.2) sowie der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover ((s. Abschnitt 3.3.1 sowie Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover einschließlich der Ergänzung durch die "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) sowie dem Schall-Immissionsplan Hannover 2009 und der Verkehrsmengenkarte 2011, ferner der Bodenfunktionskarte für das Stadtgebiet Hannover (s. Abschnitt 5.2.2).

Ein darüber hinausgehender Untersuchungsbedarf besteht auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

Die Grundlagenquellen werden in der Umweltprüfung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und für die Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich herangezogen.

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten.

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

Nach der Anlage 1 des BauGB 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 236. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung von Bebauungsplänen zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen der Bebauungspläne können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

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

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

### **5.8 Zusammenfassung**

Das Wohnkonzept 2025 sowie die Bevölkerungsprognose bis 2025/2030 zeigen auf, dass ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet besteht. Das Wohnbauflächenangebot im Stadtteil Wülferode ist gering bemessen. Für das spezielle Nachfragesegment sollten hier in ortsverträglichem Umfang auch weiterhin Angebote zur Verfügung stehen. Eine weitere Wohnungsbauentwicklung sollte am bisherigen nördlichen Siedlungsrand erfolgen, weil hier durch vorhandene Erschließungsanlagen (Straße "Am Wiesengarten", Ehrfeldstraße) günstige Rahmenbedingungen gegeben sind.

Dafür sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig soll die Ortsrandeingrünung im Norden von Wülferode komplettiert werden.

Mit der 2014 in Kraft getretenen 217. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die angestrebte Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für die Region Hannover in einer ersten Realisierungsstufe im Umfang von etwa 20 Wohneinheiten eingeleitet. Mit dem 236. Änderungsverfahren wird diese Entwicklung unter den Vorgaben des RROP 2016 fortgesetzt.

Die Realisierung der Planung wird wegen der Inanspruchnahme bisher unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser führen, während die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie auf den Menschen einschließlich des Bedürfnisses nach landschaftsbezogener Erholung auch angesichts des im Verhältnis zu den verbleibenden Freiflächen geringen Umfanges der Entwicklungsfläche als geringfügig anzusetzen sind. Allerdings wird der Boden im Plangebiet in seiner Bedeutung als hoch bis z.T. sehr hoch bewertet. In der Abwägung wird demgegenüber dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne einer Eigenentwicklung auch angesichts des zurückhaltenden Umfanges und der Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen der Vorrang eingeräumt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. In Anbetracht der bisherigen Nutzung für die Landwirtschaft ist für das Plangebiet nur eine geringe Biotopwertigkeit festzustellen, so dass der Eingriff kleinräumig durch biotopwerterhöhende Maßnahmen ortsnahe kompensiert werden kann. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Angebote an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau sollten räumlich verteilt im Stadtgebiet und mit unterschiedlichen Lagequalitäten zur Verfügung gestellt werden. Standortalternativen zum Plangebiet mit ähnlichen Merkmalen sind nicht gegeben. Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung sowie der bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

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

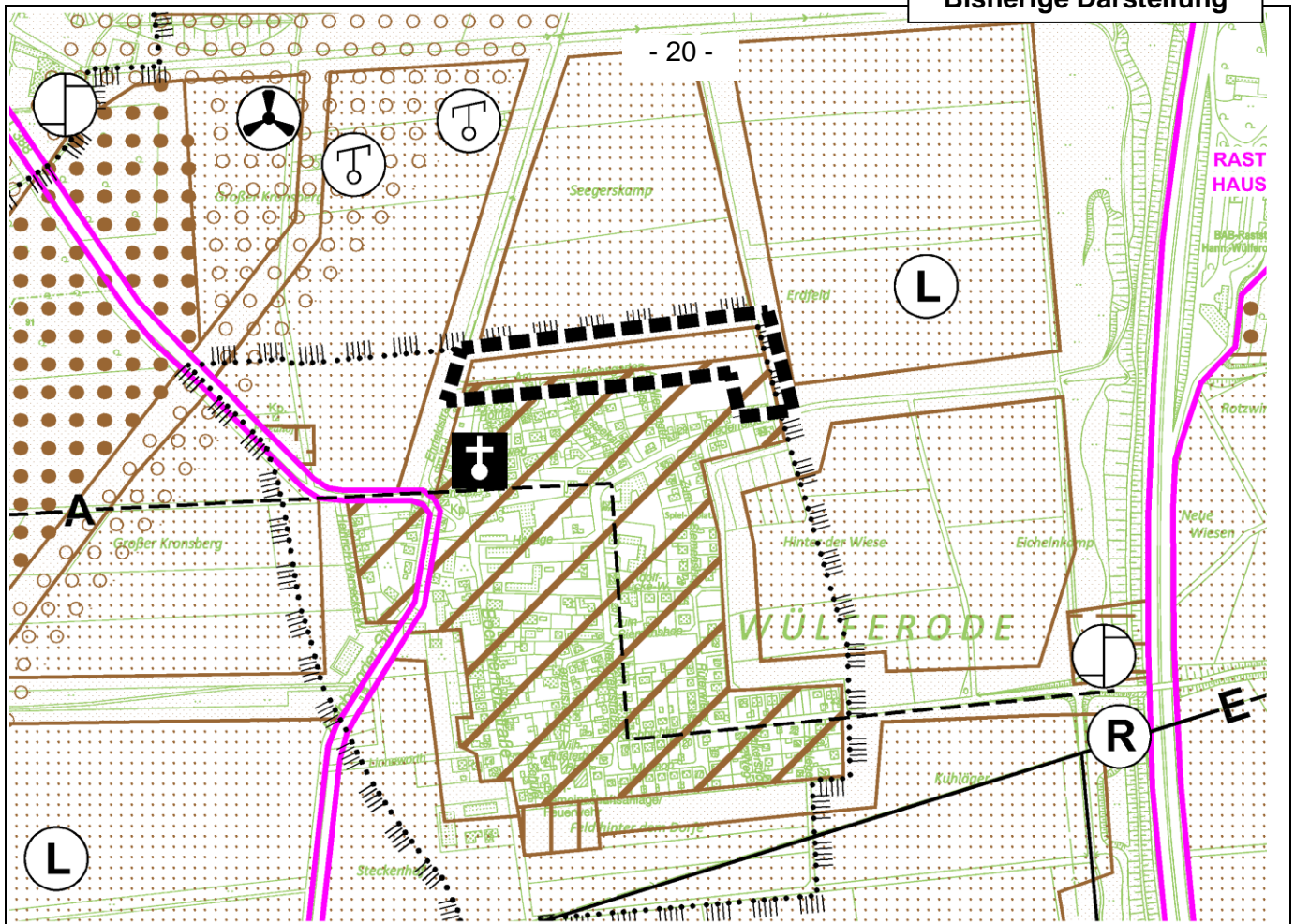
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

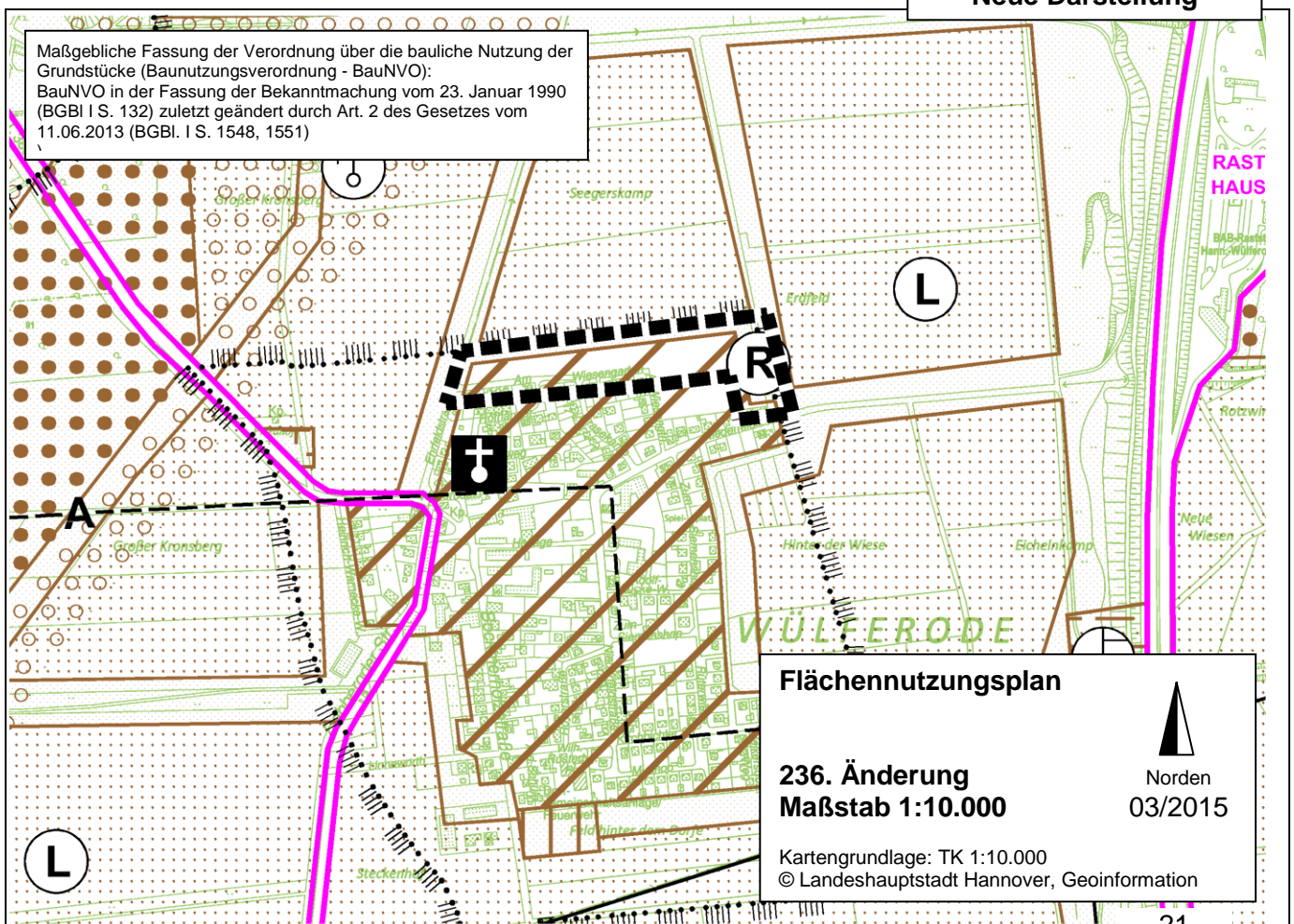
(Heesch)  
Fachbereichsleiter



**Bisherige Darstellung**



**Neue Darstellung**



Maßgebliche Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) (Baunutzungsverordnung - BauNVO): BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

**Flächennutzungsplan**  
 236. Änderung  
 Maßstab 1:10.000  
 Kartengrundlage: TK 1:10.000  
 © Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation





## 236. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

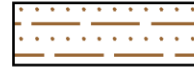
### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

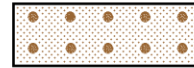


#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

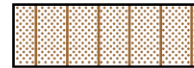
ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WALDFLÄCHE



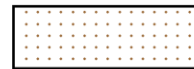
SPORTFLÄCHE



FRIEDHOF



LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE



#### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



### EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

#### KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ABWASSERPUMPANLAGE



REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN



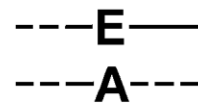
ERDÖLPUMPE



WINDENERGIEANLAGE



LEITUNGEN :       ELEKTRIZITÄT  
                      ABWASSER



## ÄNDERUNGSBEREICH

