

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat
Buchholz-Kleefeld (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ricklingen
(zur Kenntnis)

1. Neufassung

Nr. 0487/2004 N1

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1065, westlich Stadtfelddamm
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1065 zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1065 mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten:

Bei der geplanten Maßnahme – Ausweisung eines Sondergebietes für Wissenschaft und Forschung – werden Männer und Frauen voraussichtlich in gleichem Maße betroffen.

Die vorhandene ÖPNV-Anbindung ist jedoch möglicherweise für einige der Beschäftigten als ungünstig anzusehen. Da bei der geplanten Nutzung davon auszugehen ist, dass einzelne Firmen in Mehrschichtbetrieb arbeiten werden, müssen Beschäftigte, die nicht über eigene Verkehrsmittel verfügen, in den Abendstunden von und zur Bushaltestelle einen Fußweg von ca. 400 bis 600 m durch ein eher unbelebtes Gebiet zurücklegen. Dieser Standortnachteil wird jedoch in Kauf genommen, da es sich hier um eine notwendige Erweiterung des Medical-Parks handelt, die nur in direkter Nachbarschaft zur Medizinischen Hochschule Hannover sinnvoll ist.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs-anteile von Dritten	0,00		Betriebsein-nahmen	0,00	
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	0,00	

Die finanziellen Auswirkungen für die Stadt werden in der Anlage 2 (Begründung zum Bebauungsplanentwurf) in Abschnitt 7 dargestellt.

Begründung des Antrages:

Nach den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes soll beidseitig des Stadtfelddamms nördlich der Medizinischen Hochschule eine größere, zusammenhängende Sonderbaufläche für Wissenschaft und Forschung entwickelt werden. Östlich des Stadtfelddamms sind in vier Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Sondergebiete geschaffen worden. Diese Flächen sind heute größtenteils bebaut und werden von der Medical Park GmbH und Forschungsinstituten hauptsächlich aus dem Bereich Biotechnologie genutzt. Der Flächenbedarf im Sondergebiet „Medical-Park“ hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen, vor allem auch deshalb, weil die vor Ort ansässigen Firmen jetzt ihre Forschungsergebnisse z. B. in Form von pharmazeutischen Produkten umsetzen möchten. So möchte ein Biotech-Unternehmen aus dem Medical Park die Produktion eines neuartigen Arzneimittels aus dem Bereich der Zelltherapie aufnehmen und sucht einen geeigneten Standort im Bereich des Medical-Parks. Daher ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, um mit der Entwicklung weiterer Sondergebiets-Bauflächen für Wissenschaft und Forschung westlich des Stadtfelddamms zu beginnen. Es bietet sich an, zunächst die im städtischen Eigentum stehende, ehemalige Ackerfläche hierfür zu nutzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand vom 28.02.2002 bis 27.03.2002 statt. Es gingen Anregungen von Kleingartenbesitzern aus der Nachbarschaft und vom Vorstand des Kleingartenvereins Waldfrieden II e. V. ein.

Die Anregungen im Einzelnen:

Die Anregungen von zwei Ehepaaren, die Gärten am Streitäckergraben besitzen, sind zum besseren Verständnis wörtlich zitiert:

- "Wir haben uns mit dem Bebauungsplan eingehend befasst und möchten sowohl als engagierte Naturliebhaber als auch als direkt Betroffene Einwände gegen den Bebauungsplan erheben.

Die Bebauung des Feldes bedeutet eine weitere Verdrängung von Flora und Fauna. Aus eigener Beobachtung können wir bezeugen, dass das zur Bebauung vorgesehene Feldgrundstück seit vielen Jahren Lebensraum ist u.a. für Feldhasen, Falken, Fischreiher, Lerchen und Kiebitze, teilweise also auch für bedrohte Tierarten. Außerdem sind im angrenzenden, jetzt bereits vorhandenen, naturnahen Entwässerungsgraben Frösche und andere Amphibien zu Hause und der noch unbefestigte Weg zu den Kleingartengrundstücken wird zu den entsprechenden Zeiten von querenden Kröten benutzt.

Diesen Tieren würde mit Realisierung des Bauvorhabens die Existenzgrundlage entzogen bzw. der Lebensraum genommen werden. Zwar wurde das Feld bisher schon bewirtschaftet, aber in einer schonenden Weise. Dies zeigte sich z.B. darin, dass sich in monatelangen Ruhephasen der Natur Zeit gegeben wurde, sich zu entwickeln und regenerieren und dass regelmäßig nur Teile des Feldes gepflügt wurden. Der hintere Bereich, in dem sich im Winter oft das Wasser sammelt, wurde z. T. gar nicht bewirtschaftet. Eine weitgehende Zu-Betonierung / Versiegelung der Fläche bedeutet hingegen einen schwerwiegenden Eingriff in der Natur.

Unser Gegenvorschlag: Der vordere Teil des Feldes wird bebaut und die hintere Hälfte bleibt als naturnahes Feuchtbiotop erhalten, d.h. wird auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Dadurch würden die negativen Folgen der Bebauung für Natur und Wasserhaushalt zumindest teilweise ausgeglichen, d.h. es wird nicht mit aller Gewalt ein Feuchtgebiet trockengelegt, ohne Rücksicht auf die ökologischen Folgen.

Dem Bau eines ca. 100 m langen Entwässerungsgrabens (Stichgraben) in nördlicher Richtung zur Rohrleitung des Kleefelder Grabens möchten wir entschieden widersprechen. Erstens ist dieser Graben in Wahrheit als Regenrückhaltebecken geplant, da ja der eigentliche Engpass - das nur ca. 30 cm breite Abflussrohr des Kleefelder Grabens - nicht beseitigt wird. Würde der neben dem zu bebauenden Feld vorgesehene Entwässerungsgraben nur geringfügig breiter geplant oder die Anlage eines kleinen Teiches auf dem Feld oder z. T. im Bereich eines offenbar z.Z. nicht genutzten angrenzenden Gartengrundstücks vorgesehen, könnte man auf den Stichgraben verzichten.

Unseres Erachtens verletzt die Planung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, denn durch den Bau des breiteren Stichgrabens werden mehrere Gartengrundstückspächter um ihre Gärten gebracht, zwei Strommasten müssen weichen bzw. neu aufgestellt werden, mehrere Schuppen, zwei Gartenteiche, einige Bäume, viele, z.T. über 5 m hohe Sträucher sowie ein erst kürzlich renoviertes Steinhaus im Wert von über 20.000,- € müssten entfernt bzw. abgerissen werden. Es ist sicherlich eine Fehlkalkulation, wenn damit gerechnet wird, dass es für die Stadt günstiger wäre, die Pachtgärtner und den Eigentümer zu entschädigen, als ein wenig mehr Land für die Entwässerung bzw. als Rückhaltebecken im Bereich des Feldes zu reservieren.

Neben den materiellen Aspekten möchten wir insbesondere auf den hohen ökologischen Wert der betroffenen Gärten hinweisen. Wir sind Pächter des nördlichsten der drei

Gärten und sind wie unsere direkten Nachbarn sehr darum bemüht, die Eingriffe in die Natur zu minimieren, um u.a. Igel, Amphibien und anderen Tieren dort einen Lebensraum zu erhalten bzw. zu schaffen. Frau (Name ist in der vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt.) ist aktives Mitglied in der Igelerschutz-Initiative Hannover (IGSI) und nutzt den Garten auch, um dort hilfsbedürftige Tiere zu versorgen und auszuwildern. Außerdem möchten wir auf den Artenreichtum in unserem Garten hinweisen: Neben Tieren wie Igel und Fledermäusen sind dort viele Amphibien (Frösche, Lurche, mehrere Molcharten und Erdkröten) zu Hause. In den Hecken im Zaunbereich (die einer Verbreiterung des Grabens auch zum Opfer fielen) leben eine Vielzahl heimischer Vögel. Weiterhin sind uns schon viele selten gewordene Insekten „über den Weg gelaufen“, z.B. Laufkäfer, Maikäfer, Glühwürmchen, Libellen, Hornissen und Erdhummeln.

Wir möchten abschließend darum bitten, bei Ihrer Planung die ökologischen Aspekte im Stadtgebiet stärker zu berücksichtigen. Dabei sind auch die Belange von arbeitenden Mitbürgern zu beachten, die auf den Erhalt Ihres zur Erholung wichtigen Gebietes einen Anspruch haben und dieses Umfeld über viele Jahre zu einem ebenfalls für die Umwelt wertvollen Teil gestaltet haben."

- "Grundsätzlicher Einwand gegen die Bebauung dieses Areals:

Die im Bebauungsplan angegebene Fläche ist eines der letzten Rückzugsgebiete im Bereich Buchholz, in dem mindestens zwei der auf der roten Liste der gefährdeten Arten stehenden Tiergattungen leben, nämlich Kiebitz und Feldhasen. Seit mindestens 20 Jahren nisten und brüten jährlich bis zu 3 Kiebitz-Paare erfolgreich im westlichen, abgesenkten Feldbereich. Mindestens ebenso lange lebt dort eine kleine Population von Feldhasen. Beide Tierarten würden mit Sicherheit verdrängt werden, wenn die geplanten Bauvorhaben realisiert würden. Der Gemüsebauer, der das Feld bisher bewirtschaftet hat, achtete stets mit großer Vorsicht darauf, bei der Feldarbeit die Gelege der Kiebitz und die Sassen der Feldhasen nicht zu zerstören. Außerdem wurde in der Regel nicht gesamte Fläche des Feldes auf einmal bearbeitet, so dass immer ausreichend Deckung für die Tiere vorhanden war. Sind diese Tatsachen bei der Bestandsaufnahme berücksichtigt worden?

Einwendung wegen mangelnder Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner und unverhältnismäßig hoher Kosten für die Verbreiterung des nördlichen Grabens an den Kleingärten:

Die Planung, wie das von der zu betonierten Fläche ablaufende Regenwasser aufzufangen und in den verrohrten Kleefelder Graben zu leiten ist, verrät eine enorme Missachtung der Belange der Mitbürger, die seit Jahrzehnten die Kleingärten nutzen, pflegen und zu einem ökologisch wertvollen Areal gemacht haben. Mit einem Federstrich der Planer soll bei einigen Gärten ca. 1/3 der Fläche abgeschnitten, Gartenhäuser „platt“ gemacht und die so gewonnene Fläche zu einem Rückhaltekanal für Regenwasser umfunktioniert werden.

In der ausliegenden Beschreibung ist von 2 Kleingärten die Rede, die betroffen seien, tatsächlich sind es aber drei. Offensichtlich ist den Planern entgangen, dass die Parzellen, von denen sie einen Teil abtrennen wollen, noch einmal unterteilt sind und zwar der vordere (ca. 54 x 69 m) gleichmäßig in 6 Gärten je 23 x 27 m, die andere betroffene Parzelle (ca. 40 x 70 m) in 3 Gärten je 23 x 40 m. Zur Verdeutlichung lege ich einen Lageplan bei, in dem die Grenzen der Kleingärtner eingetragen sind. Außerdem müsste unseres Erachtens auch eine Umwidmung des Geländes erfolgen, da die Fläche als Dauerkleingarten ausgewiesen ist.

Es muss geprüft werden, ob diese Verbreiterung des Grabens zu Lasten der Kleingärtner

- o wirklich erforderlich ist, denn die 100 m Entwässerungsgraben, die an den Kleingärten vorbeiführen, machen nur ca. 15 % der Gesamtlänge aus, und wenn ja,
- o es besonders im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten für die Umsetzung der derzeitigen Planung nicht ökonomischer wäre, eine andere Lösung anzustreben.

Bei der jetzigen Bauleitplanung fallen für die ca. 100 m Entwässerungskanal entlang den Kleingärten folgende Kosten an:

Abriss und Entschädigung von 3 Schuppen, von denen 2 in einwandfreiem Zustand sind,
Entschädigung für einen Gartenteich, der besiedelt ist von Fröschen, Teichmolchen und unzähligen Libellenlarven,

Versetzung eines Strommastens, der für die Versorgung der Kolonie erforderlich ist,

Beseitigung eines Strommastens im Garten und Beseitigung der Stromzuleitung zum Garten der benachbarten Familie,

Abriss und Entschädigung eines Steinhauses,

Neuerstellung von 100 m Gartenzaun,

Entschädigung für div. Obstbäume,

Kauf von ca. 600 - 1000 m² Grundfläche.

Materiell nicht zu beziffern ist der Verlust an ökologischer Qualität, denn gerade die Seite zum schon vorhandenen Wassergraben hin wurde von uns (den Pächtern) unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte gestaltet (einheimische Büsche, Sträucher und Bäume deren Früchte als Futterquellen für Vögel dienen, Schaffung von Nist- und Überwinterungsplätzen für Heckenbrüter und Igel usw.).

Als Alternative böte sich an:

Verbreiterung der Entwässerungsgräben an der Seite der Bebauungsfläche um 10 - 15 % oder aber Errichtung eines Teiches auf der gesamten Fläche (ca. 600 m²) des nicht bewirtschafteten Gartens, der hinter unserem Garten liegt. Auch bei dieser Lösung ergäben sich für die Kommune deutliche ökologische Vorteile. Dieser Garten wird nicht mehr bewirtschaftet und die Bausubstanz der vorhandenen Gartenlaube und des Schuppens ist stark in Mitleidenschaft gezogen, da die Dächer schon seit einiger Zeit undicht sind. Die Gartenlaube steht vor dem Einsturz. Das würde die Entschädigungssumme für die zu beseitigenden Gebäude erheblich reduzieren. Es würden sämtliche Kosten für die Umsetzung bzw. Beseitigung der Strommasten wegfallen, außerdem auch die Kosten für die 100 m Gartenzaun."

Einer Familie, die das Grundstück Stadtfelddamm 34 bewohnt:

Der Bebauungsplan nehme ihnen die einzige Zufahrt zum Grundstück. Die Fahrstreifen sollten beibehalten werden.

Des Vorstandes Kleingartenkolonie Waldfrieden II e. V.:

Der Weg nördlich des Streitäckergrabens müsse erhalten bleiben, da sonst der Rüdigerweg in der Kolonie nicht mehr zu erreichen sei. Eine Eigentümerin halte im Garten Tiere und ein Pferd (durch Grunddienstbarkeit gesichert, die das Gehen, Fahren und Reiten sowie Viehtreiben auf den Zugangswegen gestattet). Im Notfall müsse das Pferd mit einem Pferdeanhänger transportiert werden können. Außerdem gebe es in der Kolonie vier bewohnte Gärten, die ebenfalls erreichbar bleiben müssten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung ist nach der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geändert worden. Der Weg nördlich des Streitäckergrabens liegt jetzt außerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Er bleibt im heutigen Zustand voll erhalten. Auf einen Eingriff in die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gärten kann durch Umplanung der Entwässerung des Plangebietes ebenfalls verzichtet werden. Der südlich des geplanten Sondergebietes vorhandene Weg bleibt ebenfalls erhalten. Er wird entsprechend seiner Zweckbestimmung - Erschließung der Kleingärten - als "Dauerkleingärten" festgesetzt. Durch diese Änderungen ist ein Großteil der Anregungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf die Begründung des Bebauungsplanes, Abschnitt 2.5 Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Abschnitt 4.2 Naturschutz (Anlage 2) sowie die gutachterliche Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün (Anlage 3) verwiesen. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind danach im Plangebiet nicht bekannt. Der Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen voll ausgeglichen.

Der Bezirksrat Buchholz-Kleefeld hat am 11.03.2004 einstimmig den folgenden Änderungsantrag beschlossen:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nicht in Wettbergen vorgenommen, sondern unmittelbar im Bereich des Stadtbezirkes Buchholz - Kleefeld durchgeführt.

Außerdem wird die Verwaltung aufgefordert, eine abgeschlossene verkehrsgerechte Planung für den Ausbau der Straße Stadtfelddamm mit einem Durchführungszeitplan vor der Bebauung vorzulegen.

Begründung :

Im Stadtbezirk Buchholz - Kleefeld besteht ein dringender Bedarf an ökologisch zu nutzenden Flächen. Diese sind z. B. im Bereich des Roderbruchmarktes notwendig.

Der Ausbau des Stadtfelddamms wurde bisher immer verschoben. Wenn jetzt geplant wird, weitere Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung in dem Bereich anzusiedeln, ist es erforderlich, eine verkehrsgerechte Planung und Umsetzung für den Ausbau durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Änderungsantrag nicht zu folgen.

Begründung:

Im Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld stehen keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, die im Eigentum der Stadt sind. Aus diesem Grund sollen die Ausgleichsmaßnahmen in Wettbergen durchgeführt werden.

Ein Ausbau des Stadtfelddamms ist sicher wünschenswert. Zur Zeit stehen jedoch dafür keine Mittel zur Verfügung. Es ist aufgrund der Haushaltslage auch nicht absehbar, wann diese Mittel zur Verfügung gestellt werden können, sodass ein Zeitplan für den Ausbau des Stadtfelddamms derzeit nicht aufgestellt werden kann.

Eine Ausbauplanung sollte auch erst dann aufgestellt werden, wenn die Finanzierung der Maßnahme geklärt ist. Aufgrund der sich ständig

ändernden Rahmenbedingungen (Zufahrten, Entwicklung der angrenzenden Bebauung etc.) sollte eine konkrete Planung zeitnah zum Bau der Straße erstellt werden. Planungskonzepte liegen seit geraumer Zeit vor.

In der selben Sitzung wurde folgender Zusatzantrag beschlossen:

Im Bebauungsplangebiet ist in Abstimmung mit den Investoren und unter Einbeziehung von Proklima die Nutzung von Solartechnik (Wärme, Strom) und ein gegenüber den Vorgaben aus städtischen Kaufverträgen höherer Dämmstandard zu prüfen (z.B. Passivhausstandard).

Begründung:

Es stünde einem Baugebiet für Wissenschaft und Forschung gut zu Gesicht, sich in der Energietechnologie fortschrittlich und ökologisch darzustellen.

Für Solarstrom gelten seit Januar 2004 höhere Vergütungen, was eine Verbesserung solcher Projekte aus wirtschaftlicher Sicht bringt und sogar Gewinne ermöglicht.

Passivhaus-Gebäude bieten neben einem komfortablen Arbeitsklima auch betriebswirtschaftliche Vorteile durch langfristig niedrige Energiekosten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Zusatzantrag mit der Einschränkung zu folgen, dass die technische Machbarkeit und die Wirtschaftlichkeit berücksichtigt wird. Dies ist erforderlich, weil es sich im Medical Park ausnahmslos um junge Unternehmen handelt, die ohnehin durch hohe Mieten aufgrund der besonderen Infrastruktur belastet sind.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 2) ist deshalb im Abschnitt 4.4 wie folgt ergänzt worden:

"Im Bebauungsplangebiet ist in Abstimmung mit den Investoren und unter Einbeziehung von Proklima die Nutzung von Solartechnik (Wärme, Strom) und ein gegenüber den Vorgaben aus städtischen Kaufverträgen höherer Dämmstandard (z.B. Passivhausstandard) unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit und der Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Der Käufer hat sich dazu vor Vertragsbeurkundung bei der Landeshauptstadt Hannover (Abteilung Energie und Klimaschutz des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün) beraten zu lassen."

Die gutachterliche Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.2(alt) / 61.12 (neu) / 61.11 (neu)
Hannover / 15.04.2004