

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
zur 222. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der 222. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf Flächen zwischen der Emmy-Noether-Allee, Stadtbahntrasse der Linie 6, Stockholmer Allee und Weltausstellungsallee, die zu großen Teilen bisher - jedoch teilweise nur zeitweilig - als Messeparkplätze genutzt werden, eine Modifizierung der bisherigen Darstellungen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden, von der auch erwartet werden kann, dass Vermarktungschancen erhöht werden. Zur Zeit sind die Flächen als "Gemischte Baufläche" und als "Sonderbaufläche - Messe" dargestellt. Anlass des Bauleitplanverfahrens war die Standortsuche eines auf dem Gebiet der Erstellung und des Betriebs von Logistikimmobilien tätigen Vorhabenträgers für die Errichtung eines Distributionszentrums für einen Internet-Versandhandel im norddeutschen Raum. Die Standortnachfrage wurde aufgegriffen, um das bestehende Planungsrecht dergestalt zu ändern, dass die Ansiedlung von Betrieben mit hohem Flächenbedarf angesiedelt werden können. Mit dem 222. Änderungsverfahren soll eine dementsprechende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgen. Dadurch ergibt sich in Teilen (westlich der Cousteaustraße) gegenüber der jetzt ausgeübten und zulässigen Nutzung eine Nutzungsintensivierung. Östlich der Cousteaustraße besteht bereits mit der Festsetzung von Gewerbegebiet, Mischgebiet und Kerngebiet verbindliches Planungsrecht, das ebenfalls durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1764 angepasst wird. Die ursprüngliche Standortnachfrage diene als Referenzprojekt im Sinne eines konservativen Ansatzes allen Untersuchungen zur Beurteilung der Auswirkungen auf Umweltbelange.

Im für die beabsichtigte Gewerbeentwicklung vorgesehen Kernbereich der 222. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht bereits heute mit "Gewerblicher Baufläche" sowie westlich der Cousteaustraße mit "Sonderbaufläche" die grundsätzliche Möglichkeit baulicher Nutzung. Auf dieser Maßstabsebene werden daher grundsätzlich neue Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vorbereitet. Die geänderten Planungsziele können allerdings zur Intensivierung baulicher Nutzungsmöglichkeiten führen. Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels kann deshalb real in unterschiedlichem Maße zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das Schutzgut "Mensch" führen, das Orts- und Landschaftsbild wird - wie auch bei einer Realisierung der bestehenden Ausweisung - verändert.

Zur Beurteilung dieser möglichen Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten insbesondere folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- klimaökologisches und bioklimatisches Gutachten
- hydrologisches Gutachten und ergänzende fachgutachterliche Beurteilungen
- Untersuchungen über die möglichen Auswirkungen auf die Altlast der Deponie Bemerode I
- naturschutzfachliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Betrachtung

Die Gutachten wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes erstellt, um den Nachweis zu erbringen, dass der Planvollzug möglich ist. Soweit daraus Rückschlüsse auf das im Flächennutzungsplan darzustellende grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Entwicklung zu ziehen waren, wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse bei der 222. Änderung des Flächennutzungsplanes verwendet.

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Dazu tragen im Wesentlichen folgende Erkenntnisse bei:

- Das mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen führt nicht zu einer erheblichen Belastungszunahme im bestehenden Straßennetz, insbesondere in den nahen Wohngebieten.
- Das bestehende Hauptverkehrsstraßennetz ist zur Aufnahme des zu Grunde gelegten Verkehrsaufkommens leistungsfähig.
- Unzumutbare Lärmbelastungen aus Verkehr und Betrieb sind nicht zu erwarten.
- Das örtliche Klima und die bioklimatische Situation werden nicht signifikant verändert.
- Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden bei einer effektiven Regenwasserbewirtschaftung vermieden.
- Auswirkungen auf die Deponie Bemerode I können ausgeschlossen werden.
- Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt, der Realisierung der Planung entgegenstehende Gesichtspunkte des Artenschutzes bestehen nicht.

Die durch die Realisierung der Planziele zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Baugebiet nur zum geringen Teil ausgeglichen werden. Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen in der Nähe des Eingriffs zunächst in dem auf der Ostseite der Stadtbahntrasse gelegenen Teilbereich (Erweiterung des "Kattenbrookparks") sowie östlich der BAB A 7 zwischen den Waldgebieten Gaim und Bockmerholz (Planteile B und C) untergebracht werden. Die der Maßstabebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechenden Flächen werden im Flächennutzungsplan für diesen Zweck dargestellt. Weitere im Bebauungsplan vorzunehmende Festsetzungen sollen die zu erwartenden Eingriffe vermeiden (z.B. das Regenwassermanagement betreffend) bzw. minimieren.

Ohne Realisierung der bisher zulässigen Nutzung bzw. ohne Umsetzung der mit diesem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan vorbereiteten gewerblichen Nutzung würden die bestehenden Nutzungen wahrscheinlich noch über einen längeren Zeitraum fortgeführt werden und die dargelegten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht eintreten. Bei Unterlassen von Pflegemaßnahmen auf nicht genutzten Teilflächen (Brachflächen östlich und südlich des Hubschrauberlandeplatzes) könnte sich eine höherwertige Biotopqualität einstellen. Allerdings verändern sich auch durch natürliche Entwicklung (weiteres Wachstum des Baumbestandes, Zunahme des Bewuchses auf Ruderalflächen) die Lebensraumbedingungen für auf Offenlandverhältnisse angewiesene Vogelarten (insbesondere für die Feldlerche) sowie z.B. für Heuschrecken nachteilig.

Im Teilbereich am Kronsberghang östlich der Stadtbahntrasse würde die teils noch betriebene landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden. Demzufolge wäre hier keine Biotopwertsteigerung zu erwarten. Dieselbe Aussage ist für die Planteile B und C zu treffen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

### **Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
vom 20.10.2011 bis 21.11.2011
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegen insgesamt rd. 540 Äußerungen vor, aus der öffentlichen Auslegung 108 fristgerecht eingereichte Stellungnahmen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorrangig gegen die Änderung des bisherigen Planungsrechts und gegen das mutmaßliche Ansiedlungsvorhaben eines Distributionszentrums für einen Internet-Versandhandel vorgebrachten Bedenken wurden in der öffentlichen Auslegung erneut vorgetragen und nur in geringem Umfang um weitere Aspekte ergänzt.

Die vorgetragenen Befürchtungen / Bedenken richteten sich zusammengefasst im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Kritik an der Änderung des bestehenden Planungsrechts
- Kritik am Standort in Nachbarschaft zu Wohnnutzung bzw. fehlende Prüfung von Standortalternativen (räumlich wie inhaltlich)
- Befürchtung unzumutbarer Verkehrsbelastung, Befürchtung der Unwirksamkeit von Lenkungsmaßnahmen
- Befürchtung unzumutbarer Lärmbelastung durch Verkehr und Betrieb
- Befürchtung unzumutbarer Schadstoffbelastung sowohl durch Verkehr und Betrieb als auch infolge einer befürchteten nachteiligen Auswirkung auf die benachbarte Altlast der ehemaligen Deponie Bemerode I
- Befürchtung schädlicher Auswirkungen auf das lokale und das globale Klima
- Befürchtung der Grundstückswertminderung insbesondere infolge der befürchteten, von der beabsichtigten Gewerbeentwicklung ausgehenden Immissionen
- Sicherheitsbedenken in Bezug auf Straßenverkehr, Brand- und Störfälle; Befürchtung der Attraktivität für unerwünschte Nutzungen, z.B. Prostitution
- Befürchtung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Befürchtung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im engeren Umfeld, sowie auf die Wasserversorgung des Waldgebietes der Seelhorst
- Kritik an der Unwirtschaftlichkeit städtischer Aufwendungen, Befürchtung des Verbleibs einer Investitionsruine, Kritik an fehlender Rückbauverpflichtung
- Rüge von Verfahrensfehlern
- Kritik am mutmaßlichen Ansiedlungsunternehmen.

Die vorgetragene Kritik an der Standortwahl bzw. an einer als mangelhaft dargestellten Prüfung von Standortalternativen konnte unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Belange, insbesondere der Belange der wirtschaftlichen Entwicklung, der Belange der Wohnbevölkerung einschließlich ihres Sicherheitsbedürfnisses und des Schutzes vor Immissionen oder Gefahren und der Belange von Natur und Landschaft nicht zum Erfolg führen. Vergleichbare oder besser geeignete Standortalternativen sind im Stadtgebiet nicht gegeben.

Bedenken, die vorrangig die mutmaßliche Ansiedlung und den Betrieb eines Distributionszentrums für ein bestimmtes Unternehmen betrafen, bewegten sich außerhalb der mit den o.g. Bauleitplanverfahren zu treffenden Darstellungen und Festsetzungen. Sie waren daher nicht berücksichtigungsfähig. Desgleichen betrafen auch allgemeine Befürchtungen und Bedenken u.a. zur Verkehrslenkung und allgemeine Sicherheit nicht die Bauleitplanebene.

Den im Zusammenhang mit den genannten Bauleitplanverfahren relevanten Fragestellungen zu den Themen Verkehr, Lärm, Klima, Oberflächenwasser und Grundwasser, Auswirkungen auf die Altlast der Deponie Bemerode I, Natur und Landschaft / Artenschutz wurde mit den o.g. externen Fachgutachten nachgegangen. Die Ergebnisse zeigten, dass die geplante Neuausrichtung gewerblicher Ansiedlungsmöglichkeiten bei rahmensetzender verbindlicher Regelung möglich und städtebaulich vertretbar ist, bzw. dass ein Planvollzug möglich ist, mit dem keine unbewältigten Auswirkungen verbunden sein werden. Auch insofern konnten die vorgetragenen Bedenken nach Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Aspekte angesichts der Ergebnisse und Erkenntnisse der vorliegenden Gutachten und fachlichen Beurteilungen nicht durchdringen.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
vom 23.09.2011 bis 31.10.2011
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
vom 30.01.2012 bis 01.03.2012
- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
vom 05.04.2012 bis 04.05.2012

Grundsätzliche Bedenken oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen in den jeweiligen Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen entsprachen dem jeweiligen Planungs- und Erkenntnisstand. Die fachlichen Anregungen und Hinweise wurden - je nach Planebene - berücksichtigt.

Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte angeregt, für den naturschutzfachlichen Ausgleich nicht landwirtschaftliche Flächen in Gänze in Anspruch zu nehmen, sondern den Ausgleich über Ackerlandstreifen, Restparzellen oder vorhandene Grünlandflächen herbei zuführen. Dieser Anregung konnte nicht entsprochen werden, weil damit der Kompensationsbedarf nicht zu befriedigen wäre. Zudem entsprechen die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dem "Pflege- und Entwicklungsplan Pflingstanger".

Ebenfalls im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) beteiligt. Dieser setzt sich insbesondere kritisch mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie eingehend mit möglichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung des Waldgebietes der Seelhorst auseinander bzw. es werden Bedenken bzgl. des Umganges mit diesen Belangen geäußert. Nach fachlich eingehender Prüfung der vorgebrachten Bedenken konnte ihnen im Wesentlichen nicht gefolgt werden bzw. den vorgetragenen Einlassungen war zu widersprechen. Gefolgt werden konnte den Anregungen bzgl. der Erstellung eines Konzepts zur Verbesserung der Wasserversorgung der Seelhorst und hinsichtlich der Einrichtung von "Lerchenfenstern" zur Unterstützung des Feldlerchenvorkommens im Kronsbergbereich.

### **3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen**

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sah im Planteil A bereits vor der 222. Änderung des Flächennutzungsplanes eine im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzung geprägte bauliche Entwicklung vor. Die Teilflächen westlich der Cousteaustraße sind allerdings für die Nutzung als Messe-Stellplätze vorgesehen. Das Plangebiet steht im Grunde bereits nach Beendigung der Weltausstellung EXPO 2000 für die Vermarktung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts zur Verfügung. Gleichwohl konnten - bis auf den einzigen ansässigen Gewerbebetrieb - Ansiedlungserfolge nicht erzielt werden.

Das eingangs dargestellte Referenzprojekt hat aufgezeigt, dass für gewerbliche Nutzungen mit großem Flächenbedarf im Stadtgebiet Hannover Flächenangebote nicht bestehen bzw. derartige Flächen nicht verfügbar sind. Aus diesem Grunde wird die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts als nicht erfolgversprechend für eine gewerbliche Entwicklung angesehen an einem Standort, dessen Lagegunst insbesondere in der nahezu unmittelbaren Nähe zum überörtlichen Hauptverkehrsstraßennetz und in dem direkten Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV begründet ist. Die vorgenommene Neuausrichtung des Plangebiets ist damit standortgerecht. Sie ist zudem städtebaulich vertretbar, weil auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden kann, dass insbesondere die Schutzansprüche der in der Nachbarschaft gelegenen Wohngebiete gewahrt werden können und dass von möglichen Ansiedlungsvorhaben keine Auswirkungen ausgehen werden, die absehbar sind und im Wege der Bauleitplanung nicht sicher bewältigt werden könnten.

Die getroffenen Darstellungen sind das Ergebnis der Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftlichkeit und mit den Umweltbelangen. Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kamen daher unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung nicht in Betracht.