# 185. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
# Bereich: Kronsberg /
# Nachnutzung der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten"

## Begründung

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

**Inhaltsübersicht** **Seite**


**1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung** **3**

**2. Städtebauliche / naturräumliche Situation** **3**

**3. Rechtliche und planerische Vorgaben** **4**

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 4
3.2 Bauplanungsrecht 4
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht 5
3.3.1 Landschaftsrahmenplan 5
3.3.2 Landschaftsplan 5
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 5
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete 5

**4. Planungsziele und Planinhalt** **5**

4.1 Planungsziele 5
4.2 Heutige und künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan 5
4.2.1 Sonderbaufläche für soziale Zwecke 5
4.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Fläche 6
4.2.3 Allgemeine Grünfläche 6

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

5.1 Einleitung 6
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 7
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 7
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser 7
5.2.3 Schutzgüter Luft / Klima 8
5.2.4 Schutzgut Mensch 8
5.2.4.1 Lärm 8
5.2.4.2 Lufthygiene 8
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft 8
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild 9
5.2.6 Natura 2000 9
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 9
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 9
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 9
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 9

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 10
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes 10
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich 10
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung 10
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung 11
5.8 Zusammenfassung 11

**Zeichnerische Darstellung bisher / neu 12**

**Planzeichenerklärung 13**

# 185. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
# Bereich: Kronsberg /
# Nachnutzung der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten"

## 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

Zur Ansiedlung der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am südlichen Kronsberg als EXPO-Projekt waren mit der 136. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1564 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes trat am 27.05.1998 in Kraft. Dem besonderen Nutzungszweck entsprechend und hierauf beschränkt wurde eine Sonderbaufläche dargestellt mit der Zweckbestimmung "Ökologische Landwerkstätten".

Der Betrieb der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am Kronsberg wurde wegen Insolvenz eingestellt. An einer sinnvollen und der Besonderheit des Standortes gerecht werdenden Nachfolgenutzung besteht ein hohes städtebauliches Interesse. Neben der Aufrechterhaltung eines ökologisch geführten landwirtschaftlichen Betriebes mit einem ortsansässigen Landwirt verspricht das Konzept der STEP gGmbH mit einer "Fachklinik am Kronsberg" für Abhängigkeitserkrankungen am ehesten, die Anforderungen zu erfüllen. Der Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes liegt im ökologischen Landbau, zusätzlich soll an Stelle der früheren Schweine-, Schaf- und Ziegenhaltung eine Pensionspferdehaltung treten. Die nicht benötigten Baulichkeiten werden von der STEP gGmbH übernommen.

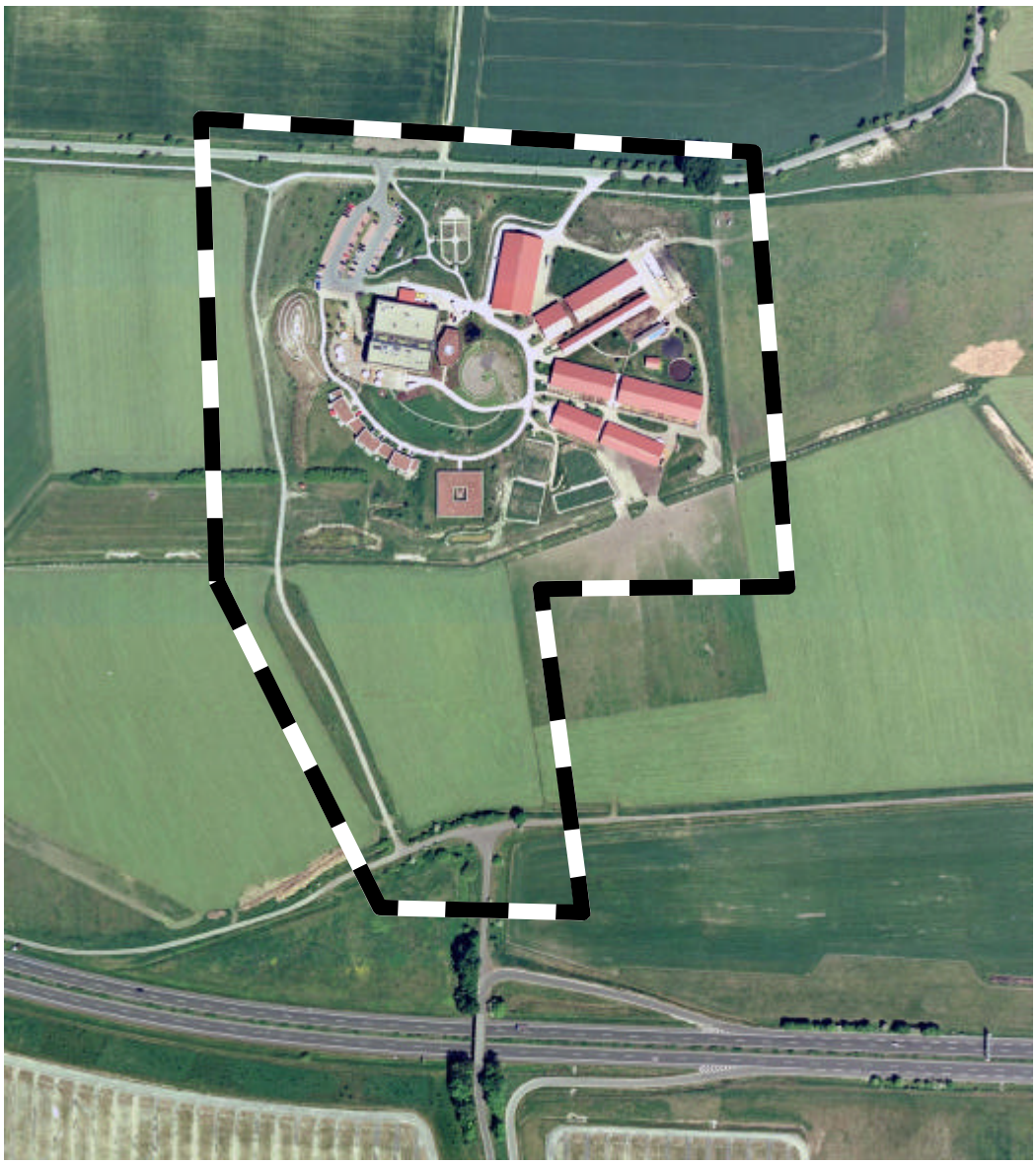
Um diese Nachfolgenutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist neben der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1564 die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist am Südhang des Kronsberges gelegen, südlich der K 18 (Wülferoder Straße). Das Gelände liegt außerhalb des besiedelten Raumes: Die Entfernung zu den nächsten vorhandenen Wohnquartieren am Kronsberg und von Wülferode beträgt ca. 2 km, die Entfernung nach Laatzen-Mitte beträgt ca. 500 m.

Der Hangfuß des Kronsberges wird in etwa von der K 18 markiert. Von hier steigt über eine Distanz von etwa 300 m der Kronsberg um 14 m an. Der Bereich gehört damit zum "steilsten" Teil des Kronsberges, wo dieser als Bodenerhebung am deutlichsten erlebbar ist.

Die Flächen in der näheren Umgebung werden ackerbaulich bewirtschaftet. Die K 18 ist in lockerer Form alleeartig mit Bäumen gesäumt. Das Naturschutzgebiet "Bockmerholz" ist rd. 450 m entfernt.



*Luftbild 2001*

## 3. Rechtliche und planerische Vorgaben

### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover berücksichtigt die ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" insofern, als das Gelände vom festgelegten "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" ausgenommen ist . In der Umgebung des Geländes ist darüber hinaus "Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft" sowie "Vorsorgegebiet für Erholung" festgelegt. Die beabsichtigten Darstellungen entsprechen mithin den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Bauplanungsrecht

Für den Änderungsbereich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1564, mit dem die Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet - Ökologische Landwerkstätten" festgesetzt wurde.

### 3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht
#### 3.3.1 Landschaftsrahmenplan
Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält bezüglich der Erholung in Grün- und Freiräumen und der Arten- und Lebensgemeinschaften keine besonderen Entwicklungsziele. Einzig wird eine Ergänzung des Netzes der Grünverbindungen in Form einer Süd - Nord verlaufenden Verbindung von Laatzen auf den Kronsberg vorgeschlagen. Diese ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits enthalten und wird entsprechend der tatsächlich erfolgten Herrichtung in die 185. Änderung übernommen.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen wurden die potentielle und die reale Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich bei 0-75 mm/a als gering eingestuft (Landschaftsrahmenplan Hannover, Karten 3.3-6 und 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im wesentlichen als "hoch" bewertet, lediglich im nordwestlichen Teilbereich als "gering" (Landschaftsrahmenplan Hannover, Karte 3.3-8). Der Änderungsbereich zählt nicht zu den wichtigen Bereichen für Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz und Erhaltung des Grundwasseroberflächenniveaus (Landschaftsrahmenplan Hannover, Karte 3.3-9).

#### 3.3.2 Landschaftsplan
Der Landschaftsplan Kronsberg von 1995 sieht die Schaffung extensiv genutzten Grünlandes und die vorerwähnte Grünverbindung vor. Von der erstgenannten Zielvorstellung des Landschaftsplanes ist mit der Ansiedlung der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" aus Rücksicht auf betriebliche Belange abgewichen worden.

#### 3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte "Sonderbaufläche" ragt mit ihrer südöstlichen Ecke in das mit Wirkung vom 10.01.2003 neu festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Kronsberg hinein. Im Osten des Änderungsbereiches ist das Naturschutzgebiet "Bockmerholz“ gelegen. Teile im Westen des Bockmerholzes sind als Naturwald mit Betretungsverbot für den Menschen ausgewiesen. Besonders geschützte Biotope gemäß § 28 a und 28 b NNatG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

#### 3.3.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete
Der Lebensraum Bockmerholz / Gaim ist als FFH-Gebiet von der Europäischen Kommission bestätigt worden. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck dieses Gebietes werden von der 185. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. EU-Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht von dem Änderungsverfahren betroffen.

## 4. Planungsziele und Planinhalt

### 4.1 Planungsziele
Ziel der Planung ist, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des Geländes der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am Kronsberg zu schaffen.

### 4.2 Heutige und künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan stellt heute für den maßgeblichen Teil des Änderungsbereiches "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Ökologische Landwerkstätten" dar. Über diese Fläche hinweg ist die Zielvorstellung einer Nord-Süd verlaufenden Grünverbindung zwischen Laatzen und dem Kronsberg in untergeordneter Form dargestellt, während sie südlich davon flächig als "Allgemeine" Grünfläche ausgewiesen ist.

#### 4.2.1 Sonderbaufläche für soziale Zwecke
Die Nachnutzung eines Großteils der vorhandenen Gebäude der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" besteht in einer Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen als sog. "Fachklinik

am Kronsberg", die von der STEP gGmbH betrieben werden soll. Es ist beabsichtigt, an diesem Standort mehrere bereits bestehende Therapieeinrichtungen zu einem Zentrum zusammen zu fassen. Die Klinik soll für insgesamt 110 Klientinnen und Klienten sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgelegt werden. Sie wird über 60 bis 70 stationäre und 30 bis 40 ambulante bzw. tagesklinische Behandlungsplätze verfügen. Der Standort als auch die vorhandenen Baulichkeiten entsprechen in hohem Maße den Anforderungen an die geplante Einrichtung. Die Nachnutzungen der ehemaligen Herrmannsdorfer Landwerkstätten mit der Fachklinik und mit dem landwirtschaftlichen Betrieb (s.u.) erfolgen unabhängig voneinander. Langfristig wird eine eingeschränkte Kooperation nicht ausgeschlossen (z.B. Angebot an Reittherapien). Mit der „ländlichen Erwachsenenbildung“ besteht ein Kooperationsvertrag, die Räume der STEP gGmbH für Fachtagungen, Fort- und Weiterbildungen mitnutzen zu können.

Dem künftigen, besonderen Nutzungszweck entsprechend soll dafür die bisherige Darstellung als "Sonderbaufläche" beibehalten werden. Lediglich die nähere Zweckbestimmung soll von "Ökologische Landwerkstätten" in "Soziale Zwecke" geändert werden. Im südöstlichen Teilbereich wird die Abgrenzung der Sonderbaufläche der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kronsberg angepasst.

### 4.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Vorrangiges Ziel ist die Fortsetzung des ökologischen Landbaus. Der bisherige landwirtschaftliche Betrieb soll von einem neuen Landwirt übernommen werden, so dass auch künftig ein Teil des Geländes einer landwirtschaftlichen Nutzung dient. Gegenüber der früheren Nutzung der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" wird die Tierhaltung stark reduziert. Beabsichtigt ist vom künftigen Betreiber eine auf zehn Tiere beschränkte Rinderhaltung und - anstatt der bisherigen Schweine-, Schaf- und Hühnerhaltung - eine Haltung von 20 bis 30 Pensionspferden. Dabei dient die zu einer Reithalle umgebaute ehemalige Stallung für Schweinehaltung lediglich der Möglichkeit, die Pferde auch bei schlechter Witterung bewegen zu können, nicht dagegen einer sportlichen Nutzung. Trotz der Reduzierung des Tierbestandes ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob und inwieweit von der landwirtschaftlichen Nutzung geruchsbedingte Belästigungen für den benachbarten Betrieb der Fachklinik ausgehen können. Gegebenenfalls ist mit geeigneten Festsetzungen Vorsorge dafür zu treffen, dass Konflikte vermieden werden, z.B. durch den Ausschluss von Schweinemast und Intensivgeflügelhaltung.

Die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne die dafür atypischen Nutzungsanteile (Seminarräume, Gastronomie, Wohnhäuser, Übernachtungsgebäude) ermöglichen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Rückführung der Darstellung "Sonderbaufläche" in "landwirtschaftlich genutzte Fläche". Wegen des hohen Anteils der Pensionspferdehaltung ist allerdings aus Gründen der Rechtsklarheit für die Erteilung von Baugenehmigungen vorgesehen, im Bebauungsplan das zulässige Nutzungsspektrum durch ein "Sondergebiet - Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung" näher zu bestimmen.

### 4.2.3 Allgemeine Grünfläche

Die bisher als nachrangiges Ziel formulierte Darstellung einer von Laatzen kommend über das Gelände der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" auf den Kronsberg führenden Grünverbindung wird der tatsächlich erfolgten Herrichtung dieser Grünverbindung angepasst und im Westen um die "Sonderbaufläche" herumgeführt.

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

### 5.1 Einleitung

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

- die Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich 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

Kurzdarstellung des Planinhalts
Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 185. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen.

Die Flächenverteilung gemäß Flächenbilanz (Gegenüberstellung von bisheriger und künftiger Darstellung) ergibt sich wie folgt:

| | |
|---|---|
| Sonderbaufläche - Ökologische Landwerkstätten | - 6,20 ha |
| Sonderbaufläche - Soziale Zwecke | + 4,12 ha |
| Landwirtschaftlich genutzte Fläche | + 2,14 ha |
| Allgemeine Grünfläche | - 0,06 ha |

Fachgesetze / übergeordnete Planungen
Für das 185. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- für Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB, weitere Grundlagendaten lieferte das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover,
- für 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 entnommen,
- für raumordnerische Festlegungen zu den Umweltbelangen das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005). Hierzu wird auf Abschnitt 3.1 verwiesen.

Fachplanungen
- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.2
- Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Verweis auf Abschnitt 3.3.3
- 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.

Gegenstand der 185. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung einer zulässigen baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Eine Bebauung ist bereits heute grundsätzlich zulässig. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit auf der Planebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

#### 5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Die Planungsziele der 185. Änderung des Flächennutzungsplanes wirken sich bei ihrer Realisierung nicht auf den Lebensraum von Tieren und Pflanzen aus.

#### 5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser
Die beabsichtigten Darstellungen der 185. Flächennutzungsplan-Änderung bereiten keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden vor, so dass

die Bodenfunktionen erhalten bleiben und zusätzliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu befürchten sind.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Änderungsbereich oder in dessen Nähe liegen nicht vor.

Kampfmittelreste wurden im Bereich der ehemaligen Herrmannsdorfer Landwerkstätten durch Sondierung bereinigt. Für den südlich angrenzenden Bereich bis an die BAB 37 heran empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgrund der in der näheren Umgebung gefundenen zahlreichen 30-Pfund-Bomben eine Oberflächensondierung.

Die südliche Grenze des Geländes der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" bildet ein Graben mit Fließrichtung Westen, der als Vorfluter dient. Dieses Oberflächengewässer wird in seiner Funktion nicht von den Planungszielen berührt.

**5.2.3 Schutzgüter Luft / 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 ($NO_2$). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach gehört der gesamte Änderungsbereich zu einem größeren, fast das gesamte südöstliche Stadtgebiet einschließlich der vorhandenen Bebauung umfassenden Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher $NO_2$-Belastung (sog. "Gunstraum"). Aufgrund der klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert.

Durch die angestrebte Nutzung ist angesichts der bereits bestehenden Bebauung nicht mit einer Verschlechterung der klimatischen und der Lufthygienesituation zu rechnen. Durch bisherigen Kundenverkehr der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" verursachte Schadstoffanreicherungen der Luft sind bereits entfallen.

**5.2.4 Schutzgut Mensch**

**5.2.4.1 Lärm**

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des von der A 37 bzw. von der B 6 ausgehenden Straßenverkehrslärms und der sonstigen davon ausgehenden Emissionen. Lärmschutzmaßnahmen waren für die bisherige Nutzung nicht erforderlich. Soweit eine Überprüfung vor dem Hintergrund geänderter Nutzung ergibt, dass künftig besondere Vorkehrungen erforderlich sind, werden die notwendigen Festsetzungen in dem zu ändernden Bebauungsplan getroffen.

Eine nachteilige Beeinflussung der geplanten Nutzung als Therapiezentrum durch verkehrsbedingte Schallimmissionen ist nicht zu befürchten. Das mit der künftigen Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen wird im Vergleich zur früheren Nutzung mit Hofladen und Schankwirtschaft eher geringer sein.

**5.2.4.2 Lufthygiene**

Mit einer Verschlechterung der Lufthygienesituation ist nicht zu rechnen (vgl. Abschnitt 5.2.3).

**5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Die Erholungsfunktion der das Gelände der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" umgebenden Landschaft bleibt erhalten.

**5.2.5 Orts- und Landschaftsbild**
Durch die geplanten Nachnutzungen im Bereich der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" wird sich das Orts- und Landschaftsbild nicht ändern, da die vorhandenen Baulichkeiten weiter genutzt und neue nicht entstehen werden.

**5.2.6 Natura 2000**
Im Änderungsbereich 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, auch in Bezug auf das von der Europäischen Kommission bestätigte FFH-Gebiet Bockmerholz / Gaim, 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 sind im Änderungsbereich nicht gelegen. Er liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zu der in der sog. Wüstungsperiode im späten Mittelalter aufgegebenen Siedlung Debberode. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Siedlungsresten im Änderungsbereich ist gering. Sollten dennoch bei Erdbauarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, ist nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz der Fund unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Fundstelle mindestens vier Werktage unberührt zu lassen.

Die Sachgüter der vorhandenen Baulichkeiten der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" können durch die angestrebten Nachnutzungen erhalten werden.

**5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**
Die Planungsinhalte der 185. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Bereich der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" nicht zu erwarten.

**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 Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche der aufgegebenen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" sich selbst überlassen, ohne dass ein Abbruch der Gebäude und Wiederherstellung des ursprünglichen Landschaftsbildes zu erwarten wäre.

**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 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 185. Änderung des Flächennutzungsplanes haben keine, dieser Planungsebene zuzuordnenden, über die bisherigen Planinhalte hinausgehende Inanspruchnahme von Grund und Boden oder andere nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

### 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

Im Vordergrund der Planungsziele steht die unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte sinnvollste Wiedernutzung der Gebäude und Betriebsanlagen der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am Kronsberg. Die 185. Flächennutzungsplan-Änderung hat die Nachnutzung einer brachgefallenen und nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigten Fläche zum Inhalt. Zu berücksichtigen ist außerdem die von übrigen Siedlungsbereichen abgesetzte Lage und die Vorprägung durch die besondere Kombination aus landwirtschaftlichen Betriebsteilen mit Schulungs- und Wohngebäuden, Hofladen und Schankwirtschaft. Eine kostenintensive Beseitigung der Baulichkeiten und Rückführung in landwirtschaftliche Fläche oder Umnutzung als Grünfläche wäre aus wirtschaftlichen Erwägungen (Abbruchkosten ohne Vermarktungsmöglichkeit) nicht tragbar. Standortbezogene Planungsalternativen 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.

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) kommen Alternativen der Flächendarstellung 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 Landschaftsplan Kronsberg (s. Abschnitt 3.3.2), dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 (s. Abschnitt 5.2.4.1) und dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3). Ferner konnte auf die bereits zur 136. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Zusammenstellungen des umweltrelevanten Abwägungsmaterials zurückgegriffen werden.

Wegen der offensichtlich nicht gegebenen nachteiligen Umweltauswirkungen entfällt auch eine Auseinandersetzung mit den in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB aufgeführten übrigen Erfordernissen des Umweltberichtes (Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung).

**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.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Durchführung der Planungsziele nicht zu erwarten. Unvorhergesehene Auswirkungen könnten im wesentlichen aus der Nachbarschaft der geplanten Nutzungen der Fachklinik und des landwirtschaftlichen Betriebes durch Verkehrsbelästigungen einerseits, durch Gerüche und landwirtschaftstypischen Betriebslärm andererseits resultieren könnten. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

**5.8 Zusammenfassung**

Planungsziel ist, mit der 185. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am Kronsberg zu schaffen. Der westliche Teil mit Wohn- und Schulungsgebäuden, Hofladen und Schankwirtschaft soll durch die STEP gGmbH für ein Therapiezentrum für Abhängigkeitserkrankungen genutzt werden, der östliche Teil durch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Da in diesem Gebiet nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig ist, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung nicht nachteilig betroffen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde wahrscheinlich das Gelände sich selbst überlassen sein und die Baulichkeiten verfallen. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht unmittelbar verbessern. Planungsalternativen ergeben sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes aus städtebaulichen wie aus wirtschaftlichen Gründen nicht.

Begründung zum Entwurf aufgestellt:

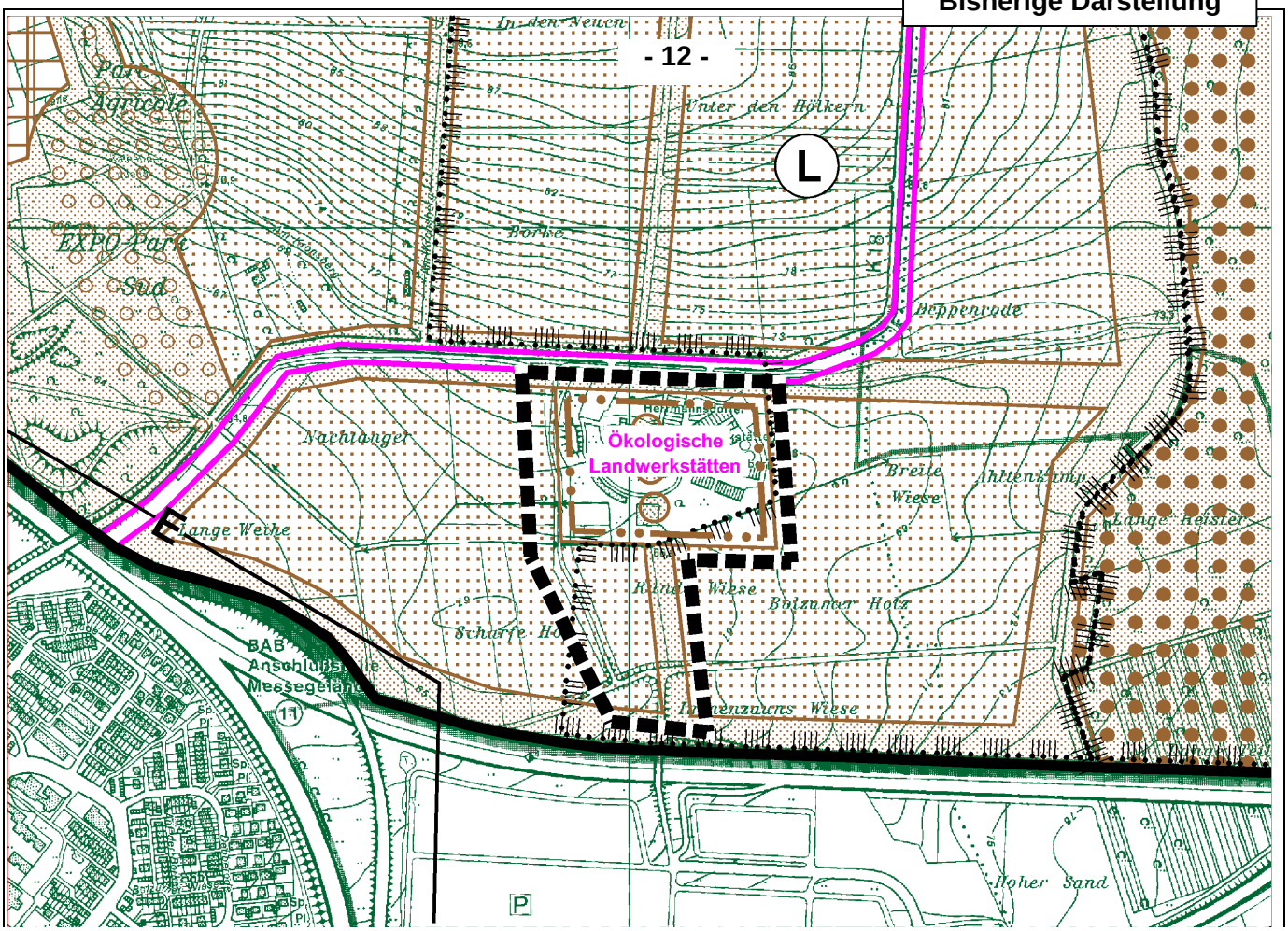
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

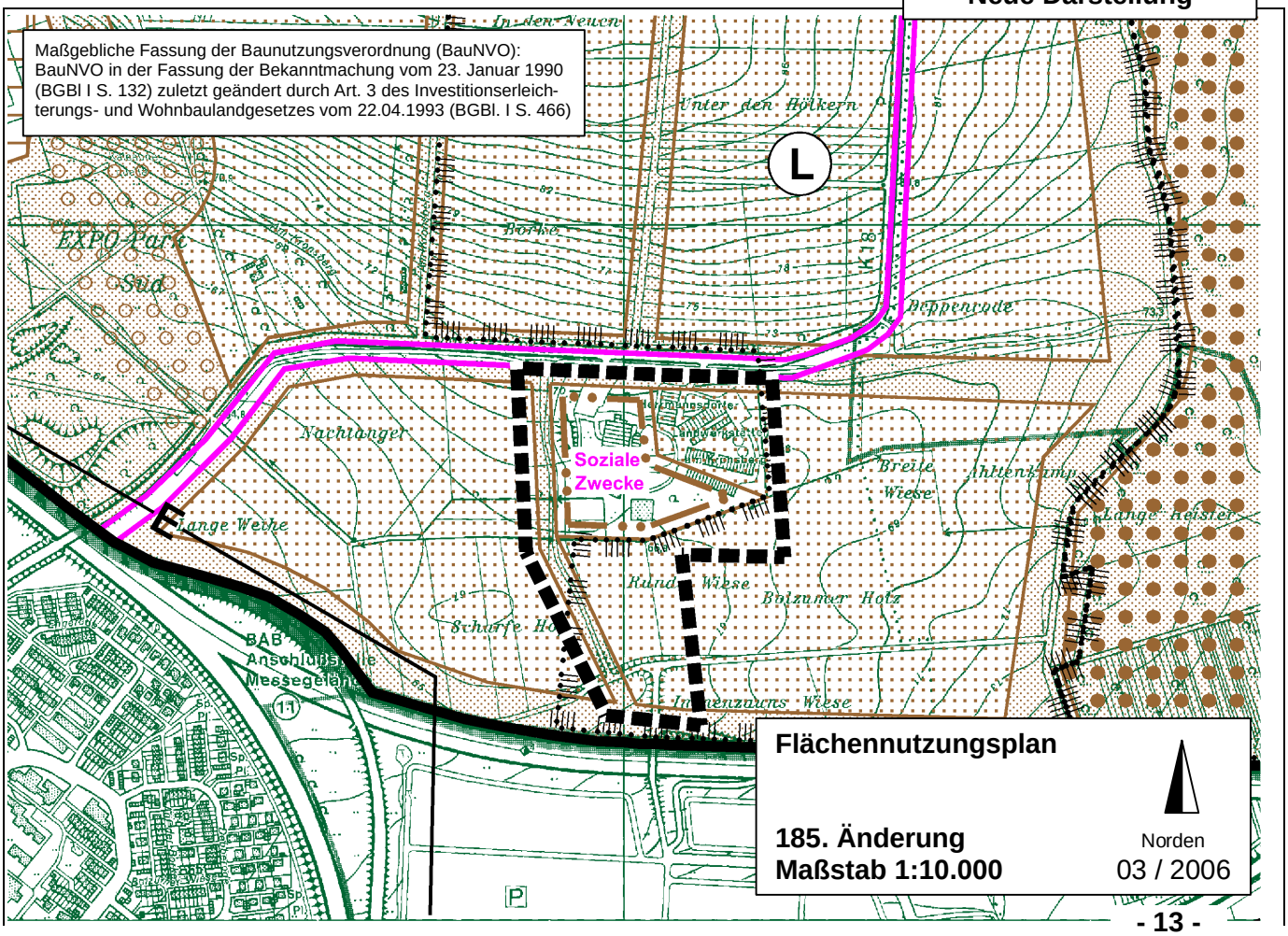
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

## Bisherige Darstellung




## Neue Darstellung



# P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

**(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 VERSORGUNGSANLAGEN

### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE
WALDFLÄCHE
KLEINGARTENFLÄCHE
SPORTFLÄCHE
FREIBAD
FRIEDHOF
WASSERFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN
STADTBAHN MIT TUNNELSTATION
MIT HALTEPUNKT
RESERVEPLANUNG / VERMERK
KNOTENPUNKT
FLÄCHEN-BEDARF UNBESTIMMT
VOLL KREUZUNGSFREI
TEILWEISE
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 Park and Ride

## 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 --- |