

## 197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

### Bereich: Wülfel / Hildesheimer Straße

(Fassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)



### Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Bauplanungsrecht	6
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	6
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	6
3.3.2 Landschaftsplan / städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept	7
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	7
3.3.4 Natura 2000-Gebiete	7
3.4 Denkmalschutz	8
3.5 Hochwasserschutz	8
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b>	<b>9</b>
4.1 Bauflächen	9
4.2 Grünflächen	10

<b>5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>11</b>
5.1 Einleitung	11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	12
5.2.1.1 Biotoptypen / Biotopstruktur	12
5.2.1.2 Pflanzen	13
5.2.1.3 Tiere	13
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	14
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktionen / Auswirkungen auf das Wasserregime	14
5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln	16
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	16
5.2.4 Schutzgut Mensch	17
5.2.4.1 Lärm	17
5.2.4.2 Lufthygiene	17
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	17
5.2.4.4 Schutz vor Hochwasserereignissen	18
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	18
5.2.6 Natura 2000	19
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	19
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
5.4.1 Vermeidung	21
5.4.2 Verringerung	21
5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	21
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	21
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	21
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	22
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	22
5.8 Zusammenfassung	23
<b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b>	<b>24</b>
<b>Planzeichenerklärung</b>	<b>25</b>

## **197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover** **Bereich: Wülfel / Hildesheimer Straße**

### **Begründung**

*(Fassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)*

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

Mit dem 112. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (in Kraft getreten am 11.06.1997) wurden für den Standort Wülfel / Hildesheimer Straße die Zielsetzungen des "Konzeptes zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe - Standorte und Anforderungen" ("Fachmarkt-konzept", Februar 1996) umgesetzt, indem beidseits der Hildesheimer Straße "Gemischte Baufläche" dargestellt und der Bereich für Marktfunktionen um das Gelände der ehemaligen Wülfeler Brauerei erweitert wurde. Auf der Westseite der Hildesheimer Straße erstreckt sich die genannte Bauflächen-Darstellung lediglich auf die Bereiche nördlich und südlich der Einmündung der Wilkenburger Straße.

Die Eigentümer des an der Stadtgrenze zu Laatzen gelegenen Grundstückes westlich der Hildesheimer Straße haben den Wunsch an die Stadt herangetragen, die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der zu großen Teilen früher gewerblich genutzten und seitdem brachliegenden Fläche zu schaffen. Der Flächennutzungsplan und der bestehende Bebauungsplan Nr. 997 lassen hier eine bauliche Entwicklung bisher nicht zu.

Der Wunsch der Grundstückseigentümer deckt sich mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung der südlichen Hildesheimer Straße. Mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die mit der 112. Änderung eingeleitete Entwicklung fortgesetzt werden. Der Änderungsbereich ist direkt an einer Stadtbahn-Haltestelle gelegen. Mit einer baulichen Entwicklung kann das heutige städtebauliche Erscheinungsbild der Eingangssituation in das Stadtgebiet verbessert werden.

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

Der Änderungsbereich ist westlich der Hildesheimer Straße unmittelbar nördlich der Stadtgrenze gelegen. Er umfasst etwa im nördlichen Drittel eine Fläche, die ehemals gewerblich genutzt war (Lkw-Handel). Die auf der früheren Gewerbefläche vorhandenen Baulichkeiten sind vor etwa sechs Jahren abgetragen worden, die Fläche liegt seitdem brach. Den Teilbereich südlich davon bis zur Stadtgrenze nimmt private Kleingartennutzung / Nutzung als Freizeitgärten in unterschiedlichem Pflegezustand ein. Das Erscheinungsbild wird geprägt von Holz- und Steinlauben, Koniferen und Rasenflächen. Der Kleingartenbereich ist nach Kleingartenrecht als "Grabeland" zu bewerten.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches erstreckt sich bis zum Gelände der ehemaligen Wülfeler Brauerei als Reste des Rittergutes Wülfel eine denkmalgeschützte Parkanlage mit ehemaligem Gutshaus, das früher dem privaten Wohnen diente und heute als Veranstaltungsort einer Kulturstiftung genutzt wird. Das Parkgelände ist mit einer 1,2 bis 2 m hohen Ziegelmauer umgeben und vermittelt somit der Hildesheimer Straße in Fortsetzung der Gebäudefront auf dem ehemaligen Brauerei-Gelände eine klare Raumkante. Auf der Südseite der Mauer hat sich ein Strauch- und Gehölmantel gebildet.

Die östliche Abgrenzung des Änderungsbereichs wird von der Hildesheimer Straße mit einem schmalen straßenbegleitenden Grünstreifen gebildet. Auf der Ostseite der Hildesheimer Straße bestehen gewerbliche Nutzungen.

Im Süden wird der Bereich (klein)gärtnerischer Nutzung mit einer Einfriedung aus Gehölzen gegenüber der auf Laatzener Gebiet bestehenden gewerblichen Nutzung und den Baulichkeiten eines Reitvereins abgegrenzt.

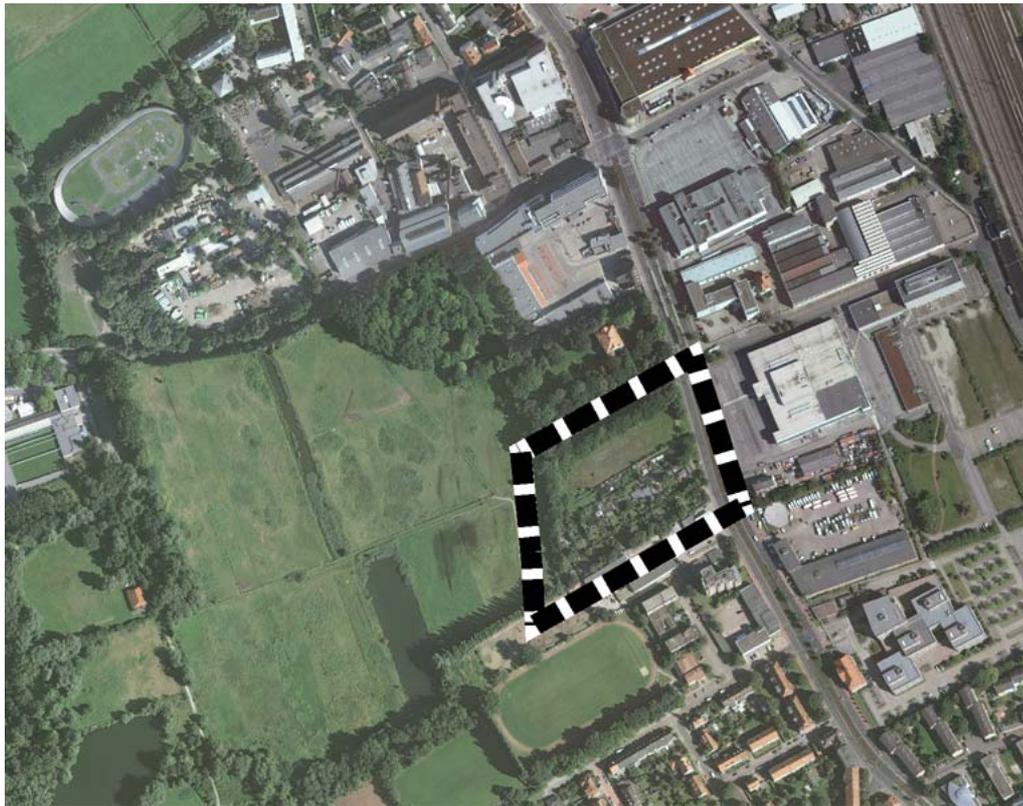
Westlich an den Änderungsbereich schließt sich der Landschaftsraum der Südlichen Leineau (Teilraum Wülfeler Masch) an. Der Rand des Änderungsbereiches wird hier durch einen 9 - 15 m breiten, dichten Gehölzbestand definiert. Er markiert gleichzeitig eine steile, zur Leineau abfallende hohe Böschung (20 - 35 % Gefälle).

Die beiden von der Hildesheimer Straße nach Westen führenden Wege in die Kleingartenfläche enden an der Böschungskante (südlicher Weg) und innerhalb der Fläche (nördlicher Weg). Das weitmaschige Wegenetz des Landschaftsraumes der Leineau ist erreichbar über eine öffentliche Verbindung, die auf Laatzener Gebiet vorbei an Sport- und Tennisplätzen über die Straße "Auf der Dehne" und über den "Saatmaschweg" verläuft.

Der Änderungsbereich ist für den Kraftfahrzeugverkehr durch die Hildesheimer Straße als eine der Hauptzufahrten in das Stadtgebiet erschlossen. Mit den Stadtbahnlinien 1 und 2 sowie den Buslinien 124 und 350 (Haltestelle "Am Brabrinke" in unmittelbarer Nähe) besteht ein sehr guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.



*Luftbildaufnahme 2001 (im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist noch die ehemalige gewerbliche Nutzung zu erkennen)*



Luftbildaufnahme 2007

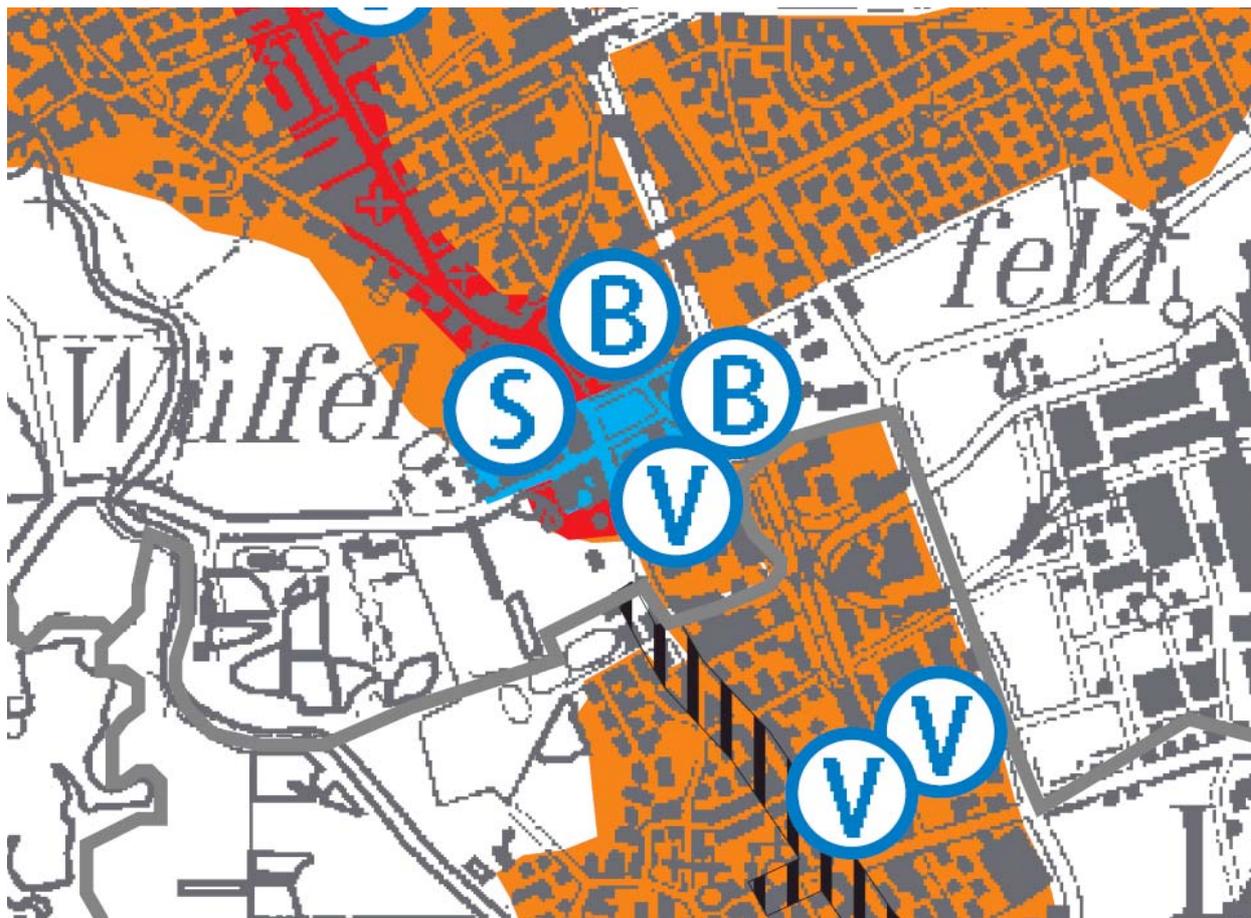
### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" liegt die südliche Hildesheimer Straße zum überwiegenden Teil im oberzentralen Standort- bzw. Ergänzungsbereich. Die Flächen südlich des ehemaligen Brauereigeländes werden jedoch nicht von diesen Festlegungen erfasst. Der Bereich um die Kreuzung Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße ist zudem als herausgehobener Fachmarktstandort festgelegt und mit Standortssymbolen für zwei Baufachmärkte, einen Verbrauchermarkt und einen sonstigen Fachmarkt versehen.

Der Gewerbestandort ist ferner dem "Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" im Bereich Mittelfeld und Wülfel zuzuweisen.

Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Änderungsbereich nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeit und Nutzungen etwa aus den Branchen Büronutzung, Autohandel oder freizeitorientiertes Gewerbe. Das Planungsziel der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes steht damit im Einklang mit den Vorgaben des RROP 2005.



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

Als weitere raumordnerische Zielsetzung erfolgten für den westlich an den Änderungsbereich anschließenden Landschaftsraum die Festlegungen als "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" und als "Vorranggebiet für Hochwasserschutz". Die geplante Bauflächen-Ausweisung beeinträchtigt diese Vorranggebiete nicht.

### 3.2 Bauplanungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 997 (in Kraft getreten am 14.07.1982), der für den Änderungsbereich und für das nördlich davon gelegene Gutsparkgelände "Private Grünfläche" festsetzt.

### 3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

#### 3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 empfiehlt für die Südliche Leineaue unter Einbeziehung der Flächen im Änderungsbereich als Pflege- und Entwicklungsziel für Arten und Lebensgemeinschaften den Aufbau bzw. die Förderung naturnaher Grünlandökosysteme. Für den an den Änderungsbereich anschließenden Teil der Leineaue und dessen Randbereich noch erfassend wird als Entwicklungsziel für die Erholung in Grün- und Freiräumen vorgeschlagen: "Verbesserung der Erholungseignung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes".

### 3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

Im Auftrage der Stadt wurde für den Stadtbezirk Döhren-Wülfel durch das Büro für Landschaftsplanung Georg von Luckwald, Hameln, ein Landschaftsplan erarbeitet und Ende 1998 vorgelegt. Landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen, die den Änderungsbereich betreffen, enthält der Landschaftsplan nur insoweit, als für die private Kleingartenfläche im Änderungsbereich die Förderung ökologischer Kleingartenbewirtschaftung vorgeschlagen wird.

Der Abgleich der städtebaulichen Zielvorstellungen mit den fachlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgte durch das "Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Döhren-Wülfel" vom Juli 2002. Eigene städtebauliche Entwicklungsziele wurden nicht formuliert. Konkurrierende Zielvorstellungen für den Änderungsbereich waren daher nicht festgestellt worden.

### 3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet "Obere Leine" (LSG-HS 04, in Kraft getreten am 11.05.2000). Der Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes darf auch durch eine außerhalb gelegene Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Dieses Ziel kann erreicht werden, wenn der bestehende Gehölzstreifen erhalten und gesichert wird.

### 3.3.4 Natura 2000-Gebiete

Große Teile des Landschaftsraumes der "Südlichen Leineaue" südlich der Wilkenburger Straße wurden vom Niedersächsischen Umweltministerium zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) als FFH-Gebiet (Kennziffer 344 - Leineaue zwischen Hannover und Ruthe) wegen der Vorkommens von Kalktuffquellen und der Lebensraumbedeutung der natürlichen bzw. naturnahen nährstoffreichen Stillgewässer mit Laichkraut- und Froschbiss-Gesellschaften, ferner wegen der Lebensraumbedeutung als Auenwälder mit Erle und Esche, feuchte Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiesen, Hartholzauenwälder sowie für den Kammmolch und das Große Mausohr gemeldet.



Abgrenzung des Nachmeldevorschlages des Landes Niedersachsen zur Umsetzung der FFH-Richtlinie (Ausschnitt)

Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG).

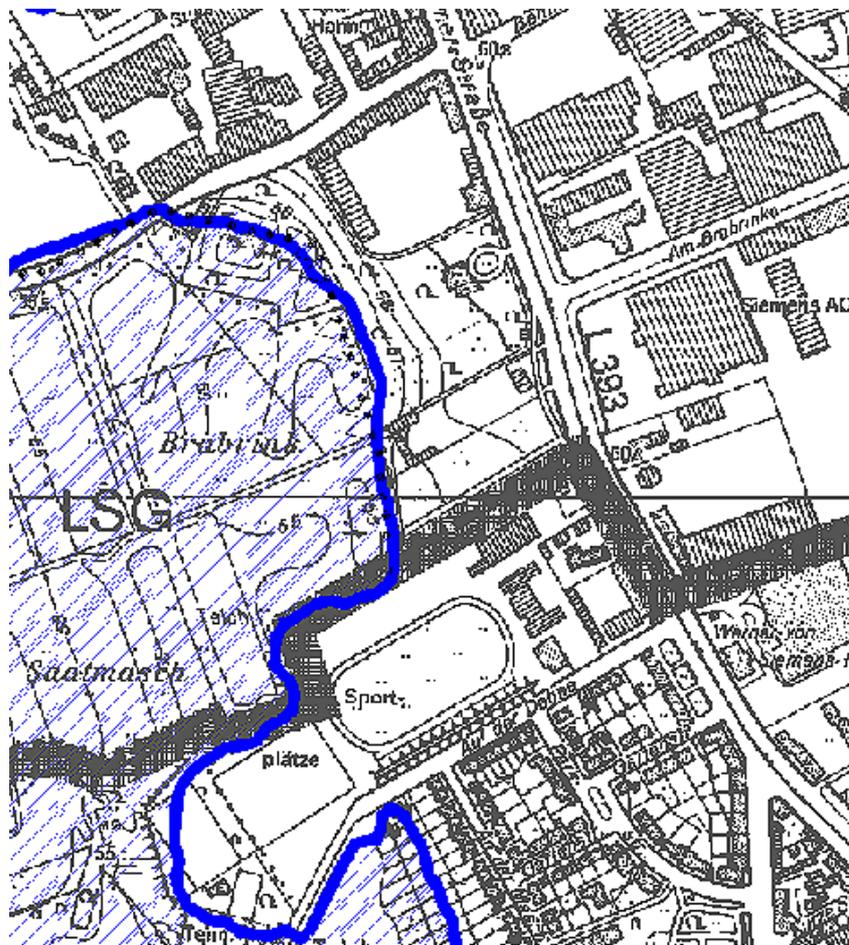
Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes durch die 197. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu befürchten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

### 3.4 Denkmalschutz

Die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Parkanlage des ehemaligen Gutshofes unterliegt dem Denkmalschutz. Bei einer baulichen Entwicklung im Änderungsbereich sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

### 3.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich ist am Rande der Leineau gelegen. Am seinem Westrand fällt das Gelände stark ab. Daher liegt er sowohl außerhalb des zur Zeit geltenden festgesetzten als auch außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes in der Ausdehnung eines hundertjährigen Hochwassers<sup>1</sup>.



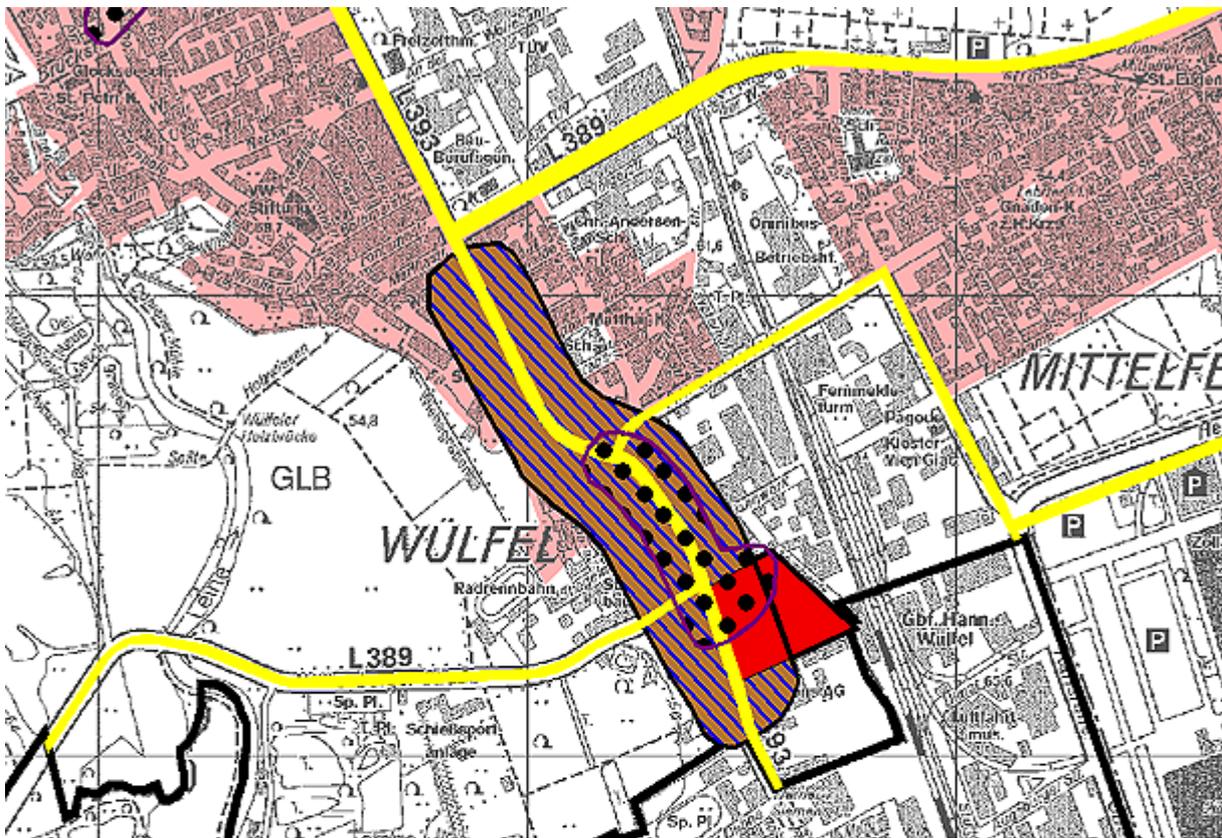
*Darstellung der rechnerisch ermittelten Ausdehnung eines HQ<sub>100</sub> als ergänzende Information zur Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Leine vom 10.10.2001; der Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes innerhalb des natürlichen ist schraffiert hinterlegt.*

<sup>1</sup> natürliches Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>: Gebiet, in dem statistisch einmal in hundert Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist = hundertjährliches Hochwasser = HQ<sub>100</sub>-Gebiet

#### 4. Planungsziele und Planinhalt

##### 4.1. Bauflächen

Mit dem "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenextensiver Einzelhandelsbetriebe - Standorte und Anforderungen" ("Fachmarktkonzept", Februar 1996) wurden u.a. für den Gewerbestandort südliche Hildesheimer Straße Entwicklungsziele formuliert, die zu einer städtebaulichen Aufwertung führen sollen. Vorgeschlagen wurde beidseits der Hildesheimer Straße zwischen Garkenburgstraße im Norden und der Stadtgrenze zu Laatzen im Süden die Ausweitung von Gemischter Baufläche bzw. Kerngebiet und eine Mischnutzung mit ergänzenden Funktionen und Nutzungen. Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel soll auf den Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße beschränkt bleiben (vgl. auch "herausgehobener Fachmarktstandort" im RROP 2005). Gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich sollen ergänzende Funktion für den Entwicklungsstandort südliche Hildesheimer Straße haben.



EINZELHANDELSKONZEPT 1996

##### Standorte für Fachmärkte

 gemischte Bauflächen/  
Kerngebiete an Ausfallstraßen  
mit Stadtbahnanschluß

 Marktgebiete  
laut F-Plan

##### Standorte für flächenextensive Fachmärkte

 Sondergebiet für groß-  
flächigen Einzelhandel

 Mischnutzung mit ergänzenden  
Funktionen und Nutzungen

Die Umsetzung des Fachmarktkonzepts im Flächennutzungsplan erfolgte in Teilen bisher mit dem 112. und dem 171. Änderungsverfahren. Auf deren Grundlage wurde u.a. die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Brauerei Wüfel verwirklicht.

Die mit dem Fachmarktkonzept aufgezeigten städtebaulichen Ziele werden mit dem 197. Änderungsverfahren nunmehr fortgeführt und differenziert.

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches wird entsprechend der aufgezeigten städtebaulichen Zielsetzung "Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung bietet die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorzugsweise aus den Branchen Büro- und Verwaltungsnutzung, freizeitorientiertes Gewerbe oder Autohandel sowie in Teilen - etwa zur Leineaue hin - auch Wohnen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bereits nach den Festlegungen des RROP 2005 nicht zulässig. Über die Vorgaben des RROP hinaus gehend sollen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und auch sonstiger Einzelhandel (außer Kfz-bezogener) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nicht zulässig sein. Nähere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan. Die geplante Bauflächenausweisung soll auch dazu beitragen, die derzeit städtebaulich nicht zufrieden stellende Eingangssituation auf der Westseite der Hildesheimer Straße aufzuwerten.

Über den südwestlichen Teil des Änderungsbereichs hinweg verlaufen eine Hochdruckgas- und eine Trinkwasserleitung mit Schutzstreifen von je 8 m benötigen, die nicht überbaut werden dürfen. Die Detailabstimmung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene.

#### **4.2 Grünflächen**

Die Leineaue als Erholungsraum ist bisher nur auf der Laatzener Seite der Stadtgrenze zu erreichen. Diese Zuwegung, die von der Hildesheimer Straße aus zunächst zwischen Gebäuden hindurchführt, wurde als nicht hinreichend attraktiv für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger erscheinend bewertet. Daher wurde zunächst mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Absicht verfolgt, eine alternative Zuwegung über den Änderungsbereich vorzusehen. Als städtebauliche Zielvorgabe sollte am Südrand des Änderungsbereichs in generalisierender Weise "Allgemeine Grünfläche" dargestellt werden. Alternativ wurde auch eine weiter nördlich liegende Zuwegungsmöglichkeit untersucht, die zwischen denkmalgeschütztem Gutspark und künftigem Baugebiet gelegen wäre. Diese Alternative musste verworfen werden, da aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein derartiger Weg im oftmals nassen Wiesenbereich (Pferdeweide) enden würde.

Zur Fortsetzung des Änderungsverfahrens wurde den Grundstückeigentümern empfohlen, den Bestand an Biotopen, Tieren und Pflanzen erfassen und bewerten und die Auswirkungen auf die Umweltbelange in einem Bericht darstellen zu lassen. Im Rahmen dieser gutachterlichen Arbeit ("Umweltbericht und Vegetationsaufnahme zur 197. Flächennutzungsplanänderung Bereich Hannover-Wüfel", Planungsbüro Stamm-Bente, November 2009) wird hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften zum Schutz des westlich gelegenen vernässten Naturraumpotentials empfohlen, auf eine Wegeerschließung der Leineaue über den Änderungsbereich zu verzichten. Ob das bisherige Planungsziel beibehalten werden kann, ist daher auf detaillierterer Maßstabebene im weiteren Verfahren zu prüfen. In jedem Fall sollen der bestehende Gehölzstreifen an der Stadtgrenze wie der Gehölzstreifen zum Landschaftsraum an der Westgrenze des Änderungsbereichs durch die Darstellung einer "Allgemeinen Grünfläche" gesichert werden.

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

### **5.1 Einleitung**

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

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

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben eine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

#### Flächenbilanz:

*(Die Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung 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.)*

Allgemeine Grünfläche	-	1,3 ha
Gemischte Baufläche	+	1,3 ha

#### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind 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 2005),
- die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Obere Leine", s.a. Abschnitt 3.3.3,
- die Festlegung / Meldung der FFH-Gebiete, s.a. Abschnitt 3.3.4,
- die Verordnung über das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Leine, s.a. Abschnitt 3.3.6

## Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, s.a. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept, s.a. Abschnitt 3.3.2

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

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

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

Gegenstand der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fortsetzung einer baulichen Entwicklung auf der Westseite der südlichen Hildesheimer Straße, an der Stadtgrenze zu Laatzen, auf bisher unbebauten Flächen, angrenzend an den Landschaftsraum der Südlichen Leine. Die Planungsabsicht hat damit grundsätzlich erhebliche Auswirkungen für die Umweltbelange zur Folge.

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die weiteren umweltrelevanten Schutzgüter wurde in fachlicher Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover das Planungsbüro Stamm-Bente von den Grundstückeigentümern im Plangebiet mit der Erfassung und Bewertung der Biotoptypen, der Flora sowie der Fauna und der weiteren Schutzgüter beauftragt. Die Untersuchungen wurden im Gesamt-Zeitraum von Februar bis Oktober 2008 vorgenommen, das Ergebnis wurde im November 2009 vorgelegt.

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

##### **5.2.1.1 Biotoptypen / Biotopstruktur**

In der Stadtbiotopkartierung 1997 wird der ehemals gewerblich genutzte Bereich als Biotoptyp "Industrie- und Gewerbefläche" eingestuft, der Bereich kleingärtnerischer bzw. Freizeitnutzung als Biotoptyp "Strukturreiche(s) Kleingartenanlage/Grabeland" und der Gehölzstreifen am Westrand als "Strauch-Baumhecke/Baumhecke/Kleingehölz des Siedlungsbereichs".

Die aktuelle Erfassung und Bewertung 2008 kommt zu differenzierteren Erkenntnissen. Danach weist der Änderungsbereich unterschiedliche Vegetationsstrukturen auf, im Wesentlichen:

- Ruderalvegetation auf der ehemaligen Gewerbefläche. Hier haben sich durch Bodenumbau und Verdichtung Pflanzengesellschaften eingestellt, die relativ kurzlebig sind und nur bei optimalen Lichtverhältnissen und ohne Gehölzkonkurrenz entstehen können. Die Fläche unterliegt zudem der periodischen Mahd.
- Gras- und Staudenflur mit leichter Verbuschung am Westrand.
- Gehölz- und Gebüschbereiche am Rand der beräumten Gewerbefläche.
- Anthropogen beeinflusste Vegetation im Bereich der kleingärtnerisch / zu Freizeitwecken genutzten Flächen. Die Pflanzengesellschaften sind hier geprägt durch Obst- und Nadelgehölze, größere Rasenflächen, Beeresträucher und Gemüseanbaubereiche. In den weniger gepflegten Teilen hat sich eine Pioniervegetation eingestellt.

Insgesamt wird der Änderungsbereich bezüglich Brache und Kleingartenfläche als naturferner Biotop mit intensiver anthropogener Nutzung eingestuft. Teilweise naturnah und schützenswert dagegen wird im Änderungsbereich der Gehölzsaum am westlichen Rand bewertet.

Hinsichtlich der Biotoptypen hat der Änderungsbereich eine geringe bzw. allgemeine Bedeutung.

#### **5.2.1.2 Pflanzen**

Die Flächen im Änderungsbereich wurden in ihrer Entstehung und Entwicklung zum Teil intensiv von Nutzung durch den Menschen beeinflusst.

Im Bereich der Kleingärten bestimmen die für diese Nutzung typischen Pflanzengesellschaften das Vorkommen der Flora. Neben Koniferen (u.a. Fichten, Scheinzypressen) und Heckenstrukturen (u.a. Liguster, Hainbuche, Scheinzypressen) bestimmen Obstbäume, -sträucher, -niederstämme sowie Rasenflächen das Bestandsbild. Laubbäume und zusammenhängende Laubgehölzstrukturen sind die Ausnahme. Das Schutzgut Pflanzen ist hier von "geringer bis allgemeiner Bedeutung".

Das nördlich der Kleingärten gelegene Brachland zeigt Pioniervegetation und eine geringe Gehölzvielfalt. Der Bereich wird periodisch gemäht. Die Randbereiche weisen teilweise einen Besatz mit Sämlingen auf. Dieser Bereich wird aufgrund der Artenarmut als Bereich mit "geringer bis allgemeiner Bedeutung" beurteilt.

Ein dichter Saum mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) unterschiedlicher Arten sowie unterschiedlicher Größe verläuft im Westen des Untersuchungsgebiets (Böschung). Das vorhandene Gefälle im Gelände wirkt sich auf die Vegetationsverhältnisse dränierend aus. Die hier vorhandene intensive Gehölzvegetationsstruktur sowie der entlang der Mauer des Parkes vorhandene Gehölzstreifen werden als von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Flora bewertet. Die Abpflanzung vom Park zur Brachfläche mit Großbäumen wirkt als bedeutsamer Pufferbereich. Diese Bereiche erhielten die Wertstufe "von allgemeiner Bedeutung".

Entlang der Hildesheimer Strasse befinden sich intensiv durch Mahd gepflegte Rasenflächen und prägende Solitärgehölze. Auf dem begleitend zum Fußweg verlaufenden Grünstreifen befinden sich kleine Sträucher und Trittgesellschaften. Die öffentliche Grünfläche hat den Schutzstatus "allgemeine bis geringe Bedeutung".

Gefährdete Pflanzen der Roten Liste Niedersachsen und Bremen wurden bei der aktuellen Bestandsaufnahme nicht vorgefunden.

Insgesamt hat das Vorkommen an Pflanzen keine höhere als eine allgemeine Bedeutung.

#### **5.2.1.3 Tiere**

Die Erfassung des Bestandes an Tieren konzentrierte sich angesichts der Biotopsituation auf das Vorkommen von Vögeln.

Der im Wesentlichen aus einer Brachfläche und einer Fläche kleingärtnerischer Nutzung bestehende Änderungsbereich ist als insgesamt vegetations- und strukturarm zu bezeichnen. So wurden die angetroffenen Tierarten vorwiegend im Randbereich zur Leineau und außerhalb des Änderungsbereichs festgestellt.

Der Strukturreichtum von Gehölzen ist für eine vielfältige Vogelwelt erforderlich. Im Untersuchungsraum ließen sich die Brachfläche, die Klein- und Freizeitgärten, der Gehölzstreifen an der Böschung sowie der im nördlich gelegenen Park, jenseits der Mauer (außerhalb des Planungsgebiets), die Gehölze an der Hildesheimer Strasse sowie der Leineniederungsbereich im Zusammenhang mit dem Vorkommen von Vogelarten differenzieren.

Während auf der freien Brache Vögel weitgehend im Überflug gesichtet wurden, dienten die begleitenden dichten Gehölzränder mit Unterholz Vögeln als Habitat. In den Kleingärten funktionieren die vorhandenen Hecken und Gehölze als Ansitz- und Schutzbereiche. Die Artenvielfalt an Vögeln erhöhte sich allgemein mit Zunahme der Vegetationsvielfalt und Abnahme der anthropogenen Störungen.

Zur Erfassung des Vogelbestands im Untersuchungsgebiet wurde eine bereichsbezogene Kartierung der Avifauna durchgeführt. Die vorgefundenen Vogelarten wurden hinsichtlich ihrer Bestandsdichte gesichtet.

Die im Planungsbereich vorgefundenen Vogelarten hielten sich überwiegend in den strukturreichen Teilen der angrenzenden Landschaft (Leineaue und Park) außerhalb des Planungsgebiets auf. Hierzu gehören vor allem die mit Gehölzen strukturierten Ränder im Westen an der Böschung und die Gehölze jenseits der nördlich gelegenen Mauer zum Park. Ferner dienen die Heckenstrukturen und die vorhandenen Vegetationsteile in den Klein- und Freizeitgärten als möglicher Lebensraum für die dortige Avifauna. Angesichts der Nähe zur angrenzenden freien Landschaft kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung als Rast-, Brut- und Nahrungsbiotop für Vögel und Kleinsäuger zu.

Von den im Änderungsbereich und im erweiterten Untersuchungsraum festgestellten 21 Vogelarten sind 17 Arten als derzeit ungefährdet und 4 Arten (Feldsperling, Haussperling, Mehlschwalbe, Star) auf der Vorwarnliste nach Roter Liste der gefährdeten Brutvögel (Niedersachsen und Bremen – 2007) verzeichnet. Die Vogelarten der Vorwarnliste hielten sich in den angrenzenden Gehölzrändern (Böschungsrand, Parkrand) und im Bereich des Reiterhofs auf. Nistgehege der oben angemarkten Vogelarten wurden nicht vorgefunden.

Im direkten Planungsbereich wurden keine im Bestand gefährdeten Brutvögel sowie keine Vogelarten der Vorwarnliste gesichtet.

Die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Tiere wird - bezogen auf die Avifauna - als gering eingestuft. Die Randbereiche als Kontaktbereiche zu Vogelarten der Vorwarnliste wurden als von allgemeiner Bedeutung bewertet. Für andere Artengruppen wie Heuschrecken, Tag- und Nachtfalter wie Fledermäuse haben sich Vermutungen einer erhöhten Lebensraumbedeutung nicht bestätigt.

Da im Plangebiet keine streng geschützten Arten angetroffen wurden, werden Belange des besonderen Artenschutzes durch die Planungsziele nicht berührt.

Amphibien wurden im Änderungsbereich nicht beobachtet. Im feuchten Leineniederungsbereich sind hingegen Vorkommen (z.B. Erdkröte) zu vermuten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind insgesamt als gering zu bewerten. Dabei ist von dem Planungsziel des Erhalts und der Sicherung der vorhandenen Gehölzstruktur im Süden und im Westen des Änderungsbereiches auszugehen.

## **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

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

Die Verwirklichung der Planungsziele führt aufgrund der damit verbundenen Versiegelung des Bodens grundsätzlich zu einem Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser.

## Boden

Im Änderungsbereich dominieren Braunerden aus lehmig sandigen Böden (Kiessand), nach Westen zu besteht der Boden aus Lehm, Sand und Kiessand der Leine sowie Tonstein bis Mergelstein mittlerer Ausprägung mit mäßigen Bodenwertzahlen (um 50).

Für den südlichen Teil des Änderungsbereiches wird Mittlerer Hortisol unterlagert von Braunerde (ab ca. 50 cm Tiefe vergleitet) ausgewiesen. Als Hortisol wird ein Boden bezeichnet, der durch langjährige intensive (Klein-) Gartenkultur entstanden ist. Die Bodenart wird als lehmiger Sand beschrieben.

Der nördliche Teil ist mit Ausnahme der Randbereiche mit Schotter befestigt. Vermutet werden flächenhafte Auffüllungen, so dass hier natürliche Bodenprofile nicht oder nur begrenzt zu erwarten sind.

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.

### Lebensraumfunktion:

Südlicher Teil: Die intensive kleingärtnerische Bodennutzung führte zu einer Humus- und Nährstoffanreicherung, so dass Hortisole in der Regel als fruchtbare Böden gelten. Für den Boden im Änderungsbereich ist nach der Bodenschätzung eine mittlere natürliche Fruchtbarkeit ausgewiesen (Ackerzahl 51); das natürliche ackerbauliche Ertragspotential ist mittel. Schutzwürdigkeit: mittel.

Nördlicher Teil: Im Bereich der ehemaligen Gewerbefläche sind große Teilbereiche mit Schotter befestigt. Hier ist keine natürliche Bodenfruchtbarkeit zu erwarten. Schutzwürdigkeit: gering.

Insgesamt besteht eine nur geringe Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Lebensraumfunktion.

### Regelungsfunktion:

Südlicher Teil: Nach der ausgewiesenen Bodenart (lehmiger Sand) ist das Wasserrückhaltevermögen als mittel bis hoch einzuschätzen. Schutzwürdigkeit: mittel bis hoch.

Nördlicher Teil: Das Wasserrückhaltevermögen ist nicht einschätzbar, da Auffüllungen in der Regel sehr heterogen aufgebaut sein können.

### Filter- und Pufferfunktion:

Südlicher Teil: Aufgrund der Art und Mächtigkeit des Bodens wird das Filter- und Pufferpotenzial als mittel eingeschätzt. Schutzwürdigkeit: mittel. Weiterer Hinweis: Hortisole können infolge ihrer bisherigen Nutzung schadstoffbelastet sein (vor allem durch Aufbringen von Asche und mineralischem Dünger).

Nördlicher Teil: Aufgrund der vermuteten Auffüllung und der Befestigung der Oberfläche mit Schotter wird das Filter- und Pufferpotenzial für diesen Bereich als gering geschätzt. Schutzwürdigkeit: gering.

### Archivfunktion:

Südlicher Teil: Hortisole gehören aufgrund ihrer Entstehung zu den Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. Schutzwürdigkeit: hoch.

Nördlicher Teil: Auffüllung oder mit Schotter befestigte Fläche. Schutzwürdigkeit: gering.

Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit des Bodens im Änderungsbereich differenziert zu betrachten. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches (Brachfläche) ist von einer geringen Schutzwürdigkeit auszugehen, im südlichen Teil (Kleingartengelände) ist die Schutzwürdigkeit aufgrund der Archivfunktion der Hortisole grundsätzlich als hoch zu bewerten. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Kleingartengelände unregelmäßig bebaut ist, d.h. die im südlichen Teil gelegenen Parzellen zeichnen sich durch einen geringeren Bebauungsgrad aus als die im nördlichen Teil gelegenen. Entsprechend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens zu minimieren, kommen verschiedene Maßnahmen in Betracht, die auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. bei späteren Vorhaben zu prüfen sind, wie Vermeidung / Minimierung der Versiegelung und Verzicht auf Bodenauftrag auf den hochwertigen Teilflächen (vgl. hierzu Abschnitt 4.2), Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser.

#### Grundwasser

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich zum großen Teil in einem Gebiet, das potentiell eine Grundwasserneubildungsrate von >270 mm/a (Einstufung: "sehr hoch") aufweist. Die reale Grundwasserneubildungsrate liegt jedoch nur im Bereich von 0 - 75 mm/a und wird daher als "gering" bewertet. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "mittel" bewertet. Bei künftigen Nutzungen ist besonders darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

Das Grundwasser steht bei etwa 2-3 Meter (2 wasserführende Schichten) unter dem Gelände an. Die Abflussrichtung des Grundwassers verläuft in Richtung Westen zur Leineniederung. Daher kommt dem Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen eine hohe Bedeutung zu.

Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich zwar nur eine geringe Bedeutung. Um Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der näheren Umgebung zu vermeiden bzw. um die Zufuhrmenge zu erhöhen, die gezielte Regenwasserversickerung anzustreben. Die Flächen im Plangebiet sind dafür vorbehaltlich noch zu ermittelnder Kriterien wie Grundwasserflurabstand und Altlastenfreiheit grundsätzlich geeignet. Allerdings erscheinen die Versickerungsmöglichkeiten aufgrund der teilweise grundwasserstauenden Bodenschichten eingeschränkt.

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

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich im Planbereich nicht. Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs verläuft ein Graben, der als Gewässer III. Ordnung im Sinne des Nds. Wassergesetzes eingestuft ist. In diesen Graben mündet aus östlicher Richtung kommend nördlich und südlich angrenzend je eine Regenwasserkanalisation. Der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Grabens ist bei angrenzender baulicher Nutzung zu beachten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering bis mittel zu bewerten.

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

#### Altlasten / Altablagerungen

Eine Teilfläche im Änderungsbereich war bis vor einigen Jahren gewerblich genutzt (Lkw-Handel). Aus dieser Nutzung könnte eine verbliebene Belastung des Bodens resultieren. Bisher sind Bodenverunreinigungen nicht bekannt. Im weiteren Verfahren sind diesbezüglich geeignete Untersuchungen durchzuführen.

Im Änderungsbereich ist mit dem Auftreten von Auffüllungen zu rechnen. Grundsätzlich zeichnen sie sich vor allem durch Beimengungen an Ziegelschutt und Schlacke aus und sind häufig mit Schwermetallen und / oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist daher mit belastetem Bodenaushub zu rechnen. Eine gutachterliche Begleitung kann erforderlich sein. Eine gezielte Versickerung von Regenwasser ist nur nach Entfernung der Auffüllungsmaterialien möglich.

#### Kampfmittel

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind nach Luftbildauswertungen keine Bombardierungen des Plangebietes festgestellt worden. Hinweise auf im Boden verbliebene Kampfmittel liegen bisher nicht vor. Sollten bei Bodenarbeiten Kampfmittelreste aufgefunden werden, sind die zuständigen Behörden zu verständigen.

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

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach liegt der Änderungsbereich am Rand der Leineaue in einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO<sub>2</sub>-Belastung (sog. "Gunstraum").

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass die Flächen westlich der südlichen Hildesheimer Straße und damit auch der Änderungsbereich nicht zu den lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen gehört. Die Bedeutung der bisherigen Freiflächen als Kaltluftlieferant wird als gering bis sehr gering festgestellt.

Die westlich des Änderungsbereiches gelegenen großflächigen Wiesen der Leineaue sind dagegen wichtige Kaltluftentstehungsbereiche, die zur Frischluftversorgung vorwiegend der östlich davon gelegenen Siedlungsbereiche beitragen.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation oder die klimaökologische Funktion entscheidend nachteilig verändert.

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 der Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes zu prüfen, um eine bestmögliche Luftqualität zu erhalten und zum Klimaschutz beitragen zu können.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima bei Verwirklichung der Planung als gering zu bewerten.

## **5.2.4 Schutzgut Mensch**

### **5.2.4.1 Lärm**

Verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) gehen von der Hildesheimer Straße aus.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind hier angesichts des Planungsziels und der baulichen Nutzung in der Umgebung nur die Tagesbelastungen relevant. Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 nebst der Fortschreibung 2007 abgebildeten Situation sind Mittelungspegel von > 50 bis 60 dB(A) festzustellen. Für den unmittelbaren Randbereich der Hildesheimer Straße sind erhöhte Werte (> 60 dB(A)) zu verzeichnen. Weder die für Gewerbegebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (65 dB(A)), noch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung (69 dB(A)) werden überschritten, so dass bei einer ausschließlich gewerblichen Nutzung Schallschutzmaßnahmen für die im Änderungsbereich Arbeitenden nicht erforderlich werden. Die Werte der Ermittlungen für die vom Betrieb der Stadtbahnlinie ausgehenden Schallemissionen liegen noch unter den Werten für den Straßenverkehr (im Bereich von > 45 bis 50 dB(A)). Sofern in Teilen Wohnnutzung angestrebt wird, sollte diese zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinflüssen in dem der Leineau zugewandten Teil künftiger Bebauung angeordnet werden, um auch hierfür die für Mischgebiete anzusetzenden schalltechnischen Richtwerte einhalten zu können.

In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches, auch anschließend auf dem Gebiet der Stadt Laatzen, sind schützenswerte Wohnnutzungen nicht vorhanden, so dass die von einer gewerblichen Nutzung ausgehenden betriebsbedingten Geräusche nicht zu einer Belästigung von Wohngebieten führen.

Auswirkungen durch zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr stellen angesichts der bestehenden Belastung der Hildesheimer Straße (Querschnittsbelastung in Höhe des Änderungsbereiches nach letzter Knotenpunktzählung im Jahre 2001 an der Kreuzung Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße = rd. 16.100 Kfz/12 h, im Abschnitt südlich Behnstraße nach dem Stand 2009 der Verkehrsmengenkarte 22.700 Kfz/24 h) keine relevante Größe dar.

### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Eine Verschlechterung der Lufthygiene-Situation durch die Realisierung der Planungsziele ist nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen in Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

### **5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches, auf dem früher eine gewerbliche Nutzung bestand und der nach Aufgabe und Abräumung der Baulichkeiten brach liegt, hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen. Die südlich davon gelegene private Kleingartenanlage bietet Möglichkeiten der wohnungsnahen Freizeitgestaltung. Kleingartenrechtlich handelt es sich hierbei um "Grabeland". Dennoch sollte bei Aufgabe dieser Nutzung den Pächtern durch die Eigentümer Ersatz angeboten werden.

Der Änderungsbereich ist nicht allgemein zugänglich, die Leineau ist hierüber nicht zu erreichen. Eine Zuwegung in den Landschafts- und Erholungsraum der Leineau ist auf dem Gebiet der Stadt Laatzen gegeben. Da diese von der Hildesheimer Straße aus in östlicher Richtung zunächst zwischen Gebäuden hindurchführt, wurde sie bisher als nicht hinreichend attraktiv für Radfahrerinnen und Radfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger bewertet. Eine Verbesserung sollte mit einer am Südrand des Änderungsbereichs gelegenen Grünverbindung erreicht werden. Das naturschutzfachliche Gutachten (s. Abschnitt 5.2) empfahl, dieses Ziel zum Schutz des westlich gelegenen vernässten Naturraumpotentials aufzugeben. Im weiteren Verfahren ist

auf detaillierterer Maßstabsebene zu prüfen, ob eine Umsetzung des ursprünglichen Ziels natur- und landschaftsverträglich möglich ist.

#### **5.2.4.4 Schutz vor Hochwasserereignissen**

Das gesetzliche sowie das natürliche Überschwemmungsgebiet in den Grenzen eines hundertjährigen Hochwassers reichen von Westen her bis an den Änderungsbereich heran. Aufgrund des gegenüber der Leineaue höher liegenden Geländes besteht eine Hochwassergefahr bei einem max. hundertjährigen Hochwasserereignis nicht (vgl. Abschnitt 3.5).

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

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind schutzwürdig.

Der Änderungsbereich ist - auch im kleingärtnerisch genutzten Teil - als strukturarm zu bezeichnen. Hinsichtlich der Vielfalt besteht daher nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung.

Die Eigenart wird durch die Charakteristik eines Landschaftsraumes bestimmt. Die wenig gegliederten Flächen lassen das Untersuchungsgebiet abschnittsweise weiträumig wirken. Gehölzgruppen oder strukturierende Bäume fehlen zu einer strukturellen Binnengliederung. Die westliche Grenze des Änderungsbereiches wird durch den von Süden nach Norden verlaufenden Gehölzsaum gegliedert. Der südliche Teil (Kleingärten) ist verhältnismäßig strukturreich (Saumgesellschaften, Hecken, Bäume, Sträucher). Die Bewertung für die Eigenart für den überwiegenden Teil ist "geringe bis allgemeine Bedeutung", für die Ränder etwas höher.

Wertbestimmend für die Schönheit des Landschaftsraumes im Änderungsbereich ist die Lage an der viel befahrenen Hildesheimer Straße und die benachbarte Gewerbebebauung sowie die visuell stark in Erscheinung tretende Stadtbahntrasse, ferner die allgemein fehlende Vielfalt und die relative Strukturarmut. Diesbezüglich wurde die Bewertung als "gering bis von allgemeiner Bedeutung" vorgenommen.

Das Plangebiet hat zusammen mit dem nördlich angrenzenden Gutsark einen Wert als Pufferfläche für den sich anschließenden Landschaftsraum der Leineaue.

Die Planungsziele der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes führen zu einer Veränderung des Orts- und des Landschaftsbildes, insbesondere entlang der Hildesheimer Straße. Dabei ist allerdings zu beachten, dass bereits heute durch die Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Wülfel und die sich daran anschließende Umfriedungsmauer der Parkanlage auf rd. 240 m eine bauliche Einfassung der Hildesheimer Straße besteht. Die sich nach Süden anschließenden Fläche haben bis zu den auf Laatzener Gebiet befindlichen Gewerbebauten eine Frontlänge von rd. 100 m an der Hildesheimer Straße, davon nimmt die Kleingartenfläche eine Länge von rd. 60 m ein. Von der Hildesheimer Straße ist die hinter dem Änderungsbereich gelegene Leineaue auch wegen des breiten Gehölzstreifens an seinem Westrand nicht wahrnehmbar.

Die mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungsziele können zur städtebaulichen Aufwertung der Eingangssituation an der Stadtgrenze zu Hannover und damit auch zur Verbesserung des Ortsbildes führen.

Als ortsbildprägend und mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Gehölzreihe anzusehen, die die Grenze der Leineaue markiert. Sie ist bei einer künftigen Bebauung zu erhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Verwirklichung der Planung als gering bis mittel zu bewerten.

### **5.2.6 Natura 2000**

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. 344 durch die 197. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu befürchten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Des Näheren wird hierzu auf Abschnitt 3.3.5 verwiesen.

### **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.

In diesem Sinne sind im Änderungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

Die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Parkanlage mit Villa ist als Kulturgut denkmalgeschützt. Bei einer baulichen Entwicklung im Änderungsbereich sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

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

Die Verwirklichung der Planungsziele lässt eine weitgehende Versiegelung des Bodens erwarten. Diese führt zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und verminderter Grundwasseranreicherung. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass wegen des nach Westen in die Leineaue gerichteten Grundwasserabflusses nur eine schadstofffreie Versickerung stattfinden kann.

### **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 Durchführung der Planung werden die aufgezeigten Folgen im Wesentlichen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild eintreten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige Kleingartennutzung fortgesetzt werden können, während die nördlich davon gelegene ehemalige Gewerbefläche sich selbst überlassen bliebe, sofern die bisherige Pflege aufgegeben wird. Die nachteiligen Folgen für die Schutzgüter träten nicht ein.

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

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

#### **5.4.1 Vermeidung**

Die Verwirklichung der Planungsziele führt zu den in Abschnitt 5.2 beschriebenen Auswirkungen. Dabei sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Klima und Mensch als gering, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild als mehr als gering zu bewerten. Die Auswirkungen sind bei Durchführung der Planung unvermeidbar.

#### **5.4.2 Verringerung**

Als Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Eingriffe sollen angestrebt werden:

- gezielte Regenwasserversickerung, sofern die Zuführung in das Grundwasser ohne Schadstoffeinträge möglich ist
- möglichst hoher Freiflächenanteil auf den neuen Baugrundstücken
- Erhalt, Sicherung und Förderung wertvollen Gehölzbestandes am Süd- und Westrand sowie am Nordrand des Änderungsbereichs.

Möglichkeiten dazu sind auf der Bebauungsplan-Ebene zu prüfen und in geeigneter Weise festzusetzen.

#### **5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Verwirklichung der Planungsziele führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen sind. Der Ausgleichsbedarf ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen vom Verursacher des Eingriffs bereitgestellt werden. Angesichts der verhältnismäßig geringen Größe der neu dargestellten Gemischten Baufläche werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich unterhalb der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes liegen, so dass eine etwaige Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" auf dieser Ebene nicht erfolgt.

Als mögliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im naturschutzfachlichen Gutachten benannt:

- periodische Vernässung von kleineren Teilbereichen in der Leineniederung,
- gebietsnahe Anpflanzung von Gehölzen (z.B. Kopfweiden im Bereich der Leinewiesen, Streuobstwiese im Bereich des angrenzenden Gutsparks).

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

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

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

Mit der 197. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Zielsetzungen des Fachmarktkonzepts 1996 für die südliche Hildesheimer Straße fortgesetzt werden. Standortbezogene Alternativen kommen daher nicht in Betracht.

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

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

Mit der Darstellung einer anderen Bauflächenkategorie (Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche) wären die dem 197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen nicht zu erreichen, ebenso wenig eine Ausweisung in geringem Umfang.

Planungsalternativen im Änderungsbereich kommen daher nicht in Betracht.

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

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

Grundlagendaten sind entnommen dem Landschaftsrahmenplan (s. Abschnitt 3.3.1) und der Stadtbiotopkartierung 1997 (s. Abschnitt 5.2.1.1), dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 nebst dem Stand dessen Fortschreibung (Schall-Immissionsplan 2007) (s. Abschnitt 5.2.4.1), der Verkehrszählung aus dem Jahre 2001 im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Wilkenburger Straße / Behnstraße (vgl. Abschnitt 5.2.4.1) und dem "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" sowie der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (s. Abschnitt 5.2.3).

Zur Ermittlung des Bestandes an Biotopen, Tieren und Pflanzen wurde im Auftrag der Grundstückseigentümer im Änderungsbereich der gutachterliche "Umweltbericht und Vegetationsaufnahme zur 197. Flächennutzungsplanänderung Bereich Hannover-Wülfel" (Planungsbüro Stamm-Bente, November 2009) erarbeitet. Dessen Ergebnisse wurden für den Umweltbericht im Rahmen dieser Begründung ebenfalls verwendet.

### **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 durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen

ergeben.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 197. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Gezielte Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sollten bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den in dessen Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Umweltüberwachung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind auch die Ziele des Flächennutzungsplanes zu prüfen und ggf. zu ändern.

### **5.8 Zusammenfassung**

Planungsziel ist, südlich der ehemaligen Brauerei Wüfel die im "Konzept zur Ansiedlung großflächiger flächenintensiver Einzelhandelsbetriebe" vom Februar 1996 entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen fortzuführen. Wie bereits durchgängig auf der Ostseite der Hildesheimer Straße soll in dem an der Stadtgrenze gelegenen Bereich, der zu einem Teil bis vor einigen Jahren gewerblich genutzt war und der in einem weiteren Teil heute kleingärtnerisch genutzt wird, "Gemischte Baufläche" dargestellt werden. Ermöglicht werden sollen hier gewerbliche Nutzungen etwa aus den Branchen Büro- und Verwaltungsnutzung, freizeitorientiertes Gewerbe, Autohäuser, ggf. auch Wohnen, welches vorzugsweise der Leineaue zugewandt sein sollte. Großflächiger Einzelhandel sowie Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit sollen dagegen nicht zulässig sein. Auf detaillierterer Maßstabsebene ist im weiteren Verfahren zudem zu prüfen, ob am Südrand des Plangebiets die Zugänglichkeit des Landschaftsraums verbessert werden kann. Der Flächennutzungsplan enthält hier diesbezüglich mit einem Streifen "Allgemeine Grünfläche" eine Option. Die Verwirklichung der Planung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere bezüglich der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild, die möglichst in der Nähe des Eingriffs auszugleichen sind. Besonderer Bedarf besteht auch zur Minimierung von Eingriffen, die vorhandenen Gehölzstreifen an den Rändern des Änderungsbereiches sind zu erhalten und zu sichern.

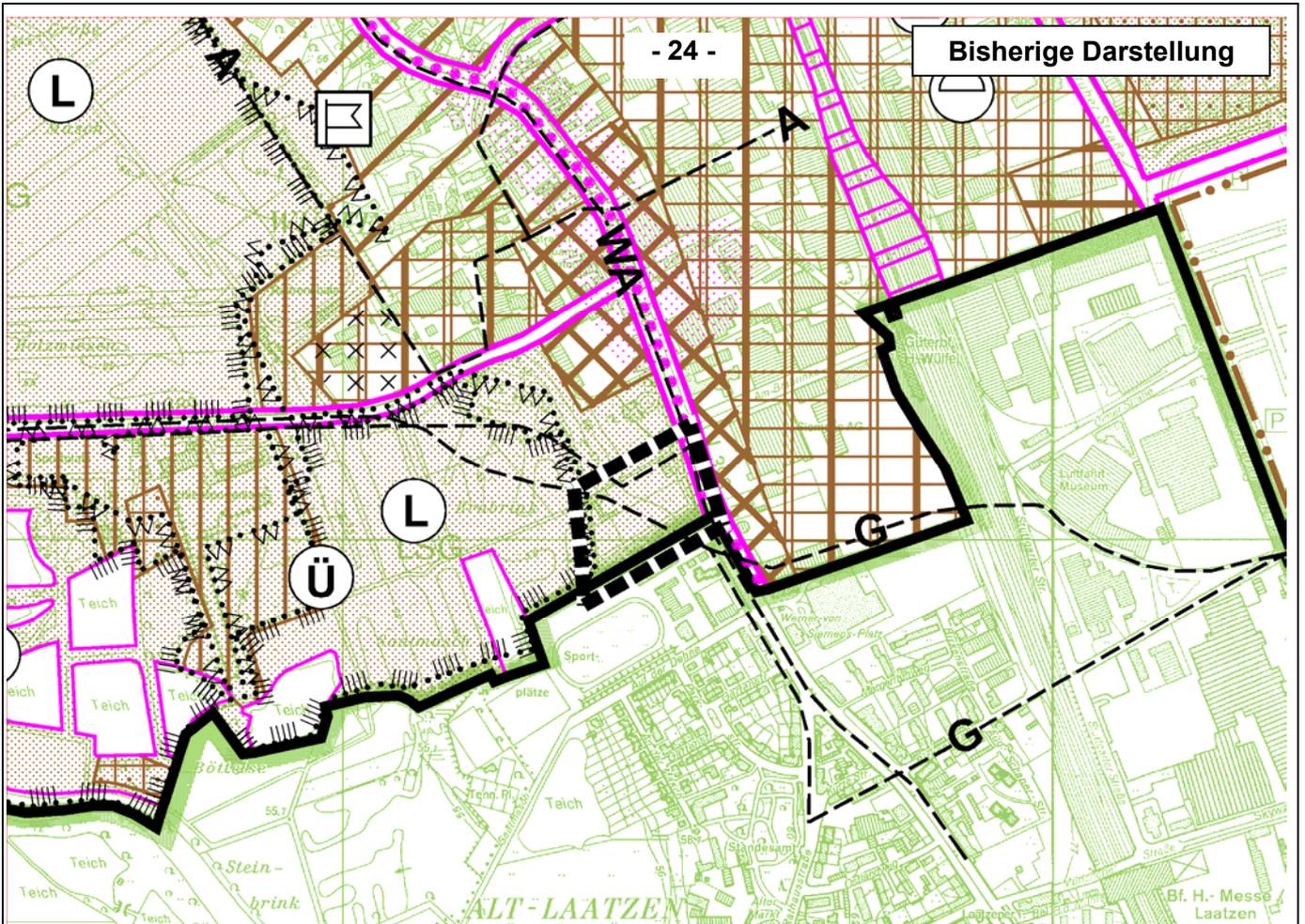
Planungsalternativen ergeben sich angesichts der konkreten zu beplanenden Fläche in Bezug auf den Standort nicht. Alternativen bezüglich der Planinhalte wären bzgl. der Bauflächenausweisung nur theoretisch gegeben und würden das Planungsziel nicht erreichen. Auch der Verzicht auf die beabsichtigte Bauflächendarstellung würde die städtebauliche Zielsetzung verfehlen.

Entwurf der Begründung  
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung  
Hannover, den

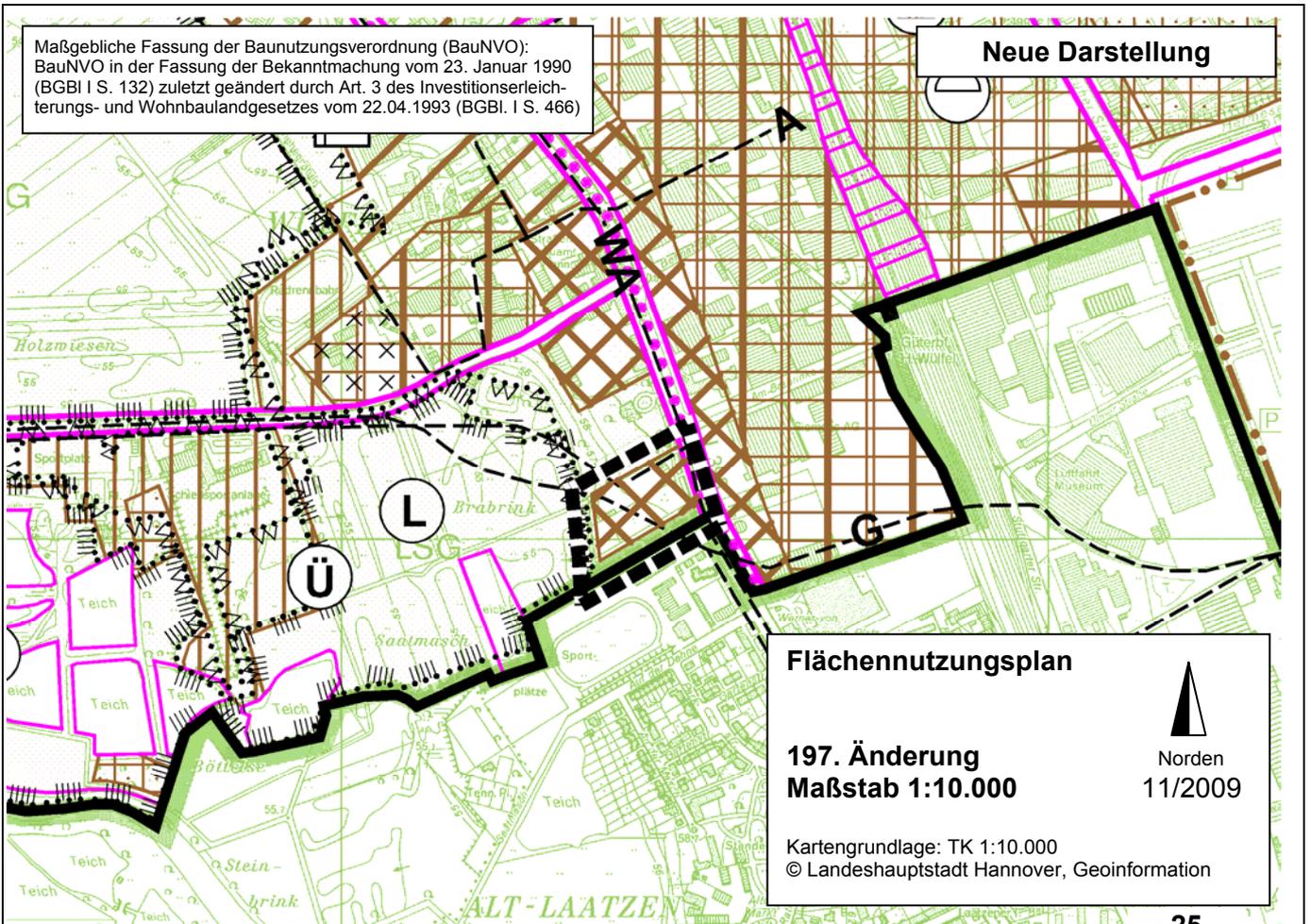
(Heesch)  
Fachbereichsleiter

**Bisherige Darstellung**



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

**Neue Darstellung**



**Flächennutzungsplan**

**197. Änderung**  
**Maßstab 1:10.000**

Kartengrundlage: TK 1:10.000  
 © Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

Norden  
 11/2009

# 197. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER NUTZUNG

### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEBEGEBIET



INDUSTRIEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE



### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



SPORTFLÄCHE



WASSERFLÄCHE



### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN

MIT HALTEPUNKT



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET



## KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN



## EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

KULTUR UND FREIZEIT

FESTPLATZ



## SONSTIGE EINRICHTUNGEN

BEREICH MIT MARKTFUNKTION



## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

STÄDTISCHER WERKHOF



LEITUNGEN :

GAS



WASSER



ABWASSER



**ÄNDERUNGSBEREICH** -----