

198. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Mitte / "Gutenberghof"

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

<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	2
3. Rechtliche und planerische Vorgaben	3
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.2 Bauplanungsrecht	3
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	4
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	4
3.3.2 Landschaftsplan	4
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	4
3.3.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	4
4. Planungsziele und Planinhalt	4
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	4
5.1 Einleitung	4
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	5
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	6
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima	6
5.2.4 Schutzgut Mensch	7
5.2.4.1 Lärm	7
5.2.4.2 Lufthygiene	7
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft	7
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild	7
5.2.6 Natura 2000	7
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	7
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	8
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	8
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen / Eingriffsregelung	8
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	8
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich	9
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	9
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung	9
5.8 Zusammenfassung	9
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	11
Planzeichenerklärung	12

198. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover **Bereich: Mitte / "Gutenberghof"**

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

Die bisherige gewerbliche Nutzung auf der Fläche zwischen Bahnstrecke, Berliner Allee und Gutenberghof ist aufgegeben worden. Zur Nachnutzung ist ein geschlossener Gebäudekomplex vorgesehen, der Büro- und Verwaltungsnutzungen aufnehmen soll. Dazu ist das bisherige Planungsrecht zu ändern. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1693 ist vorgesehen, ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsgebäude" festzusetzen.

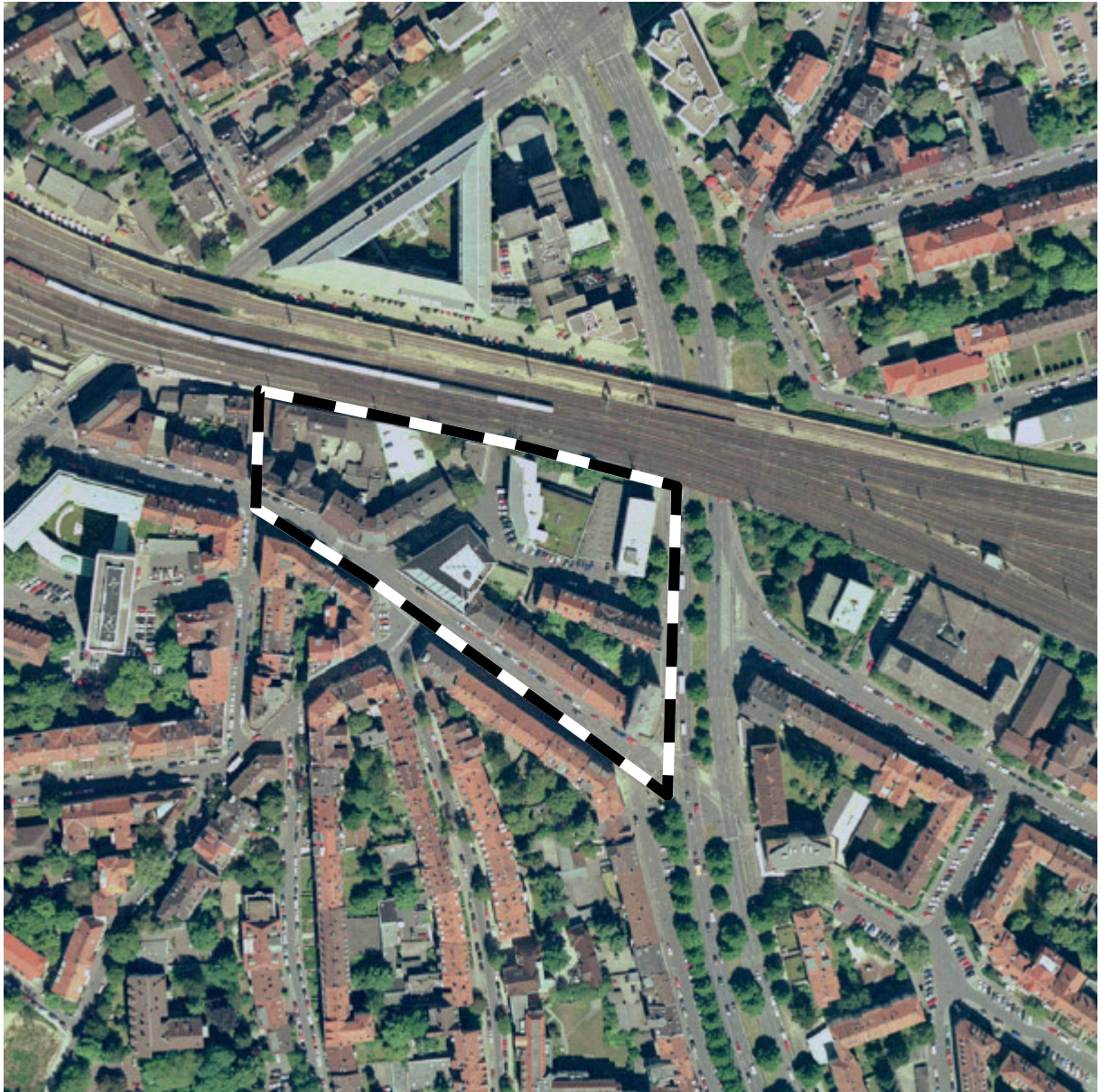
Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" und überlagernd "Bereich mit Marktfunktion" dar. Die Größe des festzusetzenden Baugebiets (rd. 3.000 m²) erfordert wegen der grundsätzlichen Parzellenunschärfe zwar nicht zwingend die Änderung des Flächennutzungsplanes. Dennoch wird vorgeschlagen, den Flächennutzungsplan den beabsichtigten Entwicklungen anzupassen, zumal die Beibehaltung der Darstellung "Wohnbaufläche" auch in den angrenzenden Bereichen nicht mehr den überwiegend vorhandenen Nutzungen und den langfristigen Zielvorstellungen entspricht. Dem Bestand und den künftigen Entwicklungen soll daher mit der Ausweisung von "Gemischter Baufläche" Rechnung getragen werden.

Über den o.g. Bereich des Bebauungsplanes hinaus werden auch die südlich anschließenden Flächen bis zur Lavesstraße in die Änderung einbezogen.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist in Bahnhofsnähe gelegen und der erweiterten Innenstadt zuzurechnen. In Mischung mit (z.T. ehemaligen) gewerblichen Nutzungen und Büro- / Verwaltungsnutzungen ist auch Wohnnutzung vorhanden. Im Norden wird das Plangebiet von den Bahnanlagen der DB begrenzt, im Osten von der Berliner Allee, im Süden von der Lavesstraße und im Westen reicht er in etwa bis zur Blumenstraße.

Die Flächen im Plangebiet sind nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Freiflächen sind lediglich im Blockinnenbereich der Grundstücke zwischen Gutenberghof, Berliner Allee und Lavesstraße zu verzeichnen. Einige markante Einzelbäume und Baumgruppen lockern die Bebauung auf. Hervorzuheben ist darunter eine Lindengruppe im östlichen Teil an der Berliner Allee sowie der Böschungsbereich der Bahnanlagen.



Luftbildaufnahme 2001

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept liegt der Änderungsbereich im Versorgungskern der zentralen Standorte innerhalb des oberzentralen Standortbereiches. Danach wäre die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben uneingeschränkt möglich. Das RROP 2005 enthält darüber hinaus für den Änderungsbereich keine spezifischen Festlegungen.

3.2 Bauplanungsrecht

Im Bereich der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- im Bereich Blumenstraße / Lavesstraße / Warmbüchenstraße Bebauungsplan Nr. 48 (in Kraft getreten am 10.06.1953, Baugebietsfestsetzung = "Wohngebiet")
- im Bereich Bahnanlagen / Berliner Allee / Gutenberghof Bebauungsplan Nr. 9, 9. Änderung (in Kraft getreten am 22.07.1964, Baugebietsfestsetzung = "Gewerbegebiet")

- im Bereich Gutenberghof / Berliner Allee / Lavesstraße Bebauungsplan Nr. 9 5. Änderung (in Kraft getreten am 20.02.1957, Baugebietsfestsetzung = "Wohngebiet b" [vergleichbar mit "Allgemeines Wohngebiet"])

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 enthält für den Änderungsbereich keine Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Erholung in Grün- und Freiräumen.

3.3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht für den Bereich der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

3.3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsteile) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 28a oder § 28b NNatG wurden nicht festgestellt.

3.3.5 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der 198. Änderung bisher "Wohnbaufläche" und überlagernd "Bereich mit Marktfunktion" dar. Die Darstellungen sollen insbesondere hinsichtlich der Nachnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche zwischen Gutenberghof und Bahnanlagen den beabsichtigten Entwicklungen angepasst werden, zumal die Beibehaltung der Darstellung "Wohnbaufläche" nicht mehr den überwiegend vorhandenen Nutzungen und den langfristigen Zielvorstellungen entspricht. Dem Bestand und den künftigen Entwicklungen soll daher mit der Ausweisung von "Gemischter Baufläche" Rechnung getragen werden.

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 der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigten Darstellungen haben keine über die bisherige Darstellung hinausgehende Neuausweisung von Bauflächen zur Folge.

Flächenbilanz:

Wohnbaufläche	-	1,50 ha
Gemischte Baufläche	+	1,50 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 Biotop 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 198. 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 für die 198. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung wären.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.3.1
- 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 198. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung einer zulässigen baulichen Nutzung in eine andere Bauflächenkategorie. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Planbereiches sind bereits weitgehend versiegelt. Lediglich einige markante Einzelbäume und Baumgruppen lockern die Bebauung auf. Es handelt sich dabei im westlichen Teil um Robinien und Götterbäume und im östlichen Teil bis zur Berliner Allee um eine Linden-Gruppe in einem Hochbeet sowie um eine Kastanie und eine weitere Linde. Die Bäume dienen

als Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop für die Avifauna. Im Böschungsbereich der Bahntrasse befindet sich ein mehrstämmiger Ahorn. Die Gebäude dienen ggf. als Lebensräume für Fledermäuse. Der Planbereich hat allerdings keine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild.

Durch die 198. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Das Planungsziel der Ausweisung von "Gemischter Baufläche" statt der bisher dargestellten "Wohnbaufläche" führt daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Der Planbereich ist weitgehend versiegelt und hat daher nur geringe Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser. Bei weiterer Bebauung kann es im westlichen Teil zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung kommen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in dessen Nachbarschaft nicht zu verzeichnen.

Durch die 198. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Umfang der Bauflächen nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele vorgenommen. Auch eine wesentliche Änderung der bisherigen Nutzung, die Auswirkungen auf die Funktion des Bodens oder auf das Grundwasser haben könnte, wird nicht vorbereitet. Die Planungsziele führen daher auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Bezüglich des Aspektes der Belastung des Bodens mit Altablagerungen / Altlasten ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem gehäuft Auffüllungen mit Bau- und Trümmerschuttresten anzutreffen sind. Diese sind häufig mit Schwermetallen und/oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Darüber hinaus können in diesem Bereich auch von bisheriger gewerblicher Nutzung im Boden und im Grundwasser Schadstoffe vorkommen. Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Nähe einer größeren Schadstofffahne mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) bzw. ragt im Südosten teilweise in diese hinein. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauprojekten könnte somit kontaminiertes Wasser gefördert werden. Vorhabensbegleitend sind daher Abstimmungen mit den für den Bodenschutz zuständigen Stellen der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover vorzunehmen.

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. Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird bei Bauvorhaben im Plangebiet eine Bauaushubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung empfohlen.

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 gesamte Änderungsbereich in einem potentiellen Belastungsraum mit überdurchschnittlicher NO₂-Belastung.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass die Flächen im Änderungsbereich nicht zu den lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen gehören, vielmehr wurde eine geringe bzw. eine potentiell geringe, in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung ermittelt.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse und der bereits bestehenden baulichen Nutzungen ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation infolge der Änderung der Bauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan entscheidend nachteilig verändert.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Lärm

Der Änderungsbereich ist verkehrsbedingten Schallimmissionen ausgesetzt, die in erster Linie vom Betrieb der angrenzenden Bahnanlagen sowie von der Berliner Allee und der Lavesstraße ausgehen.

Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2000 abgebildeten Situation sind hinsichtlich des Straßenverkehrslärms Mittelungspegel von 45 bis zu 65 dB(A) tags und 35 bis 60 dB(A) nachts festzustellen, so dass Schallschutzmaßnahmen für die im Änderungsbereich Arbeitenden erforderlich werden. Der Beurteilungspegel am Arbeitsplatz mit Anrechnung der von außen einwirkenden Geräusche beträgt insbesondere bei überwiegend geistigen Tätigkeiten von beanspruchenden Charakter 55 dB(A). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zu treffen. Die Werte der Ermittlungen für die vom Betrieb der Bahnstrecke ausgehenden Schallemissionen liegen infolge der in diesem Bereich langsam fahrenden Züge unter den Werten für den Straßenverkehr.

Bezüglich weiterer baulicher Entwicklungen im Änderungsbereich ist darauf zu achten, dass eine Zunahme der Emissionen aus gewerblicher Nutzung, die das Wohnen im Gebiet und in der Nachbarschaft beeinträchtigen können, vermieden wird.

5.2.4.2 Lufthygiene

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Planungsziele führen nicht unmittelbar zur Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Vorhandener Baumbestand, der zur Auflockerung des Ortsbildes beiträgt, soll nach Möglichkeit erhalten bleiben; Lösungen zur gestalterischen Aufwertung der nicht bebauten Grundstücksteile und des öffentlichen Straßenraumes sollen untersucht 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 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 vorhanden.

In dem o.g. Sinne führen die Planungsziele der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Planungsinhalte der 198. 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 bebauten Bereich 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".

Die mit der 198. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Planungsziele führen nicht zu einer Veränderung des Umweltzustandes. Daher hat auf der Ebene des Flächennutzungsplanes weder die Durchführung noch die Nichtdurchführung der Planung einen Einfluss auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

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 198. 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).

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen für die Tierwelt sollte vor Abbruch vorhandener Gebäude eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen durchgeführt werden.

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 198. Flächennutzungsplan-Änderung hat zum Ziel, ein bisher dargestelltes Planungsziel der veränderten städtebaulichen Konzeption anzupassen. 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 für die 198. Änderung des Flächennutzungsplanes 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).

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 gewerblichen Nutzung zu Wohnnutzung resultieren. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Beeinträchtigungen begegnet werden kann.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 198. Flächennutzungsplan-Änderung 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 bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan für den innenstadtnahen Bereich zwischen der Bahnstrecke Hannover - Berlin bzw. Würzburg, der Berliner Allee, der Lavesstraße und der Blumenstraße der bestehenden Mischung aus gewerblicher bzw. Büro- und Verwaltungsnutzung mit Wohnen und den städtebaulichen Zielvorstellungen für eine weitere Entwicklung anzupassen. Im Vordergrund steht dabei, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachnutzung einer gewerblichen Nutzung nördlich des Gutenberghofes vorzubereiten.

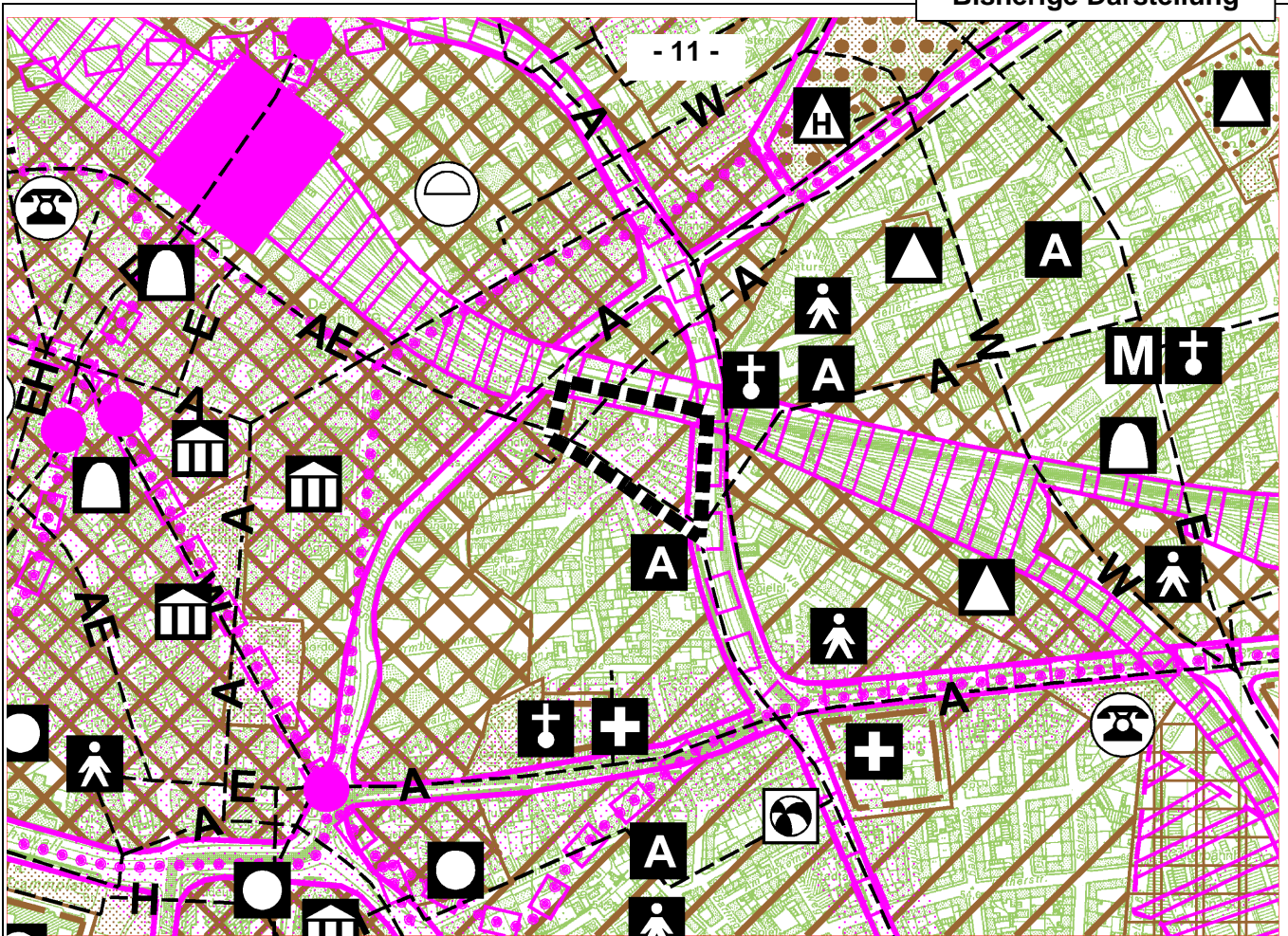
Diesen Zielvorstellungen folgend, soll künftig im Änderungsbereich "Gemischte Baufläche" dargestellt werden. Eine bauliche Nutzung ist im gesamten Änderungsbereich bereits zulässig, so dass die Änderung der Bauflächenart auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter führt.

Begründung zum Entwurf aufgestellt:

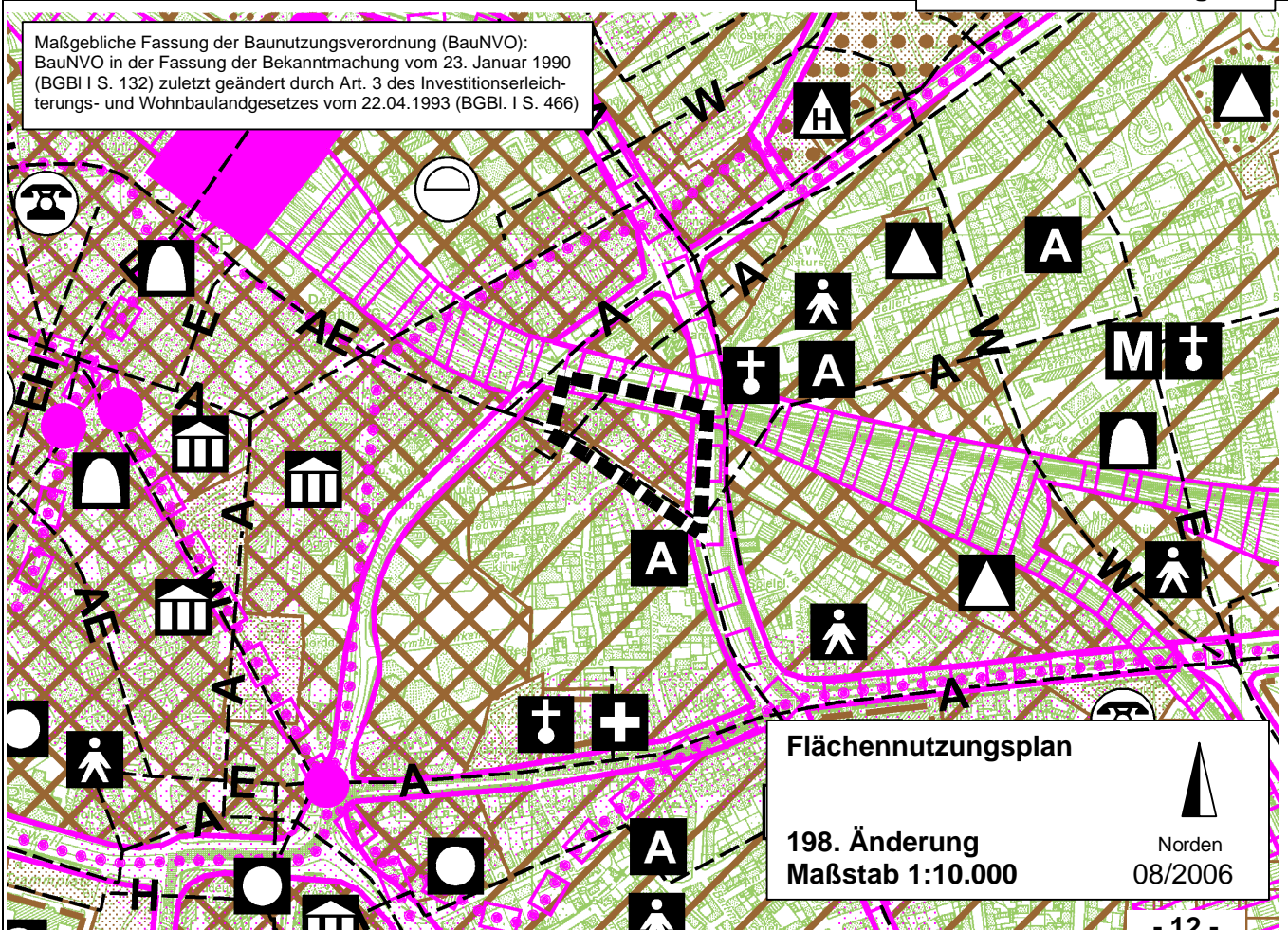
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



198. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

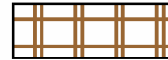
WOHNBAUFLÄCHE



GEMISCHTE BAUFLÄCHE



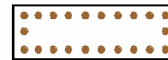
GEWERBEGEBIET



SONDERGEBIET



FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

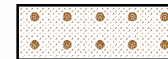


GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WALDFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN

MIT HALTEPUNKT



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



U - BAHN



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



HOCHSCHULE



SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



ALTENEINRICHTUNG



KRANKENHAUS



KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



THEATER, MUSEUM



SPIELPARK



SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG



ZIVILSCHUTZ



BEREICH MIT MARKTFUNKTION



WOCHENMARKT



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

STÄDTISCHER WERKHOF



FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE



LEITUNGEN : ELEKTRIZITÄT



FERNHEIZUNG



WASSER



ABWASSER



ÄNDERUNGSBEREICH -----