

208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich: Bothfeld, Lahe / Büroansiedlungsprojekt "HDI/Gerling" und Fachmarktansiedlung "Im Ure"

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 06.09.2007 bis zum 12.10.2007 **für den Gesamtbereich der 208. Änderung** durchgeführt.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens:

Beteiligte	Schr. v.	Inhalt	Anmerkung d. Verw.
Region Hannover	25.10.07	<p>Die Übereinstimmung der Ansiedlung des Garten- und Zoofachmarktes muss durch Änderung des RROP herbeigeführt werden. Voraussetzung für die Einleitung ist, eine Lösung der auf dem bisherigen Standort liegenden artenschutzrechtlichen Problematik zu finden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Grundlagen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan veraltet sind und wegen überholter Datengrundlagen nicht mehr verwertet werden können.</p>	<p>Zwischenzeitlich wird ein Ersatzstandort verfolgt, so dass für die Ansiedlung des Garten- und Zoofachmarkts entgegenstehende naturschutzfachliche Belange nicht mehr gegeben sind.</p> <p>Verwertet werden nicht die - in der Tat - veralteten Ergebnisse der Biotopkartierung. Dennoch können die planerischen Aussagen nach wie vor als Grundlage z.B. für die Sicherung und Entwicklung von Grünsystemen herangezogen werden. Ferner als gültig sind die aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Besiedlung ermittelten Feststellungen zur Grundwasserneubildung und zum Schutzpotential des Bodens zu betrachten. Auch ältere Landschaftspläne enthalten Grundaussagen, die als Basis verwendet werden können. Zudem werden Landschaftspläne nicht periodisch aktualisiert.</p>

		<p>Zur Ansiedlungsfläche HDI/Gerling müssen naturschutzfachliche Erhebungen bereits auf der F-Plan-Ebene erfolgen.</p> <p>Zum Teilbereich HDI wird darauf hingewiesen, dass das im östl. Teil befindliche Kleingewässer möglicherweise ein 28a-Biotop sei. Eine Überprüfung stehe noch aus.</p> <p>Für den Teilbereich Im Ure wird auf die hohe Wertigkeit und die hohe Lebensraumbedeutung hingewiesen. Die in den Abstimmungsgesprächen erörterte Problemlage hinsichtlich des Vorkommens des streng geschützten Wendehalses erfordert naturschutzfachliche Nachuntersuchungen. Eine naturschutzrechtliche Befreiung kann nach heutigem Kenntnisstand nicht erteilt werden. Für die Ansiedlung des Gartenfachmarkts ließe sich der Konflikt durch Verschiebung auf die weiter südwestlich gelegene Baumschulfläche auflösen, die von wesentlich geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung sei. Mittelfristig stelle sich das Problem jedoch bei weiteren Bauvorhaben.</p>	<p>Diesbezüglich besteht kein Widerspruch zu den Aussagen der Begründung. Die erforderlichen Erhebungen waren bereits beauftragt. Sofern die Änderung des F-Planes parallel zur Aufstellung eines B-Planes erfolgt, werden stets zeitnah - soweit erforderlich - wie im vorliegenden Fall auch die naturschutzfachlichen Untersuchungen durchgeführt. Bei isolierten F-Plan-Änderungen ist auf deren Ebene die Notwendigkeit zu prüfen.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt die Information vor, dass der Teich nicht unter besonderem Biotopschutz steht.</p> <p>Zwischenzeitlich wird ein von der Region vorgeschlagener Ersatzstandort verfolgt, so dass für die Ansiedlung des Garten- und Zoofachmarkts entgegenstehende naturschutzfachliche Belange nicht mehr gegeben sind.</p>
--	--	--	---

		<p>Als weitere Lösungsvariante wird die Drehung des bisherigen Standortes an die Kirchhorster Straße vorgeschlagen. Unlösbar damit wäre jedoch die Aufgabe städtebaulicher Entwicklung für den übrigen Teil bei gleichzeitiger Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Lebensraumes.</p> <p>Auf Teilen der Fläche Im Ure hat sich Wald entwickelt, daher ist zur Inanspruchnahme das Waldrecht beachtlich.</p> <p>Zum Teilbereich HDI wird auf eine lokale Bodenverunreinigung hingewiesen.</p> <p>Zum Teilbereich HDI wird über die in der Begründung aufgeführten Gewässer auf den unmittelbar nördlich gelegenen Teich als stehendes Gewässer III. Ordnung hingewiesen.</p> <p>Hinweis auf die Lage der Fläche Im Ure im Einflussbereich von Grundwasserverunreinigungen.</p> <p>Für die Niederschlagsversickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	<p>Zwischenzeitlich wird ein Ersatzstandort verfolgt, so dass keine Waldfläche in Anspruch genommen werden muss.</p> <p>Ergänzung in Begründung</p> <p>Ergänzung in Begründung</p> <p>Ergänzung in Begründung</p>
Stadt Langenhagen	---	---	---
Gemeinde Isernhagen	---	---	---
Polizeidirektion	29.09.07	keine Bedenken	---
Grenzschutzpräsidium	---	---	---
Wehrbereichsverwaltung	---	---	---
Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr	17.09.07	Bedenken bestehen nicht, sofern die Beachtung der im Fernstraßengesetz festgesetzten Bauverbotszone und die Bestimmungen des Lärmschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.	Zwischenzeitlich durch Standortverschiebung erledigt.

Nds. Forstamt Fuhrberg	11.10.07	<p>Im Teilbereich HDI/Gerling sind keine Waldbelange betroffen.</p> <p>Im Teilbereich Im Ure befindet sich an der Kirchhorster Straße teilweise Wald. Eine angemessene Ersatzaufforstung wäre vorzunehmen.</p> <p>Östlich des Fachmarktstandortes befindet sich ebenfalls Wald zwischen der Autobahn und der Alten Peiner Heerstraße. Da hier der raumordnerisch gebotene Abstand von 100 m offenbar nicht eingehalten werden könne, sei eine Abstimmung mit der Waldbehörde der Region erforderlich.</p>	Zwischenzeitlich wird ein Ersatzstandort verfolgt, der nicht mehr in Waldnähe gelegen ist.
Gewerbeaufsichtsamt	10.10.07	keine Bedenken	---
BUND	---	---	---
Industrie- und Handelskammer Hannover	13.09.07	<p>Entgegen den Darlegungen der Stadt werde der neue Standort des Garten- und Zoofachmarkts zur Stärkung der Fachmarkttagglomeration Altwarmbüchen führen. In soweit werde von verbindlichen Festlegungen des RROP zur Einzelhandelsentwicklung abgewichen, ohne diese Tatsache jedoch als solche zu benennen. Die Einzelhandelsentwicklung im Bereich Altwarmbüchen sei aus gutem Grund sowohl inhaltlich als auch räumlich eingeschränkt.</p>	<p>Dass die Verlagerung des bestehenden Betriebes des Gartenfachmarkts an einen Standort südlich des Autobahnanschlusses Laha geeignet ist, den Standort Altwarmbüchen zu stärken, muss aus Sicht der Verwaltung eher bezweifelt werden. Vielmehr war sicherzustellen, dass hier kein zusätzlicher Standort entstehen kann, der einer allgemeinen Fachmarktentwicklung offen steht. Aus diesem Grund wird das Vorhaben in der Bauleitplanung auf die Ansiedlung eines Garten- und Zoofachmarkts beschränkt.</p>

		Die IHK wende sich gegen den lockeren Umgang mit Abweichungen von verbindlich beschlossenen Einzelhandelskonzepten. Festzustellen, ob bzw. dass die geplante Fachmarktansiedlung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zur Folge haben würde, hätte nach Auffassung der IHK keines Verträglichkeitsgutachtens bedurft.	Das Regionale Einzelhandelskonzept ist zunächst verbindliche Grundlage für die Beurteilung von Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels. Es ist jedoch nicht statisch und fordert im Einzelfall eine Prüfung, ob eine Abweichung unter Würdigung seiner Zielsetzungen zugelassen werden kann. In diesem Rahmen ist zu beurteilen, ob nachteilige Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Zum Nachweis diene das Verträglichkeitsgutachten.
Handwerkskammer Hannover	20.09.07	keine Bedenken	---
E.ON	17.09.07	Belange nicht berührt	---
E.ON Avacon	14.09.07	Belange nicht berührt	---
PLEdoc für Ruhrgas AG	12.10.07	Angabe einer Ferngasleitung im Nahbereich der Fläche Im Ure mit der Bitte um Darstellung.	Die Leitung verläuft in der Trasse der Hochspannungsleitung in der Führung der Alten Peiner Heerstraße (alt). Durch Standortverschiebung wird die Leitung nicht mehr berührt.
enercity (Stadtwerke)	11.10.07	keine Bedenken	---
Städtenetz EXPO-Region	---	---	---
Einzelhandelsverband Hann.	24.09.07	Die durch die - positiv zu bewertende - Ansiedlung HDI/Gerling erforderliche Verlagerung des Gartenfachmarkts wird raumordnerisch für unproblematisch erachtet. Da das Vorhaben keine Flächenausweitung gegenüber dem Bestand vorsieht, wäre ein Verträglichkeitsgutachten verzichtbar.	In der Ersteinschätzung ist auch die Verwaltung davon ausgegangen, dass der Verlagerungsstandort raumordnerisch unbedenklich ist. Zum Nachweis war ein Verträglichkeitsgutachten erforderlich.
Nds. Ministerium für den ländlichen Raum	---	---	---