

182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Bult / Lindemannallee

Begründung

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

1. Anlass und Ziel der Planung

An der Lindemannallee errichten die Stadtwerke Hannover AG auf der Grundlage bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 1595, rechtsverbindlich seit 25.09.1996) ein neues Umspannwerk, das die bestehende Anlage im rückwärtigen Bereich der Lindemannallee ersetzen soll. Für das freiwerdende Grundstück des alten Umspannwerkes besteht das Ansiedlungsinteresse für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m². Die dadurch zu erwartende erhebliche Verbesserung der Nahversorgungssituation des Stadtteiles Bult liegt im städtebaulichen Interesse.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1677 sollen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden, um insbesondere die Voraussetzung für das geplante Ansiedlungsvorhaben zu schaffen und in Teilbereichen die Festsetzungen den tatsächlichen Nutzungen anzupassen. Die Festsetzung eines "Sondergebietes für Einzelhandel" ist gegenwärtig nicht aus der Darstellung "Gewerbegebiet" des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung auch des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. In diesem Zusammenhang werden die bisherigen Darstellungen der bereits bestehenden verbindlichen Bauleitplanung angepasst, insbesondere wird die bestehende Reitsportanlage berücksichtigt.

2. Landschaftliche und städtebauliche Situation

Der Bereich der 182. Flächennutzungsplan-Änderung ist am südöstlichen Rand der Wohngebiete des Stadtteils Bult zwischen Lindemannallee im Nordwesten und dem Landschaftsschutzgebiet "Alte Bult" im Südosten gelegen. Durch die bestehende Bebauung des hier ansässigen Reitsportvereins und des bisherigen Umspannwerkes besteht hier bereits eine bauliche Einfassung des Landschafts- und Erholungsraumes, die jedoch noch zwischen diesen beiden Baulichkeiten unterbrochen ist. Gerade hier findet sich zum Landschaftsschutzgebiet hin gelegen in bedeutsamem Umfang ein Gehölzbestand. Das ehemalige Umspannwerk ist von Rasenflächen und prägenden alten Bäumen umgeben. Zwischen Bahn und den Ställen der Reitsportfläche befinden sich aufgelassene Gärten mit Obstbäumen, Kleingehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen, die extensiv genutzt werden und weitgehend ruderalisiert sind.

Das Plangebiet ist vom Stadtteil Bult aus zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, ansonsten mit Kraftfahrzeugen über die Lindemannallee.



Luftbild 2001

3. Rechtliche Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Mit dem geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 (RROP 1996) für den Großraum Hannover ist die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels verbindlich geregelt (Regionales Einzelhandelskonzept, 4. Änderung zum RROP 1996, Juni 2001). Danach liegt der Änderungsbereich im oberzentralen Standortbereich, in dem die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels raumordnerisch zulässig ist. Ferner legt das RROP 1996 für den direkt angrenzenden Landschaftsraum der "Alten Bult" "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft" fest. Ferner ist dieser Raum Bestandteil des "Vorranggebietes für Freiraumfunktionen". In der Lindemannallee ist die Planung einer weiteren Stadtbahnstrecke festgelegt.

Das von der Regionsversammlung in der Sitzung am 05.07.2005 als Satzung beschlossene RROP 2005 soll die bisherigen Festsetzungen für den Bereich der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes und seinen Nahbereich fortsetzen.

Die mit der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen entsprechen den Festlegungen des RROP.

3.2 Bebauungspläne

Der Teilbereich der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Gelände des ehemaligen Umspannwerkes und der vorgelagerten Bebauung an der Lindemannallee liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 944 (in Kraft getreten 06.04.1977). Dieser setzt hier "Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk" sowie "Baugrundstück für Tankstelle und Garagen" fest.

Für den Teilbereich des neuen Umspannwerk-Standortes setzt der seit 25.09.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1595 "Gewerbegebiet" fest, südöstlich davon "Grünfläche / Sportanlage Reitsport". Für die bestehenden Gebäude der Reitsportanlage sowie für einen Ergänzungsbau ist eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Für die nunmehr angestrebten Nutzungen soll der Bebauungsplan Nr. 1677 die bestehenden Festsetzungen ändern.

3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich lediglich für einen kleinen, zum Landschaftsschutzgebiet gewandten Teil der Reit-sportanlage als Entwicklungsziel für Arten und Lebensgemeinschaften "Förderung von Lebensräumen in Sportanlagen" und als Entwicklungsziel für die Erholung in Grün- und Freiräumen die "Verbesserung der Verbindung zwischen Wohnbereichen / Stadtteilen und Freiräumen". Für das letztgenannte Entwicklungsziel besteht bereits eine rechtsverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1595, die mit dem Bebauungsplan Nr. 1677 fortgesetzt werden soll.

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

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

3.5 Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Naturschutzgebiete sowie naturschutzrechtlich besonders geschützte Biotope nach § 28a oder § 28b NNatG sind von der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. An den Änderungsbereich schließt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet "Alte Bult" an. Beeinträchtigungen des Schutzzweckes sind durch die Planungsziele nicht zu erwarten.

3.6 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Vorbelastungen

4.1 Verkehrsimmissionen

4.1.1 Verkehrslärm

Bedeutende verkehrsbedingte Schallimmissionen gehen von der Lindemannallee im Nordwesten und von der Bahnstrecke im Westen aus und wirken auf den Änderungsbereich ein. Im

städtischen Straßennetz hat die Lindemannallee die Funktion einer Hauptverkehrsstraße. Im Schallimmissionsplan Hannover 2000 ist die durch die unterschiedlichen Lärmquellen erzeugte Lärmsituation im Stadtgebiet mit einem Berechnungsprogramm flächendeckend dargestellt worden.

Straßenverkehrslärm

Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist für den Änderungsbereich einen Tagwert von 40 - 75 dB(A) und einen Nachwert von 35 - 50 dB(A) aus.

Schienenverkehrslärm

Bezüglich der Bahnstrecke verzeichnet der Schallimmissionsplan für den Änderungsbereich eine Belastung von 40 - 70 dB(A) am Tag und nachts.

Da im Änderungsbereich keine vor Schallimmissionen zu schützende Wohnbebauung vorhanden oder geplant ist, nimmt der Schallimmissionsplan keine Darstellung von Konflikten wegen der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vor. Falls Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der im Änderungsbereich Arbeitenden erforderlich wären, erfolgen die dafür geeigneten Festsetzungen im Bebauungsplan.

4.1.2 Lufthygiene

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 (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach zeigt nur der unmittelbar an der Lindemannallee gelegene Bereich eine potentiell überdurchschnittlicher NO₂-Belastung, während der übrige Planbereich eine potentiell unterdurchschnittliche NO₂-Belastung aufweist (sog. "Gunstraum").

4.2 Altlasten / Altablagerungen

Im Änderungsbereich an der Lindemannallee gelegen ist der Betrieb einer Tankstelle. In der Vergangenheit aufgefundene Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit dem Abbruch und dem Neubau der Tankstelle wurden im Zuge von Bodensanierungsmaßnahmen beseitigt. Während des Einbaus der neuen Tanks wurde die Grundwasserqualität kontrolliert und keine Beeinträchtigung durch Schadstoffe festgestellt. Hinweise auf die Erforderlichkeit weiterer Untersuchungen bestehen nicht.

Grundsätzlich altlastenverdächtig ist der Bereich des bisherigen Umspannwerkes. Es steht zu vermuten, dass Transformatoren- und Isolieröl in das Erdreich gelangt ist. Eine historische Recherche und anschließende orientierende Untersuchungen sind grundsätzlich erforderlich. Unabhängig von den Ergebnissen der Untersuchungen können die Bauleitplanverfahren fortgeführt werden, da eine sensible Nachnutzung nicht angestrebt wird. Die Baulichkeiten auf dem Gelände des Umspannwerkes müssen ohnehin abgebrochen und die tief im Boden verlaufenden Leitungen müssen aufgenommen werden, so dass im Zuge der Bauvorbereitung eine Beseitigung ggf. vorliegender Bodenbelastungen erfolgen kann.

In nördlicher Richtung befindet sich in der Südstadt der ehemalige Standort eines Chemikalienhandels. Dort hat in der Vergangenheit der Umgang mit den Produkten zu einer großräumigen

Grundwasserverunreinigung geführt. Das Schadenszentrum ist bautechnisch sicher eingeschlossen. Noch vorhandene Spuren der Schadstoffe lassen sich wirtschaftlich nicht sanieren. Bei Baumaßnahmen, bei denen das Grundwasser abgesenkt werden muss, kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität nicht sicher ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls muss das geförderte Wasser vor der Ableitung gereinigt werden.

4.3 Kampfmittel

Wegen militärischer Nutzung zu Zeiten des Zweiten Weltkrieges wird die "Alte Bult" pauschal als "Rüstungsalast" geführt. Für den Änderungsbereich sind keine Anzeichen für eine Gefährdung gegeben.

5. Planinhalt

5.1 "Sonderbaufläche - Einzelhandel"

Das "Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" vom August 2002 (erstellt im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover von der Fa. CIMA GmbH) stellt für den Stadtbezirk Südstadt-Bult einen insgesamt hohen Handlungsbedarf fest, da ein offenes Umsatzpotenzial und eine unterdurchschnittliche Versorgungsdichte vorhanden sind. Die Rahmenbedingungen für eine Verdichtung der Nahversorgung werden jedoch als nicht ideal eingeschätzt, da die Südstadt bereits über eine sehr enge Bebauung verfügt und in der Bult die kritische Masse an Konsumenten fehlt.

Für den Bereich des ehemaligen Umspannwerkes besteht ein Ansiedlungsinteresse für einen Lebensmitteldiscounter. Daher soll nunmehr im Flächennutzungsplan entsprechend der in Abschnitt 1 aufgezeigten Zielsetzung die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung dieses Marktes in der Funktion eines Lebensmittel-Nahversorgers vorbereitet werden. Die beabsichtigte Größenordnung von ca. 1.100 m² Verkaufsfläche erfordert die Darstellung als "Sonderbaufläche - Einzelhandel", um entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen zu ermöglichen. Der Standort ist an der Peripherie der Wohnbebauung im Stadtteil Bult gelegen und kann sowohl fußläufig oder mit dem Fahrrad als auch mit dem Kraftfahrzeug erreicht werden. Daher kann der Standort nicht nur zur Versorgung des Stadtteils Bult, sondern auch der südwestlichen Südstadt dienen.

5.2 "Gewerbliche Baufläche"

Die bisherige Darstellung "Gewerbegebiet" wird - der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes entsprechend - in "Gewerbliche Baufläche" umgewandelt und im Bereich der bestehenden Reitsportanlage zurückgenommen. An der Lindemannallee erfolgt eine Anpassung an den neuen Standort des Umspannwerkes.

5.3 "Sportfläche"

Die bestehende Reitsportanlage wird nunmehr auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt und als "Sportfläche" dargestellt.

5.4 "Allgemeine Grünfläche"

Die bestehende Grünverbindung entlang der Bahnstrecke bleibt unberührt. Hierfür ist "Allgemeine Grünfläche" dargestellt.

6. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

6.1 Einleitung

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

- eine Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich einer Beschreibung der Art und des Umfanges sowie des Bedarfes an Grund und Boden,
- die 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 182. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 5 dieser Begründung verwiesen.

Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über das bisherige Baurecht hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge.

Die Bilanzierung der Änderung der Flächendarstellungen ergibt folgendes Bild:

Gewerbegebiet	-	1,55 ha
Gewerbliche Baufläche	+	0,81 ha
Sondergebiet Einzelhandel	+	0,74 ha
Allgemeine Grünfläche	-	0,89 ha
Sportfläche	+	0,89 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 182. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach §§ 28 a und 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz; der zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene konkret ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgelegt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im allgemeinen zunächst nur eine Grobabschätzung vorgenommen; zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes an Pflanzen und Tieren wurde eine Biotoptypenkartierung sowie die Erfassung der Baum- und Strauchvegetation und deren Bewertung durchgeführt, weitere Grundlagendaten liefert eine noch durchzuführende Bodenuntersuchung (historische Recherche, orientierende Untersuchungen) sowie das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover
- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzgesetz); für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und der Verkehrsmengenkarte Hannover 1995 / den letzten Verkehrszählungen entnommen

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, s. Abschnitt 3.3
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Alte Bult", s. Abschnitt 3.5

6.3 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.

Kern der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umwidmung einer bestehenden baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie, nämlich die Umwandlung von "Gewerbegebiet" in "Sonderbaufläche - Einzelhandel". Zwar ergibt sich durch Anpassung der Flächennutzungsplan-Darstellung für den Standort des neuen Umspannwerkes eine Erweiterung des für bauliche Nutzungen vorgesehenen Bereiches, jedoch besteht hierfür bereits rechtsverbindliches Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 1595. Die 182. Änderung des Flächennutzungsplanes führt daher im Vergleich zur zulässigen und bisher ausgeübten Nutzung weder räumlich noch durch sonstige Veränderungen / Beeinträchtigungen zu zusätzlichen oder neuen Umweltauswirkungen.

Folgende Schutzgüter können betroffen sein:

6.3.1 Schutzgut Tiere

Zwischen Bahn und den Ställen der Reitsportfläche befinden sich aufgelassene Gärten mit Obstbäumen, Kleingehölzen und vielfältigen Kleinstrukturen, die extensiv genutzt werden und weitgehend ruderalisiert sind. Sie weisen eine hohe Lebensraumbedeutung auf und bieten wichtige Rückzugsbereiche für z.B. Vögel, Tagfalter und Laufkäfer. Dieser Bereich liegt außerhalb der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Darstellung "Allgemeine Grünfläche". Dauerhafte Auswirkungen auf diesen Lebensraum aufgrund der Flächennutzungsplan-Darstellungen sind nicht zu befürchten.

Insbesondere die mit dem Bebauungsplan Nr. 1595 rechtsverbindlich getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene übernommen und nur geringfügig verändert, so dass Tierarten-Kartierungen im Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage nicht zu planungsrelevanten Ergebnissen führen können. Auf dem Grundstück des bisherigen Umspannwerkes existieren derzeit neben dem Hauptgebäude, einem kleineren Nebengebäude (Transformatorhaus ?), großflächigen, überwiegend wassergebundenen Zuwegungen, einigen Bäumen (nicht mehr als 10 Exemplare mit nicht mehr als 30 cm Stammdurchmesser), einigen Strauchgruppen sowie Scherrasenflächen keinerlei Strukturen, die sich als mögliche Lebensräume gefährdeter Vogel- oder Heuschreckenarten aufdrängen; weder das Haupt- noch das Nebengebäude bieten Ein- und Ausflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Eine Bestandserhebung der genannten Artengruppen der Fauna ist daher für diesen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung als nicht erforderlich festgestellt worden.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen

Im Änderungsbereich sind relevant für den Bestand an Pflanzen vor allem die im Bereich der Reitsportanlage gelegenen Rasenflächen, die von ausgeprägten Gehölzbeständen mit überwiegend heimischen Sträuchern umgeben sind. Der Bereich des Standortes des neuen Umspannwerkes ist derzeit weitgehend vegetationsfrei.

Für den Bereich des ehemaligen Umspannwerkes, auf dem die planungsrechtlich relevante Umnutzung stattfinden soll, wurde im Juli 2005 im Auftrag des Investors eine Biotoptypenkartierung, darüber hinaus eine Kartierung sowie eine Bewertung der Baum- und Strauchvegetation

durchgeführt. Begleitend dazu wurde - mit negativem Ergebnis - im Rahmen dieser Untersuchung nach Anzeichen Ausschau gehalten, die Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener oder gefährdeter Arten der Pflanzen- und Tierwelt auf dem Grundstück nahe legen. Die genannte Untersuchung stellt fest, dass im Bearbeitungsgebiet - abgesehen von den Baulichkeiten und versiegelten Wege- und Parkplatzflächen - intensiv gepflegte Außenanlagen angetroffen wurden: Bäume und Sträucher unterschiedlicher Größe, unregelmäßig verteilt auf direkt an das Hauptgebäude angrenzendem, häufig gemähtem Scherrasen. Auf der Rückseite des Umspannwerkes finden sich direkt an das Gebäude angrenzend zwei Flächen mit offenbar weniger intensiv gepflegten halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Die Begrenzung zu dem östlich angrenzenden Grundstück des Reiterhofes bildet eine dichte Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten mit Baumbestand. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass keiner der vorkommenden Vegetationsbestände/Biototypen von besonderem Wert für den Arten- und Biotopschutz ist.

6.3.3 Schutzgut Boden

Durch weitere bauliche Anlagen (Umspannwerk, ergänzende Bebauung Reiterhof) wird zusätzlich bisher unbebaute Fläche versiegelt. Der Boden verliert hier seine natürliche Funktion. Kompensationsmaßnahmen sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1595 festgesetzt und sind im Hinblick auf eine Modifizierung der bisherigen Festsetzungen zu überprüfen.

Zur Altlastenthematik wird auf Abschnitt 4.2 verwiesen.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat ergeben, dass aufgrund der hydrogeologischen Beschaffenheit des Bodens eine gezielte Regenwasserversickerung möglich ist. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

6.3.5 Schutzgüter Klima / Luft

Die Fläche des ehemaligen Umspannwerkes soll künftig durch Einzelhandel genutzt werden. Da die Fläche bereits zum Großen Teil bebaut bzw. versiegelt war, sind negative klimatische Auswirkungen durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Angesichts der räumlichen Situation (Lage am Rande eines großräumigen Freiraumes) ist davon auszugehen, dass durch die weiteren baulichen Anlagen (Umspannwerk, ergänzende Bebauung Reiterhof) im Änderungsbereich die Frischluftversorgung benachbarter Wohngebiete nicht spürbar beeinflusst wird.

Bezüglich der Luftgütesituation wird auf Abschnitt 4.1.2 verwiesen. Hinsichtlich der künftig dargestellten Sportfläche sowie des neuen Umspannwerkes ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert. Bei einer möglichen Erhöhung der Verkehrsmengen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes könnten sich durch Kundenfahrten negative Auswirkungen auf die Lufthygiene ergeben. Diese ließen sich jedoch rechnerisch nur nachweisen, wenn sich die heutigen Verkehrsmengen um mindestens 500 Kfz pro Tag erhöhen. Die Lindemannallee weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 18.900 bis 20.500 Kfz auf.

Die Möglichkeit der Verwendung Energie sparender Wärmeversorgung zur Verminderung der CO₂-Emissionen soll bei der Detailplanung geprüft werden.

6.3.6 Schutzgut Mensch

Die Gesundheit des Menschen könnte durch zusätzliche Lärmimmissionen nachteilig beeinträchtigt werden. Zur Verkehrslärmsituation und bzgl. erforderlichen Schallschutzes wird auf Abschnitt 4.1.1 verwiesen. Eine Prognose der möglichen Verkehrszunahme ist noch zu erstellen. Vom Umspannwerk und vom Reiterhof geht kein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich Lärmimmissionen aus.

Zur Thematik Lufthygiene wird auf Abschnitt 4.1.2 verwiesen.

Der Planraum besitzt eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch eine Reitsportanlage für sportliche Aktivitäten, die zudem den direkten Kontakt zu Tieren ermöglicht und zum anderen durch Wege und Grünflächen als Eingangsbereiche zu den Naherholungsgebieten. Der öffentliche Fuß- und Radweg ist zudem Bestandteil des Stadtteilradwegesnetzes. Beeinträchtigt wird die Erholungsfunktion durch die Immissionen des Bahnverkehrs. Die bisher mögliche Nutzung des Änderungsbereiches für die Erholung des Menschen wird nicht eingeschränkt, vielmehr durch Darstellung der Reitsportanlage als "Sportfläche" auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Planungsziel abgesichert.

6.3.7 Orts- bzw. Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet befindet sich in Teilbereichen zurzeit im Wandel. Auf einer ehemaligen Werkhoffsfläche befindet sich ein neues Umspannwerk im Bau während sich auf dem Grundstück des alten Umspannwerkes Spuren der aufgegebenen Nutzung zeigen. Gesehen von der Alten Bult vermittelt der hohe Baukörper eher einen störenden Eindruck auf das Landschaftsbild.

Der zur Lindemannallee gelegene Teil des Plangebietes hat in baulicher Hinsicht bedingt auch durch die Nachbarschaft einer Tankstelle und eines Garagenhofes keine besondere städtebauliche Qualität.

Im südlichen Plangebiet grenzt die Reitanlage an den Naherholungsbereich bzw. an das Landschaftsschutzgebiet Alte Bult. Sie hat durch die baulichen Anlagen der alten Rennbahn auch einen historischen Wert für das Landschaftsbild, die auf die ehemalige Nutzung des angrenzenden Areals als Rennbahn verweist. Solche Spuren historischer Nutzung haben im Ort- und Landschaftsbild einen hohen Stellenwert.

6.3.8 Natura 2000

Im Änderungsbereich und im näheren Umkreis sind derzeit keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen.

6.3.9 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.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich die bestehenden Reitställe als Kulturgut mit auch ortsbildprägender Bedeutung zu benennen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt zu ihrem Fortbestand bei.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Zustand der Umwelt vermutlich nicht verbessern. Das Grundstück des alten Umspannwerkes könnte aufgrund der bestehenden Baurechte keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Ein Abbruch der baulichen Anlagen und Sanierung des Bodens wäre ohne Vermarktungsaussichten in absehbarer Zeit sehr unwahrscheinlich. Es verbliebe ein leer stehendes Gebäude, dessen Freiflächen verwildern würden. Der vorhandene Baumbestand bliebe allerdings erhalten.

Durch die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der heutige Zustand der Umwelt nicht nachteilig verändert, weil sie sich vor Ort nicht auswirken bzw. weil bereits - bzgl. des Standortes des neuen Umspannwerkes - bereits Baurecht besteht.

6.5 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 nur eine Grobabschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich können erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe abgegriffen werden kann.

Durch die 182. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Zuschnitt der bisher dargestellten Bauflächen nur in geringem Maße verändert: Etwa der östliche Teil der Reitsportanlage wird aus der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche herausgenommen, während diese Nutzung um den bisher in der "Allgemeinen Grünfläche" gelegenen Flächenanteil des neuen Umspannwerkes erweitert wird. In Anbetracht des bereits rechtsverbindlichen Planungsrechts, das für den Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reitsportanlage lediglich geringfügig modifiziert werden soll, bereitet der Flächennutzungsplan auf seiner Ebene keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Für kleinräumige, bisher nicht geregelte Eingriffe erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahme auf der Ebene des Bebauungsplanes.

6.6 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.

6.6.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Die 182. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung einer brachgefallenen / nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigten Fläche zum Inhalt. Darüber hinaus werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lediglich dem bestehenden Baurecht angepasst. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

6.6.2 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.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist ein Spielraum für alternative Planungsmöglichkeiten kaum gegeben: An der Lindemannallee ist gewerbliche Nutzung vorhanden und im Bereich des bisherigen Umspannwerkes erscheint angesichts der "Hinterliegersituation" eine Erweiterung der Wohnbebauung nicht attraktiv. Für den Bereich des neuen Umspannwerkes und der Reit-sportanlage ist die bestehende bzw. mit Baurechten ausgestattete Nutzung beachtlich.

6.7 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Gemäß Anlage zum 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.

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet.

Auf folgende bereits vorliegende Informationen konnte zurückgegriffen werden:

- Schall-Immissionsplan Hannover 2000
- Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (2004)
- Landschaftsrahmenplan Hannover (1990)
- Altlasteninformation der Stadt Hannover
- Biooptypenkartierung sowie Erfassung und Bewertung der Baum- und Strauchvegetation (August 2005)

Folgende Untersuchungen und Ermittlungen sind im weiteren Planverfahren noch vorzunehmen bzw. abzuschließen:

- Historische Recherche zur Altlastensituation (s.o. 4.2)
- Prognose der Verkehrsbelastung

6.8 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.

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

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß Anlage zum BauGB soll im Umweltbericht abschließend eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben erfolgen.

Mit der 182. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in erster Linie für das Gelände des bisherigen Umspannwerkes eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Darstellung zum Zwecke der Ansiedlung eines Nahversorgers dient der Verbesserung der Versorgungssituation für den Stadtteil Bult. In den übrigen Teilen des Änderungsbereiches wird lediglich eine Modifizierung der bisher bereits dargestellten Baufläche (neues Umspannwerk) oder die planerische Bestätigung einer wichtigen Erholungseinrichtung (Reitsportanlage) vorgenommen.

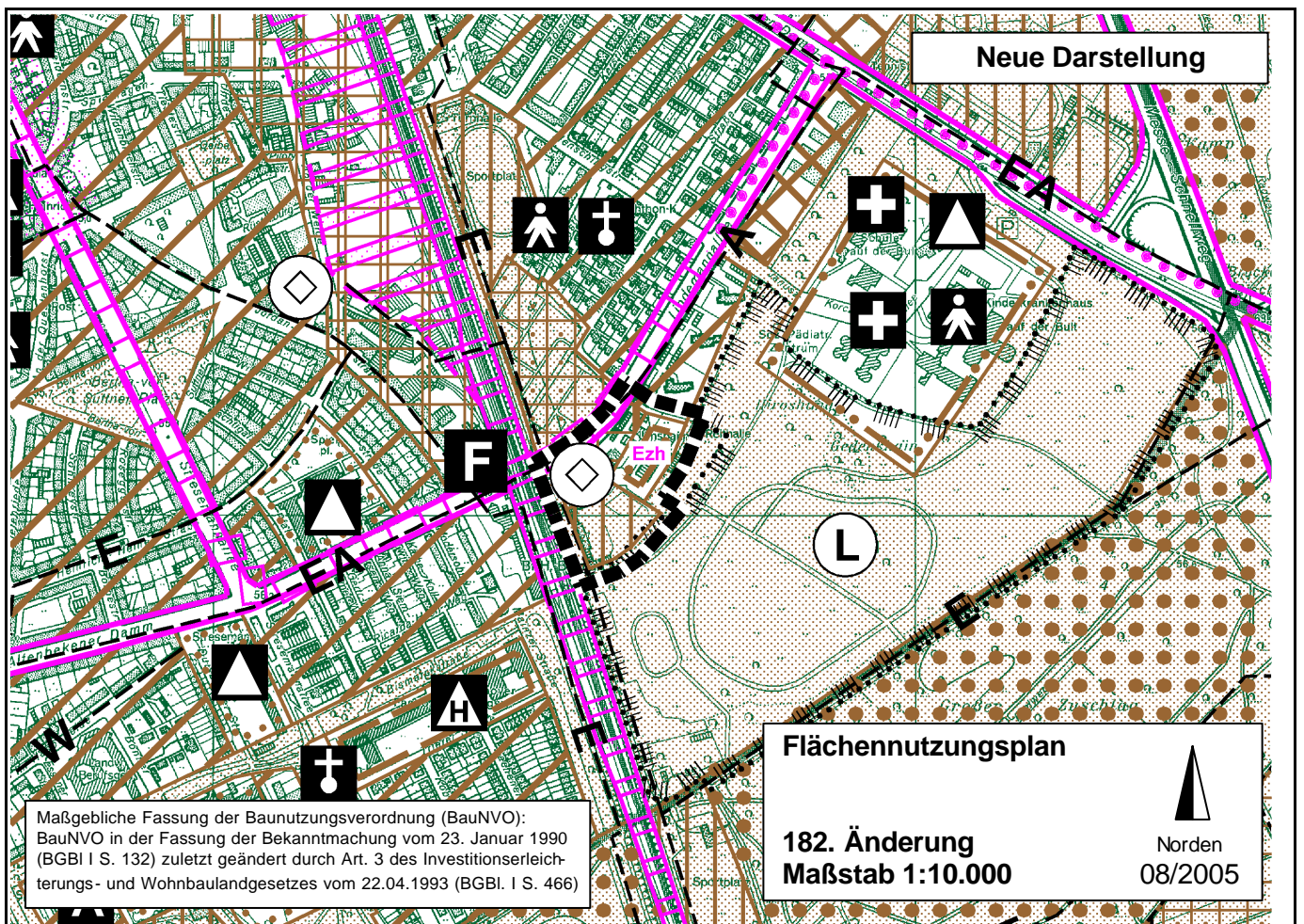
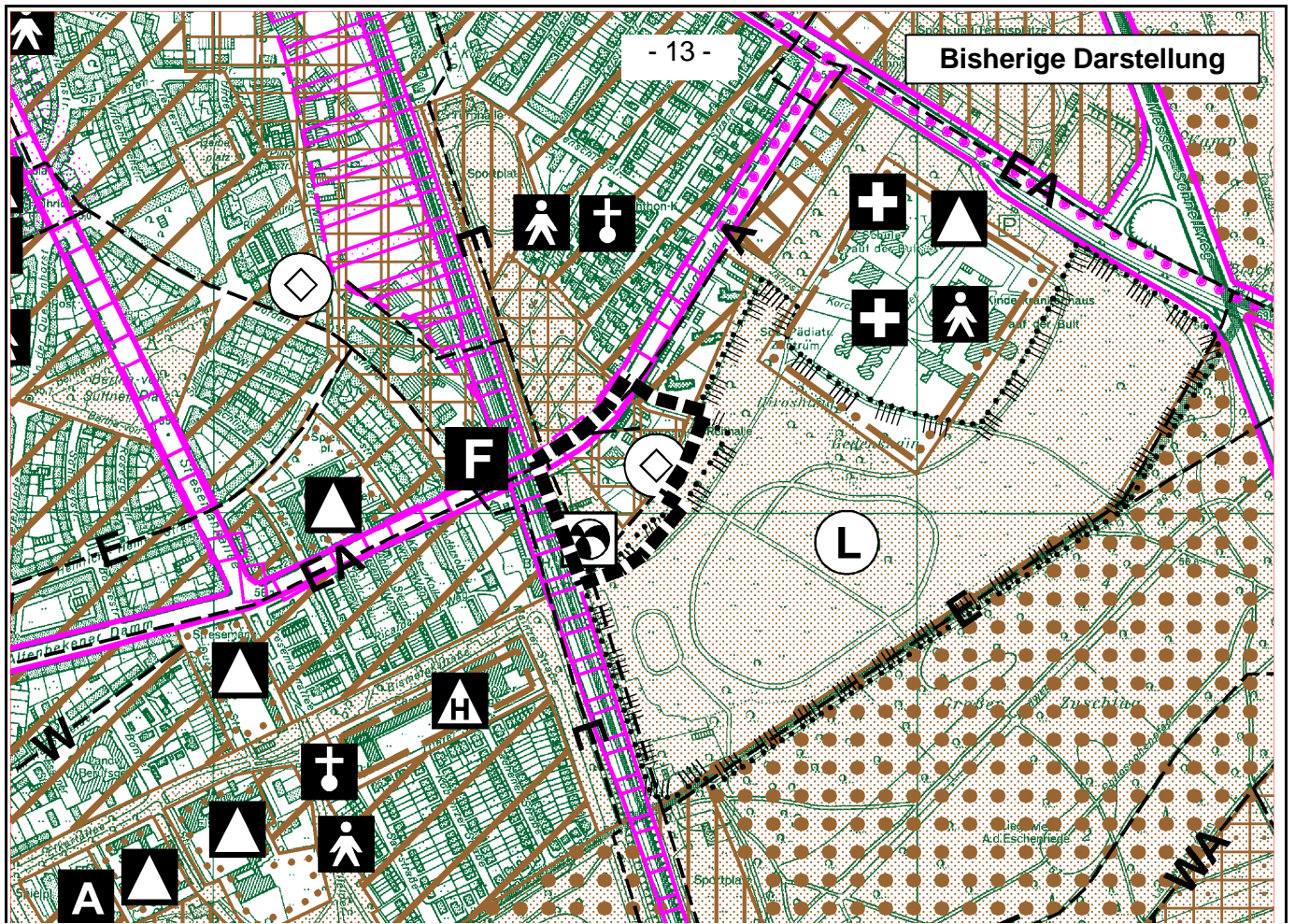
Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf den Menschen können nach erster Einschätzung ausgeschlossen werden. Es ist abzuwarten, ob die noch durchzuführenden Erhebung zur Altlastensituation und zur Verkehrsbelastung diese Einschätzung belegen.

Begründung zum Entwurf aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Verkleinerung)

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE	
GEMISCHTE BAUFLÄCHE	
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE	
GEWERBEGEBIET	
INDUSTRIEGEBIET	
SONDERBAUFLÄCHE	
Soziale Zwecke	SOZ.
Einzelhandel	Ezh
SONDERGEBIET	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	
FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN	

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE	
WALDFLÄCHE	
KLEINGARTENFLÄCHE	
SPORTFLÄCHE	
FREIBAD	
FRIEDHOF	
WASSERFLÄCHE	
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE	

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE	
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN	
STADTBahn	
MIT HALTEPUNKT	
MIT TUNNELSTATION	
U - BAHN	



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
NATURSCHUTZGEBIET	
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	
MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE	
SIEDLUNGSZONE 1	
SIEDLUNGSZONE 2	
SIEDLUNGSZONE 3	
IMMISSIONSSCHUTZ	




KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU	
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN	


ÄNDERUNGSBEREICH

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF









AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND	
SCHULE-BERUFSBILDEND	
HOCHSCHULE	

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE	
JUGENDHEIM	
ALTENEINRICHTUNG	
KRANKENHAUS	
GESUNDHEITSAMT	







KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM	
THEATER, MUSEUM	
FREIZEITHEIM	
STÄDTISCHE BÜCHEREI	
HALLENBAD	
BADEPLATZ	
SPIELPARK	
FESTPLATZ	















VERKEHR

GROSSPARKPLATZ	
UMSTEIGE - EINRICHTUNG <small>Park and Ride</small>	

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG	
FEUERWEHR	
ZIVILSCHUTZ	
BEREICH MIT MARKTFUNKTION	
WOCHENMARKT	
CAMPINGPLATZ	

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ELEKTRIZITÄTSWERK	
UMSPANNWERK	
FERNHEIZWERK	
GASBEHÄLTER	
WASSERBEHÄLTER	
KLÄRANLAGE	
ABWASSERPUMPANLAGE	
SCHLAMMLAGERPLATZ	
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN	
STÄDTISCHER WERKHOF	
FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE	
HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ	
ERDÖLPUMPE	
WINDENERGIEANLAGE	

LEITUNGEN :	ELEKTRIZITÄT	--- E ---
	FERNHEIZUNG	--- H ---
	GAS	--- G ---
	WASSER	--- W ---
	ABWASSER	--- A ---
	ERDÖLLEITUNG	--- ÖL ---