Landeshauptstadt Hannover - 61.41 - Datum 27.09.2007

Einladung

zur 7. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer am
Montag, den 8. Oktober 2007, um **19.00 Uhr**, im
Gemeindesaal der St. Nikolaikirche, Sackmannstr. 27, 30453 Hannover

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

2. Genehmigung der Niederschrift über die 6. Sitzung am 10.09.2007

3. Antrag der Gruppe Hannoversche Linke zur Schadstoffbelastung des Hauses 2 auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer
(Drucks. Nr. 1802/2007)

4. 206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Limmer / Nachnutzung am Standort der bisherigen Pädagogischen Hochschule
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 2151/2007 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

5. Vorentwurf Umbau Kirchhöfner Straße - Information der Verwaltung

6. Verschiedenes

II. N I C H T Ö F F E N T L I C H E R T E I L

7. Wasserstadt Limmer - Bodensanierungsvertrag
(Drucks. Nr. 2312/2007 mit 1 Anlage)

8. Wasserstadt Limmer - 5. und 6. Ordnungsmaßnahmenvertrag
(Drucks. Nr. 1379/2007 mit 1 Anlagen)

9. Grundstücksangelegenheiten - Information der Verwaltung

10. Verschiedenes

Weil

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Hannover - 61.41 - Datum 10.10.2007

NIEDERSCHRIFT

7. Sitzung der Kommission Sanierung Limmer am Montag, 8. Oktober 2007, Gemeindesaal der St. Nikolaikirche (geänderte Ausführung).

Beginn	19.00 Uhr
Ende	21.25 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsherr Mineur	(SPD)
Herr Zierke	
Herr Bickmann	
(Frau Bilke)	
Bezirksratsherr Drömer	(SPD)
Herr Fleige	
Bezirksratsherr Grube	(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Bezirksbürgermeisterin Knoke	(SPD)
(Bezirksratsherr Köhn)	(CDU)
(Bezirksratsherr Kuntze)	(FDP)
Frau Malkova	
Frau Niezel	
(Herr Peters)	
Frau Rauck	
Bezirksratsfrau Schweingel	(SPD)
(Ratsherr Seidel)	(CDU)
(Bezirksratsfrau Steingrube)	(CDU)
Herr Ziehm	

Grundmandat:

(Ratsherr Krstic)	(DIE LINKE.)
Ratsherr Nikoleit	(Hannoversche Linke)

Gäste:

Frau Block	Bereich Stadtplanung
Herr Kramer	Justiziariat
Herr Dr. Sass	Sanierungsbüro
Herr Römer	Sachgebiet Stadterneuerung
Herr Harff	Sachgebiet Stadterneuerung

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

2. Genehmigung der Niederschrift über die 6. Sitzung am 10.09.2007

3. Antrag der Gruppe Hannoversche Linke zur Schadstoffbelastung des Hauses 2 auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer
(Drucks. Nr. 1802/2007)

4. 206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Limmer / Nachnutzung am Standort der bisherigen Pädagogischen Hochschule

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 2151/2007 mit 3 Anlagen)

5. Vorentwurf Umbau Kirchhöfener Straße - Information der Verwaltung

6. Verschiedenes

II. N I C H T Ö F F E N T L I C H E R T E I L

7. Wasserstadt Limmer - Bodensanierungsvertrag
(Drucks. Nr. 2312/2007 mit 1 Anlage)

8. Wasserstadt Limmer
(Drucks. Nr. 1379/2007 mit 1 Anlagen)

9. Grundstücksangelegenheiten - Information der Verwaltung

10. Verschiedenes

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

TOP 1.
Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

Vorsitzender Mineur eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Einberufung und Beschlussfähigkeit fest. Es wurden folgende Veränderungen zur Tagesordnung festgelegt: Der Tagesordnungspunkt 2 wurde abgesetzt.
Bezirksratsherr Grube fragte an, warum im öffentlichen Teil der Bodensanierungsplan nicht besprochen werde.
Vorsitzender Mineur stellte klar, dass dieses Thema in der letzten Sitzung behandelt wurde und schlug vor, unter Punkt 2 (Verschiedenes) darüber noch einmal zu sprechen. Der Vorschlag wurde angenommen.

TOP 2.

Genehmigung der Niederschrift über die 6. Sitzung am 10.09.2007

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt und wird in der 8. Sitzung am 03.12.2007 behandelt werden.

TOP 3.
Antrag der Gruppe Hannoversche Linke zur Schadstoffbelastung des Hauses 2 auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer
(Drucks. Nr. 1802/2007)

Herr Römer merkte an , dass die Untersuchungsergebnisse vor ca. zwei Wochen per mail allen Mitgliederinnen und Mitgliedern der Kommission zugeleitet worden sei. Herr Römer las dennoch die Bewertung der Ergebnisse der Untersuchung des Verbindungsgangs zwischen den Gebäuden 1 und 2 vor.
(Anmerkung des Protokollführes: Die Bewertung des Untersuchungsergebnis wird diesem Protokoll als Anlage beigefügt.)
Ratsherr Nikoleit sagte aus, dass diese Stellungnahme bereits in einer Ratsvorlage vor mehreren Monaten vorgelegen hätte. Er wollte wissen, um was für eine Absauganlage es sich hier handele und meinte, dass dann im Bereich der Absauganlage die höchste Belastung mit Nitrosaminen vorliegen müsste. Er führte weiter aus, dass im Zwischengang sehr wohl ein Kamineffekt vorgelegen hätte. Allein durch das Öffnen einer Tür wäre das entstanden.
Herr Römer stellte klar, dass die Bewertung im September erfolgt wäre und auf einer Untersuchung aus dem Monat Juli basiere. Das Gutachten stelle eindeutig fest, dass im Durchgang keine Nitrosamine gefunden wurden, lediglich in Gebäude 2. Sollten Nitrosamine aus Gebäude 2 in den Durchgang gelangt sein, müssten auch dort Spuren nachweisbar sein. Dieses sei aber nicht der Fall gewesen.
Herr Bickmann legte dar, dass ein Kamineffekt lediglich bestanden hätte, wenn in beiden Gebäuden Absauganlagen gewesen wären. Eine solche Anlage hätte aber nur in Gebäude 2 gestanden, also sei ein Kamineffekt aus technischen Gründen nicht möglich gewesen.
Herr Auffahrt ergänzte, dass er am 11. Juli mit Vertretern aus den Bereichen Boden und Gewässerschutz und Umwelt der Region abgestimmt hätte an welchen Stellen im Durchgang noch Proben entnommen werden sollten. Die am 24. Juli entnommenen Proben hätten keine Nitrosamine enthalten.

Vorsitzender Mineur stellte den Antrag der Hannoverschen Linken zur Abstimmung. Der Antrag wurde bei einer Enthaltung **abgelehnt,**

TOP 4.
206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Limmer / Nachnutzung am Standort der bisherigen Pädagogischen Hochschule

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(Drucks. Nr. 2151/2007 mit 3 Anlagen)

Herr Römer erläuterte, dass der Geltungsbereich das ehemalige Universitäts-Gelände und die Flächen der Firma Stichweh und Umgebung bis zur Ratswiese umfasse. Das Universitäts-Gelände wäre bisher im Flächennutzungsplan als Hochschulgelände ausgewiesen, die übrige, westlich anschliessend Fläche, als Gewerbegebiet. Da die neue Nutzung auf dem Hochschulgelände feststehe und auch wegen des Manus-Projektes müsse der Flächennutzungsplan geändert werden, damit daraus der Bebauungsplan entwickelt

werden könne. Das Hochschulgelände solle in ein Mischgebiet umgewandelt werden, die bisherige Gewerbefläche in eine gewerbliche Baufläche, die es möglich mache, Verwaltung und Dienstleistungen, aber auch Wohnen anzusiedeln. Desweiteren sind Aspekte des Naturschutzes und der Grünflächen enthalten, die in einem Bebauungsplan dann konkretisiert würden.
Bezirksratsfrau Schweingel bat darum, dass die Hochwasserproblematik bezüglich der Erweiterung der Benno-Ohnsorg-Brücke beachtet werde, ebenso der Erhalt der bestehenden Grünflächen.
Herr Römer wies darauf hin, dass die angesprochenen Themen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet werden würden. Die Situation der Grünfläche vor dem zukünftigen LKA zur Wunstorfer Strasse hin, werde auf der nächsten Sitzung des Bezirksrates behandelt werden.
Frau Niezel wies darauf hin, dass die Verwaltung auf Anfrage ausgesagt habe, dass westlich der Färberstrasse ein hochwassergefährdetes Gebiet läge. Sie fragte an, inwiefern dies in einem Bebauungsplan berücksichtigt werde.
Herr Römer führte aus, dass dazu im Moment keine Aussage zu machen sei, da noch nicht bekannt sei, welche Nutzung auf dem Grundstück entstehe. Wenn die Nutzungen bekannt werden, würde entschieden werden, ob Restriktionen textlich im Bebauungsplan verankert würden.

Vorsitzender Mineur bat um Abstimmung zu TOP 4.
Die Drucksache wurde bei einer Enthaltung **einstimmig** beschlossen.

(**Hinweis der Protokollführung:** Herr Dr. Ziehm war mit seinem Grundstück direkt betroffen und durfte damit an der Abstimmung nicht teilnehmen -(§ 26 NGO)

TOP 5.
Vorentwurf Umbau Kirchhöfner Straße - Information der Verwaltung

Herr Dr. Sass erläuterte anhand einer Präsentation die Lage und den Zustand der Strasse. Er wies auf die Zufahrtsituation des Aldi-Marktes hin. Bis zur Zufahrt sei beiderseitiger Verkehr, der Rest der Kirchhöfnerstrasse sei Einbahnstrasse. Die Parkplatz-, Fahrradfahrer- und Fussgängersituation wurden dargestellt. Auch die Einmündungssituation der Aldi-Anlieferer müsse beachtet werden.Der Ausbauvorschlag sehe vor, auf beiden Seiten Fusswege anzulegen und auf beiden Seiten Parkstreifen zu haben, in dem Bäume möglich wären. Die vorhandenen Bäume ständen überwiegend im Böschungsbereich oder auf Privatgrund.
Ratsherr Nikoleit fragte an, ob mit der Firma Aldi gesprochen worden sei, in Hinblick darauf,wie lange Aldi diesen Standort aufrecht erhalte.
Herr Dr. Sass erwiderte, dass von der Firma Aldi keine Aussage über die Länge der jetzigen Nutzung vorläge.
Frau Niezel schlug vor, einen Parkstreifen wegzunehmen und dafür einen Radweg anzulegen. Der Parkbedarf sei in dieser Strasse nicht so hoch, dass zwei Parkstreifen erforderlich wären.
Herr Dr. Sass erklärte, dass dies mit den Verkehrsplanern besprochen worden sei. Mit der Markierung eines Radstreifens könne es Probleme mit dem hinter dem Streifen liegenden Parkplätzen geben, da die Radfahrer möglicherweise auf ihrem Recht bestehen würden, was von den Autofahren häufig ignoriert werde.
Frau Niezel wies darauf hin, dass im südlichen Teil der Strasse möglicherweise bald ein Schuleingang entstehen würde, viele Kinder mit dem Rad kämen und auch aus diesem Grund halte sie einen Radweg für sinnvoll.
Herr Auffahrt bemerkte, dass es auf der östlichen Seite keine Zugänge zu den Grundstücken gäbe. Er schlug vor, auf dieser Seite gänzlich auf einen Fussweg zu

verzichten und statt dessen einen Fahrradweg einzurichten.
Herr Römer wies wegen der Gefährdung der Kinder darauf hin, dass es es sich hier um eine 30 km-Zone handele und es auch zwei Aufpflasterungen geben werde. Einmal bei der Zufahrt für Aldi und desweiteren in Höhe des Schuleingangs.
Herr Bickmann stimmte den Aussagen von Frau Niezel und Herrn Auffahrt zu und fragte, warum man diese nicht in die Planung aufnehmen könne.
Herr Dr. Sass erklärte, dass hier lediglich ein Konzept vorgestellt würde und er die Anregungen gerne mit einbeziehen würde. Er sagte zu, dies mit den zuständigen Strassenplanern zu diskutieren.
Vorsitzender Mineur merkte an, dass es zu diesem Thema verschiedene Meinungen gäbe. Durch das Fahren auf der Strasse würden die Radfahrer von den Autofahren besser wahr genommen werden.

TOP 6.
Verschiedenes

Bezirksratsherr Grube drückte seine Verwunderung darüber aus, dass im Vertrag ausführlich über die Boden/Luft-Problematik gesprochen würde. Seiner Meinung nach wäre in den vergangenen Jahren dies kein Thema gewesen. Er habe erfahren, dass darüber auch in der letzten Sitzung nicht gesprochen worden sei.
Vorsitzender Mineur erklärte, dass darüber in der letzten Sitzung sehr wohl ausführlich berichtet worden sei. Er schlug vor, dass Frau Block noch einmal dazu Stellung nehmen solle.
Frau Block stellte zunächst fest, dass sie dazu nicht so ausführlich Stellung nehmen könne, wie es in der letzten Sitzung von Herrn Brachmann erfolgt war. Sie schlug vor, Herrn Brachmann zu bitten, Herrn Grube anzurufen, um ihm umfassende Auskünfte zu geben.
Frau Block erläuterte noch einmal die Bedeutung des Tiefpflügens und wies darauf hin dass die aufgewirbelten Schadstoffe sich sehr schnell in der Luft ausgasen würden und deshalb keine Gefahr für die Bevölkerung entstehen würde. Sie wies darauf hin, dass dieses Verfahren in relativ kurzer Zeit durchgeführt werden könne.
Aus dem Publikum wurde gefragt, was zur Zeit auf dem Gelände passiere. Es wären keine Aktivitäten zu beobachten.
Herr Römer erklärte, dass die Bodenaufschüttungen beendet seien und der Fortgang der Arbeiten von den heute zu beschliessenden Verträgen abhinge.
Herr Fleige fragte nach, wann mit genauen Grundstücksplänen zu rechnen sei.
Frau Block verwies auf den beschlossenen Rahmenplan, legte dar, dass mit der Arbeit am Bebauungsplan begonnen werde, wenn der Bodensanierungsplan beschlossen sei.
Bezirksratsherr Grube fragte an, ob der Cont-Turm unter Denkmalschutz stünde, und wenn ja, ob der Erhalt des Turms damit gesichert sei.
Frau Block sagte zu, dieses zu prüfen, wies aber daraufhin, dass es auch dann eine Frage der Kosten sei. Die Verwaltung habe bereits Kostenangebote angefordert.
(**Anmerkung des Protokollführers**: Der Conti-Turm steht als gesamtes Bauwerk unter Denkmalschutz, inklusive des Schriftzuges "Conti".)

Vorsitzender Mineur schloß den öffentlichen Teil um 20:10 Uhr.

Ratsherr Mineur schloss die Sitzung um 21.25 Uhr.

Mineur (Vorsitzender)	Harff (Protokollf.)

Gruppe Hannoversche Linke

(Antrag Nr. 1802/2007)

Eingereicht am 02.07.2007 um 19:00 Uhr.

Kommission Sanierung Limmer, Verwaltungsausschuss

Antrag der Gruppe Hannoversche Linke zur Schadstoffbelastung des Hauses 2 auf dem Gelände der Wasserstadt Limmer

Antrag,

1. Die Verwaltung wird aufgefordert im Gebäude 1 Messungen und Untersuchungen hinsichtlich möglicher Schadstoffkonzentrationen durchzuführen.

Begründung

Bei der Information der Mitglieder der Sanierungskommission Limmer zum Gebäude 2 der Wasserstadt Limmer wurde berichtet, dass das Gebäude 2 derartig verseucht und kontaminiert ist, das es für weitere Nutzung nicht infrage kommt. Es wurde dargelegt, dass im Gebäude 2 nie produziert wurde. Im Erdgeschoß befand sich ein Mitarbeiterverkauf, im Obergeschoß die Kantine. Durch die Luftzirkulation sind die Nitrosamine im ganzen Gebäude verteilt worden, so dass sich im Obergeschoss des Gebäudes 2 sogar mehr Nitrosamine befanden wie im Erdgeschoß des Mitarbeiterverkaufes. Da das Gebäude 2 mit dem Gebäude 1 verbunden war, das heute komplett vermietet ist und unter anderem über eine Kantine verfügt, stellt sich die Frage nach der Kontamination des Gebäudes 1.

Frank Nikoleit
-stellv.Vorsitzender-

Hannover / 03.07.2007

Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Limmer
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 2151/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Limmer / Nachnutzung am Standort der bisherigen Pädagogischen Hochschule

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Antrag,

1. die in der Anlage 3 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke für eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den dort bezeichneten Bereich zu beschließen,

2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats) zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus.

Die Qualität von Wohngebieten wird in besonderer Weise durch die Angebote zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bestimmt. Durch die dem Planungsziel zugrunde liegende Ansiedlung eines Nahversorgers wird das wohnungsnahe Angebot verbessert, wovon auch mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen profitieren.

Weiteres Ziel der 206. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Nachnutzung des bisherigen Universitätsgebäudes für eine Verwaltungsnutzung. Der Standort ist sowohl durch den ÖPNV als auch durch den Individualverkehr gut zu erreichen. Frauen sind aufgrund ihrer spezifischen Lebenssituation häufig auf Teilzeitarbeitsplätze angewiesen, die möglichst verkehrsgünstig gelegen sein sollen.

Kostentabelle
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:
Die 206. Änderung des Flächennutzungsplanes dient dazu, die Nach- bzw. Wiedernutzung des im Jahr 2009 aufzugebenden Universitätsstandortes vorzubereiten. Für das Universitätsgebäude Wunstorfer Straße 14 besteht Bedarf für die Unterbringung des Landeskriminalamtes. Das angrenzende, ebenfalls bisherige Landes-Grundstück Wunstorfer Straße 18, das mit dem leerstehenden Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik bestanden ist und dessen Parkplatz von der Universität genutzt wurde, wird für Zwecke des Landes nicht benötigt und vermarktet. Für dieses Grundstück besteht die Absicht eines Investors, Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion kombiniert mit Wohnnutzung unterzubringen. Die Nachnutzungsabsichten erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes, um auf dieser Grundlage erforderliche Bebauungsplan-Verfahren durchführen zu können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die auch der Ermittlung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient, wurde mit Anschreiben vom 13.07.2007 mit Fristsetzung zum 17.08.2007 durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken zu den geplanten Darstellungen oder das weitere Planverfahren beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen nicht vorgebracht. Eine Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen enthält Anlage 2 zu dieser Drucksache. Fachliche Hinweise wurden in die Begründung bzw. in den vorläufigen Umweltbericht eingearbeitet, soweit sie der Regelungsebene des Flächennutzungsplanes entsprechen.

<u>Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>

Die fachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist dieser Drucksache als Anlage 1 beigefügt. Dazu sind folgende Hinweise zu geben:

- Die Stellungnahme berücksichtigt nicht den Bereich des westlich an das Grundstück Wunstorfer Straße 18 angrenzenden Bereich, der lediglich von "Gewerbegebiet" in "Gewerbliche Baufläche" umgewandelt werden soll, da sich dadurch keine Auswirkungen auf die naturschutzfachlich relevanten Schutzgüter ergeben.

- Das Grundstück Wunstorfer Straße 18 ist überwiegend (zu etwa 75 %) durch das bestehende Gebäude und die befestigten Stellplatzflächen versiegelt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird das Verfahren zur 206. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgesetzt.

61.15
Hannover / 04.09.2007

206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover, Bereich Limmer
- Frühzeitige Beteiligung -
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

Planung

Die Fläche einer ehemaligen Textilfabrik sowie ein Sondergebiet für Hochschule sollen zukünftig als gewerbliche Baufläche und als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Die Fläche der ehemaligen Textilfabrik ist der Nutzung entsprechend in einigen Bereichen versiegelt, weist in den übrigen Bereichen aber eine herausragende Grünstruktur auf. So ist die Fläche fast vollständig von vorwiegend Robienien und Eschen umschlossen. Besonders hervorzuheben sind an der westlichen Plangrenze zwei mehrstämmige alte Platanen, die ortsbildprägend sind. Mehrere Feldahorne gliedern die Stellplätze. Im Unterwuchs der randlichen Bäume befinden sich ausgeprägte Strauchbestände, die sich auch auf andere Teile der Planfläche erstrecken. Der südwestliche Teil der Fläche ist unversiegelt. Dort befindet sich eine etwa 500 m² große arten- und blütenreiche Wiese. Aus floristischer Sicht sind die beiden mehrstämmigen Platanen hervorzuheben, die als naturdenkmalwürdig einzustufen sind. Das Grundstück der Hochschule weist eine ähnliche Struktur auf. Auch hier ist alter Baumbestand anzutreffen, der die Gesamtfläche gliedert und sich bis zur Fösse erstreckt. Dem südlichen Gelände vorgelagert befindet sich eine Scherrasenfläche.

Angesichts der besonders gut ausgeprägten Grünstrukturen sowie der direkten Benachbarung der Fösse hat der Planbereich eine besondere Bedeutung für die Vogelwelt. Ferner kann das Vorkommen von Fledermäusen, die den Bereich als Nahrungshabitat bzw. die die vorhandenen Gebäude als Quartiere nutzen können, nicht ausgeschlossen werden

Um eine aussagekräftige Einschätzung zum ökologischen Wert der Fläche abgeben zu können, sind zumindest für das Grundstück Nr. 18 weitergehende Untersuchungen zu Vorkommen der Avifauna und Fledermäusen unentbehrlich. Darüber hinaus ist eine Einmessung und Bewertung der vorhandenen Gehölze angeraten, um unter dem Aspekt der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen den Erhalt besonders wertvoller Bäume in der Planung berücksichtigen zu können.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Bei Ausführung der Planung können folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten:

Flora und Fauna:
- Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen für ggf. besonders geschützte Tiere und Pflanzen
- Beeinträchtigung wertvoller Vegetationsstrukturen
- Störung der Tierwelt während der Bauphase

Boden:
- Weitere Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Wasserhaushalts durch Verdichtung
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase

Grund- und Oberflächenwasser:
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Grundwasserflurabstandes
- Grundwasserverunreinigung durch baubedingten Schadstoffeintrag sowie Entfernung von schützendem Oberboden und Vegetation
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Verunreinigung der Fösse während der Bautätigkeiten

Klima und Luft:
- Veränderung des Lokalklimas durch Modifikation der Strahlungsverhältnisse, des Wärmehaushaltes, der Lufttemperatur und der Luftfeuchte durch Baukörper, Versiegelung und Vegetationsverlust
- Beeinträchtigung des weiträumigen freien Luftaustausches
- Verlust klimaökologischer Ausgleichsfunktionen
- Erhöhter Schadstoffeintrag in die Luft durch Hausbrand, Verkehr usw.

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:
- Verlust von ortsbildprägendem Baumbestand
- Beschneidung bislang freier Sichtbeziehungen durch Errichtung raumbegrenzender Strukturen

Eingriffsregelung

Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung sowie Art und Maß erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren geklärt werden.

18.07.2007

**206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover,
Bereich: Limmer / Nachnutzung am Standort der bisherigen Pädagogischen Hochschule**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 13.07.2007 bis zum 17.08.2007 durchgeführt.

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens:

Beteiligte	Schr. v.	Inhalt	Anmerkung d. Verw.
Region Hannover	17.08.07 und 28.08.07	Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	zur Kenntnis genommen
		Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich unmittelbar an der Grenze zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.	Begründung wurde ergänzt.
		Ferner wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 92 a Abs. 10 NWG vom NLWKN ermittelte, in Arbeitskarten dargestellte und bekanntgemachte, jedoch noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete die gleiche Folgewirkung für die Zulässigkeit von Vorhaben entfalten wie festgesetzte und dass diese daher nach § 93 NWG zu beurteilen sind.	Begründung wurde ergänzt.

		Angemerkt wird unter Bezug auf die dargestellten Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Gutachtens für Limmer, dass auch bei Hochwasserfreiheit der Ratswiese noch überflutete Bereiche südlich und westlich der Fösse verbleiben. Daher sei die bisher im Vorentwurf der Begründung getroffene Feststellung, dass keine bzw. keine relevante Bedeutung für die Hochwasser-Rückhaltung bestehe, zu verifizieren (z.B. Freihaltung betroffener Flächen oder Ausgleich des Retentionsraumverlustes, ggf. auf Ebene des B-Planes).	Es handelt sich ausweislich des Gutachtens um Flächen von nur sehr geringem Umfang. Die Grenze des HQ100 entspricht hier ziemlich genau der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Lediglich bei Annahme einer Überflutung der Ratswiese verbleibt im westlichen Teil des Änderungsbereichs (westlich Färberstraße) eine von Hochwasser betroffene Fläche bedeutenderen Umfanges. Entsprechend ergänzte Hinweise erfolgen für die B-Plan-Ebene in der Begründung.
		Ergänzend wird aus bodenschutzbehördlicher Sicht auf die Stellungnahme des FB Umwelt und Stadtgrün der LHH verwiesen.	zur Kenntnis genommen.
		Aus Sicht der übrigen von der Region zu vertretenen Belange bestehen keine Bedenken.	zur Kenntnis genommen
Polizeidirektion	---	---	---
Grenzschutzpräsidium	---	---	---
Wehrbereichsverwaltung	---	---	---
Nds. Landesamt für Straßenbau und Verkehr	14.08.07	Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht, sofern die Bauverbotszone des Westschnellweges und die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden.	Eine Ausweitung der bestehenden baulichen Anlagen auf dem am Westschnellweg gelegenen Universitätsgrundstück ist nicht geplant. Ggf. erforderliche Regelungen zum Lärmschutz wären auf Bebauungsplan-Ebene zu treffen.

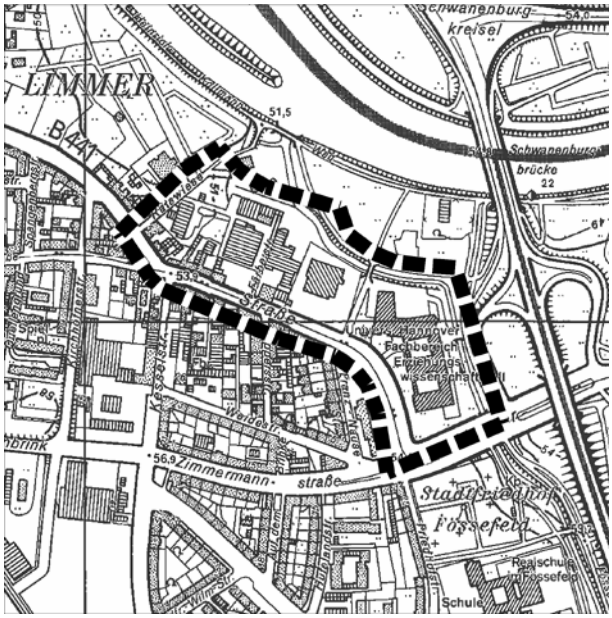
Gewerbeaufsichtsamt	08.08.07	Es wird angeregt, im Teilbereich westlich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 die vorhandene Wohnbebauung als Gemischte Baufläche darzustellen. Im Übrigen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken.	Die vorhandene Wohnbebauung hat Berücksichtigung gefunden, allerdings nicht in einer gesonderten Darstellung ihren Niederschlag gefunden. Die Anregung des GAA ist aus Sicht des F-Planes nicht sachgerecht, weil unter der Darstellung Gemischte Baufläche grundsätzlich ein Kerngebiet zu verstehen ist. Impliziert würde dadurch eine geplante Ausweitung von Einzelhandels- sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wäre eher Wohnbaufläche geeignet. Die wäre aber zu kleinteilig und würde zudem Fragestellungen bzgl. der Nachbarschaft mit der Gewerblichen Baufläche aufwerfen. Diese Darstellung ermöglicht jedoch, auf B-Plan-Ebene - sofern erforderlich - auf die vorhandene Situation gezielt einzugehen. zur Kenntnis genommen
BUND	---	---	---
Industrie- und Handelskammer Hannover	---	---	---
Handwerkskammer Hannover	---	---	---
E.ON	06.08.07	Belange werden nicht berührt.	---
E.ON Avacon	20.07.07	keine Bedenken	---
PLEdoc für Ruhrgas AG	24.07.07	Belange werden nicht berührt	---
enercity (Stadtwerke)	31.07.07	keine Bedenken	---

Einzelhandelsverband	30.07.07	Zurzeit ist noch keine abschließende Stellungnahme möglich. Unter Bezug auf die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 520 bestehen hinsichtlich der Ansiedlung eines Nahversorgers in der angestrebten Größenordnung keine Bedenken. Bedenken bestehen allerdings bzgl. der Unterbringung von zusätzlichen, nicht näher bezeichneten Einzelhandelsnutzungen in annähernd gleicher Größe. Der Standort sollte nicht durch überörtliche Attraktivität überbetont werden. Zur abschließenden Beurteilung wird um Mitteilung der geplanten Sortimente und Verkaufsflächen gebeten.	Betrifft nur die Bebauungsplan-Ebene, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung enthält.

206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Limmer / Nachnutzung am Standort der bisherigen Pädagogischen Hochschule

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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 Bebauungspläne 5
3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 5
3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht 5
3.4.1 Landschaftsrahmenplan 5
3.4.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept 6
3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 6
3.4.4 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete 6
3.5 Hochwasserschutz 7

4. Planungsziele und Planinhalt **8**

4.1 ehemalige Hochschulflächen 8
4.1.1 Grundstück Wunstorfer Straße 14 8
4.1.2 Grundstück Wunstorfer Straße 18 8
4.2 Gewerbegebiet an der Wunstorfer Straße 9

5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB **10**

5.1 Einleitung 10
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 11
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser 12
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime 12
5.2.2.2 Belastung des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen 12
5.2.2.3 Belastung des Bodens mit Kampfmittelresten 12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima 12
5.2.4 Schutzgut Mensch 13
5.2.4.1 Straßenverkehrslärm 13
5.2.4.2 Schienenverkehrslärm 13
5.2.4.3 Gewerbelärm / sonstige gewerbebezogene Emissionen 14
5.2.4.4 Lufthygiene 14
5.2.4.5 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 14
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 15
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 15
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes 15
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich 15
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 16

Zeichnerische Darstellung bisher / neu 18

Planzeichenerklärung 19

206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Limmer / Nachnutzung am Standort der bisherigen Pädagogischen Hochschule

Begründung

(Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Nachnutzung des bisherigen Universitätsgrundstücks für Verwaltungs-, Einzelhandels- und Wohnnutzung

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Standort des Fachbereiches Erziehungswissenschaften der Universität Hannover in Limmer wird aufgegeben. Er umfasst die landeseigenen Liegenschaften Wunstorfer Straße 14 und 18. Die Räumung des Universitätsgebäudes Wunstorfer Straße 14 soll nach bisheriger Planung des Landes Niedersachsen im Jahr 2009 abgeschlossen sein. Hier besteht Bedarf für die Unterbringung des Landeskriminalamtes. Das westlich benachbarte Grundstück Wunstorfer Straße 18, das mit dem leerstehenden Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik bestanden ist und dessen Parkplatz von der Universität genutzt wurde, wird für Zwecke des Landes nicht benötigt und vermarktet. Für dieses Grundstück besteht die Absicht eines Investors, Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion kombiniert mit Wohnnutzung unterzubringen.

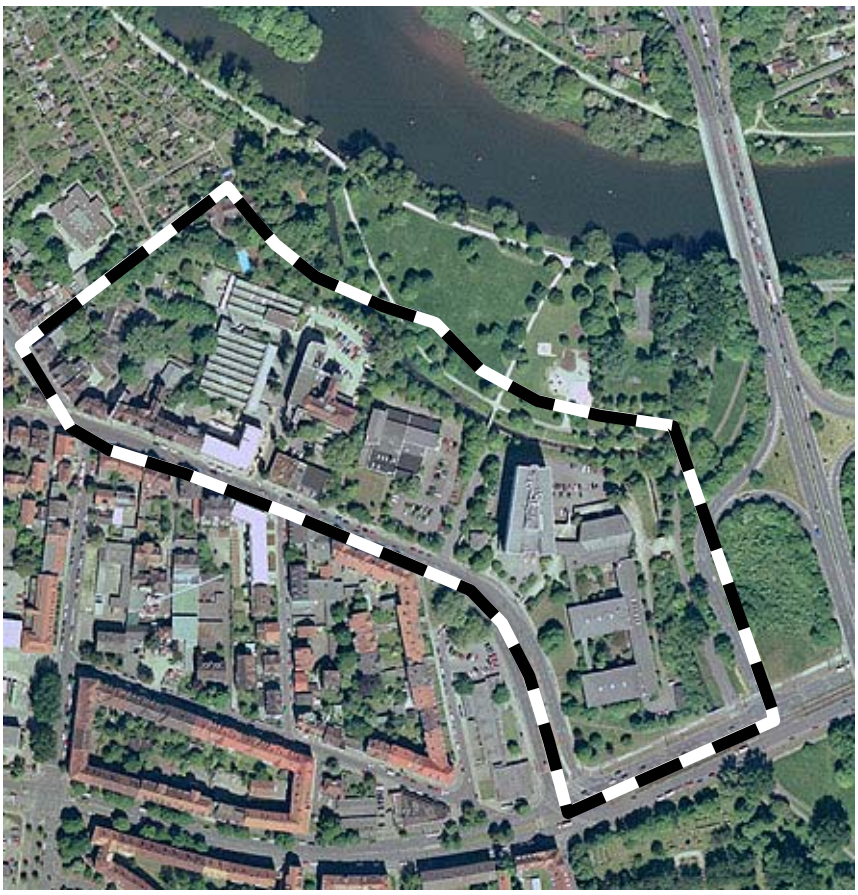
Die angestrebten Nutzungen sind städtebaulich erwünscht, weil damit ein Leerstand des Universitätsgebäudes vermieden werden kann und des Weiteren die Möglichkeit besteht, den Eingangsbereich von Limmer städtebaulich zu stabilisieren bzw. aufzuwerten. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der o.g. Nachfolgenutzungen muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für die bisherige Universitätsliegenschaft soll auch die Darstellung für das westlich anschließende Gewerbegebiet der generell im Flächennutzungsplan verfolgten Zielsetzung angepasst und dementsprechend "Gewerbliche Baufläche" dargestellt werden.

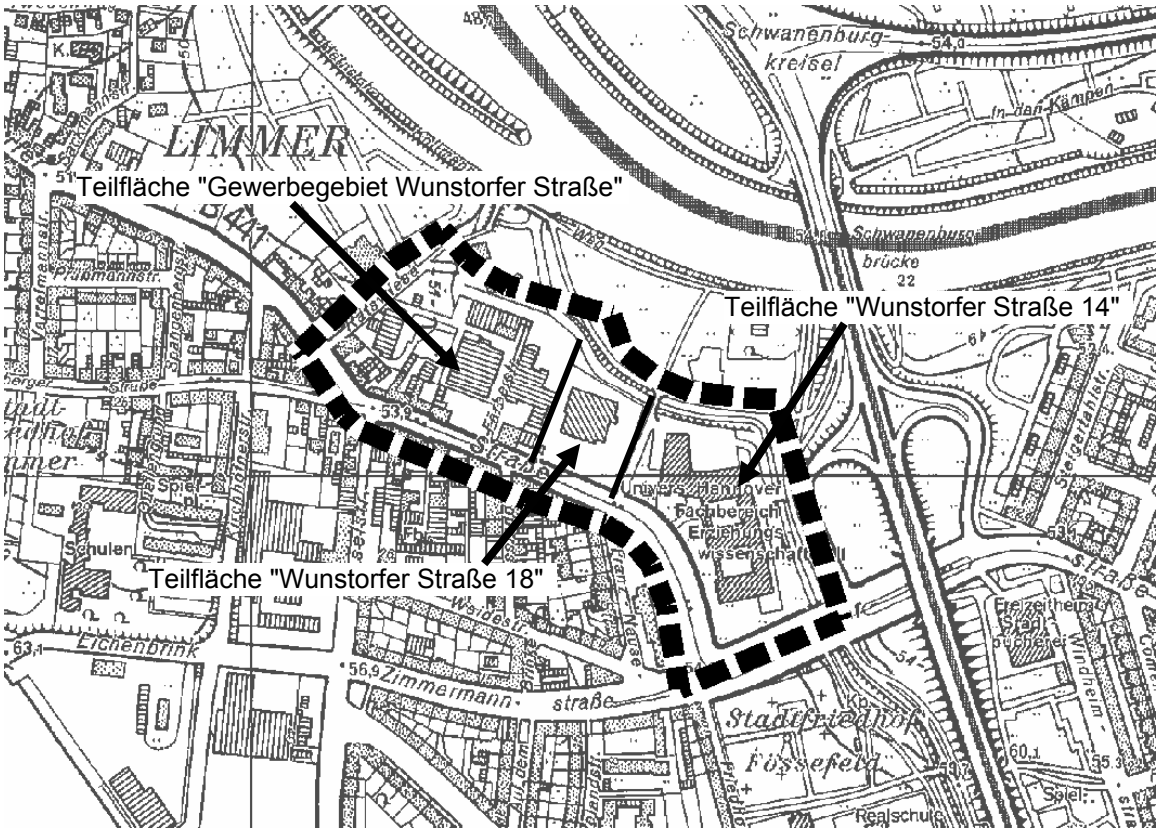
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich ist an der Nahtstelle der Stadtteile Linden-Nord und Limmer, unmittelbar an der B 6 (Westschnellweg) gelegen. Direkt benachbart liegt im Norden der Erholungsraum der Fösseniederung bzw. der Leine. Im Westen schließt sich Kleingartennutzung an, im Südwesten Wohnen (in geringfügiger Ausprägung mit Einzelhandel und Dienstleistungen), im Süden der Stadtfriedhof Fössefeld.

Die vorhandenen Universitätsgebäude sind in der östlichen Hälfte des Änderungsbereiches gelegen. Die Freiflächen im Änderungsbereich zeigen zuweilen stärkeren Bewuchs mit Gehölzen, darunter mehrere großkronige, auch ortsbildprägende Bäume. Die den Universitätsgebäuden vorgelagerten Flächen an der Zimmermannstraße weisen Scherrasen auf.



Luftbildaufnahme 2001 (verwendet aus qualitativen Gründen, entspricht aktueller Luftbildaufnahme)



Übersicht über die in dieser Begründung angesprochenen Teilflächen des Änderungsbereichs

Der Anschluss des Änderungsbereiches an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs kann als sehr gut bezeichnet werden: Die Station "Wunstorfer Straße" der Stadtbahnlinie 10 ist unmittelbar benachbart. Hier befindet sich auch die Haltestelle der Buslinie 700 (Wunstorf - Hannover ZOB)

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) für die Region Hannover enthält keine besonderen raumordnerischen Festlegungen für den Änderungsbereich.

Nach dem im RROP 2005 integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept liegt der Änderungsbereich im oberzentralen Standortbereich.

Die 206. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Bebauungspläne

Der Teilbereich der bisher betriebenen universitären Einrichtung auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 14 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 (rechtsverbindlich seit dem 23.03.1960), der hierfür "Grünfläche" und "für öffentliche Zwecke (Schule usw.) vorgesehen" festsetzt.

Für das Grundstück Wunstorfer Straße 18 besteht bisher kein Bebauungsplan. Hierfür ist das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 520 eingeleitet.

Für den Bereich des im Flächennutzungsplan westlich davon dargestellten Gewerbegebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 210 (rechtsverbindlich seit 15.08.1962). Als Baugebiet setzt er überwiegend Gewerbegebiet fest sowie entlang der Wunstorfer Straße "Wb" (entspricht Allgemeines Wohngebiet). In geringfügigen Teilen wurden diese Festsetzungen mit der 1. Änderung (Ausweisung: Allgemeines Wohngebiet) und der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes (Ausweisung: Gewerbegebiet) modifiziert.

3.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Das Grundstück Wunstorfer Straße 18 und der anschließende, im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Bereich liegt im Sanierungsgebiet Limmer.

3.4 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.4.1 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. Nur der teilweise Wohnnutzung aufweisende südwestliche Bereich an der Wunstorfer Straße ist in das Entwicklungsziel "Wohnumfeldverbesserung von besonderer Bedeutung / Entfernung zu größeren Freiräumen größer als 750 m" einbezogen.

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen Grundwasserneubildungsrate von 75 - 180 mm/a (Einstufung: "mittel"). Die reale Grundwasserneubildungsrate liegt dagegen mit 0 - 75 mm/a im als "gering" eingestuften Bereich. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als "hoch" bewertet. Dennoch ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

3.4.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

Für den Stadtbezirk Linden-Limmer wurde Ende 2000 ein im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover erarbeitetes Gutachten für einen Landschaftsplan durch das Büro ALAND / Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie vorgelegt.

Der Landschaftsplan enthält für den Änderungsbereich selbst keine Zielvorstellungen. Für die unmittelbar angrenzenden, in Abschnitt 2 dieser Begründung beschriebenen Freiräume wird "Erhalt vorhandener Freiräume" bzw. "Förderung ökologischer Kleingartenbewirtschaftung" empfohlen.

Der Abgleich der städtebaulichen Zielvorstellungen mit den fachlichen landschaftsplanerischen Zielsetzungen erfolgte durch das "Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzept Stadtbezirk Linden-Limmer" von Dezember 2003. Bezogen auf den Änderungsbereich bzw. auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche waren keine unterschiedlichen Zielsetzungen festzustellen.

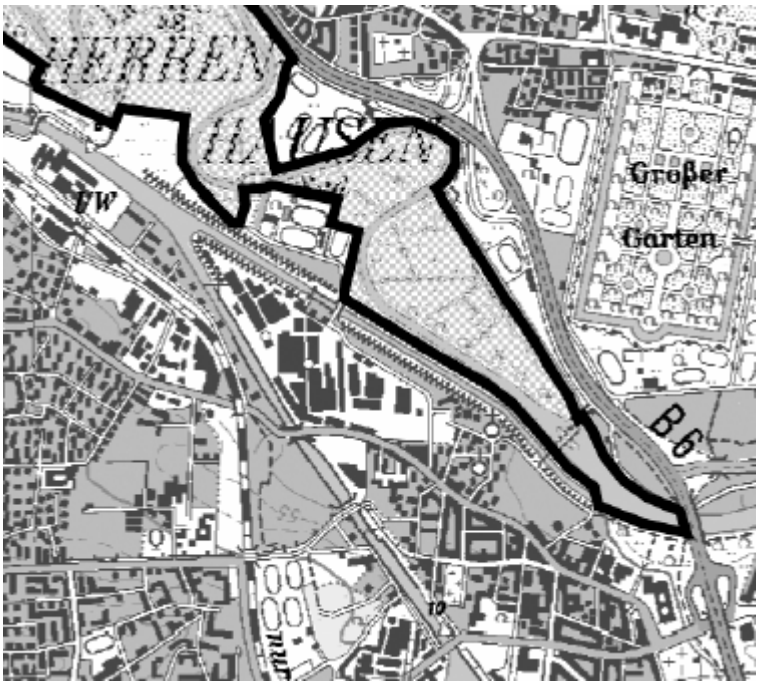
3.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

In Nachbarschaft zum Änderungsbereich ist der Landschaftsraum nördlich des Leineverbindungskanals als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Leine" (LSG-HS 07)

3.4.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Große Teile des Landschaftsraumes der "Mittleren Leine" nördlich des Leineverbindungskanals wurden vom Niedersächsischen Umweltministerium zur Umsetzung der FFH-Richtlinie der EU (92/43/EWG) als FFH-Gebiet (Kennziffer 327 - Leine zwischen Hannover und Garbsen) wegen der Bedeutung als wichtiger Teillebensraum des Flussneunauges, ferner wegen des bedeutsamen Vorkommens von Hartholzauenwald und feuchten Hochstaudenfluren gemeldet.



Abgrenzung des Nachmeldevorschlages des Landes Niedersachsen zur Umsetzung der FFH-Richtlinie (Ausschnitt)

Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

3.5 Hochwasserschutz

Der gesamte Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das mit Verordnung vom 10.10.2001 durch die Bezirksregierung Hannover festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Leine.

Als ergänzende Information ist der genannten Verordnung eine Übersicht über das gesamte (natürliche) Überschwemmungsgebiet [1] beigefügt. Danach liegt der nördliche Teil des Änderungsbereiches angesichts der seinerzeit erfassten topografischen und hydrogeologischen Verhältnisse im natürlichen Überschwemmungsgebiet, weil das Gelände vom Einmündungsbereich der Fösse her von Überschwemmungswasser aus dem Bereich der Leine unterhalb des Wehres überströmt werden kann.

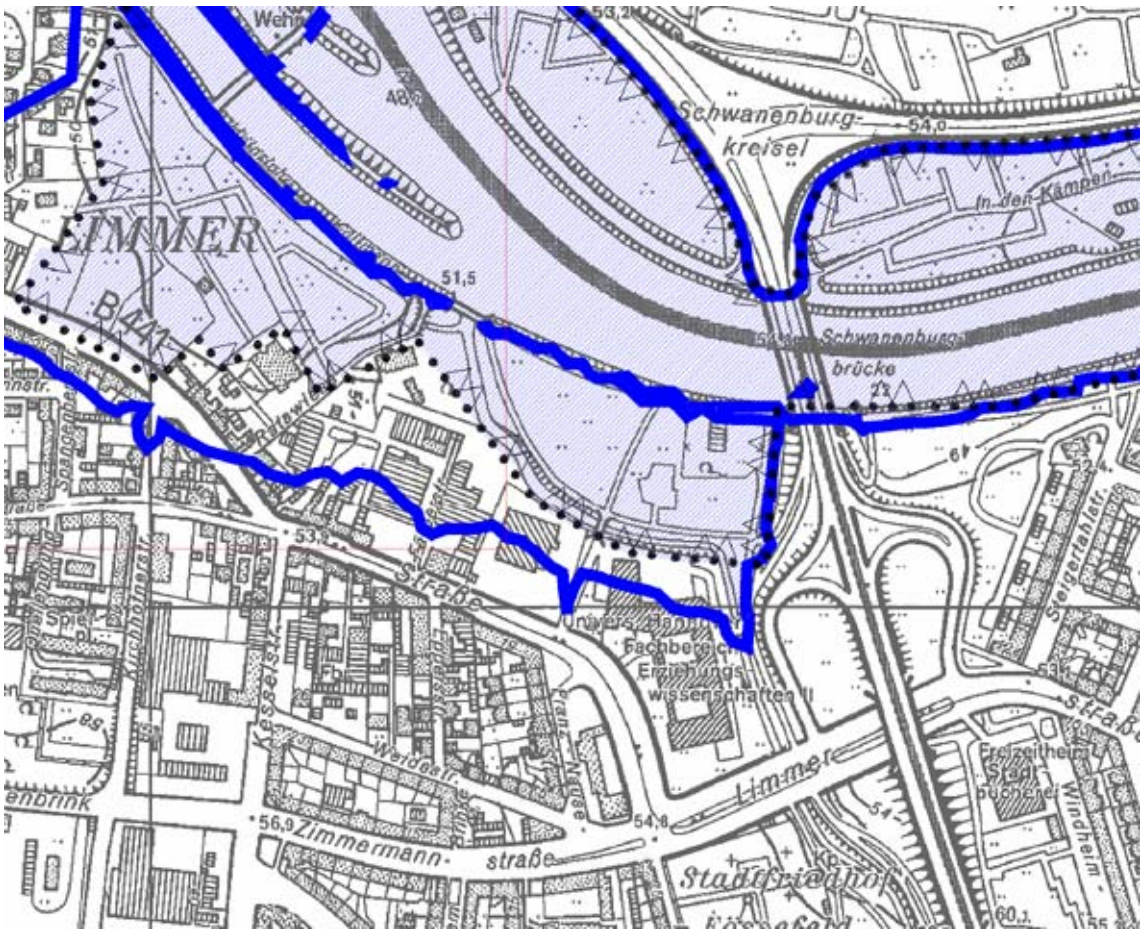
Mit dem durch Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (in Kraft getreten am 10.05.2005) geänderten Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) ist der Hochwasserschutz auf eine neue Grundlage gestellt worden. Danach sind Überschwemmungsgebiete auf der Basis eines HQ_{100} festzusetzen. Für diese Gebiete besteht dann ein Verbot zur Aufstellung von Bauleitplänen zur Ausweisung neuer Baugebiete und ein besonderes wasserrechtliches Genehmigungserfordernis bei der Durchführung von Bauvorhaben. Genehmigungen für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet können nur erteilt werden, wenn den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Zur Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben ist das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) geändert worden (in Kraft getreten am 01.06.2007). Danach gelten die nach bisherigem Recht festgesetzten Überschwemmungsgebiete als nach neuem Recht festgesetzt. Für sie gelten damit auch das o.g. Planungsverbot und das Genehmigungserfordernis. Diesen Gebieten gleichgestellt sind ferner die natürlichen Überschwemmungsgebiete in der Ausdehnung eines HQ_{100}, sofern sie vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ermittelt, in Arbeitskarten dargestellt und öffentlich bekanntgemacht wurden. Dies ist bisher für das Überschwemmungsgebiet der Leine nicht erfolgt. Bis zu einer dementsprechenden Bekanntmachung oder der Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine ist daher der im natürlichen Überschwemmungsgebiet liegende Teil des Änderungsbereichs nicht von den dargestellten gesetzlichen Restriktionen betroffen.

Unabhängig davon ist bereits heute die vorliegende Tatsachenfeststellung eines natürlichen Überschwemmungsgebietes für die Bauleitplanung als öffentlicher Belang beachtlich, da grundsätzlich nach geltendem WHG und geltendem NWG die Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bei aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendigen Funktionseinschränkungen sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren für den westlichen Teil des Sanierungsgebietes Limmer bestand Anlass, die Plausibilität der Abgrenzung des natürlichen Überschwemmungsgebietes im Bereich Limmer zu überprüfen. Ein dementsprechendes, im Auftrag der Stadt erstelltes Gutachten des Büros Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste GmbH (Januar 2007) kommt aufgrund neu erhobener und ausgewerteter Daten, insbesondere zur Topographie, zu dem Ergebnis, dass ein Überschwemmungsgebiet nach der Ausdehnung eines HQ_{100} deutlich weniger Flächen umfassen würde. So wäre selbst bei der ungünstigeren Annahme, dass die Ratswiese (wegen des Einmündungsbereichs der Fösse) überschwemmt wird, der Änderungsbereich bis auf seinen nordwestlichen Teil (westlich der Färberstraße) hochwasserfrei. Bei der Annahme einer nicht überfluteten Ratswiese wären nur Flächen von sehr geringem Umfang südlich und westlich der Fösse betroffen. Die Grenze des HQ_{100}-Gebietes entspräche hier ziemlich genau der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

[1] Überschwemmungsgebiet, in dem statistisch einmal in hundert Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist = hundertjährliches Hochwasser = HQ_{100}-Gebiet



Darstellung der rechnerisch ermittelten Ausdehnung eines HQ_{100} als ergänzende Information zur Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Leine vom 10.10.2001; der Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes innerhalb des natürlichen ist flächig hinterlegt.

Soweit mit Bebauungsplänen die Inanspruchnahme des Retentionsraumes verbunden ist, muss auf dieser Planungsebene die Relevanz für die Hochwasser-Rückhaltung geklärt werden.

4. Planungsziele und Planinhalt

4.1 ehemalige Hochschulflächen

Die Flächen der Liegenschaften Wunstorfer Straße 14 und 18, die bisher für Zwecke der Universität Hannover - Fachbereich Erziehungswissenschaften genutzt worden waren, sind im geltenden Flächennutzungsplan als "Sondergebiet - Hochschule" dargestellt.

4.1.1 Grundstück Wunstorfer Straße 14

Das mit dem Hochschulgebäude bestandene Grundstück Wunstorfer Straße 14 soll nach der für das Jahr 2009 vorgesehenen Beendigung der Hochschulnutzung für Zwecke des Landes (Unterbringung des Landeskriminalamtes) verwendet werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist diesem Nutzungszweck anzupassen. Künftig wird entsprechend der für Büro- und Verwaltungsstandorte heranzuziehenden Ausweisung "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4.1.2 Grundstück Wunstorfer Straße 18

Das westlich angrenzende Grundstück Wunstorfer Straße 18 ist mit dem Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik bestanden, das leer steht und dem Verfall unterliegt. Das Gebäude wurde - obwohl Teil der Landesliegenschaft des Universitätsstandortes - nicht für Zwecke der Universität genutzt. Lediglich der übrige Bereich des Grundstücks wurde als Parkplatz genutzt, zum Teil

für die benachbarte Universität. Auf diesem Grundstück ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant, in dem auch ein großflächiger Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit 1.200 m² Verkaufsfläche untergebracht werden soll.

Bereits das "Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" vom August 2002 (CIMA GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover) stellt für den Stadtteil Limmer ein deutliches Nahversorgungsdefizit fest, da ein offenes Umsatzpotenzial und eine unterdurchschnittliche Versorgungsdichte vorhanden sind, was dazu führt, dass nur fast die Hälfte des Nachfragepotenzials tatsächlich hier gebunden werden kann. Der Gutachter sieht daher hohen Handlungsbedarf.

In der Nähe des künftigen Einzelhandelsstandortes ist nur ein größerer Anbieter mit Waren des periodischen Bedarfs vorhanden (Penny-Markt, Weidestraße; Gesamt-Verkaufsfläche 400 m²), darüber hinaus noch einige kleinflächige Anbieter. Aufgrund der nicht zeitgemäßen Größe des Penny-Marktes kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Standort nach Auslaufen des Mietvertrages aufgegeben wird.

Für die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte (Wunstorfer Straße 18 sowie Wunstorfer Straße 130 = Gelände der "Wasserstadt Limmer") wurde im Auftrag der Stadt eine Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse durchgeführt (BulwienGesa AG, Mai 2007). Die gutachterliche Untersuchung gelangt zu der Feststellung, dass sich die Ansiedlung der Vorhaben für den Einzelhandel im Stadtteil Limmer als grundsätzlich tragfähig darstellt. Dabei wird der Standort Wunstorfer Straße günstiger bewertet, da im näheren Einzugsbereich zur Zeit mehr Wohnbevölkerung vorhanden ist. Die prognostizierte Umsatzumverteilung von rd. - 6% lässt keine wesentlich negativen Auswirkungen auf den Bestand, insbesondere im Stadtteilzentrum Limmerstraße, erwarten.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der angestrebten Größenordnung liegt im städtebaulichen Interesse und stellt einen wichtigen Beitrag zur qualitativen und quantitativen Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Bereich Lebensmittel dar. Mit der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers würde eine Verbesserung der Einzelhandelsstruktur des Stadtteils Limmer erreicht. Ziel ist daher, mit der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 520 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des oben beschrieben Vorhabens zu schaffen. Der Standort liegt in integrierter Lage direkt benachbart zu Wohngebieten. Er zeichnet sich durch gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig oder mit dem Fahrrad als auch mit dem Kraftfahrzeug aus und ist zudem über die nahe gelegene Stadtbahn-Haltestelle erreichbar. Lagevorteile sind ferner die Erschließung über die Wunstorfer Straße und dass keine direkten Anlieger von Kunden- und Anlieferverkehr belästigt werden. Der Standort bildet zusammen mit dem Universitätsgebäude, der Fa. Stichweh und dem Geschäftsbereich Franz-Nause-Straße (südwestlich der Wunstorfer Straße) die Eingangssituation des Stadtteils Limmer. Eine städtebauliche Aufwertung ist von großer Bedeutung. Der künftigen Nutzung entsprechend, wird für diesen Teil des Änderungsbereichs "Gemischte Baufläche" dargestellt.

4.2 Gewerbegebiet an der Wunstorfer Straße

Der westlich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 gelegene Teil des Änderungsbereiches wird heute überwiegend gewerblich genutzt (insbesondere wird ein größerer Bereich durch den Betrieb einer chemischen Reinigung eingenommen), jedoch findet sich untergeordnet auch Wohnnutzung an der Wunstorfer Straße.

Die gegenwärtige Darstellung "Gewerbegebiet" im Flächennutzungsplan lässt für eine Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen kaum Spielraum für die Ausgestaltung der Baugebietsfestsetzungen. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erlaubt keine andere Festsetzung als "Gewerbegebiet", innerhalb dessen lediglich Gliederungen im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO vorgenommen werden können. Eine auf die vorhandene Gemengelage abgestellte Bebauungsplanung ist damit nicht möglich.

Um den planerischen Spielraum zu erweitern und im begründeten Einzelfall außer "Gewerbegebiet" untergeordnet auch z.B. "Mischgebiet" festsetzen zu können, werden in langjährig bewährter Praxis im Flächennutzungsplan dargestellte "Gewerbegebiete" bei entsprechendem Anlass auf die der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes entsprechende Kategorie "Gewerbliche Baufläche" umgestellt. Von einer Darstellung der vorhandenen Wohnnutzung als "Wohnbaufläche" wird Abstand genommen, da damit ein bisher nicht bestehender planungsrechtlicher Konflikt geschaffen würde (Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe). Auch die alternativ zur Verfügung stehende Darstellung als "Gemischte Baufläche" wäre nicht geeignet, die planerische Zielsetzung eindeutig zum Ausdruck zu bringen, da hierunter eine Ausweitung von Einzelhandels-, Büro- und Verwaltungsnutzungen zu verstehen wäre. Dieses Ziel wird hier jedoch nicht verfolgt. Daher wird für das Gewerbegebiet an der Wunstorfer Straße künftig "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

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 Umfanges 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 206. 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:
(Die Flächenbilanz bezieht sich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung, jedoch nicht auf die real ausgeübte oder mögliche Nutzung.)

Sondergebiet - Hochschule	-	3,51 ha
Gemischte Baufläche	+	3,51 ha
Gewerbegebiet	-	2,80 ha
Gewerbliche Baufläche	-	2,80 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen
Für das 206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind 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 28 b 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; weitere Grundlagendaten lieferte das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover
- bezüglich von 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 entnommen
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005), Verweis auf Abschnitt 3.1

Fachplanungen
- Landschaftsrahmenplan, Verweis auf Abschnitt 3.4.1
- Landschaftsplan, Verweis auf Abschnitt 3.4.2
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept, Verweis auf Abschnitt 3.4.3

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 206. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Umwidmung zulässiger baulicher Nutzungen in andere Bauflächenkategorien. Eine neue umweltrelevante Situation wird damit bezogen auf die Planebene des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Vor allem südlich und westlich des Universitätsgebäudes auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 14 befinden sich bedeutendere Freiflächen - Scherrasen mit einigen großkronigen Bäumen. An der westlichen und an der östlichen Grundstücksgrenze wird das Gelände durch alten Baumbestand eingerahmt. Eine Neubebauung erfolgt hier nicht, so dass die Lebensräume von Tieren und Pflanzen erhalten bleiben.

Die Fläche der ehemaligen Textilfabrik (Grundstück Wunstorfer Straße 18) ist der Nutzung entsprechend zu etwa 75 % durch das bestehende Gebäude und befestigte Parkplatzflächen versiegelt. Sie weist in den übrigen Bereichen aber eine herausragende Grünstruktur auf. So ist die Fläche fast vollständig von vorwiegend Robinien und Eschen umschlossen. Besonders hervorzuheben sind an der westlichen Grundstücksgrenze zwei mehrstämmige alte Platanen, die ortsbildprägend sind. Mehrere Feldahorne gliedern die Stellplätze. Im Unterwuchs der randlichen Bäume befinden sich ausgeprägte Strauchbestände, die sich auch auf andere Teile der Planfläche erstrecken. Der südwestliche Teil der Fläche ist unversiegelt. Dort befindet sich eine etwa 500 m² große arten- und blütenreiche Wiese. Aus floristischer Sicht sind die dort vorzufindenden mehrstämmigen Platanen hervorzuheben, die als naturdenkmalwürdig einzustufen sind. Im Norden (außerhalb des Grundstücks Wunstorfer Straße 18 gelegen) wird die Fläche von einer Gehölzreihe am südlichen Fösseufer begrenzt. Angesichts der besonders gut ausgeprägten Grünstrukturen sowie der direkten Benachbarung der Fösse hat der Planbereich eine besondere Bedeutung für die Vogelwelt. Ferner kann das Vorkommen von Fledermäusen, die den Bereich als Nahrungshabitat bzw. die die vorhandenen Gebäude als Quartiere nutzen können, nicht ausgeschlossen werden. Um eine aussagekräftige Einschätzung zum ökologischen Wert der Fläche abgeben zu können, sind zumindest für das Grundstück Nr. 18 weitergehende Untersuchungen zu Vorkommen der Avifauna und der Fledermäuse durchzuführen. Darüber hinaus ist eine Einmessung und Bewertung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen, um unter dem Aspekt der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen den Erhalt besonders wertvoller Bäume in der Planung berücksichtigen zu können.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich eine Modifizierung der bereits bestehenden Bauflächenausweisung vorgenommen wird, sind durch die geplanten Darstellungen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen nicht zusätzlich betroffen. Die naturschutzfachlichen Belange sind vielmehr bei der weiteren Planung des Bauvorhabens beachtlich.

Der auch ortsbildprägende Gehölzbestand soll erhalten werden. Andernfalls sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Die Flächen im Änderungsbereich sind mit Ausnahme der Freiflächen im Süden und Osten des Universitätsgebäudes weitgehend versiegelt. Die geplanten Nachfolgenutzungen der Grundstücke Wunstorfer Straße 14 und 18 werden im Vergleich zur heutigen Bebauung zu keiner wesentlichen Zunahme an bebauter Fläche führen.

Im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, inwieweit der Anteil an Bodenversiegelung auf das unvermeidbare Maß beschränkt oder diese gemindert werden kann.

Der Änderungsbereich ist im Norden und Osten unmittelbar an der Fösse (Gewässer II. Ordnung) gelegen. Auswirkungen auf den Verlauf dieses Oberflächengewässers oder seine Gewässerqualität sind zu vermeiden. Das betrifft u.a. die Freihaltung des Gewässerrandes (5 m breiter Randstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante) und eine ggf. vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser. Nach gegenwärtigem Kenntnis-/Planungsstand sind durch die den beabsichtigten Darstellungen zu Grunde liegenden Nutzungen Beeinträchtigungen dieses Gewässers nicht zu erwarten.

5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Für den Bereich des mit dem bisherigen Universitätsgebäude bestandenen Grundstücks Wunstorfer Straße 14 liegen Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen, die auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet zurückzuführen wären, nicht vor.

Für den Bereich des Grundstücks Wunstorfer Straße 18 liegen Hinweise auf eine trümmerschutthaltige Auffüllung vor. Eine derartige Auffüllung zeichnet sich u.a. durch Beimengungen an Ziegel und Schlacke aus und ist häufig mit Schwermetallen und/oder polycyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung sind deshalb orientierende Boden- und evtl. Grundwasseruntersuchungen durchzuführen.

Im Bereich des Gewerbegebietes westlich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 sind Belastungen des Bodens durch Altlasten oder Altablagerungen aufgrund heutiger bzw. früherer Nutzungen nicht auszuschließen. Die direkt westlich an das Grundstück Wunstorfer Straße 18 angrenzende ehemalige Gewerbefläche wurde im Zuge der Vornutzung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) verunreinigt. Eine Grundwasser- und Bodenluftsanierung wird durchgeführt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verunreinigungen auch in den Bereich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 hineinwirken. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 18 sind deshalb auch diesbezüglich orientierende Boden- und evtl. Grundwasseruntersuchungen durchzuführen.

Im Bereich nördlich der Fösse und nordwestlich des Änderungsbereiches sind Altablagerungen festgestellt worden, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt worden ist. Bei Umnutzungen auf den davon ggf. betroffenen Flächen sind weitere Untersuchungen erforderlich.

5.2.2.3 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

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 ausge-

henden 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 weist der Änderungsbereich überwiegend weder eine potentiell über- noch eine potentiell unterdurchschnittliche NO_2-Belastung auf. Eine Ausnahme hiervon bildet ein kleinräumiger Bereich im Westen des Universitätsgrundstücks. Für ihn ergaben die Modellrechnungen eine potentiell überdurchschnittliche 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 der Änderungsbereich nicht zu den lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen gehört.
Angesichts der randlichen Lage zu Kaltluft liefernden Freiflächen (Leineaue mit mittlerer Kaltluftlieferung) führen die beabsichtigten Nutzungen nicht zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen. Möglichkeiten emissionsarmer Heizsystems sollten geprüft werden. Eine Voraussetzung dafür ist mit der vorhandenen Fernwärmeleitung gegeben. Ferner sollen im Rahmen der Erstellung von Bebauungskonzepten bzw. bei der weiteren Bebauungsplanung Möglichkeiten Energie sparender Bauweise untersucht werden, um die durch Heizanlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum beschränken zu können.

5.2.4 Schutzgut Mensch
5.2.4.1 Straßenverkehrslärm
Erhöhte verkehrsbedingte Schallimmissionen (Straßenverkehrslärm) wirken auf das Plangebiet insbesondere durch die östlich gelegene B 6 (Westschnellweg), ferner durch die Wunstorfer Straße ein. Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist für den Änderungsbereich unterschiedliche Werte aus:

Grundstück Wunstorfer Straße 14	bis 65 dB(A) tags / bis 55 dB(A) nachts
Grundstück Wunstorfer Straße 18	bis 65 dB(A) tags / bis 50 dB(A) nachts
Gewerbegebiet Wunstorfer Straße	bis 60 dB(A) tags / bis 50 dB(A) nachts

Im unmittelbaren Nahbereich der Straße liegen die Mittelungspegel noch darüber.

Die für die geplanten Wohnungen geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau; für Mischgebiete = 60 / 50 dB(A) T/N) werden somit überschritten. Wirksamer Lärmschutz muss sichergestellt sein. Hinsichtlich des bisherigen Universitätsgebäudes ist bzgl. des erforderlichen Schutzes der dort Arbeitenden davon auszugehen, dass ein dementsprechender Schallschutz bereits vorhanden ist.

Durch die geplanten Nachfolgenutzungen auf den bisherigen hochschulgenutzten Flächen ist Kfz-Verkehr auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu erwarten. Er führt aber im Verhältnis zu bisherigen Belastung der Wunstorfer Straße nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Belastung. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch zusätzlichen Anwohnerverkehr sind daher nicht zu erwarten.

5.2.4.2 Schienenverkehrslärm (Stadtbahn)
Der vom Betrieb der Stadtbahn in der Wunstorfer Straße ausgehende Schienenverkehrslärm ist gegenüber dem Straßenverkehrslärm von untergeordneter Bedeutung für die angestrebten Nutzungen im Änderungsbereich. Der Schall-Immissionsplan stellt hier als Mittelungspegel bis zu 55 dB(A) tags und bis zu 50 dB(A) nachts fest.

5.2.4.3 Gewerbelärm / sonstige gewerbebezogene Emissionen

Die Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes an der Wunstorfer Straße haben nach den Feststellungen des Schall-Immissionsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf den Änderungsbereich. Insbesondere für den Bereich des Grundstückes Wunstorfer Straße 18, für den die geplante Nutzung auch Wohnen vorsieht, werden lediglich Mittelungspegel am Tag bis 50 dB(A) und für die Nacht unter 35 dB(A) erreicht und unterschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Hinweise auf von der bestehenden gewerblichen Nutzung ausgehende sonstige Emissionen (Stäubemissionen, Gerüche) bestehen nicht.

5.2.4.4 Lufthygiene

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

5.2.4.5 Erholungsfunktion der Landschaft

Der Änderungsbereich selbst hat heute keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die Erholungsfunktion der angrenzenden Fösseniederung wird nicht beeinflusst. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 520 soll eine Verbesserung der Zugänglichkeit des Naherholungsraumes der Leineaue vorgesehen werden.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Nutzung im Bereich des bisherigen Universitätsstandortes beeinträchtigt den unbebauten Landschaftsraum nicht, da hier bereits Baulichkeiten vorhanden sind. Im Bereich des Grundstücks Wunstorfer Straße 18 bietet die angestrebte Nutzung die Möglichkeit, die Eingangssituation in den Stadtteil Limmer städtebaulich aufzuwerten.

Ortsbildprägend sind die Baumgruppen und Einzelbäume vor allem auf den zur Wunstorfer Straße gelegenen Vorflächen des Universitätsgebäudes. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden Möglichkeiten zum Erhalt geprüft.

5.2.6 Natura 2000

Auswirkungen in Bezug das nahe gelegene FFH-Gebiet Nr. 327 (s.o. Abschnitt 3.4.4) sind 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.

Auf der Planebene des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich das Universitätsgebäude als Sachgut zu benennen, das mit der geplanten Nachfolgenutzung erhalten wird. Das auf dem Nachbargrundstück vorhandene ehemalige, leerstehende Fabrikgebäude ist dagegen abgängig und muss beseitigt werden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Eine über den heutigen Umfang der Bebauung hinausgehende Versiegelung des Bodens kann zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss und verminderten Grundwasseranreicherung führen. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

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".

Nachhaltig negative Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind bei Durchführung der Planung nicht zu befürchten, sofern ein weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes möglich ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Nachfolgenutzungen im Bereich der hochschulgenutzten Flächen nicht realisiert werden. Die aufgegebenen Baulichkeiten blieben sich selbst überlassen.

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 206. 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 auf dieser Planebene nicht zu benennen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das konkrete Maß der Ausnutzung und sich daraus ggf. ergebende Ausgleichsbedarfe werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt. Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes der weitgehende Erhalt des Baumbestandes zu prüfen.

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 206. Flächennutzungsplan-Änderung hat vorrangig die Nachnutzung nicht mehr für die bisherige Nutzung benötigter Flächen zum Inhalt. 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.

Die Nachnutzung aufgegebener Universitätsgebäude ist generell nur eingeschränkt möglich. Mit der geplanten Unterbringung des Landeskriminalamtes wird eine sinnvolle Nachnutzung erfolgen.

Die Lage des Grundstückes Wunstorfer Straße 18 zwischen gewerblicher und künftiger Verwaltungsnutzung schränkt die Alternativen für bauliche Nutzungen ein. Die Ansiedlung eines Nahversorgers, kombiniert mit Wohnen, ermöglicht die städtebauliche Aufwertung. Eine vollständige Wohnnutzung dagegen ist lagebedingt nicht in Betracht zu ziehen.

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 Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover (s. Abschnitt 5.2.3) sowie dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 (s. Abschnitt 5.4.2).

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.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung,
- über die Prognose hinausgehende Verkehrs- und Lärmbelastung,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 206. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die im Flächennutzungsplan dargestellten grundsätzlichen Ziele gewonnen werden.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung im Änderungsbereich zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen führen kann.

Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

5.8 Zusammenfassung
Vorrangiges Planungsziel ist, mit der 206. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Universitätsstandortes des Fachbereiches Erziehungswissenschaften in Limmer zu schaffen. Vorgesehen ist, in dem Universitätsgebäude eine Verwaltungseinrichtung (Landeskriminalamt) unterzubringen und auf dem benachbarten ehemaligen Fabrikgelände, das teilweise als Parkplatz für die Universitätsnutzung diente, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln. Daneben soll das anschließende Gewerbegebiet in einem der Planebene des Flächennutzungsplanes angemessene Bauflächenkategorie geändert werden, um eine größere Flexibilität bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu erhalten. Da in dem Änderungsbereich 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 auf dieser Bauleitplanebene

nicht nachteilig betroffen. Demgegenüber besteht die Möglichkeit die städtebauliche Qualität der Eingangssituation von Limmer zu verbessern. Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die vorhandenen Baulichkeiten sich selbst überlassen. Der Umweltzustand würde sich dadurch aber nicht unmittelbar verbessern. Planungsalternativen ergeben sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung /
Vorentwurf der Begründung
aufgestellt:

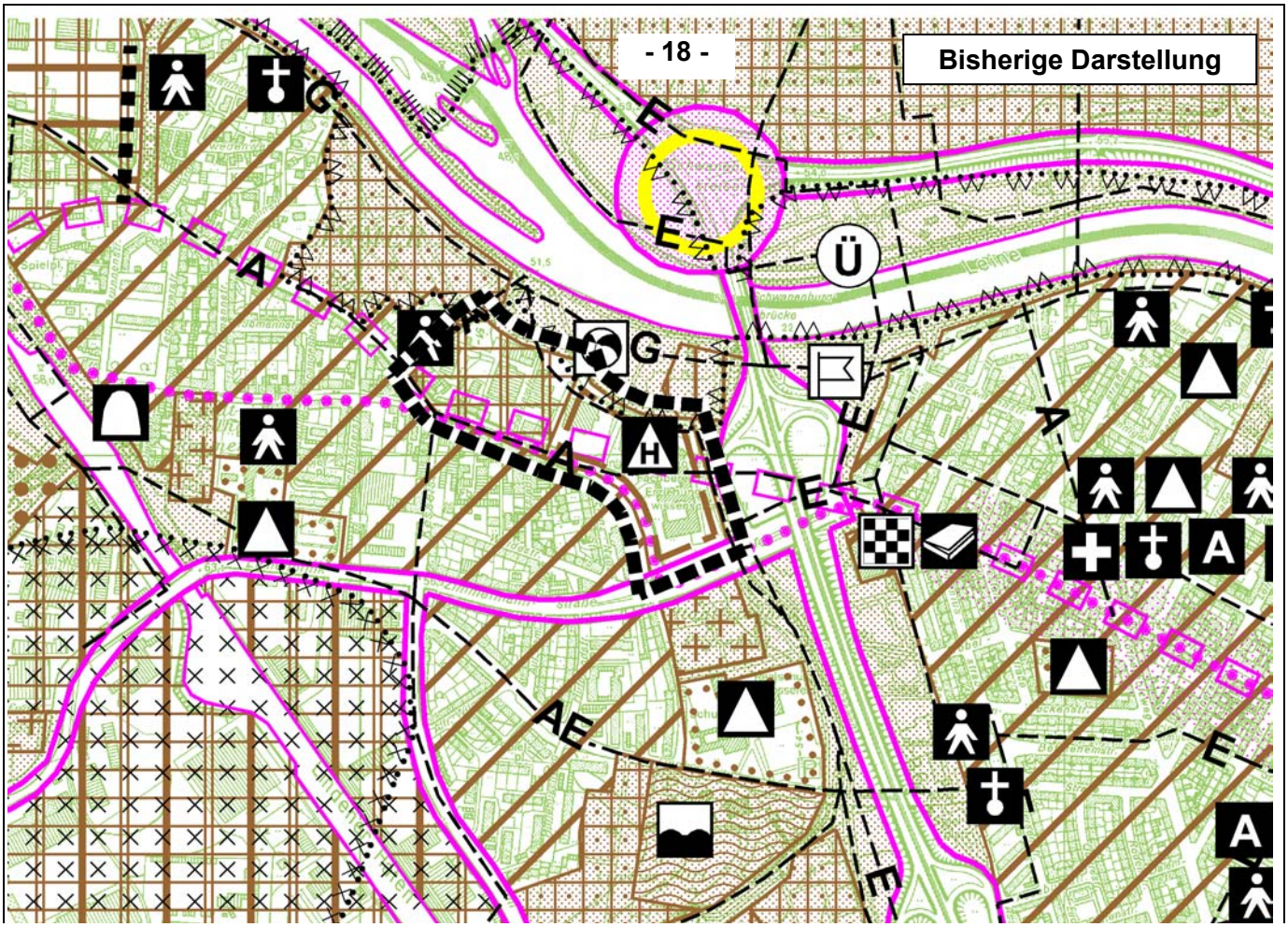
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

Hannover, den

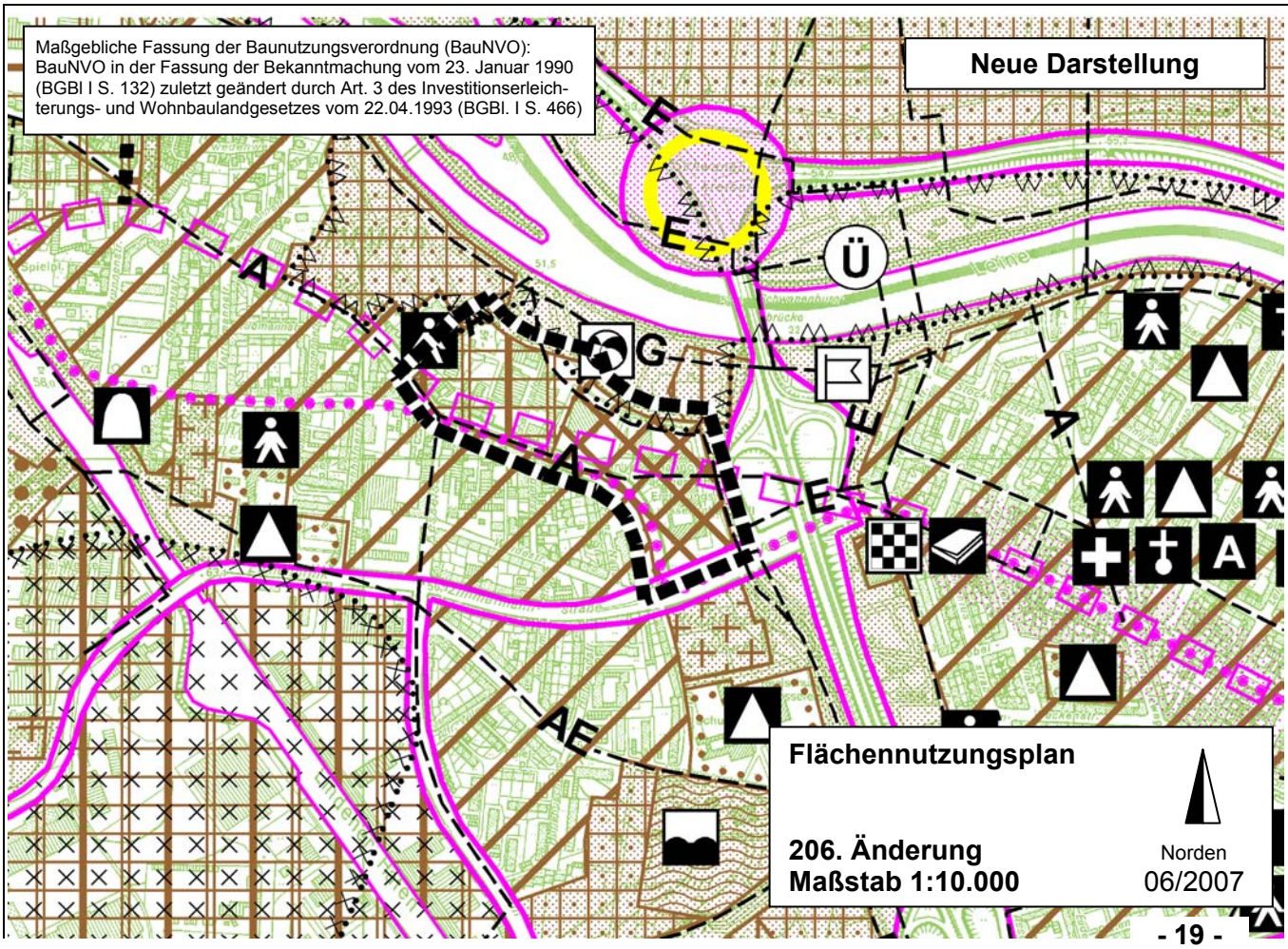
(Heesch)
Fachbereichsleiter

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

206. Änderung
Maßstab 1:10.000

Norden
06/2007

206. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE

GEMISCHTE BAUFLÄCHE

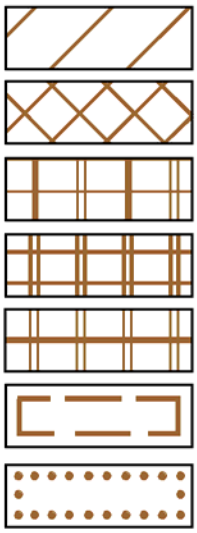
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE

GEWERBEGEBIET

INDUSTRIEGEBIET

SONDERGEBIET

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE

WALDFLÄCHE

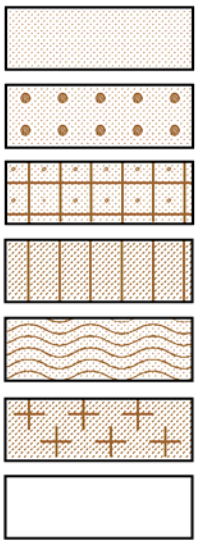
KLEINGARTENFLÄCHE

SPORTFLÄCHE

FREIBAD

FRIEDHOF

WASSERFLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE

STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION

U - BAHN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

IMMISSIONSSCHUTZ

KENNZEICHNUNGEN

SENKUNGSGEBIET ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU

FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND

HOCHSCHULE

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE

ALTENEINRICHTUNG

KRANKENHAUS

KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM

FREIZEITHEIM

STÄDTISCHE BÜCHEREI

HALLENBAD

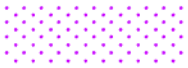
SPIELPARK

FESTPLATZ

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

ZIVILSCHUTZ

BEREICH MIT MARKTFUNKTION



LEITUNGEN

ELEKTRIZITÄT ---E---

GAS ---G---

ABWASSER ---A---

ÄNDERUNGSBEREICH ----------