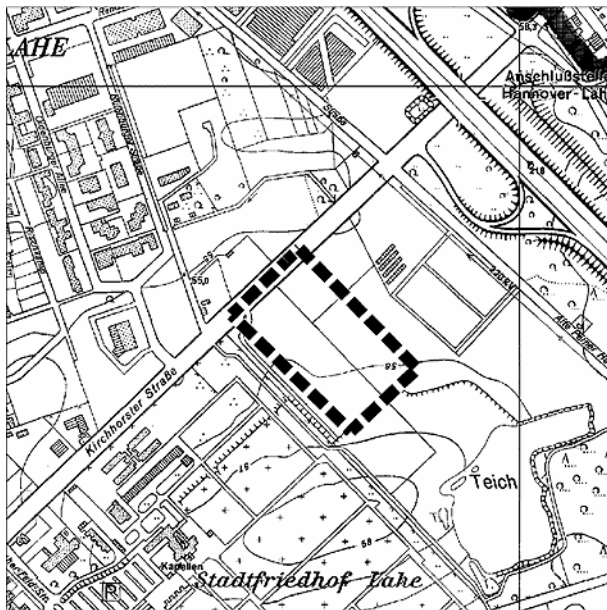


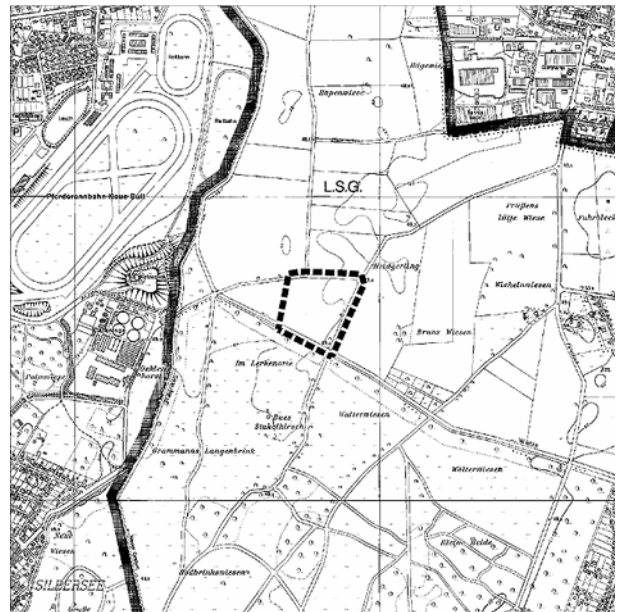
208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Teilbereich 208.2: Lahe / Fachmarktansiedlung "Im Ure"

Begründung

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



Teil A, Stadtteil Lahe



Teil B, Stadtteil Isernhagen-Süd (verkleinert)

<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	5
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Bauplanungsrecht	7
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	7
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	7
3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept	8
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	8
4. Planungsziele und Planinhalt	8
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
5.1 Einleitung	9
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	11
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	11
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime	11
5.2.2.2 Oberflächengewässer	12
5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln	12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	13
5.2.4 Schutzgut Mensch	13
5.2.4.1 Lärm	13
5.2.4.2 Lufthygiene	14
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	14
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	14
5.2.6 Natura 2000	14
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	14
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	14
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung	15
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	15
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	16
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	16
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	16
5.8 Zusammenfassung	17
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	18
Planzeichenerklärung	20

208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Teilbereich 208.2: Lahe / Fachmarktansiedlung "Im Ure"

Begründung

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

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die zum Talanx-Konzern gehörenden und in Bothfeld bereits ansässigen Versicherungsgesellschaften des HDI beabsichtigen, im Zuge der Integration des Kölner Gerlingkonzerns die somit entstandene HDI-Gerling Sachversicherungsgruppe in einem zentralen Neubau unterzubringen. Hierzu werden Teilgesellschaften von Köln nach Hannover verlegt, außerdem sollen die im Stadtgebiet von Hannover verteilten Gesellschaften integriert werden. Die Ansiedlung "Neubau Zentrale HDI-Gerling" am Büro- und Verwaltungsstandort "nördliche Podbielskistraße" erfolgt auf der Fläche des an der Straße Riethorst ansässigen Gartenfachmarkts. Als Ausweichstandort hat sich der Betriebsinhaber zunächst für eine im Städteigentum befindliche Fläche ca. 1.200 m weiter nordöstlich an der Kirchhorster Straße, unmittelbar an der Auffahrt zur BAB 2 entschieden.

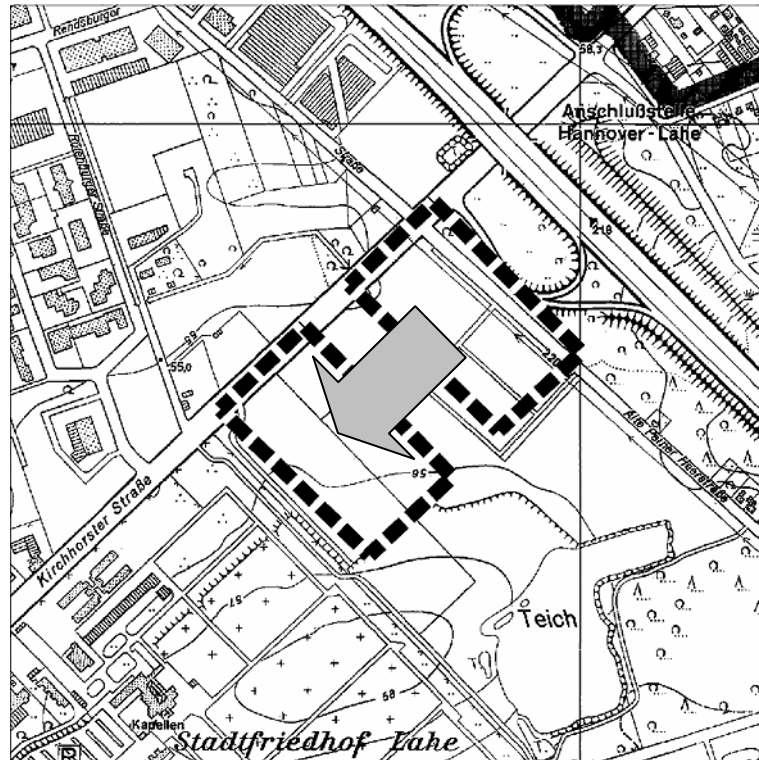
Das 208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde für beide Vorhaben gemeinsam eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses in der Zeit vom 01. bis 30.11.2007 durchgeführt.

Im Zuge der Vorbereitung der für die Verlagerung des Gartenfachmarktes notwendigen Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) hat es sich als erforderlich erwiesen, wegen des unterschiedlichen Verfahrensaufwandes für die beiden Teilbereiche die Änderung des Flächennutzungsplanes in getrennten Verfahren zu betreiben.

Ferner hat die Vorbereitung der Änderung des RROP für den Teilbereich "Im Ure" die Erkenntnis erbracht, dass über die bereits vorliegende naturschutzfachliche Erhebung aus dem Jahre 2005 hinaus weitere bzw. vertiefende Untersuchungen mit besonderer natur- bzw. artenschutzrechtlicher Ausrichtung durchzuführen sind. Damit verbunden wäre eine erhebliche zeitliche Verzögerung für die Schaffung von Baurecht für den Gartenfachmarkt. Aus diesem Grunde wurde der Vorhabenstandort auf eine gleich große, derzeit dem städtischen Tochterunternehmen Union Boden GmbH gehörende Fläche rd. 150 m weiter in südwestliche Richtung verschoben. Diese gegenwärtig als Baumschule bewirtschaftete Fläche ist gegenüber dem früheren Standort von wesentlich geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Sowohl für den bisherigen Standort als auch für den Bereich des neuen Standortes für den Gartenfachmarkt stellt der Flächennutzungsplan in der geltenden Fassung "Gewerbliche Baufläche" dar. Dem konkreten großflächigen Einzelhandelsprojekt entsprechend soll die Darstellung einer "Sonderbaufläche - Garten- und Zoofachmarkt" vorgenommen werden.

Teil B der 208. Änderung, Teilbereich 208.2, dient zur Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen für in Teil A verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft.



Verschiebung des Standortes Garten- und Zoofachmarkt



neuer Standort Gartenfachmarkt "Im Ure", Luftbildaufnahme 2006

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Teil A des Änderungsbereichs als Standort für die Verlagerung des bisher an der Straße Riethorst ansässigen Gartenfachmarkts im Bereich "Im Ure" (nach der Flurbezeichnung) ist im Stadtteil Lahe auf der südöstlichen Seite der Kirchhorster Straße nordöstlich des Stadtfriedhofs Lahe und wird im Südwesten durch den hier vorhandenen Grünzug am Rande des Stadtfriedhofs begrenzt. Im Nordosten begrenzt die Alte Peiner Heerstraße den Standort. Die Fläche wird derzeit als Baumschule bewirtschaftet.

Sowohl durch die Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt "Oldenburger Allee" als auch durch die benachbarte Lage am örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßennetz ist der Änderungsbereich verkehrlich sehr gut angebunden.

Der Teil B des Änderungsbereiches liegt im landwirtschaftlich geprägten Raum westlich des Siedlungsbereiches von Isernhagen-Süd in der Wietzeniederung. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf. Es besteht ein hohes Aufwertungspotential.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

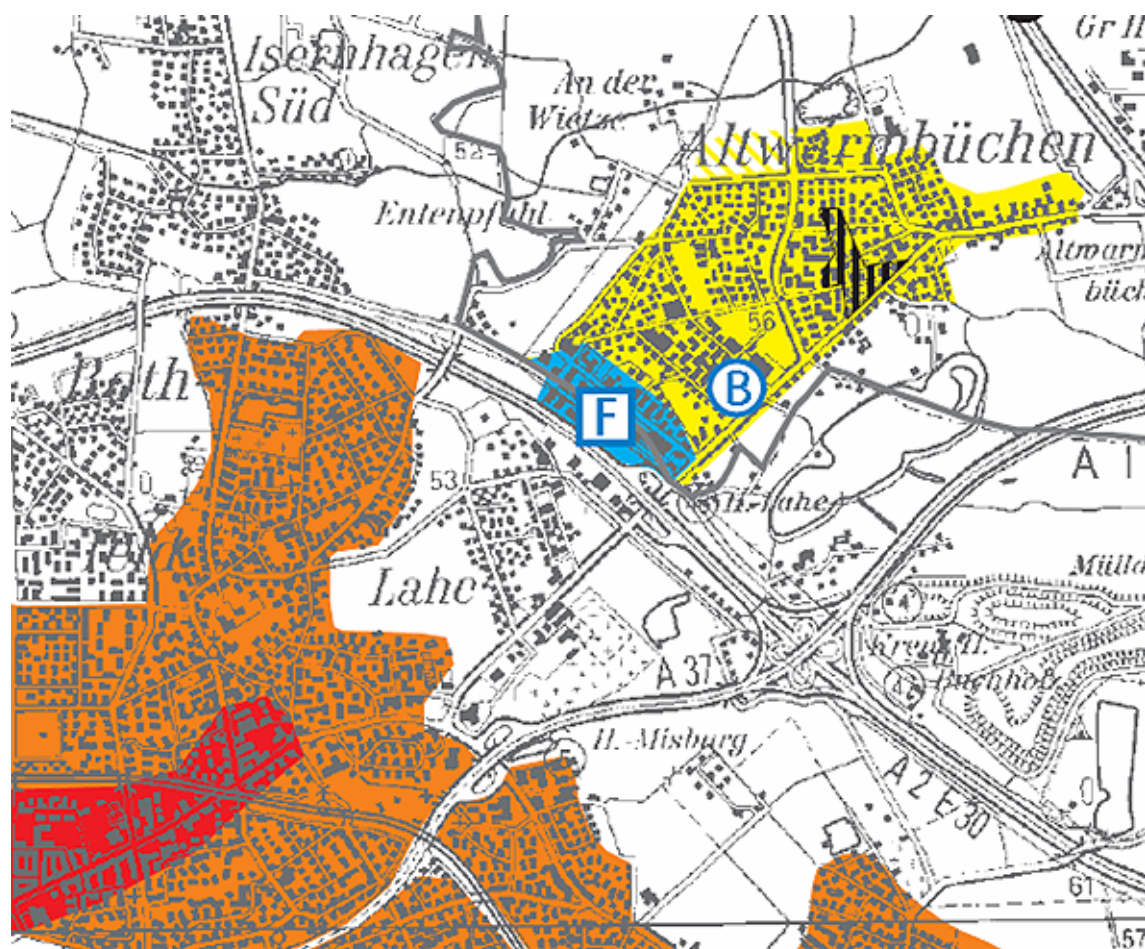
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) bestimmt verbindlich den Rahmen für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen. Der Standort des vorhandenen Gartenfachmarkts an der Straße Riethorst liegt noch innerhalb des oberzentralen Ergänzungsbereiches. Im oberzentralen Ergänzungsbereich sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.







Die für die Ansiedlung des Garten- und Zoofachmarktes vorgesehene Fläche "Im Ure" liegt außerhalb des oberzentralen Standortbereiches und ist auch nicht als Standort für eine Fach- oder Verbrauchermarktansiedlung ausgewiesen. Somit ist hier das o.g. Vorhaben bisher raumordnerisch nicht zulässig.

Die im RROP 2005 getroffene Festlegung entspricht auch den bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Hannover für den Bereich der Kirchhorster Straße, der - entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - als Büro- und Verwaltungs- sowie Gewerbestandort vorgesehen ist. Wegen der räumlichen Nähe zum Fachmarktzentrum Altwarmbüchen soll kein zusätzlicher Fachmarktstandort entstehen. Die geplante Neuansiedlung des Garten- und Zoofachmarktes ist jedoch als Verlagerung des bisherigen Standortes um rd. 1.000 m zu betrachten. Auch die Betriebsflächengröße wird in etwa der bisherigen entsprechen.

Der Vorhabenträger hatte bereits für den bisher verfolgten Standort die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Antrag wurde inzwischen in auf den neuen Standort abgestellter Form erneut gestellt. Der Flächennutzungsplan wird ebenfalls eine auf das Vorhaben abgestellte Bauflächendarstellung als "Sonderbaufläche - Garten- und Zoofachmarkt" vornehmen.



Raum- und Standortkategorien

Bestand	Planung	
		Versorgungskern der zentralen Orte
		Standortbereich (Oberzentrum)
		Zentralörtlicher Ergänzungsbereich (Oberzentrum)

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

Nach gegenwärtigem Stand und gemäß dem erneuerten Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist das Ansiedlungsvorhaben folgende, nur teilweise raumordnerisch relevante Merkmale auf:

Heimtiere	rd.	350 m ²
Verkauf Tiernahrung, Tierzubehör etc.	rd.	700 m ²
Dienstleister (u.a. Tierarzt)	rd.	150 m ²
Gartenbedarf (Töpfe, Erde, Pflanzen mit Freiland, Gartenmöbel)	rd.	5.750 m ²
Saisonverkauf Obst, Gemüse und Backshop	rd.	250 m ²
Boutique	rd.	600 m ²
Bistro	rd.	300 m ²

Die Region Hannover hat zur raumordnerischen Berücksichtigung des Vorhabens auf Antrag der Landeshauptstadt Hannover vom 21.09.2007, erneuert für den neuen Standort mit Schreiben vom 09.01.2008, das 3. Änderungsverfahren zum RROP 2005 eingeleitet. Hierfür war auch gutachterlich die Verträglichkeit des Standortes in Bezug auf Auswirkungen auf die vorliegenden Einzelhandelsstrukturen nachzuweisen. Mit dem vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachten Dr. Lademann und Partner, September 2007, wird der Nachweis erbracht, dass wesentliche nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind. Die Verschiebung auf den mit dem 208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Teilbereich 208.2, verfolgten Standort hat keine Auswirkung auf die Ergebnisse des Gutachtens.

Für die als Verlagerungsfall anzusehende Ansiedlung des Garten- und Zoofachmarktes soll im RROP ein entsprechendes Standortsymbol festgelegt werden. Für die 3. Änderung des RROP 2005 hat die Region Hannover mit Anschreiben vom 04.02.2008 das Änderungsverfahren eingeleitet und den zu Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.03.2008 gegeben. Das Beteiligungsverfahren hat keine Ergebnisse erbracht, die die Änderung des RROP in Frage stellen, so dass auch kein Erörterungsbedarf hierüber besteht. Die Verwaltung der Region Hannover wird demzufolge ihren politischen Gremien vorschlagen, die 3. Änderung des RROP 2005 als Satzung zu beschließen, so dass auch das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortgesetzt werden kann.

Unter der Voraussetzung des positiven Abschlusses des Änderungsverfahrens zum RROP 2005 steht die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben im Einklang.

Teil B (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, liegt im Bereich sich überlagernder Festlegungen des RROP 2005 als "Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorsorgegebiet für Erholung". Ferner ist der Teil B im "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" gelegen. Die beabsichtigte Darstellung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Bauplanungsrecht

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen bisher weder im Bereich des Teiles A noch des Teiles B.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für die Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich (Teil A) keine Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften. Als Entwicklungsziel für die Erholung in Grün- und Freiräumen wird die Entwicklung / Verbesserung / Ergänzung einer Grünverbindung empfohlen. Diese Grünverbindung besteht bereits am nördlichen Rand des Stadtfriedhofs Lahe und ist nicht Bestandteil des Änderungsbereichs.

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

Für den Teil B enthält der Landschaftsrahmenplan folgende Zielaussagen:

- Pflege- und Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften:
- Aufbau/Förderung naturnaher Grünlandökosysteme

- Förderung von Röhrichten / von linienhaften und hauptsächlich aus Straucharten aufgebauten Gebüsch und Hecken / von linienhaften, hauptsächlich aus Baumarten aufgebauten Gehölzen / eutropher Stillgewässer

Als Entwicklungsziel für die Erholung in Grün- und Freiräumen empfiehlt der Landschaftsrahmenplan die Entwicklung / Verbesserung / Ergänzung eines Grünzuges / einer Grünverbindung entlang der Wietze. Diese großräumige Grünverbindung ist auf der Südseite des Baches vorhanden.

3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

Für einen Großteil des Stadtbezirkes Bothfeld-Vahrenheide wurde Ende 1996 ein im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover von einem externen Landschaftsplanungs-Büro erarbeitetes Gutachten für einen Landschaftsplan vorgelegt. Für den Teil A der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, enthält das Gutachten keine Ziele.

Auch für den Teil B wurden konkrete Zielaussagen nicht getroffen. Allgemein wird für den Bereich "Fuhrbleek" die Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an die Anforderungen der Arten und Biotopschutzfunktionen (allgemeine Reduzierung der Nutzungsintensität, Sicherung und Entwicklung von Biotopstrukturen, Pufferzonen, Grünlandstandorten) empfohlen. Die beabsichtigte Darstellung entspricht der gutachterlichen Empfehlung.

Für das nordöstliche Stadtgebiet wurde auf der Grundlage des Gutachtens zum Landschaftsplan im Jahre 2004 das "Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide" fertig gestellt. Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzepte haben grundsätzlich die Aufgabe, die Zielvorstellungen des Städtebaus mit denen der Landschaftsplanung abzugleichen und im Konfliktfall Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Sich entgegenstehende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele bestanden für den Änderungsbereich, sowohl für Teil A als auch für Teil B, nicht.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für den Änderungsbereich, Teil A, nicht erfolgt.

Teil B liegt im Bereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Fuhrbleek" (LSG-HS 08), in Kraft getreten am 21.05.1987. Die beabsichtigte Ausweisung als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem Schutzzweck vereinbar.

3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, (Teil A und Teil B) nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die infolge des Neubaus der Zentrale HDI/Gerling erforderliche Verlagerung des bisher an der Straße Riethorst ansässigen Gartenfachmarkts zu schaffen (s. Abschnitt 1).

Als Ausweichstandort hatte sich der Betriebsinhaber zunächst für eine im Städteigentum befindliche Fläche ca. 1.200 m weiter nordöstlich an der Kirchhorster Straße, unmittelbar an der Zufahrt zur BAB 2 entschieden. Für diese Fläche erbrachte jedoch die Vorbereitung des erforderlichen Änderungsverfahrens zum RROP bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Erkenntnis, dass die im Jahr 2005 getroffenen naturschutzfachlichen Feststellungen und der derzeitige Zustand des Geländes weitergehende / vertiefende natur- und artenschutzfachliche Untersuchungen zwingend erforderlich machen. Damit wäre ein erhöhter zeitlicher Aufwand verbunden, der zur Folge hat, dass das Ziel der baldmöglichsten Schaffung von Baurecht für den Ersatzstandort des Gartenfachmarkts verfehlt wird. Daher wird der Ersatzstandort für den Gartenfachmarkt um rd. 150 m nach Südwesten verschoben (s. näher Abschnitt 1).

Das künftige Betriebsgrundstück ist abgesehen von der direkten Lage an einer Stadtbahnstation auch sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erreichbar und kann von der Kirchhorster Straße und der Alten Peiner Heerstraße erschlossen werden. Falls erforderlich, wäre im Rahmen der weiteren Bebauungsplan-Bearbeitung durch eine verkehrsgutachterliche Betrachtung die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung und des Knotenpunktes Kirchhorster Straße / Alte Peiner Heerstraße nachzuweisen.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Projektplanung, soll der künftige Garten- und Zoofachmarkt in etwa die gleiche Betriebsfläche umfassen wie am bisherigen Standort. Vorgesehen ist, dafür in Teil A "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Garten- und Zoofachmarkt" darzustellen. Damit wird das weiterhin geltende städtebauliche (und raumordnerische) Ziel fixiert, in räumlicher Nähe zum Fachmarktstandort Altwarmbüchen keinen zusätzlichen (allgemeinen) Fachmarktstandort zu entwickeln. Für den übrigen Bereich der "Gewerblichen Baufläche" wird im Einzugsbereich der Stadtbahnhaltestelle weiterhin das Ziel einer verdichteten, mehrgeschossigen Büro-Bebauung verfolgt. Diese Entwicklungsvorstellung entspricht dem Standortkonzept für Büro- und Verwaltungsnutzungen für den als Fortsetzung der Podbielskistraße geplanten Entwicklungsschwerpunkt.

Die von dem Teil B umfasste Fläche soll dem Ausgleich bzw. dem Ersatz für mit der Verlagerung des Gartenfachmarkts in Teil A verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Die weiterhin geltende Darstellung "landwirtschaftlich genutzte Fläche" wird durch die Darstellung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert.

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 in Teil A der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Bauflächen-Darstellung hat eine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden nicht zur Folge.

In Teil B des Änderungsbereiches wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorbereitet.

Flächenbilanz:

(Die Flächenbilanz bezieht sich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung, 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 können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)

Teil A:

Gewerbliche Baufläche	-	2,68 ha
Sonderbaufläche - Garten- und Zoofachmarkt	+	2,68 ha

Teil B:

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	ca.	3,73 ha
--------------------------------	-----	---------

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Grundsätzlich sind für Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan 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 28b 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.
- 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); Grundlagendaten für das 208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 entnommen, ferner dem "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" und der Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH"
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005)

Es bestehen keine, in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die speziell für die Teile A und B der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, von Bedeutung wären.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept Bothfeld-Vahrenheide, Verweis auf Abschnitt 3.3.2
- Festlegung / Meldung der FFH-Gebiete, Verweis auf Abschnitt 3.3.4

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.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich (Teil A) ist unbebaut und unversiegelt und wird bisher für Zwecke der städtischen Baumschule als Aufzuchtfläche genutzt.

Im Rahmen der Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1388 (östlich der Alten Peiner Heerstraße wurde im Jahr 2005 im Auftrag der Stadt eine Erfassung der Biototypen, der Flora und der Fauna (hier Vögel, Amphibien und Heuschrecken) durch das Landschaftsarchitekturbüro G. v. Luckwald durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt von Kirchhorster Straße, Alter Peiner Heerstraße (in alter Trassenlage) sowie Laher Friedhof und nimmt im Südosten die Nordhälfte des Laher Teiches ein. Der Teil A der 208. Flächennutzungsplan-Änderung, Teilbereich 208.2, ist im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes gelegen. Die intensiv bewirtschafteten Flächen der Baumschule zeigen im Gegensatz zum übrigen Untersuchungsgebiet keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit. Auch für Amphibien und Heuschrecken ist keine erhöhte Lebensraumbedeutung in diesem Bereich festgestellt worden.

Die Bereiche östlich der Alten Peiner Heerstraße haben eine sehr hohe Bedeutung als Landlebensraum einer großen Erdkrötenpopulation von landesweiter Bedeutung, die den Laher Teich als Laichgewässer nutzt. Zum Schutz der südöstlich ausgerichteten Krötenwanderung wird jeweils im Frühjahr in den Nacht- und Morgenstunden die Alte Peiner Heerstraße für den Durchgangsverkehr gesperrt. Die Sperrung würde künftig südlich der Zufahrt des Gartenfachmarktes erfolgen können, so dass dessen Erreichbarkeit auch in diesen Zeiträumen gewährleistet ist.

Durch die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Das Planungsziel der Ausweisung von "Sonderbaufläche - Garten- und Zoofachmarkt" statt der bisher dargestellten "Gewerblichen Baufläche" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Teil B wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch geeignete Maßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in Teil A des Änderungsbereiches wird lokal eine höherwertige Biotopqualität erreicht.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Die bodenkundliche Stadtkarte weist für die nördliche Hälfte des Vorhabenstandortes als Bodentyp Mittleren Pseudogley - Podsol aus, für die südliche Hälfte liegen keine Angaben vor, jedoch ist auch hier vom Vorkommen desselben Bodentyp auszugehen. Als Bodenart ist Sand über sandigem Lehm angegeben. Es handelt sich am Standort um einen Boden, der sich aus saalezeitlichen Ablagerungen (Geschiebedecksand über Geschiebelehm) gebildet hat und durch zeitweilige Staunässe geprägt ist.

Aus bodenkundlicher Sicht wurden die natürlichen Bodenfunktionen wie folgt bewertet:

- Archivfunktion (kultur-/naturgeschichtliche Bedeutung): gering
- Lebensraumfunktion: gering bis mittel
- Regelungsfunktion: gering bis mittel
- Filter- und Pufferfunktion: mittel

Der Änderungsbereich ist zwar weitestgehend unversiegelt - eine bauliche Nutzung führt zu Versiegelung / Verdichtung des Bodens und Verlust seiner natürlichen Funktionen -, er ist jedoch bereits im Flächennutzungsplan für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Durch die 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Eine wesentliche Änderung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens oder auf das Grundwasser haben könnte, ist damit nicht verbunden. Die Planungsziele führen daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Der Änderungsbereich ist grundsätzlich für die gezielte Regenwasserversickerung geeignet. Dadurch können die nachteiligen Auswirkungen einer Versiegelung auf die Bodenfunktionen teilweise ausgeglichen werden.

Die beabsichtigte Darstellung für Teil B führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen oder des Wasserhaushalts.

5.2.2.2 Oberflächengewässer

Entlang der Kirchhorster Straße verläuft auf der Südseite ein Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung), der teilweise verrohrt ist. Die Funktion des Entwässerungssystems ist zu sichern. Im Bebauungsplan sind dafür erforderlichenfalls geeignete Festsetzungen zu treffen.

Der Teil B des Änderungsbereiches ist unmittelbar an dem Bachverlauf der Wietze (Gewässer II. Ordnung) gelegen. Auswirkungen auf die Funktion oder die Gewässergüte sind nicht zu befürchten.

5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln

Hinweise auf frühere, umweltgefährdende Nutzungen in Teil A des Änderungsbereiches, die zu Altlasten oder Altablagerungen führten, liegen derzeit nicht vor.

Südöstlich des Änderungsbereichs (Teil A) sind Altablagerungen festgestellt worden. Hierbei handelt es sich um zwei Teiche, die teilweise mit belasteten Materialien wie Bauschutt und Erdaushub verfüllt worden sind. Untersuchungen des Grundwassers haben gezeigt, dass sich im nach Südwesten, auf den Stadtfriedhof Lahe gerichteten Abstrom auffällige Anteile an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) befinden. Einige Schadstoffe dieser PAK-Gruppe sind als krebserregend einzustufen, so dass einer Verbreitung in der Umwelt entgegen gewirkt werden muss. Nach Erkenntnissen durchgeführter Untersuchungen (vertiefte Recherche und orientierende Untersuchungen) ist darauf zu schließen, dass der Änderungsbereich außerhalb der Altablagerungen liegt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass er zumindest saisonal im Grundwasserabstrom der Altablagerungen gelegen ist. Bei Bauarbeiten, die eine Grundwasserhaltung erfordern, ist darauf zu achten, dass ein Heranziehen von belastetem Grundwasser in unbelastete Bereiche vermieden wird. Dies kann durch kontinuierliche Kontrolle des Grundwassers während des Abpumpens erreicht werden. Die Möglichkeiten einer dauerhaften Grundwasserentnahme für den geplanten Garten- und Zoofachmarkt werden von der Unteren Wasserbehörde (Region Hannover) vor dem Hintergrund einer möglichen Belastung kritisch beurteilt.

Vorbelastungen durch Altlasten / Altablagerungen bestehen in Teil B nicht. Allerdings muss grundsätzlich von Rückständen im Boden infolge intensiv ausgeübter Landwirtschaft ausgegangen werden.

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

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach liegt der Änderungsbereich in einem vor allem auf die Bundesautobahnen A 2 und A 37 zurückzuführenden Gebiet mit potentiell überdurchschnittlicher NO₂-Belastung.

Die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FIT-NAH" (GEONET, Juni 2006) baut auf dem o.g. Konzept auf und führt es fort. Die bisher unbebaute Fläche im Änderungsbereich wirkt sich bioklimatisch dahingehend aus, dass ihr ein Anteil an der Kaltluftlieferung zukommt, wenn auch mit geringer Bedeutung.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse, der Lage zu größeren Freiflächen (Laher Wiesen, Friedhof Lahe, Bereich des Laher Teiches) und der sich bioklimatisch großräumig nachteilig auswirkenden Bundesautobahnen ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation durch die Verwirklichung der Planungsziele entscheidend nachteilig verändert.

Das Planungsziel für Teil B führt nicht zu einer nachteiligen Beeinflussung der Luftqualität oder der klimatischen Situation.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Im Bereich des 208. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, Teilbereich 208.2, sind keine erhöht sensiblen Nutzungen vorgesehen.

Verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) gehen in erster Linie von der Kirchhorster Straße sowie von der BAB A 2 aus.

Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 abgebildeten Situation sind hinsichtlich des Straßenverkehrslärms Mittelungspegel bzgl. der hier allein bedeutsamen Tagwerte von 55 bis 60 dB(A) tags festzustellen. Im unmittelbaren Randbereich der Straßen sind erhöhte Werte zu verzeichnen. Weder die für Kerngebiete und Gewerbegebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (65 dB(A) Tag), noch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung (69 dB(A) Tag für Gewerbegebiete, 64 dB(A) Tag für Kerngebiete) werden überschritten. Für die vom Betrieb der Stadtbahnlinie in der Kirchhorster Straße ausgehenden Schallemissionen konnte der Schall-Immissionsplan noch keine Angaben machen, da die Verlängerung nach Altwarmbüchen erst nach dessen Fertigstellung erfolgte. Nach den Erkenntnissen für den südlichen Streckenabschnitt liegen sie sehr wahrscheinlich unter den Werten für den Straßenverkehr.

In direkter Nachbarschaft des Standortes für den Garten- und Zoofachmarkt sind keine sensiblen Nutzungen vorhanden oder geplant. Schallimmissionen, die mit seinem Betrieb verbunden sind, sind daher lärmtechnisch nicht relevant. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die von der Kirchhorster Straße und der BAB A 2 ausgehenden Schallimmissionen eine deutliche Vorprägung vorliegt.

5.2.4.2 Lufthygiene

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation ist in beiden Teilen des Änderungsbereiches und in ihrer näheren Umgebung nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Der Teil A des 208. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, Teilbereich 208.2, hat heute keine Bedeutung für die Erholung des Menschen. am Rand des Stadtfriedhofs Lahe vorhandene Fuß-/Radwegverbindung im Verlauf des bestehenden Grünzuges darf durch das An siedlungsvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellungen für Teil B führen nicht zu einer Einschränkung des Erholungsraumes.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsziel in Teil A führt zu einer Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Orts-/Landschaftsbildprägender wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden.

In Teil B kann eine Aussage zur Landschaftsveränderung erst getroffen werden, wenn die Art der Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren auf der Ebene des Bebauungsplanes bestimmt wurden.

5.2.6 Natura 2000

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

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Kulturgüter bzw. im beschriebenen Sinne relevante Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Planungsinhalte zu Teil A der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, haben angesichts der bereits heute im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Entwicklung planungsrechtlich betrachtet keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umweltbelange. Da der Änderungsbereich jedoch bisher unversiegelt ist, ergeben sich Beeinträchtigungen bei der Realisierung. Eine Versiegelung des Bodens kann zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und zur verminderten Grundwasseranreicherung führen. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Für Teil B können die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes erst beschrieben werden, wenn die Art der Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren auf der Ebene des Bebauungsplanes bestimmt wurden.

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".

Die mit der in Teil A der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, verbundenen Planungsziele führen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich zu einer Modifizierung der bisherigen Bauflächendarstellung. Infolge der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens verliert der Boden seine Funktionen.

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde der Umweltzustand im Grunde beibehalten. Die Nutzung als Baumschule würde zunächst fortgesetzt werden. Die Bodenfunktionen blieben erhalten.

In Teil B führen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu einer Hebung der Biotopqualität. Ohne diese Maßnahmen würde die bisherige intensive Landwirtschaft fortgesetzt werden.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung

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

Die Planungsziele der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, haben für diese Ebene nur in geringem Umfang eine über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Folge, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Das konkrete Maß der Ausnutzung und sich daraus ggf. ergebende Ausgleichsbedarfe werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt. Für den Ausgleich des Eingriffes in Teil A des Änderungsbereichs werden Maßnahmen überwiegend auf externen Flächen unterzubringen sein. Die durch die Verwirklichung der Planungsziele in Teil A zu erwartenden Eingriffe werden jedoch gegenüber dem bisher verfolgten Standort an der BAB A 2 einen deutlich geringeren Kompensationsbedarf auslösen. Hierfür und zur Sicherung der Ausgleichsbedarfe aufgrund künftiger Bebauungspläne wird eine ca. 3,73 ha große städtische Fläche in Isernhagen-Süd ("Fuhrbleek") vorgesehen. Sie bildet Teil B dieses Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan.

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

Die 208. Flächennutzungsplan-Änderung, Teilbereich 208.2, hat zum Ziel, die durch die Ansiedlung der Zentrale HDI/Gerling auf der Betriebsfläche des bisherigen Gartenfachmarkts an der Straße Riethorst erforderliche Verlagerung dieses Betriebes vorzubereiten. Für die Verlagerung sind mehrere Möglichkeiten untersucht worden. Dabei waren aus betrieblicher Sicht nur Standorte entlang der Kirchhorster Straße in Betracht zu ziehen. Neben dem bisher verfolgten

Standort unmittelbar an der Auffahrt zur BAB A 2 waren auch die Baumschulfläche westlich der Alten Peiner Heerstraße sowie eine weitere, nur zum kleineren Teil städtische Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchhorster Straße in Betracht gezogen worden. Die Fläche an der Autobahn war sowohl aus Sicht des Vorhabenträgers als auch aus Sicht der städtebaulichen Zielsetzungen für den Gesamtbereich nördliche Kirchhorster Straße favorisiert worden. Die im Verfahren aufgetretene natur- bzw. artenschutzrechtliche Situation an diesem Standort (vgl. Abschnitt 1) führt nunmehr zur Verschiebung auf die Baumschulfläche.

Mit Teil B wird eine geeignete Fläche zur Unterbringung der Ausgleichmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Eine ähnlich geeignete und Fläche mit gleichem Aufwertungspotential steht in räumlicher Nähe zu Teil A nicht zur Verfügung.

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

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

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) kommen Alternativen der Flächendarstellungen für die Teile A und B der 208. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 208.2, unter Umweltgesichtspunkten 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), dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 (s. 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).

Des weiteren konnte für den Änderungsbereich, Teil A, "Im Ure" zurückgegriffen werden auf die als aktuell geltende Erfassung der Biotoptypen, der Flora und der relevanten Fauna durch das Büro Luckwald (s. Abschnitt 5.2.1). Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Juni 2004 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels 2004). Die Flora wurde durch flächendeckende Begehung im Rahmen der Biotoptypenkartierung erfasst. Die avifaunistische Kartierung erfolgte im Zeitraum von Mitte April bis Ende Juni 2005, die der Amphibien im Zeitraum Ende März bis Anfang Juni 2005, die der Heuschreckenarten im Zeitraum Juli bis September 2004.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Umweltbelange sind nicht gegeben.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B. über die Prognose hinausgehende Verkehrsbelastung oder Probleme in der Verkehrsabwicklung. Dieses kann im Rahmen der üblichen, aperiodisch durchgeführten Verkehrsbeobachtungen überwacht werden.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 208. Flächennutzungsplan-Änderung, Teilbereich 208.2, ist nur nach Änderung bestehender Bebauungspläne zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Gezielte Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Sollten bei der Realisierung der Festsetzungen nach den in deren Umweltberichten 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, die infolge der Ansiedlung der Zentrale HDI/Gerling auf dem Betriebsgrundstück des bisher an der Straße Riethorst ansässigen Gartenfachmarkts erforderliche Verlegung dieses Betriebes vorzubereiten. Der Ersatzstandort des Gartenfachmarkts ist an der Kirchhorster Straße, in nordöstlicher Nachbarschaft zum Stadtfriedhof Lahe gelegen. Der Flächennutzungsplan sieht hier auch schon bisher eine bauliche Nutzung (Darstellung "Gewerbliche Baufläche") vor. Die Auswirkungen der Planungsziele auf Umweltbelange, hier insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, sind deshalb auf der Planebene der vorbereitenden Bauleitplanung von im Umfang geringer Natur. Der Umfang der mit den Ansiedlungsprojekten verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Ebene der Bebauungsplanung näher zu ermitteln. Ausgleichsmaßnahmen sind nach Bewertung der Eingriffe dort festzusetzen. Im Flächennutzungsplan soll dafür in Teil B zur 208. Änderung, Teilbereich 208.2, eine Fläche in Isernhagen-Süd ("Fuhrbleek") vorgesehen werden. Im Wege der Standortfindung waren mehrere Flächen an der nördlichen Kirchhorster Straße für die Verlagerung des Gartenfachmarkts in Betracht gezogen worden. Für eine zunächst aus betrieblicher wie städtebaulicher Sicht favorisierte Fläche direkt an der Autobahn hat sich jedoch im Zuge der Vorarbeiten für die erforderlichen Planverfahren ergeben, dass hier weitergehende naturschutzfachliche Untersuchungen mit zusätzlichem Zeitaufwand erforderlich sind. Mit der Verschiebung des Ersatzstandortes für den Gartenfachmarkt wird die Möglichkeit gewahrt, Baurecht in dem bisher zu Grunde gelegten Zeitrahmen zu schaffen. Planungsalternativen hinsichtlich des Planinhaltes sind vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens nicht gegeben.

Entwurf der Begründung
aufgestellt:

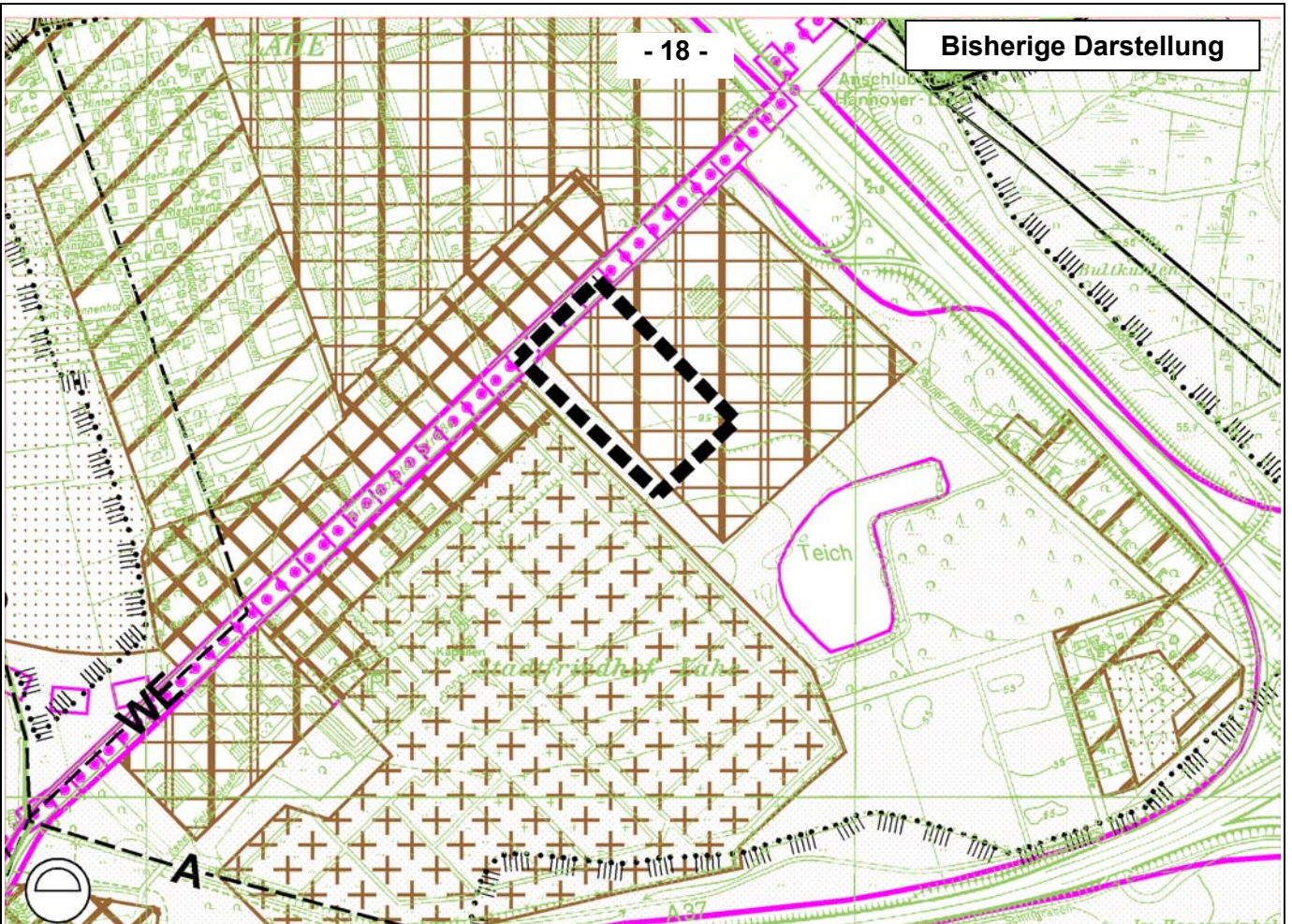
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

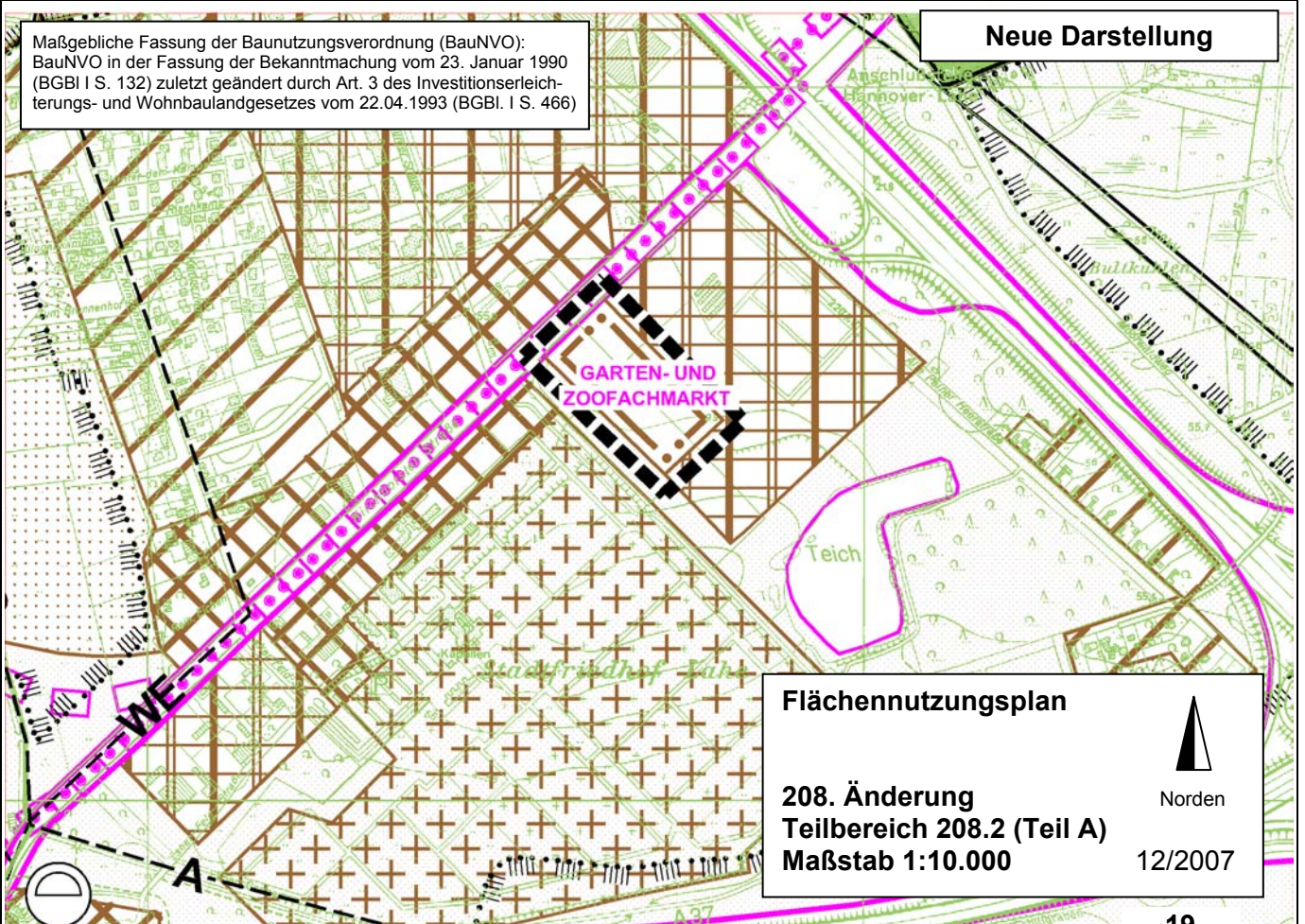
(Heesch)
Fachbereichsleiter

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Neue Darstellung



Flächennutzungsplan

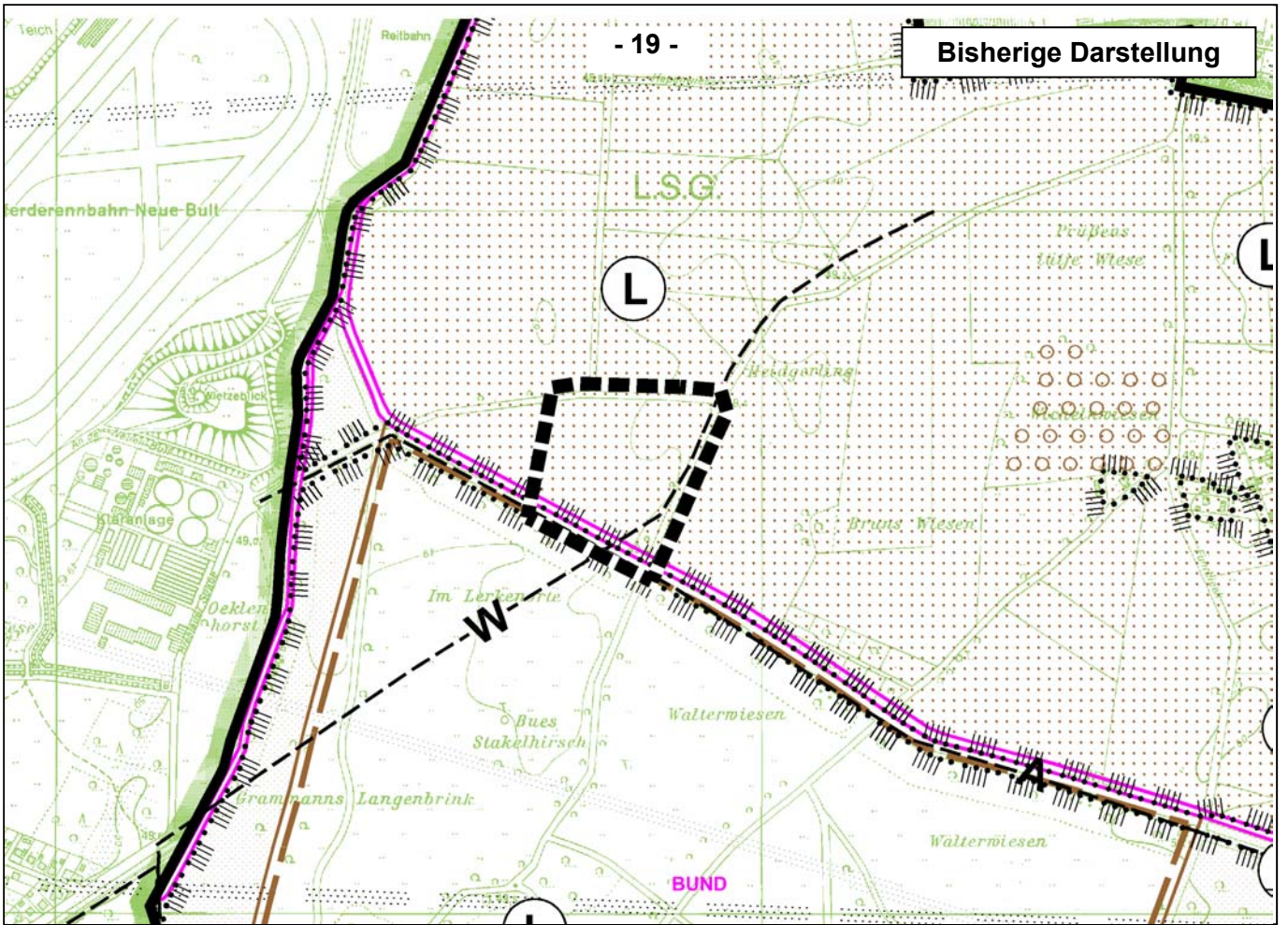


Norden

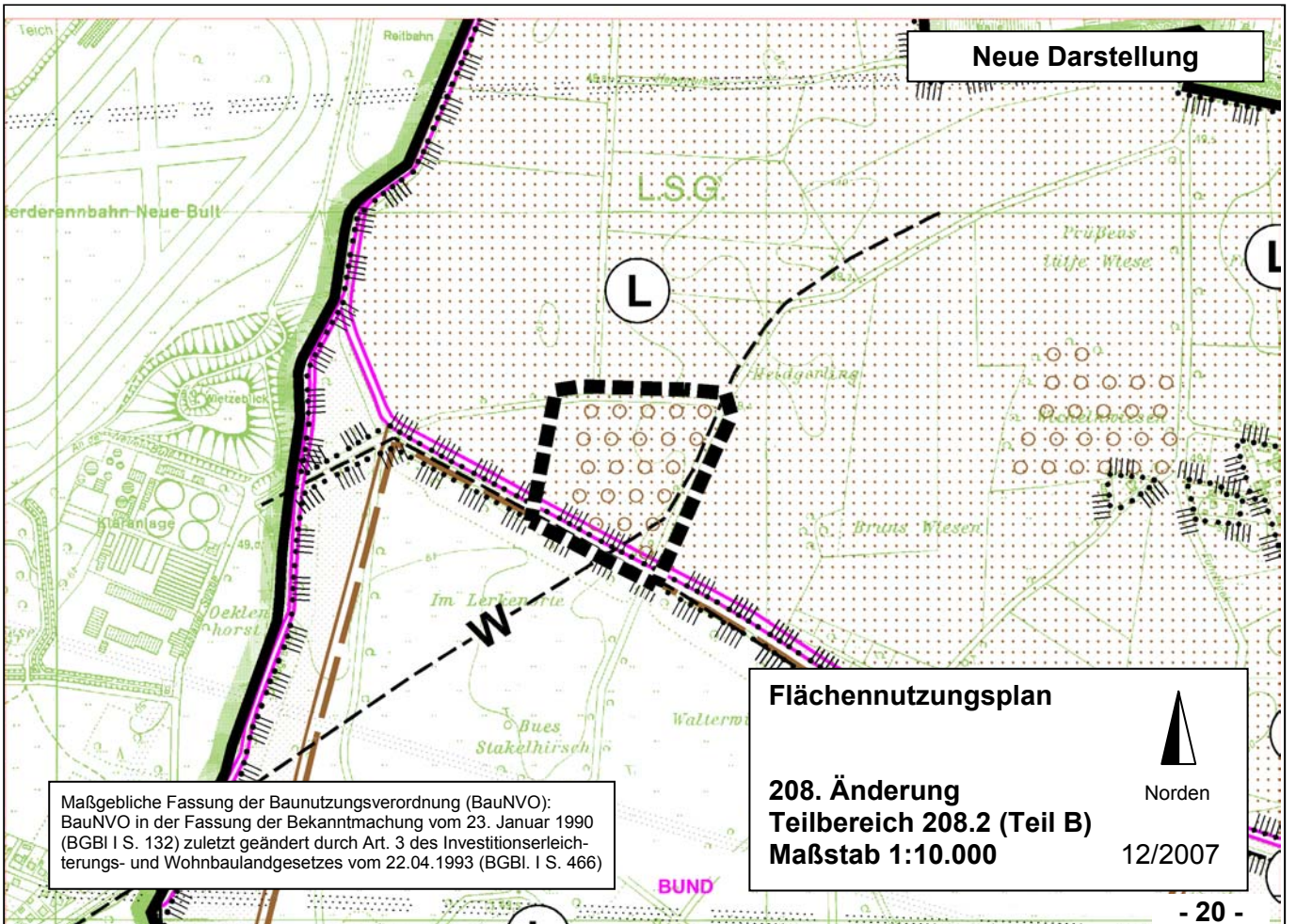
208. Änderung
Teilbereich 208.2 (Teil A)
Maßstab 1:10.000

12/2007

Bisherige Darstellung



Neue 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 Investitionserlei-
 cherungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Flächennutzungsplan

208. Änderung
Teilbereich 208.2 (Teil B)
Maßstab 1:10.000

Norden

12/2007

208. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Teilbereich 208.2 PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



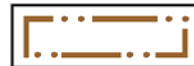
GEMISCHTE BAUFLÄCHE



GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



SONDERBAUFLÄCHE



SONDERGEBIET



Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

Garten- und Zoofachmarkt

GARTEN- UND ZOOFACHMARKT

Zwecke der Bundeswehr

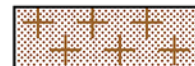
BUND

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

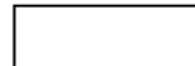
ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



FRIEDHOF



WASSERFLÄCHE



LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



SONSTIGE DARSTELLUNGEN

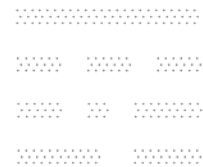
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE
 SIEDLUNGSZONE 1
 SIEDLUNGSZONE 2
 SIEDLUNGSZONE 3



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

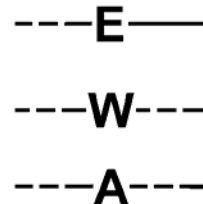
STÄDTISCHER WERKHOF



LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT

 WASSER

 ABWASSER



ÄNDERUNGSBEREICH **-----**