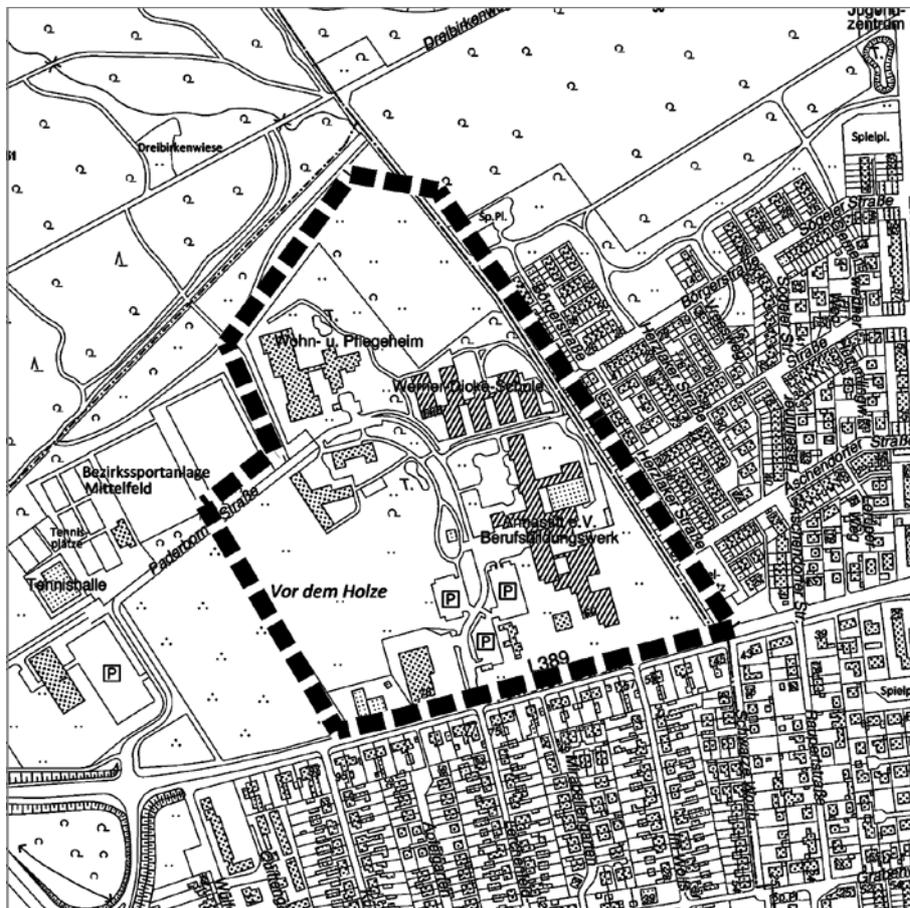


## 232. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Mittelfeld / "Wohnquartier Annastift"

### Begründung

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



<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Städtebauliche / naturräumliche Situation</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Rechtliche und planerische Vorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.2 Bebauungspläne .....	5
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht .....	6
3.3.1 Landschaftsrahmenplan .....	6
3.3.2 Landschaftsplan .....	6
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	6
3.3.4 Natura 2000-Gebiete .....	6
<b>4. Planungsziele und Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
<b>5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>8</b>
5.1 Einleitung.....	8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
5.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere.....	10
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser .....	10
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion.....	10
5.2.2.2 Grundwasser.....	11
5.2.2.3 Oberflächengewässer .....	12
5.2.2.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser .....	12
5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altablagerungen / Altlasten.....	12
5.2.2.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln .....	12
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima.....	12
5.2.4 Schutzgut Mensch.....	13
5.2.4.1 Immissionen.....	13
5.2.4.2 Lufthygiene .....	14
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft .....	15
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild.....	15
5.2.6 Natura 2000.....	15
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	15
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	16
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....	17
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	17
5.8 Zusammenfassung .....	18
<b>Zeichnerische Darstellung bisher / neu</b> .....	<b>19</b>
<b>Planzeichenerklärung</b> .....	<b>20</b>

## **232. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover** **Bereich: Mittelfeld / "Wohnquartier Annastift"**

### **Begründung**

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Entwicklung eines Wohnquartiers auf einem nicht mehr für Zwecke des Annastiftes benötigtem Geländeteil.

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

Das Annastift beabsichtigt, den nicht mehr für seine Zwecke benötigten Geländeteil am Standort Mittelfeld im Westen seiner dortigen Einrichtungen einer Wohnungsbauentwicklung zuzuführen. Diese Absicht bzw. das Entwicklungspotential ist bereits in das Wohnkonzept 2025 einbezogen worden (s. hierzu ausführlich Abschnitt 4).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit kann im bestehenden Siedlungsbereich ein bedeutsames städtebauliches Entwicklungspotential aktiviert werden.

Im Zuge dieses Planungsziels soll für einen im Norden der Werner-Dicke-Schule / östlich des Wohn- und Pflegeheims gelegenen Teilbereich das bestehende Baurecht zurückgenommen werden. Hier hat sich eine hohe Biotopqualität entwickelt, so dass die zwingende Notwendigkeit einer baulichen Nutzung, für die - auch in Anbetracht der Lage - kein Bedarf erkennbar ist, kaum begründbar wäre.

#### **2. Städtebauliche / naturräumliche Situation**

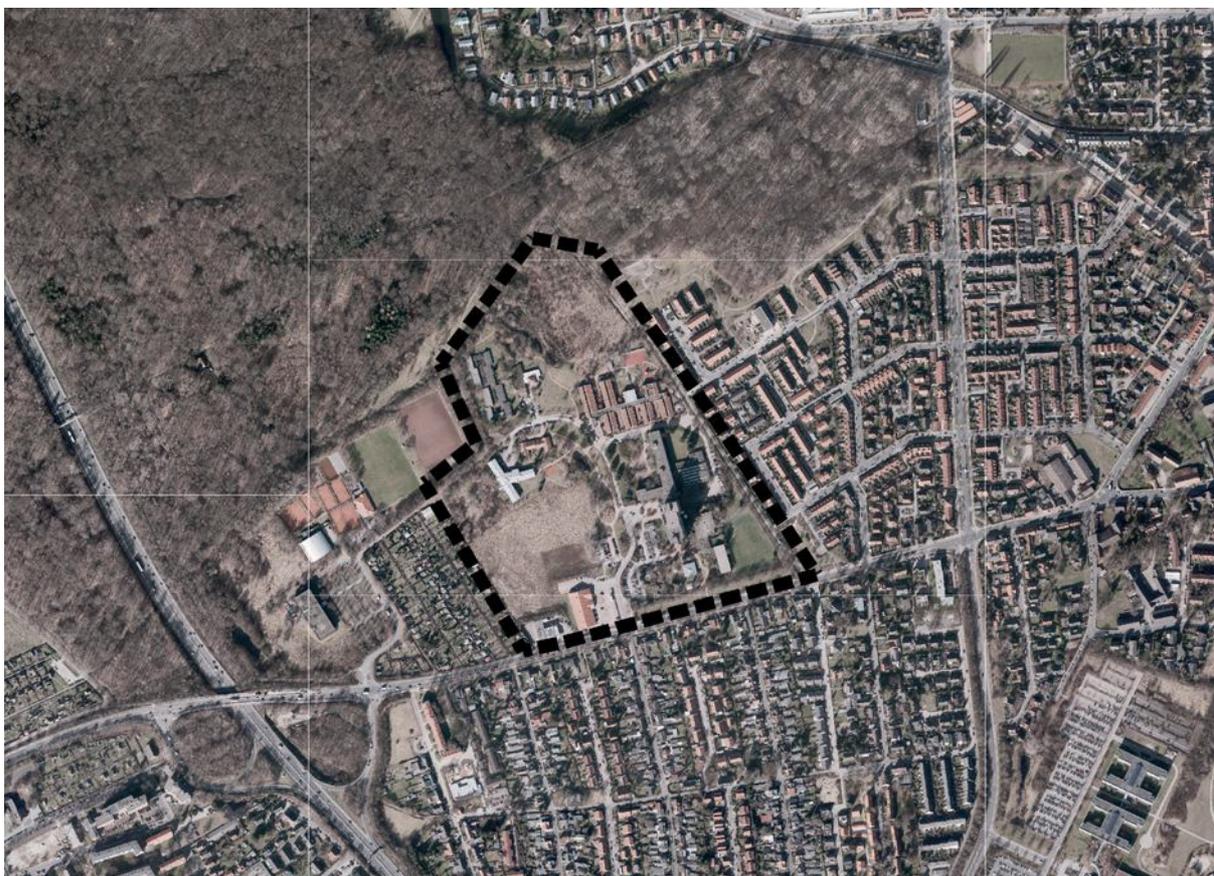
Das Plangebiet ist im nördlichsten Teil des Stadtteils Mittelfeld, nördlich der Wülfeler Straße gelegen. Es grenzt im Osten an den Stadtteil Bemeroode und im Nordwesten an den Stadtteil Seelhorst.

Es umfasst sowohl Flächen, die von Einrichtungen des Annastifts genutzt sind oder dafür bisher vorgesehen waren, sowie im südwestlichen Teil die Flächen einer bestehenden Tankstelle und eines Lebensmittel-Discounters. Die Einrichtungen des Annastiftes nehmen den östlichen Teil des Planbereichs und eine weitere Teilfläche im Nordwesten ein. Die für eine Wohnungsbauentwicklung vorgesehene Teilfläche liegt im Westen bzw. Süden dieser Einrichtungen. Es handelt sich dabei größtenteils um eine Grünfläche ohne besondere Nutzung. Gehölzstrukturen sind neben einer gehölzreichen Teilfläche westlich des vorhandenen Wohngebäudes im Nordwesten ausschließlich in den Randbereichen zu finden. Die im Nordosten des Plangebiets gelegene Teilfläche zeigt sich dagegen sehr strukturreich und hat als Vorfläche des angrenzenden

Waldgebietes der Seelhorst bzw. als Übergangsbereich durch "sich selbst überlassen" eine besondere Biotopbedeutung erlangt. Der Nordteil dieser Fläche hat sich bereits in eine Pionierwaldsituation hinein entwickelt.

Im Norden und Nordosten des Plangebiets ist das bereits erwähnte Waldgebiet der Seelhorst mit seinen Vorflächen gelegen. Im Osten liegt das Einfamilienhausgebiet "Bemerode-West", im Süden wird das Plangebiet von der Wülfeler Straße begrenzt, jenseits davon liegt das Einfamilienhausgebiet zwischen Wülfeler Straße und Wülferoder Weg. Im Westen des Plangebiets schließt sich die Kleingartenfläche der Kleingartenkolonie "Am Mittelfeld" des Kleingartenvereins Bemerode an. Im Nordwesten ist die Bezirkssportanlage Mittelfeld gelegen, die hauptsächlich vom Sportverein VfB Wüfel genutzt wird.

Auf der Wülfeler Straße verkehren derzeit die Buslinien 123 und 124, die in Richtung Norden eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 6 bzw. 16 (Stadtbahnstation "Brabeckstraße") und Richtung Westen eine Verbindung zur Stadtbahnlinie 8 bzw. 18 (Stadtbahnstation "Am Mittelfelde") herstellen. Die Bushaltestelle "Lerchenfeldstraße" ist unmittelbar an der Zufahrt zum Annastift-Gelände gelegen.



Luftbildaufnahme 2013  
(© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet sehr gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Wülfeler Straße selbst hat örtliche Hauptverkehrsstraßenfunktion, das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (B 6 / Messeschnellweg, BAB A 7) ist auf kurzem Wege zu erreichen.

Mit dem vorhandenen Lebensmittel-Discounter an der Wülfeler Straße besteht eine direkte Nahversorgungsmöglichkeit. Weitere Einrichtungen der privaten Versorgung stehen vor allem im benachbarten Stadtteil Bemerode zur Verfügung. Hinsichtlich der öffentlichen Versorgung ist das Plangebiet den Einrichtungen im Stadtteil Mittelfeld zuzuordnen.

Naherholungsmöglichkeiten bestehen im Wesentlichen mit dem Waldgebiet der Seelhorst.

### **3. Rechtliche und planerische Vorgaben**

#### **3.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover in der geltenden Fassung (RROP 2005) trifft für den Änderungsbereich keine besonderen Festlegungen. Die Wülfeler Straße ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Nach dem RROP 2005 ist bei der Siedlungsentwicklung auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche hinzuwirken (Grundsatz C 1.5-01). Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Durch die Nutzung des bisher für Einrichtungen des Annastiftes vorgesehene Gelände zum Zwecke des Wohnungsbaus wird ein ÖPNV-erschlossenes Entwicklungspotential in naher Zuordnung zum Siedlungsbestand genutzt und so die zur Bedarfsdeckung benötigte zusätzliche Inanspruchnahme unbesiedelter Flächen vermieden. Dem raumordnerischen Grundsatz zur Siedlungsentwicklung ("Innen- vor Außenentwicklung") kann somit in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Die mit der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungsabsichten werden mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt.

#### **3.2 Bebauungspläne**

Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs besteht der Bebauungsplan Nr. 320 aus dem Jahre 1976, der 1982 östlich einer Linie in Verlängerung der Westgrenze der Bezirkssportanlage durch den Bebauungsplan Nr. 928 ersetzt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 320 deckt in seinem verbliebenen Geltungsbereich mit der Festsetzung "Sondergebiet" mit der näheren Zweckbestimmung "Annastift" die bestehenden Einrichtungen des Annastiftes sowie den größten Teil des zur Wohnungsbauentwicklung vorgeschlagenen Grundstücksteils ab. Er sieht bei einer Grundflächenzahl von 0,5 für den zentralen Teil eine bis zu 13-geschossige Bebauung vor im nördlichen Teil sowie am östlichen Rand bis zu vier Geschosse, im südlichen Randbereich eine eingeschossige Bebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 928 setzt für den westlichen Teilbereich des Annastift-Geländes die Festsetzungen in gleichartiger Weise fort. Mit ihm wurden die Festsetzungen so getroffen, dass die benachbarte Kleingartenanlage gesichert werden konnte.

Zulässig sind:

- Anlagen für ein Klinikum
- Anlagen für eine Sonderschule und Internat für Körperbehinderte
- Berufs- und Verwaltungsschulen des Berufsbildungswerkes am Annastift
- Therapieschulen, die der Krankenpflege sowie der Heilung dienen,
- Anlagen der Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Pflegepersonal
- Anlagen für ein Pflegeheim

Die mit den genannten Bebauungsplänen getroffene Festsetzung der durch Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche überdeckt die für Zwecke des Annastiftes vorgesehenen Flächen bis auf Randstreifen zwischen 10 m und 22 m.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 928, 2. Änderung, von 1997 wurden die erforderlichen Festsetzungen zur Ansiedlung der bestehenden Tankstelle in der Südwestecke des Änderungsbereichs getroffen.

### **3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht**

#### **3.3.1 Landschaftsrahmenplan**

Als gutachterlichen Fachplan hat die Region Hannover den Landschaftsrahmenplan 2013 erstellt. Er ersetzt nunmehr auch den früheren Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990. Als fachplanerische Aussage ist der Landschaftsrahmenplan bei allen Planungen angemessen in die Gesamtabwägung einzustellen. Die zum Entwurf des Landschaftsrahmenplans vorgenommenen Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima (März 2011) sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

Nahezu das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsfläche eingestuft und von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen. Der westliche Randbereich liegt ebenfalls in einem Raum, der keiner Zielkategorie zugeordnet ist, der allerdings als Grün- und Freiraum gekennzeichnet ist, der nach Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern ist. Diese Kennzeichnung ist in erster Linie auf den Gehölzbestand in der Nordwestecke des Plangebiets zurückzuführen.

#### **3.3.2 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

#### **3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Geschützter Landschaftsbestandteil) sind für den Änderungsbereich nicht erfolgt.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

#### **3.3.4 Natura 2000-Gebiete**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **4. Planungsziele und Planinhalt**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Krankenhaus" dar.

### Wohnbaufläche

Seit vielen Jahren sind im Flächennutzungsplan Flächen für das Annastift am Standort Mittelfeld gesichert, die über den aktuellen Bedarf hinausgingen bzw. hinausgehen. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam 03.11.1981) wurde die Ostgrenze zugunsten der bestehenden und zu sichernden Kleingartenanlage zurückgenommen. Wegen nicht mehr gegebenen Bedarfs wurden dann die Reserveflächen östlich des heutigen Geländes zugunsten einer Erweiterung des Einfamilienhausgebietes Bemerode-West aufgegeben (91. Änderung des Flächennutzungsplanes, wirksam 10.07.1991). Weitere Teilflächen an der Wülfeler Straße wurden für die Ansiedlung einer Tankstelle und eines Lebensmittel-Discounters aus der Flächenverhaltung entlassen. Nunmehr hat das Annastift die Absicht dargelegt, den übrigen, nicht von

seinen Einrichtungen beanspruchten Teilbereich einer Wohnungsbauentwicklung zuführen zu wollen.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013). Es umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben. Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wesentliche Rolle. Bereits heute sind deshalb auf dem Wohnungsmarkt Anspannungstendenzen bei kleinen und auch bei großen Wohnungen erkennbar. Diese Marktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können.

Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Als Basisdaten dienten die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsprognose (Bevölkerungsprognose 2012 bis 2020/2025 für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands, Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 112, März 2012). Diese zeigen, dass die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen hat, was u.a. auf die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zurückzuführen ist. Allein im Jahr 2012 erreichte der Zuwachs ca. 4.100 Personen, im Jahr 2013 sogar rd. 5.070 Personen. Auch 2011 war der Zuwachs mit ca. 3.100 Personen schon deutlich überdurchschnittlich gewesen. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumbotandes geleistet. Die Bevölkerungsprognose zeigt auf, dass in der Landeshauptstadt eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein wird, während für das Umland eine schrumpfende Entwicklung zu erwarten ist. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012. Das bedeutet, dass für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ausgegangen werden muss. Um der Binnennachfrage und der Nachfrage von Zuziehenden gerecht zu werden, und damit die positive Einwohnerentwicklung zu stabilisieren, müssen zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden. Die daraus entstehende Nachfrage nach neuen Wohneinheiten bis 2025 wird gemäß Wohnkonzept auf insgesamt rd. 8.000 beziffert. Diese Nachfrage gliedert sich in rd. 3.000 für den Einfamilienhaussektor und rd. 5.000 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau.

Auch künftig besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin bzw. verstärkt zu verfolgenden Wohnraumerhaltung, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Neben der Verbesserung des Angebots im preisgünstigen und höherpreisigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau (Wohnkonzept 2025) ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot an Baugrundstücken für den Wohnungsbau - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen", die sowohl die Sicherung bestehender, als auch die Entwicklung ergänzender Standorte umfasst. Die Landeshauptstadt Hannover bewertet zudem die Fortentwicklung bestehender Wohnquartiere als einen Beitrag zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Die 232. Änderung des Flächennutzungsplanes folgt diesem Grundsatz.

Die Entwicklungsabsicht des Annastiftes kommt den städtischen Bemühungen um eine dem prognostizierten Bedarf gerecht werdende Erschließung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau entgegen. Angesichts der Lage im Anschluss an bestehende Wohngebiete und des unmittelbaren Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gelände sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet.

Mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung auf dem bisher für das Annastift vorgesehenen Gelände wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebaulichen Entwicklungsziele entsprechend seiner Aufgabenstellung lediglich in den Grundzügen dar. Entsprechend der in Abschnitt 1 beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird für die südwestliche Teilfläche des Plangebiets künftig "Wohnbaufläche" dargestellt. Für die beabsichtigte Wohnbebauung kommt grundsätzlich sowohl eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung infrage, als auch Geschosswohnungsbau. Die im Zusammenhang mit einer Wohnungsbauentwicklung zu klärenden Fragen u.a. nach Bauformen, Dichte, Freiflächengestaltung und Erschließung, sind dagegen der Ebene des Bebauungsplanes vorbehalten.

Für die Teilflächen des weiterhin vom Annastift genutzten Geländes wird wie bisher "Sonderbaufläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Krankenhaus" dargestellt.

#### Allgemeine Grünfläche / Waldfläche

Zu den Reserveflächen des Annastiftes gehört auch eine nördlich der Werner-Dicke-Schule und östlich des Wohn- und Pflegeheims gelegene, in städtischem Eigentum stehende Teilfläche im Nordostteil des Plangebietes, für die mit dem Bebauungsplan Nr. 320 Baurecht besteht (s. Abschnitt 3.2). Diese hat sich durch "sich selbst überlassen" in eine hochwertige Biotopqualität hinein entwickeln können. Mit ihrem strukturreichen Gehölzbestand bildet sie nunmehr einen wertvollen Vor- bzw. Übergangsbereich zum Waldgebiet der Seelhorst. Auch angesichts der abseitigen Lage dieser Teilfläche ist nicht erkennbar, dass eine zwingende Notwendigkeit zur baulichen Inanspruchnahme hinreichend begründbar wäre. Etwa die nördliche Hälfte dieser Teilfläche weist einen Pionierwaldbestand auf, der demzufolge als Wald im Sinne des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen ist.

Demzufolge sollte für diese Fläche das Baurecht aufgehoben und im Flächennutzungsplan die Darstellung als "Allgemeine Grünfläche" bzw. "Waldfläche" vorgenommen werden.

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

#### **5.1 Einleitung**

Die Einleitung enthält gemäß der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB:

- Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfangs der Darstellungen sowie des Bedarfs an Grund und Boden,

- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplanes.

Die Planungsziele und die Planinhalte der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes sind in den Abschnitten 1 und 4 dieser Begründung beschrieben. Der Änderungsbereich ist bereits heute für Zwecke der Bebauung vorgesehen ("Sonderbaufläche - Krankenhaus"). Eine bauliche Nutzung ist planungsrechtlich bereits grundsätzlich zulässig. Mit der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher - planungsrechtlich betrachtet - nur eine Modifizierung einer bestehenden Bauflächenausweisung vorgenommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird daher keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden begründet.

#### Flächenbilanz:

*(Die Flächenbilanz ist die Gegenüberstellung der bisher und der künftig im Flächennutzungsplan dargestellten Art der Nutzung. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die real ausgeübte oder mögliche Nutzung; desgleichen erlaubt die Flächenbilanz keinen eindeutigen Rückschluss auf den Anteil an versiegelter Fläche. Aufgrund des Maßstabes und der generalisierten Zielaussage können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)*

Sonderbaufläche "Krankenhaus"	- 7,38 ha
Wohnbaufläche	+ 5,37 ha
Allgemeine Grünfläche	+ 1,15 ha
Waldfläche	+ 0,86 ha

#### Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 232. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind grundsätzlich beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

*Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.*

- 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),
- das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2005)

#### Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover (s. Abschnitt 3.3.1)
- Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover (s. Abschnitt 4)

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß der Anlage 1 des BauGB 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 232. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Wohnungsbauentwicklung auf einem nicht mehr für Zwecke des Annastiftes benötigten Grundstücksteil am Standort Mittelfeld. Das gesamte, bisher für Einrichtungen des Annastiftes vorgehaltene Areal ist im Flächennutzungsplan als "Sonderbaufläche" dargestellt. Zudem besteht rechtsverbindliches Baurecht mit den Bebauungsplänen Nr. 320 und 928 bzw. 928, 2. Änderung (s Abschnitt 3.2).

Durch die beabsichtigte Darstellung von Wohnbaufläche im westlichen Teil des Plangebiets ändert sich auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes zunächst nur die Inhaltsbestimmung einer bereits dargestellten Baufläche. Das Planungsziel hat daher auf dieser Ebene grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange zur Folge. Da die genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne eine höhere bauliche Dichte ermöglichen als für Wohngebiete gemäß Baunutzungsverordnung zugelassen, werden auch auf Bebauungsebene keine Eingriffe vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Allerdings können sich eine Wohnungsbauentwicklung auf einer heute un bebauten Grünfläche real nachteilige auf die Schutzgüter auswirken. Aus diesem Blickwinkel heraus werden im Folgenden mögliche Auswirkungen beschrieben, die bei Realisierung der Planung eintreten können. Die folgenden Ausführungen zu Bestand und Bewertung erfolgen daher zur ergänzenden Information.

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs soll der Biotopsituation Rechnung getragen und die Darstellung "Sonderbaufläche" zugunsten einer Darstellung als "Allgemeine Grünfläche" zurückgenommen werden. Dieses für alle Schutzgüter positive Planungsziel bedarf keiner weiteren Betrachtung möglicher Auswirkungen.

### **5.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Der zur Wohnungsbauentwicklung vorgesehene Teil des Änderungsbereichs zeigt sich überwiegend als offener gehölzloser Freiraum. Eine dichte Gehölzanpflanzung befindet sich im Nordwesten, im Osten markiert eine Gehölzreihe den Rand des von den Einrichtungen des Annastiftes genutzten Geländes und im Süden besteht eine Anpflanzung an der Grundstücksgrenze zur bestehenden Tankstelle. Die Fläche dürfte auch in Anbetracht der westlich direkt angrenzenden Kleingärten und dem nahen Waldgebiet der Seelhorst grundsätzlich einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken, Tagfalter) darstellen.

Bei Realisierung der Planung sind die Bestimmungen des nationalen und europäischen Artenschutzes zu beachten. Ob hierzu eine Erfassung und Bewertung des Vorkommens von Biotopen, Pflanzen und Tieren erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird für den für eine Wohnungsbauentwicklung vorgesehenen Teil des Plangebiets zum Teilaspekt "Arten und Biotope" eine geringe bis mittlere Biotopbedeutung verzeichnet. Die mittlere Bedeutung beschränkt sich auf die Gehölzstrukturen im Norden und im Osten der Fläche. Eine mittlere Biotopbedeutung wird auch für den Teilbereich im Nordosten festgestellt.

Ergänzend wird der Südwestteil des Plangebiets die Lage im Einflussbereich von Lärm durch Verkehrsanlagen gekennzeichnet.

### **5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

#### **5.2.2.1 natürliche Bodenfunktionen**

Bodentyp

Die Bodenkundliche Stadtkarte 1:25.000 enthält nur für den nordöstlichen Bereich Informationen zu den im Plangebiet vorkommenden Böden. Es handelt sich um die Bodentypen "Tiefer Podsol-Gley" und "Mittlerer Pseudogley-Podsol". Als Bodenart ist Sand über sandigem Lehm

angegeben. Es handelt sich am Standort um Böden, die durch zeitweiligen Grundwasser- bzw. Staunäseeinfluss geprägt sind.

Für den übrigen Bereich weist die Bodenübersichtskarte 1:50.000 als Bodentyp Pseudogley-Braunerde aus. Es handelt sich hierbei ebenfalls um einen Bodentyp mit zeitweiligem Staunäseeinfluss im tieferen Teil des Unterbodens und Eigenschaften der Braunerde in den oberen Horizonten.

Die zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover (IFUA Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, 2009) enthält Angaben zu den für die Stadt als relevant angesehenen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte). Die östlichen, südlichen und zentralen Bereiche des Änderungsbereiches werden aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit verbundenen Überprägung der umgebenden Böden in der Bodenfunktionsbewertung nicht betrachtet. Die Aussagesicherheit der Bodenfunktionsbewertung wird maßstabs- und nutzungsbedingt im mittleren westlichen Bereich als sicher, im nordöstlichen Bereich als unsicher eingestuft.

#### *Lebensraumfunktion*

Die Naturnähe der Böden ist im mittleren westlichen Bereich als hoch und im nordöstlichen als mittel einzustufen. Das Biotopentwicklungspotential als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte ebenfalls als mittel zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Angaben zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen nur für den nordöstlichen Bereich vor. Hier ist überwiegend von einer hohen Bodenfruchtbarkeit auszugehen. Der nördliche Bereich wird hingegen von äußerst unfruchtbaren Böden geprägt.

#### *Regelungsfunktion*

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart als gering und im nördlichen Bereich als sehr gering einzustufen.

#### *Filter- und Pufferfunktion*

Das Filterpotential (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) der vorkommenden Böden wird als hoch ausgewiesen.

#### *Archivfunktion*

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen erfüllen keine Archivfunktion.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Änderungsbereich im mittleren westlichen und im nordöstlichen Bereich als hoch ausgewiesen. Für die übrigen Bereiche wird keine Aussage getroffen, da die Böden aufgrund der bestehenden Bebauung überprägt sind.

Nachrichtlich:

Die Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu.

#### **5.2.2.2 Grundwasser**

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 ist zwar durch den Landschaftsrahmenplan der Region Hannover abgelöst worden (s. 3.3.1), die seinerzeitigen Feststellungen zur Grundwasserneubildung und zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung werden jedoch weiterhin zur Information herangezogen.

Danach liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen Grundwasserneubildungsrate von 75 - 180 mm/a (Einstufung: "mittel", Karte 3.3-6) bei allerdings hohem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Karte 3.3-8). Die vom Bodengefüge beeinflusste reale

Grundwasserneubildungsrate wird dagegen mit 180-270 mm/a angegeben und mit der Bewertung "hoch" eingestuft (Karte 3.3-7).

Nach der nächstgelegenen Grundwassermessstelle an der Südostecke der Bezirkssportanlage beträgt der Grundwasserflurabstand im Durchschnitt 1,41 m. Die Grundwasserflurabstände sind jahreszeitlich bedingt großen Schwankungen unterworfen. So verzeichnet die Messstelle in der langjährigen Beobachtung sowohl weitaus geringere Abstände (bis zu 40 cm unter Gelände) als auch höhere (bis zu ca. 1,60 m). Nach Südosten nehmen die Grundwasserflurabstände zu und betragen im Südteil der Entwicklungsfläche an der Wülferoder Straße >2,50 m. Eine Eignung für die gezielte Regenwasserversickerung ist grundsätzlich gegeben. Sie ist jedoch nur möglich, wenn sie für das Grundwasser schadlos erfolgen kann.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover besteht zum Teilaspekt "Wasser" keine besondere Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention. Auch eine Beeinträchtigung / Gefährdung dieser Funktion wird nicht verzeichnet.

#### **5.2.2.3 Oberflächengewässer**

Ein Oberflächengewässer befindet sich im Plangebiet nur im nordöstlichen Teil am Ostrand der Fläche, die künftig als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt werden soll. Es handelt sich hierbei um einen Graben (Gewässer III. Ordnung) als Zufluss vom Annastiftgelände und dem Wohngebiet Börgerstraße zum Dreibirkenbach im Waldgebiet der Seelhorst. Nachteilige Auswirkungen durch diese Planungsabsicht können ausgeschlossen werden.

#### **5.2.2.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser**

Mit einer geplanten baulichen Nutzung kann bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine nachteilige Veränderung eintreten. Ob zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate eine gezielte Versickerung von Regenwasser in Betracht kommt und durch welche Maßnahmen sie bewirkt werden kann, wäre im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Desgleichen ist im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zu prüfen, inwieweit der Anteil an bisheriger Bodenversiegelung gemindert und der Anteil an neuer Versiegelung gering gehalten werden kann. Mit der beabsichtigten Rücknahme von Baurechten im nordöstlichen Teilbereich wird u.a. der hohen Schutzwürdigkeit des Bodens bereits Rechnung getragen.

#### **5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen**

Altlasten oder Altablagerungen aus früheren Nutzungen sind derzeit nicht bekannt. Das Gelände des Annastiftes ist im Verdachtsflächenkataster vermerkt, da das Annastift auch Werkstätten betreibt bzw. betrieben hat, die altlastenrelevant sind. Eine Historische Recherche ist beauftragt.

Auf der östlich benachbarten Fläche befand sich ein Wehrmachtslager. Belastete Böden wurden vor dem Bau der Wohnhäuser entfernt. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### **5.2.2.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln**

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Hinweise über noch im Boden verbliebene Kampfmittel liegen über den Änderungsbereich zurzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vor Baumaßnahmen ist daher eine Kampfmittelabfrage 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. GEO-NET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-

Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach wird für den Änderungsbereich weder eine potentiell unterdurchschnittlichen, noch eine potentiell überdurchschnittliche NO<sub>2</sub>-Belastung verzeichnet.

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" (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juni 2006) fest, dass der Änderungsbereich überwiegend keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss hat. Lediglich der mit Gehölzen dicht bestandene Nordwestteil des Plangebiets hat eine Bedeutung für die Kaltluftlieferung, die aber als "sehr gering" bewertet wird. Die bioklimatische Belastung des Plangebiets wird als "gering" eingestuft.

Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftabflüsse sind vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 20 % der Jahresstunden auf. Die Klimafunktionskarte zeigt, dass das Plangebiet nicht zu den Kaltluftliefergebieten gehört. Eine Kaltluftproduktion in geringem Umfang findet in der nördlich benachbarten Fläche der Bezirkssportanlage und weiter nördlich im Waldgebiet der Seelhorst statt. Den westlich benachbarten Kleingartenflächen kommt dagegen eine mittlere Bedeutung in der Kaltluftentstehung zu.

Angesichts der Nähe zu Kaltluft liefernden Freiflächen ist auch angesichts der geringen Vorbelastung nicht zu befürchten, dass die beabsichtigte Wohnbebauung zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen führt. Zudem kann eine Verminderung der Beeinträchtigungen teilweise durch die Anlage von Hausgärten und anderen Grünflächen bewirkt werden.

Die beabsichtigte Bebauung hat neben lokal begrenzten Auswirkungen auf Luft und Mikroklima auch durch erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß Einfluss auf das globale Klima. Bereits in der Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung z.B. über Gebäudeausrichtungen anzulegen. Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes beachtet werden, um die durch betriebsnotwendige Anlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover hat der Planbereich zum Teilaspekt "Klima" ebenfalls keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss. Hinsichtlich der bioklimatischen Belastung wird der Westteil des Annastiftgeländes als bioklimatisch belastet bzw. - wie auch für den übrigen Teil des Geländes - mäßig gekennzeichnet.

## **5.2.4 Schutzgut Mensch**

### **5.2.4.1 Immissionen**

#### a) auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen durch Verkehrslärm

Verkehrsbedingte Schallimmissionen, die auf den Änderungsbereich einwirken, gehen im Wesentlichen vom in rd. 400 m zur Westgrenze des Plangebietes gelegenen Messeschnellweg, daneben von der Wülfeler Straße aus.

Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2009 abgebildeten Situation sind für den für eine Wohnungsbauentwicklung vorgesehenen westlichen Teil des Plangebiets Mittelungspegel von > 55 bis max. 60 dB(A) tags festzustellen. Bedingt durch den geringeren Verkehr zu Nachtzeiten werden überwiegend nur noch Lärm-Immissionen von > 45 - max. 50 dB(A) verzeichnet, im südwestlichen Teil und an der Wülfeler Straße liegt die Belastung um 5 dB(A) höher.

Für die geplante Folgenutzung ist von einer Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" auszugehen. Hierfür gelten nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte werden teils stärker, teils leicht überschritten. Auf Bebauungsplan-Ebene ist die Erforderlichkeit und Möglichkeit baulicher Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm zu prüfen. Geeignete Festsetzungen zum passiven Lärmschutz wären auf Bebauungsplan-Ebene zu treffen (z.B. zur Stellung der Gebäude, Anordnung von Schlafräumen auf der schallabgewandten Seite, ggf. Fenster mit erhöhter Wärmedämmung).

#### b) auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch Sportnutzung

Dem Plangebiet nordwestlich benachbart liegt die intensiv genutzte Bezirkssportanlage Mittelfeld. Die hohe Nutzungsintensität trifft in besonderem Maße auf den unmittelbar angrenzenden Tennisplatz mit Flutlichtanlagen (Lichtemissionen) zu, der bis 22.00 Uhr für Training und Punktspiele mit Schwerpunkt in der Wintersaison genutzt wird (länger andauernde Lichtemissionen). Westlich daran wird der A-Platz vor allem an den Wochenenden genutzt.

Um nachteilige Auswirkungen durch mit der Sportnutzung verbundene Schallemissionen sowie Lichtemissionen durch den Betrieb der Flutlichtanlagen für die künftige Wohnnutzung ausschließen, sind weitergehende Untersuchungen, insbesondere schalltechnischer Art, durchzuführen und geeignete Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln.

#### c) auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen durch Gewerbelärm

Von den gewerblichen Nutzungen im Südwestteil des Plangebiets gehen Schallimmissionen durch den Betrieb aus. Die bestehende Tankstellennutzung ist mit Schallschutz ausgestattet, der auch im Bebauungsplan Nr. 928, 2. Änderung festgesetzt ist. Für den vorhandenen Lebensmittel-Discounter östlich davon ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen, inwieweit Schallschutz gegenüber dem Betrieb, insbesondere hinsichtlich der Anlieferzone, erforderlich ist.

#### d) von dem Plangebiet ausgehende Schallimmissionen

Nach der Verkehrsmengenkarte 2011 ist die unmittelbar am Südrand des Änderungsbereichs verlaufende Wülfeler Straße mit 8.600 Kfz/24 h in der Querschnittsbelastung im stadtweiten Vergleich mäßig frequentiert.

Im weiteren Verfahren unterhalb der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zu klären, ob eine verkehrsmäßige Erschließung über die Wülfeler Straße oder aber die westlich gelegene - allerdings bedarfsgerecht auszubauende - Paderborner Straße erfolgen kann.

Das Maß des durch die neue Wohnnutzung veranlassten Verkehrsaufkommens ist abhängig von der vorgesehenen Dichte und der Anzahl der möglichen Wohneinheiten. Die Wülfeler Straße ist zur Aufnahme zusätzlichen, wohnnutzungsbedingten Kfz-Verkehrs hinreichend leistungsfähig. Eine unzumutbare Mehrbelastung durch Straßenverkehrslärm für das südlich angrenzende Wohngebiet wird nicht erwartet.

#### **5.2.4.2 Lufthygiene**

Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

#### **5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft**

Der Änderungsbereich einschließlich der zur Wohnungsbauentwicklung vorgesehenen westlichen Teilfläche erfüllt keine Funktion für die allgemeine landschaftsgebundene Erholung des Menschen.

#### **5.2.5 Orts- und Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich wird von den Gebäuden der Einrichtungen des Annastiftes geprägt, im südwestlichen Teil durch Gewerbebauten (Tankstelle, Lebensmittel-Discounter) sowie von den zugehörigen Stellplatzflächen. Infolge dieser Nutzungen ist die für eine Wohnungsbauentwicklung vorgesehene Fläche im Westteil des Plangebietes als Freifläche nur von Westen und Nordwesten wahrzunehmen. Durch die vorhandene Bebauung weist das Landschaftsbild somit Vorbelastungen auf. Mit der geplanten Wohnbebauung wird sich auch die Ortsbildsituation verändern. Eine erhebliche Verschlechterung durch die geplante Wohnungsbauentwicklung ist nicht zu erwarten. Vielmehr werden im Vergleich zu baurechtlich zulässigen weiteren Einrichtungen für Zwecke des Annastiftes für das Ortsbild günstigere Wirkungen erwartet.

Gegenüber den westlich angrenzenden Kleingartenflächen sollte durch eine gärtnerische Randgestaltung die Attraktivität dieser Nutzung beachtet werden.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover hat das bisherige Klinikum-Gelände für den Teilaspekt "Landschaftsbild" keine Bedeutung. Für die Teilflächen im Nordwesten (Gehölzbestand) und im Nordosten (Fläche höherer Biotopbedeutung) wird ein "geringer bis mittlerer" Strukturreichtum verzeichnet.

#### **5.2.6 Natura 2000**

Im Änderungsbereich sowie in seiner unmittelbaren und näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher mit den Planungszielen nicht verbunden.

#### **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.

Kultur- und sonstige Sachgüter in diesem Sinne sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

#### **5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter aus. Sie sind ökosystemar, d.h. es bestehen funktionale und strukturelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. So führt die Versiegelung zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Damit kommt es zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung geprüft und ggf. entsprechende Festsetzungen getroffen. Ferner wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. vernichtet. Die u.U. mit der Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung verbundene Reduzierung des Gehölzbestandes führt zu nachteiligen Auswirkungen sowohl auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere als auch auf das Landschaftsbild.

Die Planungsinhalte der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes haben allerdings selbst keine nachteiligen Auswirkungen auf Umweltbelange, da bereits auf bestehender planungsrechtlicher Grundlage eine Bebauung grundsätzlich zulässig wäre.

### **5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gegenstand der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Modifizierung einer vorhandenen Bauflächenausweisung mit dem Ziel der Wohnungsbauentwicklung auf einem nicht mehr für Zwecke des Annastifts benötigten Grundstücksteil. Zur Ergänzung des Angebots an Baumöglichkeiten für den Wohnungsbau wird künftig "Wohnbaufläche" dargestellt. Unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Planänderung nicht verbunden, werden sich allerdings bei Realisierung im Vergleich zwischen tatsächlicher heutiger Situation und künftiger Bebauung einstellen. Es handelt sich dabei jedoch um eine bereits heute planungsrechtlich mögliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Der Verzicht auf die bisherige Planung hätte zwar hinsichtlich der Schutzgüter positive Auswirkungen, indem insbesondere die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Bodenfunktionen und der Grundwasserhaushalt erhalten bleiben, wäre jedoch aus städtebaulicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf die damit verbundene Aufgabe eines mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Entwicklungspotentials im Siedlungsbestand angesichts des Wohnbauflächenbedarfs nicht zu rechtfertigen.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes bietet bezogen auf die Schutzgüter kein Entwicklungspotential, sofern die bisher beabsichtigte Nutzung weiterverfolgt würde. Der Umweltzustand bliebe im Hinblick darauf dann wahrscheinlich unverändert. Nur bei Verzicht auf Pflegemaßnahmen würde es in eine höhere Biotopqualität hineinwachsen.

### **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 grundsätzlich erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe zuverlässig eingeschätzt werden kann.

Mit der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf dieser Ebene keine über die bisherige Darstellung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet: Der Umfang der Bauflächen wird nicht verändert, sondern für den für eine Wohnungsbauentwicklung vorgesehenen Teilbereich nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten baulichen Nutzungsmöglichkeiten vorgenommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt daher zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung von Umweltfaktoren, weil bereits bisher eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen sind daher für diese Planungsebene nicht zu benennen, weil die Eingriffe bereits zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das gilt auch für die Ebene des Bebauungsplanes.

### **5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage 1 des BauGB 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.

Von den möglichen Bauflächenalternativen kommen eine rein gewerbliche oder eine auf kerngebietstypische Nutzungen ausgerichtete Ausweisung angesichts der städtebaulichen Lage nicht näher in Betracht. Eine vollständige Freiflächennutzung stellt einerseits keine wirtschaftlich tragbare Lösung für das Gelände dar und ließe andererseits ein bedeutendes Siedlungsentwicklungspotential ungenutzt. Für den Umweltbericht relevante Planungsalternativen sind daher angesichts der Zielsetzung des 232. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan weder standortbezogen noch innerhalb des Änderungsbereiches gegeben.

### **5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Nach Anlage 1 des BauGB 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 bisherigen Landschaftsrahmenplan Hannover (Abschnitt 5.2.2.2) sowie der Bestandserhebung und der Bewertung zum Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover (s. Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), den bodenkundlichen Karten und der Bodenfunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.2), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover und der "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), dem Schallimmissionsplan Hannover 2009 (s. Abschnitt 5.2.4.1) sowie der Verkehrsmengenkarte 2011 (s. Abschnitt 5.2.4.1).

Weitere Untersuchungen, im Wesentlichen zu den Einflüssen aus der benachbarten Sportstättennutzung auf dem Gelände der Bezirkssportanlage Mittelfeld (Lärmemissionen, Lichtemissionen), sind im weiteren Verfahren erforderlich. Zur Klärung der Möglichkeit einer Belastung des Bodens durch Altlasten wird eine Historische Recherche durchgeführt. Die Ergebnisse werden berücksichtigt, soweit sie für die Ebene des Flächennutzungsplanes relevant sind.

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der bisherigen Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten.

### **5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Nach der Anlage 1 des BauGB 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.

- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung, sofern sie möglich und in einem Bebauungsplan festgesetzt worden sind,
- über eine prognostizierte Entwicklung hinausgehende Verkehrs- und Lärmbelastung,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Die Verwirklichung der Planungsziele der 232. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung 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 des Baugebietes 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**

Planungsziel ist, mit der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnungsbauentwicklung auf einem nicht mehr für Zwecke des Anstiftes am Standort Mittelfeld benötigten Grundstücksteils zu schaffen, um auch dem mit dem Wohnkonzept 2025 nachgewiesenen Bedarf Rechnung zu tragen.

In dem Änderungsbereich ist nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig. Insofern stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes auf dieser Ebene lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung nicht unmittelbar nachteilig betroffen. Im Nordosten des Plangebiets soll ein bisher bestehendes Planungsrecht angesichts der durch langjährige Nichtnutzung entstandenen hohen Biotopwertigkeit aufgegeben werden.

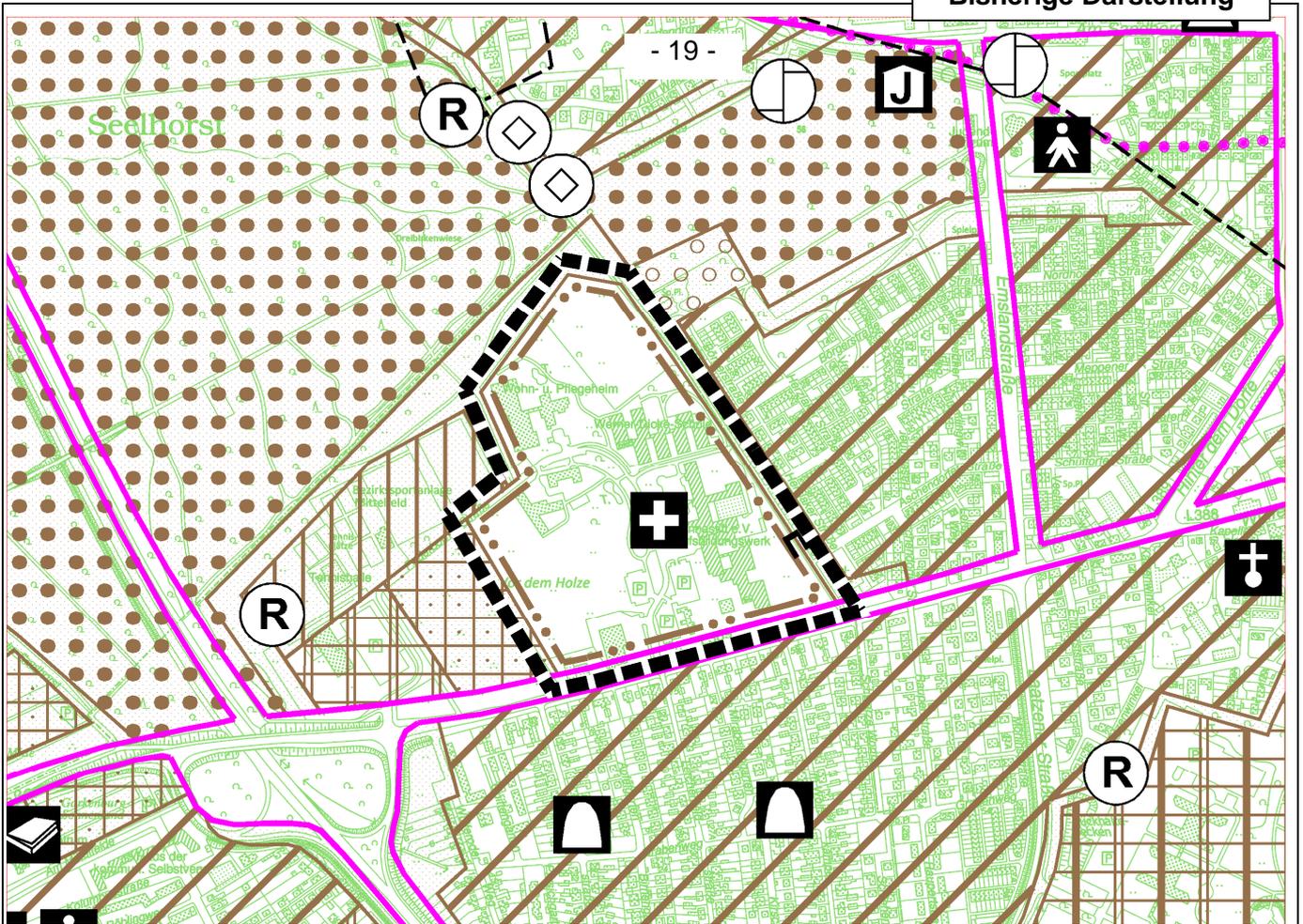
Durch Aktivierung eines mit dem ÖPNV erschlossenen Entwicklungspotentials im Siedlungsbestand wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Bei Nichtdurchführung der Planung würde der für eine Wohnungsbauentwicklung vorgesehene Teilbereich nur bei Verzicht auf Pflegemaßnahmen in eine höhere Biotopqualität hineinwachsen. Ein bedeutsames Entwicklungspotential für Wohnen könnte nicht genutzt werden. Planungsalternativen ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aus wirtschaftlichen wie aus städtebaulichen Gründen nicht.

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

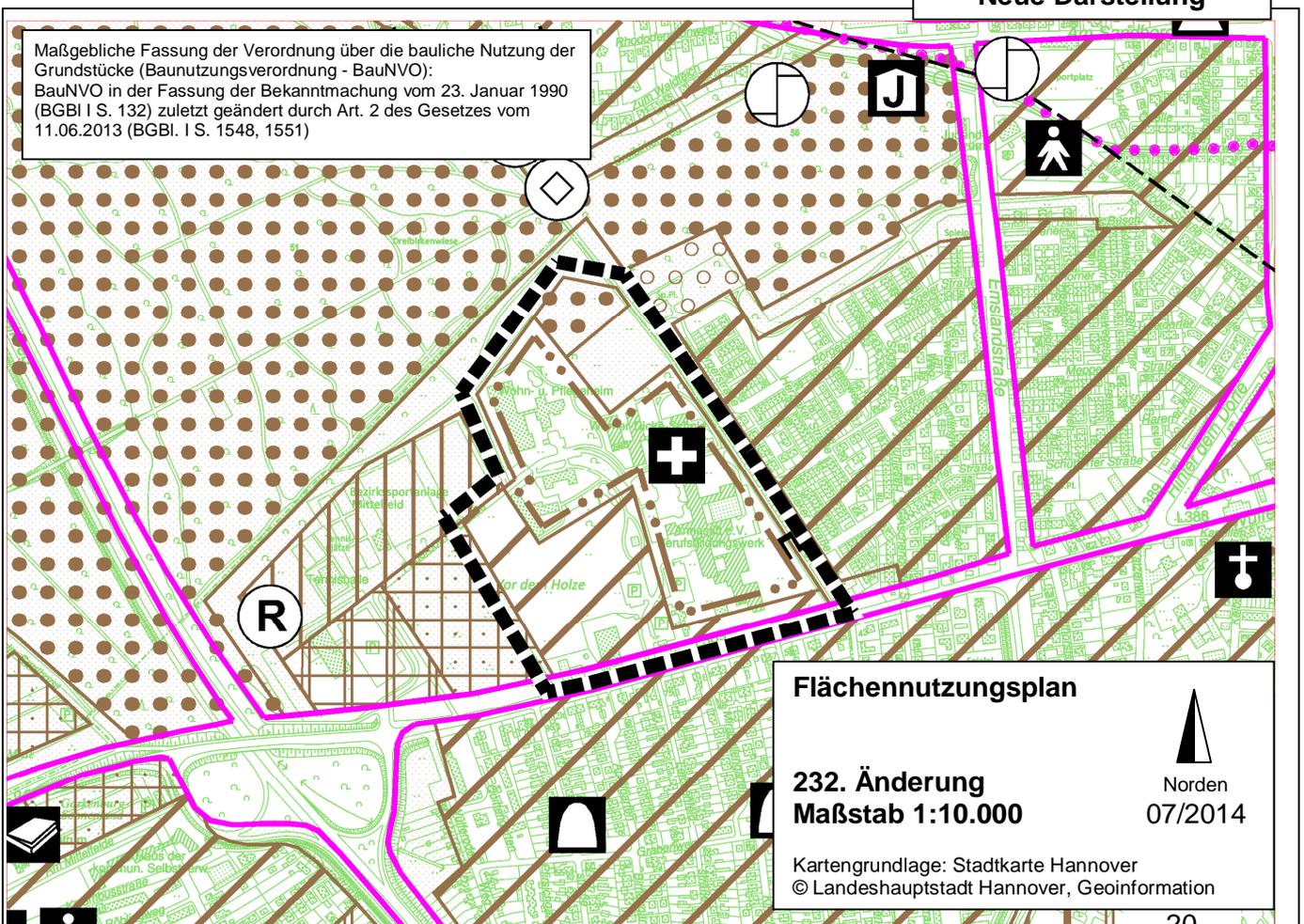
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung  
Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

**Bisherige Darstellung**



**Neue Darstellung**



Maßgebliche Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

**Flächennutzungsplan**

**232. Änderung**  
**Maßstab 1:10.000**

Norden  
07/2014

Kartengrundlage: Stadtkarte Hannover  
© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

## 232. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



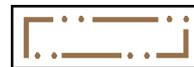
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE



GEWERBEGEBIET



SONDERBAUFLÄCHE

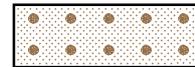


#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

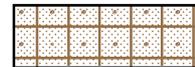
ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WALDFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



SPORTFLÄCHE



#### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



## EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

### SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



JUGENDHEIM



KRANKENHAUS



### KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



STÄDTISCHE BÜCHEREI



### SONSTIGE EINRICHTUNGEN

ZIVILSCHUTZ



## VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

UMSPANNWERK



ABWASSERPUMPANLAGE



REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN



LEITUNGEN :      ELEKTRIZITÄT



## ÄNDERUNGSBEREICH

