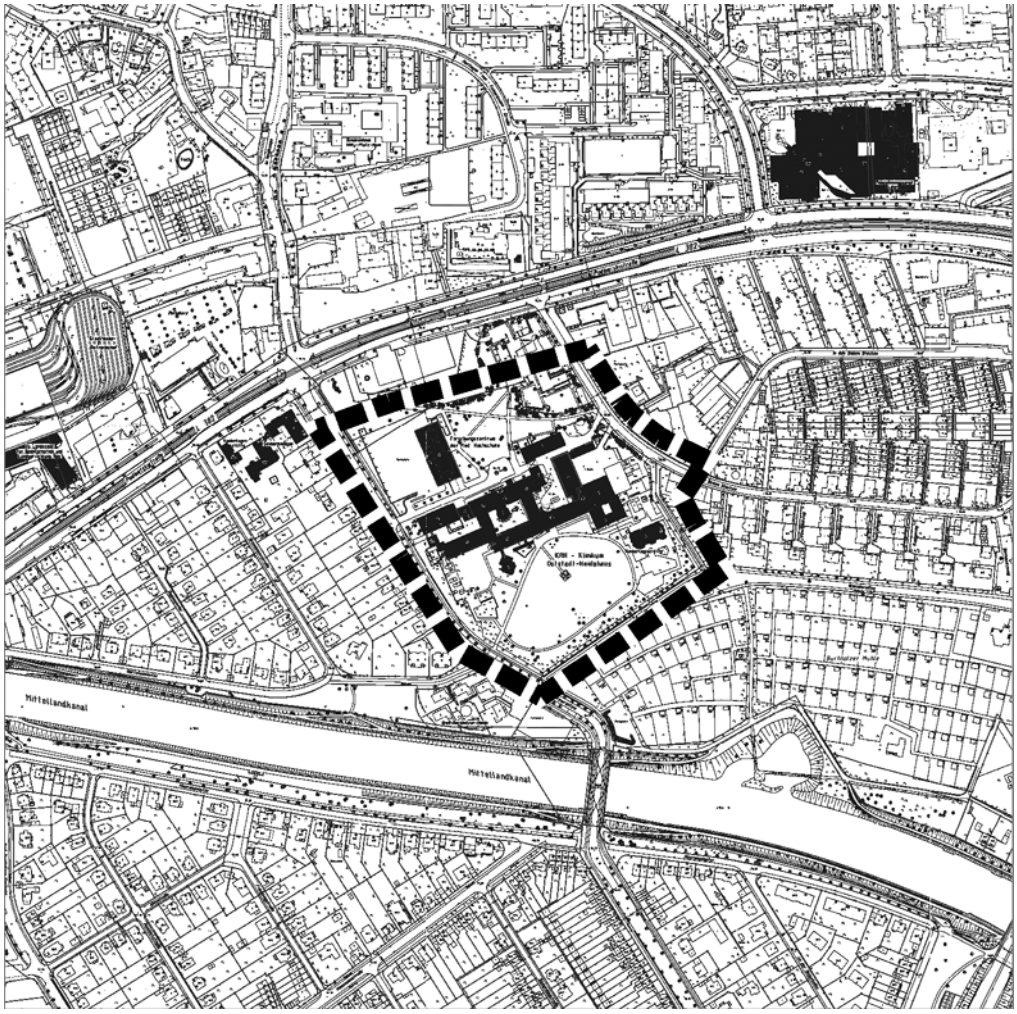
221. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / "ehemaliges Oststadtkrankenhaus"

Begründung

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



Inhaltsübersicht **Seite**

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

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation ... 3

3. Rechtliche und planerische Vorgaben ... 5

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm ... 5
3.2 Bebauungspläne ... 5
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht ... 5
3.3.1 Landschaftsrahmenplan ... 5
3.3.2 Landschaftsplan ... 5
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ... 5
3.3.4 Natura 2000-Gebiete ... 6

4. Planungsziele und Planinhalt ... 6

5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ... 8

5.1 Einleitung ... 8
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 9
5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen ... 9
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser ... 11
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion ... 11
5.2.2.2 Grundwasser ... 12
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 ... 13
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima ... 13
5.2.4 Schutzgut Mensch ... 15
5.2.4.1 Schallimmissionen ... 15
5.2.4.2 Lufthygiene ... 15
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft ... 15
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild ... 16
5.2.6 Natura 2000 ... 16
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 16
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ... 16
5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen ... 17
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ... 17
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen ... 18
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 18
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung ... 18
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung ... 19
5.8 Zusammenfassung ... 20

Zeichnerische Darstellung bisher / neu ... 21

Planzeichenerklärung ... 22

221. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Groß-Buchholz / "ehemaliges Oststadtkrankenhaus"

Begründung

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

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Klinikum-Betriebe der Region Hannover "KRH Klinikum Oststadt - Heidehaus" und "KRH Klinikum Siloah" werden am Standort des bisherigen Krankenhauses Siloah in Linden-Süd zu einem "KRH Klinikum Mitte" zusammengeführt. Dadurch kann der Krankenhaus-Standort an der Pasteurallee in Groß-Buchholz aufgegeben und einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Für die bauliche Nachnutzung kommt angesichts der durch die Stadtbahn erschlossenen Lage und der angrenzenden Wohnnutzung eine Wohnungsbauentwicklung in Betracht. Die Wohnungsbauentwicklung auf dem bisherigen Klinikumgelände ist Bestandteil des Wohnkonzepts 2025 (s. hierzu ausführlich Abschnitt 4).

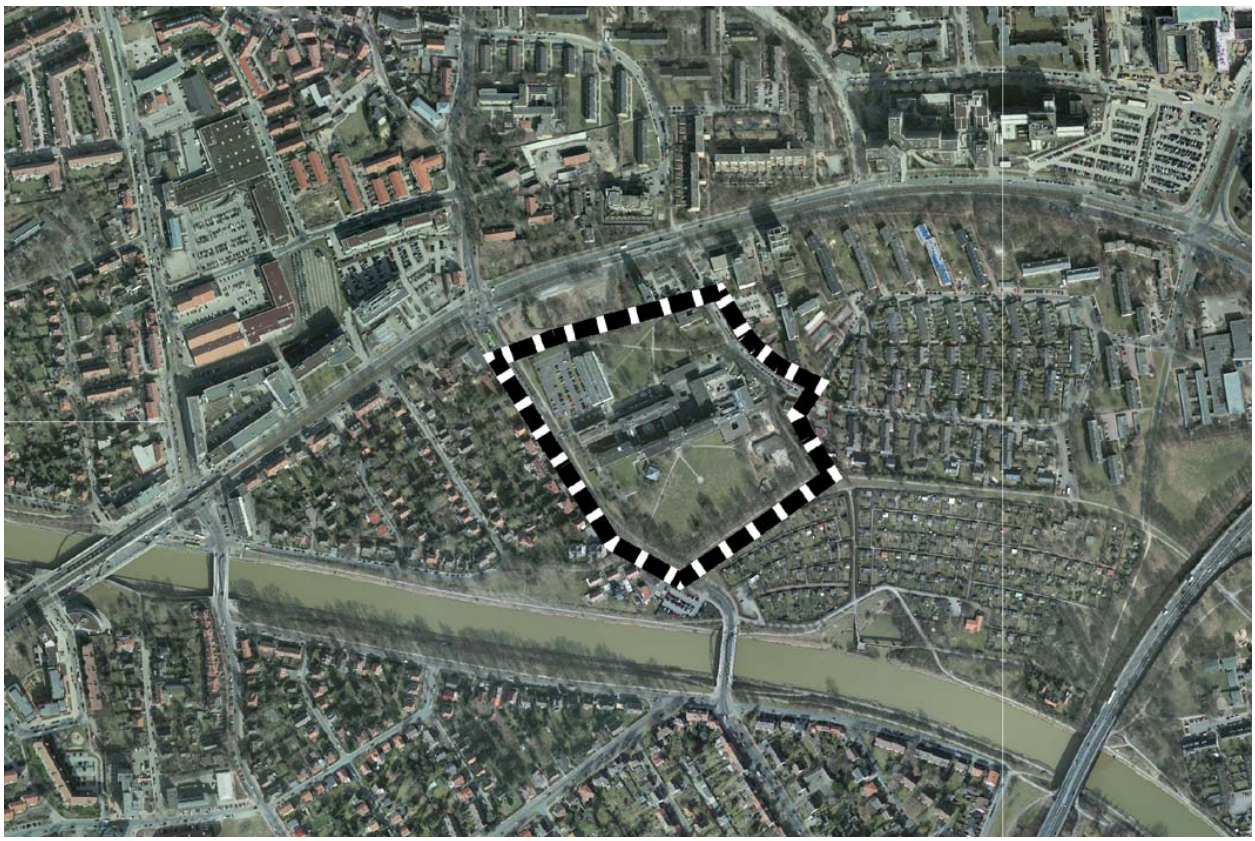
Mit der Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 1761) und Durchführung des 221. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan sollen die Voraussetzungen für die angestrebte Folgenutzung geschaffen werden. Damit kann im bestehenden Siedlungsbereich ein bedeutsames städtebauliches Entwicklungspotential aktiviert werden.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Das Plangebiet ist am nördlichen Rand des Stadtteils Groß-Buchholz zwischen Podbielskistraße im Norden, Wohnquartier "In den Sieben Stücken" im Osten, einem Kleingartengebiet im Südosten (Kolonie "Buchholzer Mühle"), dem Mittellandkanal im Süden und der Pasteurallee mit westlich angegliedertem Wohnquartier gelegen. Letzteres wurde im Jahr 2010 ergänzt um das Wohnprojekt "Buchholzer Mühlenhof" am Kulturdenkmal Groß-Buchholzer-Mühle.

Im Wesentlichen ist der mittlere und nordwestliche Teil des Geländes mit den Gebäuden des Klinikums Oststadt - Heidehaus, einer Forschungseinrichtung der Medizinischen Hochschule und mit einem zur Kliniknutzung gehörenden Parkplatz an der Pasteurallee bebaut. Den südöstlichen Teil nimmt eine städtische Kindertagesstätte (In den Sieben Stücken 6A) ein, die durch einen Neubau an gleichem Standort ersetzt werden soll. Im nördlichen und südlichen Teilbereich sind parkartige Freiflächen angelegt, die vorwiegend in den Randbereichen ausgeprägten Gehölzbestand mit z.T. großkronigen Bäumen aufweisen. Die südliche Freifläche dient auch als Hubschrauberlandeplatz für Krankentransporte und ist entsprechend hergerichtet. Mit den baulichen Nutzungen ist das Gelände etwa zur Hälfte versiegelt.

Das Plangebiet hat unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr durch die in der Podbielskistraße verlaufenden Stadtbahnlinien 3 und 7 (Haltestelle "In den Sieben Stücken"). In rd. 650 m Entfernung (ca. 10 Minuten Fußweg) besteht ein weiterer Anschluss an die Stadtbahnlinie 9 (Haltestelle "Noltemeyerbrücke"). Es besteht ferner ein direkter Buslinienanschluss mit der Linie 125 auf der Pasteurallee (Haltestelle "Klinikum Oststadt - Heidehaus").



Luftbildaufnahme 2011
(© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet sehr gut an das Hauptverkehrsstraßennetz mit der Podbielskistraße und der Pasteurallee angebunden. Das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (BAB A 37 / Messeschnellweg, BAB A 2) ist auf kurzem Wege zu erreichen.

Einrichtungen der öffentlichen und der privaten Versorgung stehen in der Nähe, insbesondere im jenseits der Podbielskistraße gelegenen Stadtteil Bothfeld (im Wesentlichen im "Einkaufspark Klein-Buchholz"), ausreichend zur Verfügung. Zur Infrastruktur zählt auch die im Plangebiet vorhandene städtische Kindertagesstätte.

Mit dem landschaftlich gestalteten Uferbereich des Mittellandkanals und der großflächigen Kleingartenanlage der Kolonie "Buchholzer Mühle" bestehen hochwertige Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

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. Er liegt darüber hinaus gemäß dem im RROP 2005 integrierten Regionalen Einzelhandelskonzept im "oberzentralen Ergänzungsbereich". Hier wären Neuansiedlungen von "Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen" (Ziel D 1.6.1-05). Eine Einzelhandelsentwicklung im Planbereich ist jedoch nicht vorgesehen und entspräche auch nicht dem "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover" (s. Drucksache Nr. 0212/2011).

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 Nachnutzung des bisherigen Klinikum-Geländes zum Zwecke des Wohnungsbaus wird ein stadtbahnerschlossenes Entwicklungspotential innerhalb des Siedlungsbestandes 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 221. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungsabsichten sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

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.

Das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsfläche eingestuft und von landschaftsplanerischen Zielsetzungen ausgenommen.

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 221. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Bereits mit dem 170. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (wirksam geworden am 13.08.2003) wurden ehemals für Krankenhausnutzung bestimmte, jedoch nicht so genutzte bzw. dafür entbehrliche Teilflächen der ursprünglichen Darstellung "Sondergebiet" in "Gemischte Baufläche" umgewandelt. Es handelt sich dabei im Flächennutzungsplan-Maßstab um einen etwa 75 m breiten Streifen an der Podbielskistraße und den Bereich der Verwaltung der GBH.

Für den verbliebenen Krankenhausbereich stellt der geltende Flächennutzungsplan "Sonderbaufläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Krankenhaus" dar. Ergänzend ist im südlichen Teil für den hier betriebenen Hubschrauberlandeplatz ein entsprechendes Standortsymbol eingetragen.

Nach der Zusammenlegung des Klinikums Oststadt-Heidehaus mit dem Klinikum Siloah am letztgenannten Standort zum Klinikum Mitte sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine standortgerechte und bedarfsgerechte Nachnutzung geschaffen werden. Angesichts der Lage im Stadtteil und des unmittelbaren Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr ist das Gelände sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet.

Die Landeshauptstadt Hannover verzeichnete in den 90er Jahren eine Einwohnerabwanderung in das Umland. Für die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt ist insbesondere ein Wanderungsverlust in der Altersgruppe der 30-49-jährigen von besonderer Bedeutung. Diese Altersgruppe ist im Allgemeinen ökonomisch besonders leistungsfähig sowie sozial und kulturell besonders aktiv, z.B. in Vereinen, Parteien und Kirchen und damit gesellschaftlich stabilisierend. Eine der Ursachen des Wanderungsverlustes lag in dem nicht ausreichenden Angebot an Baugrundstücken, insbesondere auf dem bedeutsamen Nachfragesektor des Einfamilienhausbaus. Die Landeshauptstadt Hannover ist seit mehreren Jahren bemüht, einer Abwanderung von Einwohnerinnen und Einwohnern in das hannoversche Umland, in dem traditionell umfangreichere und preiswertere Angebote an Wohnbauland, insbesondere für den Einfamilienhausbau, bereitgehalten werden konnten, entgegen zu wirken und darüber hinaus für Zuziehende interessant zu werden.

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. Auch 2011 war der Zuwachs mit ca. 3.100 Personen schon deutlich überdurchschnittlich. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumangebotes 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 auf insgesamt 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 Einfamilienhausgrundstücken - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Angebotes an Baugrundstücken 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 221. Änderung des Flächennutzungsplanes folgt diesem Grundsatz.

Mit der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung auf dem Gelände des bisherigen Oststadtkrankenhauses 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.

Entsprechend der in Abschnitt 1 beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet künftig "Wohnbaufläche" dargestellt. Die zusätzlichen Symbole "Krankenhaus" und "Hubschrauberlandeplatz" werden in diesem Zuge gelöscht. Zum letztgenannten ist im weiteren Verfahren die luftrechtliche Genehmigung aufzuheben. Der Antrag zur Aufhebung ist seitens

des Grundstückseigentümers rechtzeitig bei der zuständigen Luftfahrtbehörde zu stellen. Die Aufhebung, mindestens aber die gesicherte Inaussichtstellung, ist wegen der gegenüber der Bauleitplanung höheren Rechtsqualität Voraussetzung für die Planvollziehbarkeit und somit für den Abschluss der Bauleitplanverfahren.

Für eine der Klinikum-Nutzung nachfolgenden Wohnbebauung kommt sowohl eine standortgerechte Einfamilienhausbebauung infrage, als auch Geschosswohnungsbau. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern hat sich in den letzten Jahren herausgestellt, dass in hochwertigen Lagen die Nachfrage nach Projekten für ein gemeinschaftliches Wohnen stark gestiegen ist - sei es in Eigentum, Miete oder in genossenschaftlichen Anlagen. Nach dem Ergebnis des Ende November 2013 abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerbs soll eine Bebauung mit verschiedenen Gebäudetypen sowie gliedernden Freiflächen verfolgt werden. Auf dieser Grundlage können etwa 400 Wohneinheiten entstehen.

Der Flächennutzungsplan stellt die städtebaulichen Entwicklungsziele entsprechend seiner Aufgabenstellung lediglich in den Grundzügen dar. Daher wird für das bisherige Klinikumgelände "Wohnbaufläche" dargestellt. Die im Zusammenhang mit einer Wohnungsbauentwicklung zu klärenden Fragen u.a. nach Bauformen, Dichte, Freiflächengestaltung und Erschließung, sind dagegen der Planebene des Bebauungsplanes vorbehalten.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird der weiter bestehende Kindertagesstätten-Standort mit einem entsprechenden Symbol dargestellt.

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 Umfanges 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 221. 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 zulässig. Mit der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher - planungsrechtlich betrachtet - nur eine Modifizierung einer bestehenden Bauflächenausweisung vorgenommen. Auf der Planebene 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"	- 5,99 ha
Wohnbaufläche	+ 5,99 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen
Für das 221. 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 Bebauungsplanebene 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 221. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nachnutzung eines als "Sonderbaufläche" darstellten Krankenhausstandortes durch "Wohnbaufläche" für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen. Dadurch ändert sich auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes zunächst nur die Inhaltsbestimmung einer bereits dargestellten Baufläche. Das Planungsziel hat daher auf dieser Planebene grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange zur Folge. Allerdings kann mit einer "Wohnbaufläche" ein gegenüber einer "Sonderbaufläche" höherer Versiegelungsgrad verbunden sein kann. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange können sich daher auf der Planebene des Bebauungsplanes ergeben, wenn er im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung einen darüber hinaus gehenden Eingriff ermöglichen soll. Aus diesem Blickwinkel heraus werden im Folgenden mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben, die bei Realisierung der Planung eintreten können.

5.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Im mit den Klinikum-Gebäuden bestandenen Teilbereich bzw. bezüglich der sonstigen zugehörenden versiegelten Flächen hat der Änderungsbereich überwiegend keine Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen haben dagegen die Freiflächenanteile im nördlichen und südlichen Änderungsbereich mit ihrem vorwiegend in den Randbereichen zu verzeichnenden Gehölzbestand. Bei der weiteren Planung sollte angestrebt werden, ihn zumindest weitgehend zu erhalten.

Die im Zeitraum von Mai bis Dezember 2013 durchgeführte naturschutzfachliche Untersuchung zur Erfassung und Bewertung des Bestandes ("Planung Oststadtkrankenhaus - Bestandsaufnahme und Bewertung von Biotoptypen, Fledermäusen, Brutvögeln und ausgewählten Holzkäferarten", Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie - ALAND -, Hannover, Januar 2014) führte zu folgenden Ergebnissen:

Biotoptypen / Flora

Das Grundstück des Oststadtkrankenhauses wird derzeit durch diverse Biotoptypen geprägt. Etwa ein Drittel der Fläche nehmen das Krankenhausgebäude sowie diverse dazugehörige Nebengebäude, die Kindertagesstätte mit zugehörigem Spielplatz und Parkplätze ein. Zu einem etwa genauso großen Teil lässt sich artenreicher und artenarmer Scherrasen feststellen. Insbesondere der südliche und östliche Randbereich und ein Teil im Norden des Untersuchungsgebiets werden von einem Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten wie u.a. Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) und Stieleiche (Quercus robur) eingefasst. Zudem lassen sich viele bereits verwilderte Ziergebüsche aus nicht heimischen Gehölzen sowie Rabatten insbesondere in der Nähe der Gebäude finden. Das Außengelände des Krankenhauses ist durch ein Wegesystem aus gepflasterten und wassergebunden Wegen erschlossen. Auf dem gesamten Gelände lässt sich ein teilweise sehr alter Bestand von Einzelbäumen verschiedener Arten feststellen.

Arten der Roten Liste Niedersachsens oder besonders geschützte Arten gemäß BNatSchG wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Fauna

a) Brutvögel

Im Rahmen der avifaunistischen Kartierung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Vogelarten festgestellt.

Von diesen 23 nachgewiesenen Arten sind 19 Arten Brutvögel des Untersuchungsgebietes, 2 Arten werden als Nahrungsgast mit Brutvorkommen außerhalb des Untersuchungsgebietes eingestuft (Elster und Mauersegler), 2 Arten traten 2013 nur als Durchzügler mit kürzerer Verweildauer auf (Bachstelze und Wacholderdrossel).

Das 2013 ermittelte Artenspektrum besteht nahezu ausschließlich aus weit verbreiteten, anpassungsfähigen Singvogelarten. Es enthält keine in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als gefährdet eingestufte Vogelart. Allerdings stehen 2 Arten auf der Vorwarnliste (Haussperling und Star).

Die Brutvorkommen konzentrierten sich erwartungsgemäß in den gehölzreicheren Grünanlagen im Norden und Süden des Untersuchungsgebietes. Insbesondere im z.T. naturnah strukturierten („verwilderten“) Nordteil des Gebietes häuften sich die Nachweise zahlreicher Arten. Buntspecht, Kleiber und Star konnten nur hier als Brutvogelarten nachgewiesen werden. Eulen, Greifvögel und anspruchsvollere Spechtarten (z.B. Grünspecht oder Kleinspecht) fehlen im Untersuchungsgebiet. Im Gebäudebestand konnten nur Hausrotschwanz und Straßentaube sicher mit einem Brutpaar nachgewiesen werden. Der Haussperling ist zwar mit mindestens 2 Brutpaaren Brutvogel des Untersuchungsgebietes, brütete aber im dichteren Gebüschbestand des östlichen Eingangsbereichs. Der Mauersegler konnte nicht als Brutvogel erfasst werden, sondern nur als gelegentlicher (überfliegender) Nahrungsgast. Mit 10 Brutpaaren war die Amsel häufigste Brutvogelart, gefolgt von Ringeltaube (9 Paare), Mönchsgrasmücke (6 Paare), Blaumeise und Zilpzalp (je 5 Paare) sowie Kohlmeise und Buchfink (je 4 Paare). Rabenkrähe und

Haussperling waren mit 2 Paaren vertreten; alle übrigen Arten (Buntspecht, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kleiber, Rotkehlchen, Star, Straßentaube und Zaunkönig) konnten nur mit einem Paar erfasst werden. Im Falle der Straßentaube können jedoch in den z.T. schon leer stehenden Gebäuden weitere, versteckt brütende Paare nicht ausgeschlossen werden.

b) Fledermäuse
Im Verlauf der Detektoruntersuchung konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt mindestens folgende fünf Fledermausarten (inkl. Geschwisterarten) nachgewiesen werden:

- "Bartfledermaus" (*Myotis brandtii* und/oder *Myotis mystacinus*)
- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Die Bewertung der Flächen und Funktionen vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung ergibt eine "mittlere" Wertstufe, da einzelne Vorkommen von Bart-, Rauhhaut-, und Breitflügelfledermaus sowie dem Abendsegler in Verbindung mit einem regelmäßigen Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt wurden.

Im Rahmen der Untersuchung konnten keine aktuell genutzten Quartiere festgestellt werden. Der Eintritt des Verbots der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) ist daher derzeit nicht zu erwarten. Eine Fällung von Bäumen birgt aber die Gefahr, dass die potenziellen Quartierbäume zum Zeitpunkt der Fällung möglicherweise besetzt sind und es damit zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht kommen kann. Daher müssen im Zuge der Realisierung die vorhandenen Baumhöhlen unter Verwendung geeigneter Methoden auf Fledermausbesatz geprüft werden. Gegebenenfalls müssen die Tiere geborgen und die Baumhöhlen verschlossen werden.

c) Holzkäfer (Eremit und Heldbock)
Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten keine Bäume mit Hinweisen bzw. Anzeichen auf Vorkommen der geschützten Käferarten des Eremiten oder des Heldbocks gefunden werden. Allerdings finden sich an der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes in der Straße "In den Sieben Stücken" mehrere alte Eichen, die aufgrund ihres Alters ein Entwicklungspotenzial als Lebensraum beider Arten besitzen. Einer der Bäume weist schon durch eine größere Stammhöhle mit Mulmbildung eine Habitateignung auf. Sie werden daher als schutzwürdig eingestuft und sollten nach den Empfehlungen der Gutachter unter Berücksichtigung von Verkehrssicherheitsaspekten erhalten bleiben.

Nachrichtlich:
Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover kommt der Planfläche zum Teilaspekt "Arten und Biotope" keine besondere Biotopbedeutung zu ("Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung"; Ausnahme: der äußerste südöstliche Randbereich mit seinen Gehölzen wird als "Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung" bewertet.). Die Lage im Einflussbereich von Lärm durch Verkehrsanlagen wird ergänzend festgestellt.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser
5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen
Nach der Bodenfunktionskarte für die Landeshauptstadt Hannover wird für das Schutzgut Boden im Änderungsbereich mangels einer besonderen Schutzwürdigkeit keine positive Aussage getroffen: Er wird als anthropogen stark überprägter, naturferner Boden in seiner Wertigkeit als "sehr gering" eingestuft, da er keine Bedeutung für die relevanten Bodenfunktionen (Wasserspeichervermögen, Filterpotential, Archiv-Funktion) hat.

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 >270 mm/a (Einstufung: "sehr hoch", 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 noch mit der Bewertung "hoch" eingestuft (Karte 3.3-7).

Die aktuelle naturschutzfachliche Untersuchung (s.o. Abschnitt 5.2.1) gelangt allerdings zu der Erkenntnis, dass die Grundwasserneubildungsrate mit 151 - 200 mm/a als "mittel" einzustufen ist.

Im Plangebiet sind nach dem Stand September 2012 recht große Grundwasserflurabstände zu verzeichnen (nach den vorhandenen Grundwassermessstellen im Nordwesten 5,13 m, im südöstlichen Randbereich 6,03 m). Eine Eignung für die gezielte Regenwasserversickerung ist daher 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 diese Funktion wird nicht verzeichnet.

5.2.2.3 Oberflächengewässer
Oberflächengewässer befinden sich im Planbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht. Nachteilige Auswirkungen auf den nahe gelegenen Mittellandkanal können ausgeschlossen werden.

5.2.2.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser
Mit einer geplanten baulichen Nachfolgenutzung kann bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser eine nachteilige Veränderung nur bei Inanspruchnahme der Freiflächen im Norden und Im Süden des Änderungsbereichs 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.

5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen
Die bisherige Krankenhausnutzung war auch mit dem Umgang mit potentiell umweltgefährdenden Stoffen verbunden. Im Rahmen einer historischen Recherche im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover (M&P Geonova GmbH, Hannover, August 2013) wurde ermittelt, ob Belastungspotentiale des Bodens und/oder des Grundwassers bestehen. Für den Änderungsbereich

wird festgestellt, dass infolge der Krankenhausnutzung für Teilflächen des Geländes Gefährdungspotentiale bestehen (Klinikgebäude: Bettenzentrale (Desinfektionsmittel), Werkstätten (Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe - MKW; Wirtschaftshof: Kohlenbunker (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe - PAK, Schwermetalle), Notstromagregat (MKW), Bettenzentrale und Wäscherei (Chlorkohlenwasserstoffe - CKW, Phenol, Desinfektionsmittel). Für die übrigen Bereiche im Änderungsbereich haben sich Hinweise auf mögliche Belastungen nicht ergeben. Die historische Recherche empfiehlt für die Teilbereiche mit Belastungspotential die Durchführung orientierender Untersuchungen, mit denen Aufschluss über tatsächliche Belastungen zu gewinnen wäre. Die Ergebnisse dieser Untersuchung liegen seit Dezember 2013 vor (M&P Geonova GmbH, Hannover, Dezember 2013). Untersucht wurden mittels Rammkernsondierungen die Teilbereiche nördlich und südlich des zentral im Untersuchungsgebiet gelegenen Gebäudekomplexes des Klinikums. Danach befinden sich im nördlichen Teilbereich überwiegend heterogene Auffüllungen, verbreitet mit Fremdbestandteilen (Bauschutt u.ä.) sowie Überschreitung der für die Bauleitplanung maßgebenden Parameter. Empfohlen wird ein Aushub der Einfüllmaterialien bis 1 m unter zukünftiger Geländeoberkante und der Einbau von externem Boden und ggf. Bodenaushub aus dem südlichen Teilbereich. Im südlichen Teilbereich sind überwiegend Bodenauffüllungen ohne Fremdbestandteile zu verzeichnen. Das Auffüllmaterial ist vor Ort wieder verwendbar.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet im Bereich des Parkplatzes eine Kieselrotfläche. Im Jahr 1991 vorgenommene Untersuchungen ergaben keine Dioxin-/Furan-Konzentrationen. Da die Untersuchungen im Rahmen der Gefahrenabwehr direkt an der Oberfläche stattgefunden haben, lässt sich nicht ausschließen, dass im Untergrund noch Kieselrot vorhanden ist. Vor Baumaßnahmen sind diesbezügliche Untersuchungen vorzunehmen.

Die im Jahr 2012 im Rahmen des Mindest-Untersuchungsprogramms durchgeführte Untersuchung des Kindertagesstätten-Standortes im Südosten des Plangebiets führte zu unauffälligen Ergebnissen. Lediglich im Asphalt der dort verlaufenden Wege sind teerhaltige Inhaltsstoffe gefunden worden, die bei Aufbruch eine getrennte Entsorgung erforderlich machen. Auch hierfür werden vor Baumaßnahmen orientierende Untersuchungen erforderlich.

Auch in der Umgebung des Plangebietes sind einige Nutzungen verzeichnet, bei denen mit potentiell umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Nach den darüber vorhandenen Unterlagen sind negative Auswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen aus der historischen Recherche und aus den orientierenden Untersuchungen sowie den übrigen Informationen lässt sich für die Planebene des Flächennutzungsplanes die Aussage treffen, dass keine das Planungsziel grundsätzlich be- oder verhindernde Boden- und/oder Grundwasserbelastungen zu verzeichnen sind.

5.2.2.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Bereits 1997 wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst die vorhandenen Luftbilder der Alliierten ausgewertet. Die Auswertung ergab eine Bombardierung innerhalb des Plangebiets. Aus Sicherheitsgründen wurde daher eine Überprüfung auf Bombenblindgänger durch Sondierung empfohlen. Im weiteren Verfahren wird eine Aktualisierung der Kampfmittelabfrage vorgenommen.

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_2). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach ist der nordöstliche Teil des Stadtteils Groß-Buchholz, in dem auch der Änderungsbereich gelegen ist, potentiell belastet. Die Belastung ist auf die starke Frequentierung der umgebenden Hauptverkehrsstraßen zurückzuführen.

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 keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss hat. Hinsichtlich der bioklimatischen Belastung liegt für den Planbereich keine Aussage vor, weil er wegen des großen Anteils an Parkplatznutzung überwiegend als "Straßenfläche" eingestuft wurde. Die unmittelbar westlich und östlich davon gelegenen Wohnquartiere sowie der Randbereich der Podbielskistraße werden als bioklimatisch gering belastete Siedlungsräume eingestuft, so dass diese Belastungseinstufung auch auf das Plangebiet übertragen werden kann.

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 im gereingem Umfang findet in den südlich benachbarten Kleingartenflächen statt. Der Änderungsbereich profitiert - wie auch die Umgebung - von der aus Nordosten aus den Freiflächen in Lahe und Misburg-Nord einströmenden Kaltluft.

Angesichts der Nähe zu Kaltluft liefernden Freiflächen (mit geringerer Bedeutung die benachbarte Kleingartenfläche) 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_2-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_2-Emissionen sollen bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes beachtet werden, um die durch betriebsnotwendige Anlagen bedingte Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken. Eine Fernwärmeversorgung des Plangebiets ist seitens der Stadtwerke Hannover AG / enercity mbH vorgesehen.

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.

5.2.4 Schutzgut Mensch
5.2.4.1 Schallimmissionen
a) auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen
Verkehrsbedingte Schallimmissionen, die auf den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung einwirken, gehen im Wesentlichen von der Pasteurallee und von der Straße "In den Sieben Stücken" aus. Die Podbielskistraße hat auf den Änderungsbereich einen (nur noch) geringen Einfluss. Die von der Pasteurallee ausgehenden Belastungen dominieren. Nach der im Schall-Immissions-Plan Hannover 2009 abgebildeten Situation sind für den westlichen Teil des Plangebiets und für den Randbereich an der Straße "In den Sieben Stücken" Mittelungspegel von > 55 bis max. 60 dB(A) tags festzustellen. Im inneren Bereich der Planfläche liegen die Werte um 5 dB(A) niedriger. Bedingt durch den geringeren Verkehr zu Nachtzeiten werden diesbezüglich für den weit überwiegenden Teil der Planfläche nur noch Lärm-Immissionen von > 45 - max. 50 dB(A) verzeichnet, nur in einer schmalen Zone an der Pasteurallee 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) von dem Plangebiet ausgehende Schallimmissionen
Nach der Verkehrsmengenkarte 2011 ist die unmittelbar am Westrand des Änderungsbereichs verlaufende Pasteurallee südlich der Klinikums-Zufahrt mit 9.500 Kfz/24 h und nördlich davon mit 11.700 Kfz/24 h frequentiert (zum Vergleich: die Sutelstraße weist eine Querschnittsbelastung zwischen 9.800 und 13.000 Kfz/24 h auf). Es ist davon auszugehen, dass nach Aufgabe der Klinikums-Nutzung der Kraftfahrzeugverkehr auf der Pasteurallee stark abnehmen wird.

Die Anbindung des neuen Wohnquartiers wird allerdings ebenfalls über die Pasteurallee erfolgen müssen, sodass zu erwarten ist, dass die Minderungseffekte zum Teil wieder ausgeglichen werden. Das Maß des durch die neue Wohnnutzung veranlassten Verkehrsaufkommens ist abhängig von der vorgesehenen Dichte und der Anzahl der möglichen Wohneinheiten. Eine Bebauung nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs könnte zu etwa 400 Wohneinheiten führen. Eine Zunahme mit einer gegenüber der bisherigen Situation stärkeren Belastung des westlich der Pasteurallee gelegenen Wohnquartiers ist jedoch nicht zu erwarten. Auf Bebauungsplan-Ebene ist zu untersuchen, wie diese Verkehre nachbarschaftsverträglich abgewickelt werden können.

Die Querschnittsbelastung der Straße In den Sieben Stücken ist mit 2.000 Kfz/24h deutlich geringer. Wegen fehlender Linksabbiegemöglichkeit auf die Podbielskistraße kommt sie nur sehr untergeordnet als Erschließungsmöglichkeit für das Plangebiet in Betracht, so dass eine evtl. Zunahme des Kfz-Verkehrs als unerheblich einzuschätzen ist.

5.2.4.2 Lufthygiene
Auf Abschnitt 5.2.3 wird verwiesen.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft
Der Änderungsbereich hat für die allgemeine landschaftsgebundene Erholung des Menschen keine Relevanz. Die Erholungsfunktion des an die künftige Nutzung im Süden angrenzenden Grünzuges "Schreberallee" wird durch die Planungsziele nicht beeinflusst. Seine Funktion und Attraktivität ist zu erhalten.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und seine nähere Umgebung werden heute von den massiven Gebäuden des Klinikums geprägt, die gleichzeitig aber angesichts des im Westen gelegenen Einfamilienhausgebietes mit seiner geringgeschossigen Bebauung und seinem hohem Freiflächenanteil sowie der ebenfalls geringgeschossigen Reihenhausbebauung im Osten des Geländes in krassem Gegensatz stehen und aus Ortsbildsicht einen Fremdkörper darstellen. Die zugehörigen Freiflächen im Süden des Plangebiets sind durch ihren dichten randlichen Bewuchs von außen nur als grüne Kulisse erlebbar.

Eine der Krankenhausnutzung nachfolgende Wohnbebauung wird die Ortsbildsituation stark verändern, kann aber mit positiver Wirkung für das Ortsbild dazu beitragen, die beiden Wohnquartiere im Westen und im Osten zu verknüpfen. Gegenüber den südöstlich angrenzenden Kleingartenflächen sollte die Randgestaltung durch Gehölze insbesondere im Hinblick auf die Wahrung der Attraktivität der Grünverbindung "Schreberallee" beibehalten werden.

Nachrichtlich:
Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover hat das bisherige Klinikum-Gelände für den Teilaspekt "Landschaftsbild" keine Bedeutung.

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.

Auf der Südseite des Klinikumsgebäudes, am nördlichen Rand des Klinikumparks, wurde 1993 nach Plänen des Architekten Axel Toussaint eine aus öffentlichen und privaten Geldern finanzierte Kapelle errichtet, die neben Andachtszwecken auch als Veranstaltungsstätte genutzt wird. Besonderes Merkmal ist die Ausstattung mit Buntglasfenstern des zeitgenössischen Kirchenglasmalers Prof. Johannes Schreiter. Der Kapellenbau ist nicht in der niedersächsischen Denkmalliste verzeichnet, hat aber für die örtliche Bevölkerung, wie sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 1761 zeigte, eine hohe Bedeutung, die zur Forderung nach dem Erhalt der Kapelle führte. Dieser Forderung hat sich der Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld angeschlossen (Drucksache Nr. 15-1517/2013, Beschluss vom 19.06.2013). Da im Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nur in Grundzügen darzustellen ist, berührt die Frage des Erhalts oder Nichterhalts der Kapelle diese Planebene nicht. Einem Erhalt der Kapelle stünde der Flächennutzungsplan mit der Darstellung "Wohnbaufläche" jedenfalls nicht entgegen. Nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung des Klinikumgeländes könnte nach dem Vorschlag des 1. Preisträgers die Kapelle in die geplante Bebauung integriert und somit erhalten werden.

Das Kulturdenkmal "Groß-Buchholzer-Mühle" im Südwesten des Änderungsbereichs wird durch die beabsichtigte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

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 in Teilen verbundene Neuversiegelung 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. Daher sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen. 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. Sofern Möglichkeiten zur Verringerung des heutigen Versiegelungsanteils in Betracht kommen, könnte dadurch ein Teil der Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

Die Planungsinhalte der 221. 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 221. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Modifizierung einer vorhandenen Bauflächenausweisung zur Nachnutzung des bisherigen Standortes des Klinikums Oststadt - Heidehaus. Zur Ergänzung des Angebots an Baumöglichkeiten für den Wohnungsbau, (Einfamilienhausbau und Geschosswohnungsbau), 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 im Wesentlichen 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, und vor allem vor dem Hintergrund einer wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung des Klinikumgeländes sowie 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".

Sofern Möglichkeiten einer Verminderung des Versiegelungsanteils in Betracht kommen, ließe sich dadurch bei Realisierung der Planung der Umweltzustand verbessern. Von einer Hebung der städtebaulichen Qualität mit positiven Auswirkungen auf das Ortsbild ist in jedem Falle auszugehen.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes bietet bezogen auf die Schutzgüter kein Entwicklungspotential, sofern die bisherige Nutzung fortgesetzt würde. Der Umweltzustand bliebe dann unverändert. Ohne Nachnutzung würde das Klinikgelände nach Aufgabe der Krankenhausnutzung sich selbst überlassen sein und bei Verzicht auf Pflegemaßnahmen 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 erst auf der Bebauungsplan-Ebene bestimmt werden, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe zuverlässig eingeschätzt werden kann.

Mit der 221. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf dieser Planebene keine wesentlich über die bisherige Darstellung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet: Der Umfang der Bauflächen wird nicht verändert, sondern nur eine Modifizierung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten baulichen Nutzungsmöglichkeiten vorgenommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt daher für sich betrachtet 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 (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 und erforderlichenfalls als Flächen und Maßnahmen festgesetzt. Zur Minimierung des Eingriffs sind auf der Ebene des Bebauungsplanes der weitgehende Erhalt des Baumbestandes, eine gezielte Regenwasserversickerung sowie die Festsetzung von Freiflächen zu prüfen. Eine Kompensation der Eingriffe wird im Plangebiet nur begrenzt möglich sein. Ein verbleibender und extern unterzubringender Ausgleichsbedarf wird auch im Flächennutzungsplan dann zu berücksichtigen sein, sofern die dafür benötigten Flächen die dem Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechende Größe von > 1 ha erreichen bzw. überschreiten.

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 benachbarten Wohnquartiere nicht näher in Betracht. Eine vollständige Freiflächennutzung stellt einerseits keine wirtschaftlich tragbare Lösung für das nachzunutzende Gelände dar und ließe andererseits ein bedeutendes Siedlungsentwicklungspotential ungenutzt. Für den Umweltbericht relevante Planungsalternativen sind daher angesichts der Zielsetzung des 221. 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), 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 umweltrelevante Erkenntnisse für die mit der 221. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten Planungsziele lieferte das Ergebnis der Erhebung und Bewertung des Biotopbestandes, der Flora und des Vorkommens an relevanten Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Holzkäfer) mit einer gutachterlichen artenschutzrechtlichen Beurteilung (s. Abschnitt 5.2.1). Die Erhebungen von Biotoptypen, Flora und Fauna wurden gemäß den aktuellen fachlichen Kartierstandards vorgenommen.

Zur Ermittlung möglicher Belastungen des Bodens / des Grundwassers mit Schadstoffen wurde eine historische Recherche vorgenommen. Auf dieser Basis erfolgten orientierende Untersuchungen. Die Recherche und die Untersuchungen wurden nach den fachlichen Standards durchgeführt.

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der 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.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- 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 221. 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 221. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des bisherigen Geländes des Klinikums Oststadt - Heidehaus zu Wohnzwecken zu schaffen, um auch ein zusätzliches Angebot für Einfamilienhausgrundstücke und für den Geschosswohnungsbau für Groß-Buchholz und Bothfeld zu erreichen.

In dem Änderungsbereich ist nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig. Insofern stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes auf dieser Planebene lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung nicht unmittelbar nachteilig betroffen. Ein Ausgleichsbedarf kann sich allerdings auf der Planebene des Bebauungsplanes ergeben. Bei einer Einfamilienhausbauweise mit Hausgärten können potentiell - wenn auch mit anderer Wertigkeit - neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Für das Ortsbild ergeben sich durch eine höhere städtebauliche Qualität positive Auswirkungen.

Durch Aktivierung eines stadtbahnerschlossenen Entwicklungspotentials im Siedlungsbestand wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Klinikgelände sich selbst überlassen sein und bei Verzicht auf Pflegemaßnahmen in eine höhere Biotopqualität hineinwachsen. Das Entwicklungspotential für Wohnen könnte nicht genutzt werden. Planungsalternativen ergeben sich auf der Planebene des Flächennutzungsplanes aus wirtschaftlichen wie aus städtebaulichen Gründen (Berücksichtigung der Nachbarschaft zur bestehenden Wohnnutzung) nicht.

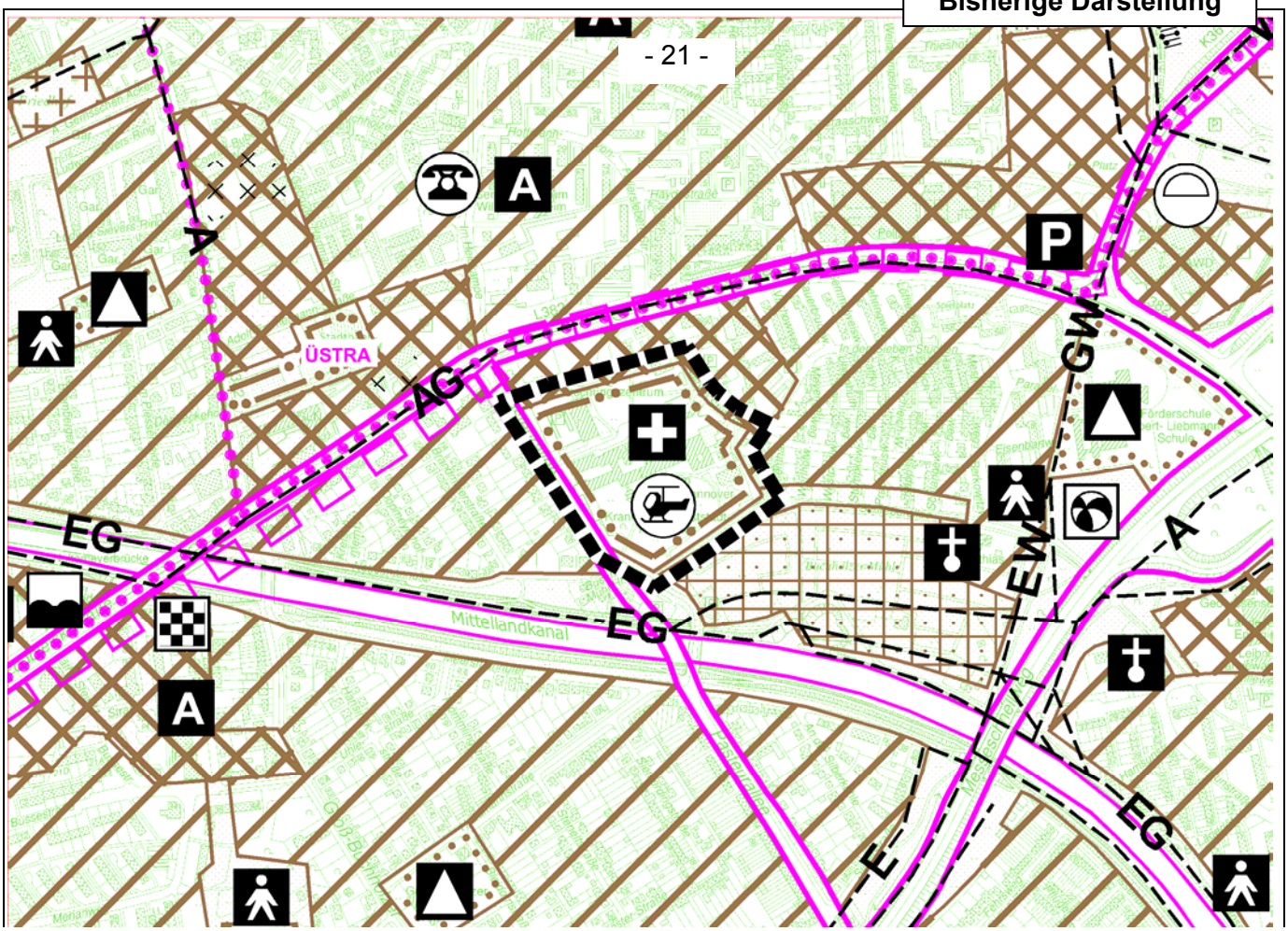
Entwurf der Begründung aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung

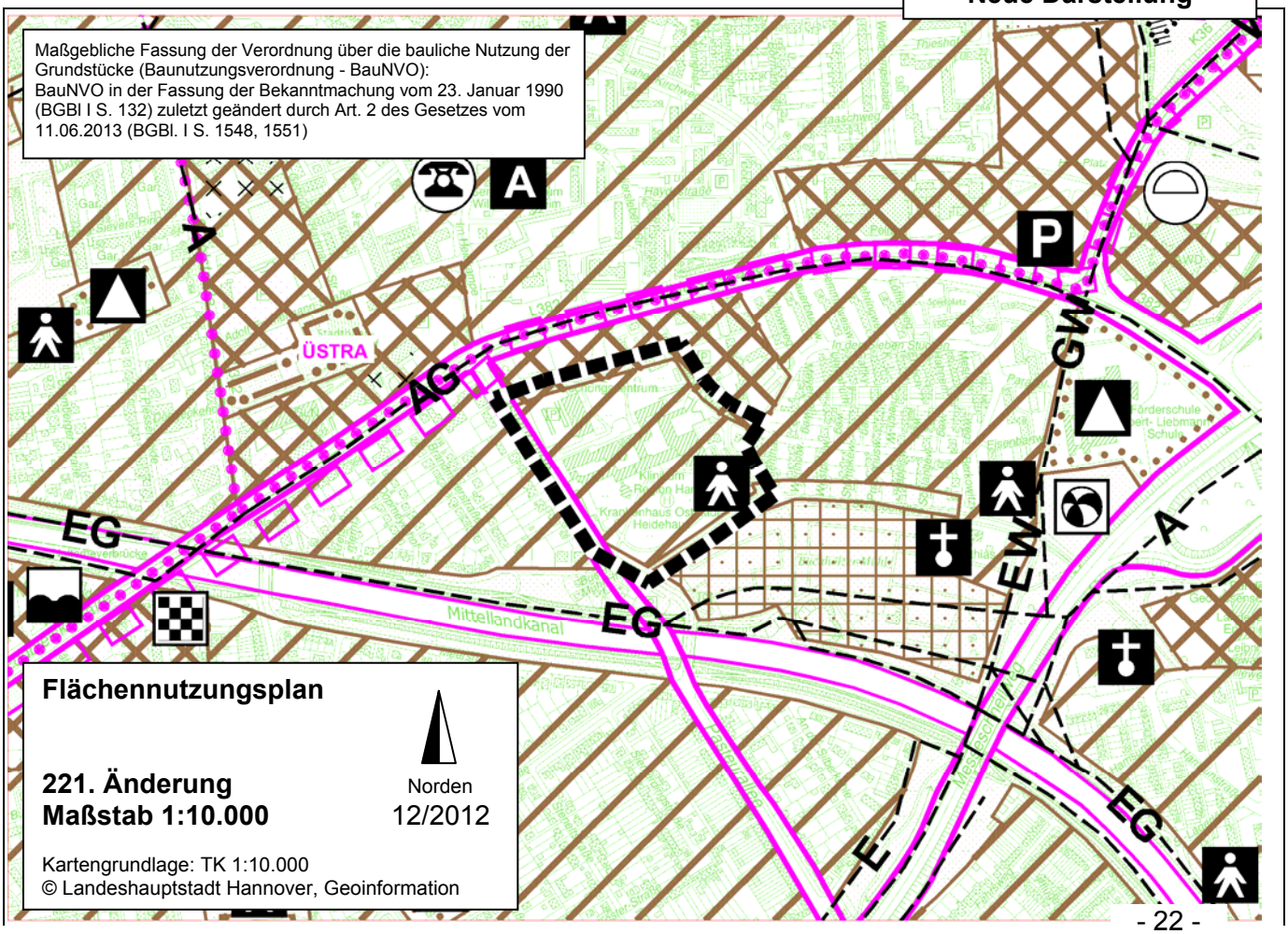
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



221. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE

GEMISCHTE BAUFLÄCHE

SONDERBAUFLÄCHE

Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

Zwecke der Üstra — ÜSTRA

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE

KLEINGARTENFLÄCHE

FRIEDHOF

WASSERFLÄCHE

LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE

STADTBAHN — MIT TUNNELSTATION

U - BAHN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN

EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND

SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE

ALTENEINRICHTUNG

KRANKENHAUS

KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM

FREIZEITHEIM

HALLENBAD

SPIELPARK

VERKEHR

UMSTEIGE - EINRICHTUNG PARK AND RIDE

SONSTIGE EINRICHTUNGEN

BEREICH MIT MARKTFUNKTION

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

STÄDTISCHER WERKHOF

FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE

HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ

LEITUNGEN :	ELEKTRIZITÄT	---E——
	GAS	---G---
	WASSER	---W---
	ABWASSER	---A---

ÄNDERUNGSBEREICH