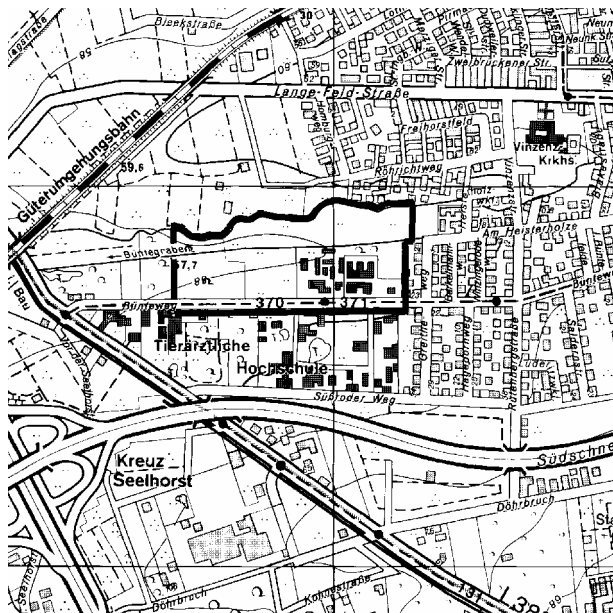


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1574 - Stiftung Tierärztliche Hochschule/ Bünteweg -



Teil A

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche zwischen der Südgrenze des Bünteweges, der Nordgrenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1335 am Bünteweg, der Westgrenze der nördlich des Bünteweges gelegenen hochschuleigenen Grundstücke in Höhe des Gebäudes Bünteweg Nr. 8, Südgrenze des Heistergrabens, Ostgrenze der hochschuleigenen Grundstücke in etwa parallel zum Greitheweg.



Teil B

Stadtteil: Döhren

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst eine ca. 2,1 ha große Fläche bestehend aus den Flurstücken 3/2 (ganz) und 4/1 (teilweise) in der Flur 2 der Gemarkung Döhren. Die Fläche liegt südlich der Leine und östlich der Wegeverbindung „Gänseanger“.



Teil C

Stadtteil: Isernhagen-Süd

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,18 ha große Teilfläche des Flurstücks 77/1 in der Flur 20 der Gemarkung Isernhagen - Süd. Das Flurstück liegt östlich des Weges Breiten-trift in Höhe der Einmündung des Weges Kreuzkämpe.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover (TiHo) ist mit 6 Kliniken und 22 Instituten sowie 2100 Studierenden die größte deutsche veterinärmedizinische Bildungsstätte mit einer Vielzahl von Sonderforschungsbereichen und Graduiertenkollegs. Durch die Tätigkeit Ihrer Kliniken für Pferde, Rinder, kleine Klautiere (Schweine, Schafe, Ziegen) und Geflügel hat die TiHo die Landeshauptstadt für das landwirtschaftlich geprägte Niedersachsen und die angrenzenden Landwirtschaftsgebiete in Schleswig - Holstein, Sachsen - Anhalt und Nordrhein - Westfalen zu einem Zentrum der tierärztlichen Betreuung und Versorgung von Pferden - und Nutztieren gemacht. Die TiHo hat sich in ihrer 222 - jährigen Geschichte ein Ansehen und einen Rang erarbeitet, der bundesweit und in der ganzen Welt wahrgenommen wird.

Die Tierärztliche Hochschule dient dem gesetzlichen Auftrag zur Pflege und Entwicklung der Wissenschaften durch, Forschung, Lehre, Studium und Weiterbildung (§ 3 des Niedersächsischen Hochschulgesetzes (NHG). Diese Aufgabe hat Verfassungsrang; die Hochschule ist auf die Förderung durch das Land und die Landeshauptstadt Hannover angewiesen und hat Anspruch darauf (Artikel 5 Abs. 1 und 2 Nieders. Verfassung).

Die Stiftung Tierärztliche Hochschule ist seit dem 1.1.2003 eine Hochschule in der Trägerschaft einer rechtsfähigen Stiftung des öffentlichen Rechts gem. § 55 NHG; nach § 1 NHG steht sie in staatlicher Verantwortung. Die gesetzlichen Aufgaben haben sich durch Überführung in eine Stiftungshochschule nicht geändert.

Bereits 1953 erfolgte mit dem Kauf des Westfalenhofes am Bünteweg für die Hochschule wegen der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Bischofsholer Damm eine Neuorientierung auf den Standort Bünteweg, der seit 1957 kontinuierlich ausgebaut wird. Entsprechend einem „Planungsgutachten für die langfristige bauliche Entwicklung der Tierärztlichen Hochschule Hannover“ wurde am 2.7.1981 von der Niedersächsischen Landesregierung beschlossen, die Hochschule insgesamt an den Standort Bünteweg zu konzentrieren. Die Stadt Hannover unterstützte dieses Vorhaben mit ihren Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung. Diese Entwicklung wurde bestätigt durch den 1994 gemeinsam vom Land und der Landeshauptstadt durchgeführten und entschiedenen „Städtebaulichen Ideenwettbewerb zur langfristigen baulichen Entwicklung der Hochschule am Standort Bünteweg“, der ergab, dass das am Bünteweg zur Verfügung stehende Hochschulgelände bei

konsequenter Ausnutzung für den derzeit absehbaren Bedarf der Hochschule an Hochschulbauten ausreichend und geeignet ist.

Die Notwendigkeit, zur Beibehaltung des wissenschaftlichen Standards und zur Wahrung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit die zu eng gewordenen und technisch völlig überalterten Altgebäude durch Neubauten zu ersetzen, zeigt sich besonders bei der Klinik für Pferde und der Klinik für kleine Haustiere. Die Arbeit dieser beiden Kliniken wird allgemein als Maßstab für die Leistungsfähigkeit der klinischen Arbeit einer veterinärmedizinischen Bildungsstätte angesehen. Konsequenter erfolgt in der zur Zeit vorgesehenen 1. Baustufe der Verlagerung der Institute und Kliniken der TiHo an den Standort Bünteweg die Neuansiedlung des Klinikums I für Pferde, für kleine Haustiere und für Zier- und Wildvögel sowie eines Tierhauses für die zentrale Hundehaltung auf das Hochschulgrundstück nördlich des Bünteweges, dem einzigen geeigneten und zur Verfügung stehenden Standort innerhalb des Plangebietes.

Die Grundstücke im Planbereich sind nach derzeitigem Planungsrecht nach § 35 BauGB (Außenbereich) und zum Teil nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine Genehmigung von Vorhaben der Tierärztlichen Hochschule Hannovers geschaffen werden.

2. Städtebauliche Ziele

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist der vom Land Niedersachsen durchgeführte städtebauliche Ideenwettbewerb über die langfristige bauliche Entwicklung der Tierärztlichen Hochschule Hannover am Bünteweg von 1994 (1. Preisträger: Architekten KSP, Braunschweig); der Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen als Ziele:

- Kliniken und Institute sollen zwischen Bünteweg und Büntegraben angeordnet werden.
- Weideflächen sollen überwiegend zwischen Büntegraben und Heistergraben angeordnet werden.
- Die einzelnen Gebäudekomplexe sollen aus einer Kombination von mehrgeschossigen Institutsgebäuden mit flachen Stallgebäuden bestehen und den Charakter von Gehöften in der Landschaft haben.
- Die Gebäudehöhe soll unterhalb der Baumkronen bleiben.
- Das Forum soll als Bestandteil eines Hochschulparks, der Hochschuleinrichtungen zu beiden Seiten des Bünteweges miteinander verknüpft, von Bebauung freigehalten werden.
- Forum und Weideflächen sollen ein zusammenhängendes, großräumiges Grünsystem bilden.

2.1 Bauland

Für das Plangebiet bestehen bisher keine planerischen Festsetzungen. Als städtebauliche Planvorgabe ist im Flächennutzungsplan der überwiegende Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche - Hochschule dargestellt. Im Bebauungsplan wird daher konkret ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der näheren Bezeichnung „Stiftung Tierärztliche Hochschule“ festgesetzt. Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sind im § 1 der textlichen Festsetzungen wie folgt bestimmt:

- Labor- und Forschungsgebäude
- Stallungen, Tierkliniken, Behandlungsräume, Schmiede
- Labor- und Hörsäle, Bibliotheken, Museen
- Anlagen für die Hochschulverwaltung sowie für soziale und sportliche Zwecke; Mensa
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln und Vorräten für Einstreu
- Werkstätten, Versuchswerkstätten, Gewächshäuser
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Institutsleitung und Gäste
- Wiesen- und Weideflächen.

Die Zulässigkeit von Nebennutzungen wie Stellplätze, Garagen, Entsorgungsanlagen u.a. nach den Vorschriften der §§ 12 und 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt unberührt.

Im östlichen Teil des Sondergebietes sind bereits drei Institute (Institut für Tierzucht und Vererbungsforschung, Institut für Tierhygiene, Tierschutz und Nutztierethologie, Institut für Reproduktionsmedizin) mit Ihren Gebäuden und Außennutzungen vorhanden. Dieser Teil mit einer Größe von ca. 41.000 m² ist derzeit planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich, § 34 Baugesetzbuch (BauGB), zuzuordnen. Ein Regelungsbedarf besteht, weil mittel- bis langfristig auch für diesen Bereich eine Neuordnung entsprechend dem städtebaulichen Konzept angestrebt wird. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wird die vorhandene relativ niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 auch für die künftige Nutzung festgesetzt. Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielen wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0.9 festgesetzt.

Der übrige, westlich anschließende Teil des Sondergebietes, der durch den geplanten Hochschulpark geteilt wird, ist mit einer Gesamtgröße von ca. 32.000 m² derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich, § 35 BauGB, zuzuordnen. Da hier Baurechte neu geschaffen werden, wird das Sondergebiet als Fläche, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, gekennzeichnet. Wie im östlichen Sondergebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf max. drei und die GFZ auf 0.9 festgesetzt. Die GRZ wird maßvoll erhöht und auf 0.5 festgesetzt, um das in diesem Bereich geplante Klinikum I (Klinik für Pferde, für kleine Haustiere und für Zier- und Wildvögel sowie ein Tierhaus für die zentrale Hundehaltung) für das bereits ein erster Testentwurf vom Staatlichen Baumanagement II erarbeitet wurde, ansiedeln zu können.

Die Ausnutzungswerte für das geplante Sondergebiet gewährleisten insgesamt, dass die seinerzeit vom Land im Rahmen der Flächenvorgaben für den städtebaulichen Ideenwettbewerb ermittelte Bruttogeschossfläche (BGF) für die zu realisierenden Institutsgebäude von insgesamt 59.500 m² realisiert werden kann und dass zusätzlich unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 BauNVO (GRZ) und § 20 BauNVO (GFZ) ein Spielraum für Änderungen oder unvorhersehbare Entwicklungen gesichert ist.

Auf die Festsetzung einer Bauweise soll aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Damit besteht eine größere Flexibilität bei der Anordnung und den Abmessungen der Baukörper, sodass die geplanten Gebäude besser auf die Bedürfnisse der Hochschule hin konzipiert werden können.

Auch beim Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine größtmögliche Flexibilität für die Anordnung der Baukörper berücksichtigt werden; deshalb wird im östlichen Sondergebiet auf eine Gliederung der überbaubaren Grundstücksfläche, wie sie sich aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb ergibt, verzichtet. Zur östlichen Grundstücksgrenze wird mit Rücksicht auf das angrenzende Einfamilienhausgebiet ein Abstand von 25.0 m festgesetzt, um eine Verschattung der Wohngrundstücke am Greitheweg durch großvolumige Baukörper zu vermeiden. Um den Einblick in die Wohngrundstücke zu erschweren, ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche eine 6.0 m breite Fläche für eine dichte Schutzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt; je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 2 Laubbäume und 30 Sträucher (Mindesthöhe 2 m) anzupflanzen und zu erhalten (§ 3 textl. Festsetzungen).

Im westlichen Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche bis auf einen Abstand von 6.0 m an die westliche Grundstücksgrenze ausgedehnt, da nach dem Testentwurf für das Klinikum I eine größtmögliche Überbaubarkeit der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche erforderlich ist, um das Klinikum I am vorgesehenen Standort realisieren zu können. Im Hinblick auf die westliche geplante Nachbarnutzung Kerngebiet (MK) ist dieser Abstand - unter Berücksichtigung der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Mindestabstände - städtebaulich vertretbar.

Der Abstand der überbaubaren Fläche zum Bünteweg wird ebenfalls auf 6.0 m festgesetzt, um eine zu starke Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden. Dies entspricht in etwa dem für das östlich angrenzenden Wohngebiet festgesetzten Abstand von 7.0 m. Um einen städtebaulichen Übergang entlang des Bünteweges zwischen Sondergebiet und Wohngebiet zu erreichen, soll im östlichen Teil des Sondergebietes der nicht überbaubare Randbereich entlang des Bünteweges begrünt und als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Im westlichen Teil des westlichen Sondergebietes wird im Bereich des geplanten Klinikums I auf Bepflanzungen der nicht überbaubaren Flächen entlang des Bünteweges sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze verzichtet. Dies kommt zum einen dem Platzbedarf und dem Wunsch der Hochschule nach größerer Flexibilität entgegen, zum anderen wird damit das für den Bünteweg an dieser Stelle angestrebte Ziel einer stärkeren baulichen Fassung des Straßenraumes erreicht. Stattdessen wird festgesetzt, dass die Grundstücksflächen zu mindestens 10 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Pflanzdichte soll gem. § 4 der textl. Festsetzungen je angefangene 100 m² mind. betragen: ein einheimischer, standortgerechter Baum oder Obstbaum (Hochstamm) oder fünf heimische, standortgerechte Sträucher.

Der Abstand der überbaubaren Fläche zum vorhandenen BünTEGRABEN bzw. zum geplanten BünTEGRABENKORRIDOR beträgt gleichfalls 6.0 m. Damit ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein ausreichender Gebäudeabstand gewährleistet. Der nach der Unterhaltungsordnung vom 4.1.1984 erforderliche Mindestabstand von der oberen Böschungskante des Gewässers bis zur Bebauung beträgt 4.0 m.

Aus städtebaulichen Gründen sollen die überbaubaren Flächen unmittelbar an den geplanten Hochschulpark, der als private Grünfläche für Zwecke der Stiftung Tierärztliche Hochschule / Wiesen, Weide, Forum festgesetzt ist, angrenzen. Damit soll die angestrebte baulich - räumliche Fassung des künftigen Hochschulparks ermöglicht werden.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet wird durch den Bünteweg erschlossen. Über die Bemeroder Straße als Hauptverkehrsstraße ist eine gute Anbindung an den Südschnellweg und den Messeschnellweg gegeben. Ziel der Verkehrsplanung für Kirchrode ist, die Straßenzüge Lange - Feld - Straße und Bünteweg durch Verlagerung des überörtlichen Verkehrs auf die parallel angebotenen Hauptverkehrsstraßen zu entlasten. Ob hierzu weitere Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs auf dem Straßenzug Bünteweg / Sudetenstraße möglich bzw. erforderlich sind, ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Hochschule zu prüfen.

Auf einem ca. 320 m langen Straßenabschnitt des Bünteweges entlang des Hochschulgrundstücks fehlen heute die Nebenanlagen, Fußgänger und Radfahrer wechseln die Straßenseite. Mit dem Bau von Einrichtungen der Hochschule ist ein Ausbau der Nebenanlagen erforderlich. Durch Verbreiterung des Bünteweges in diesem noch nicht ausgebauten Bereich um ca. 4.0 m zu Lasten der angrenzenden Hochschul- und Privatgrundstücke erhält die Verkehrsfläche wie im übrigen Abschnitt des Bünteweges durchgehend eine Gesamtbreite von 17.50 m, sodass die Nebenanlagen entsprechend ausgebaut werden können. Der erforderliche Grundstückseingriff beträgt ca. 1.280 m², davon entfallen ca. 1.182 m² auf das Hochschul- und ca. 98 m² auf das Privatgrundstück. Die interne Erschließung der Hochschulflächen erfolgt durch private Wege.

Ein öffentlicher Weg für Fußgänger und Radfahrer entlang der nord - östlichen Grenze des Plangebietes soll die drei Straßen Röhrichweg, Heisterholzwinkel und Am Heisterholze

miteinander verbinden und zur Verbesserung der Naherholung beitragen. Er ist Bestandteil einer geplanten öffentlichen Grünverbindung, die das im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel einer Verknüpfung mit dem Stadtteil Kirchrode verfolgt. Teile dieser Grünverbindung sind bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert.

Durch die Haltestelle Bünteweg der Stadtbahnlinie D an der Bemeroder Straße ist die Hochschule gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Im Bünteweg verkehrt außerdem die Buslinie 370 mit zwei Haltestellen im Hochschulbereich.

2.3 Versorgung

Im Bünteweg sind Schmutz - und Regenwasserkanäle sowie die erforderlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Elt vorhanden.

Nach Auskunft der Hochschule wird zurzeit eine Studie zur künftigen Versorgung erarbeitet. Untersucht wird, ob die zentrale Heizanlage südlich des Bünteweges, die die Gebäude der TiHo mit Wärme versorgt, für den zukünftigen Wärmebedarf erweitert wird. Als Option wird der Anschluss an das Fernwärmenetz untersucht; allerdings wären für den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in Kirchrode erhebliche Aufwendungen erforderlich.

Die zur Sicherung der Eltversorgung erforderlichen zusätzlichen Trafos können im Plangebiet als Nebenanlage errichtet werden.

2.4 Grünflächen – Wiesen und Weiden

Wesentliches Ziel der Grünplanung für das Plangebiet ist es, möglichst große, zusammenhängende Freiräume mit eindeutigem Charakter zu erhalten und deren Nutzbarkeit durch die Hochschule und die Hochschulangehörigen zu sichern. Alle Grünflächen werden daher ihrer künftigen Funktion entsprechend als „Private Grünflächen für Zwecke der Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover“ festgesetzt. Die vorgesehene Zweckbestimmung „Wiesen und Weiden“ für alle Grünflächen wird auf der Südseite des Büntegrabens durch die Zweckbestimmung „Forum“ ergänzt.

Diese zusätzliche Kennzeichnung trägt der mittel- bis langfristig angestrebten Funktion dieser Fläche als Teil eines Parks im zentralen Hochschulbereich Rechnung. Der Hochschulpark soll nach den Zielen des Gesamtkonzeptes eine herausragende Bedeutung für die Hochschule am Bünteweg haben; er nimmt städtebaulichen Bezug auf die benachbarten historischen Gartenanlagen Bünteweg Nr. 3 und Nr. 17 sowie Bemeroder Straße Nr. 39.

Die Festsetzung „Private Grünfläche“ steht einer teilweisen Inanspruchnahme als Ersatzfläche für das § 28 a - Biotop oder für eine Anlage zur Regenwasserableitung nicht entgegen.

Die Grünflächen bilden zusammen ein großräumiges System, das die strengen Strukturen der Hochschulbauten landschaftlich einbinden soll.

Die Festsetzung der Grünflächen trägt außerdem dem Bedarf an Weide- und Auslaufflächen für die Tiere der Kliniken Rechnung. Nach den Vorschriften des Tierschutzgesetzes ist eine verhaltensgerechte Unterbringung zu gewährleisten. Einem Pferd z. B. sind drei bis sechs Stunden am Tag Bewegung zu verschaffen. Zuchtstuten, Fohlen und Jungpferden ist grundsätzlich täglich Auslauf und Weidegang zu gewähren. Bei den Tieren handelt es sich vorwiegend um in der Rekonvaleszenz befindliche Patienten in Einzel- oder Gruppenhaltung.

Nach Berechnungen der Hochschule ist ein ausreichendes Angebot an Weide- und Auslaufflächen gegeben, wenn dafür ca. 5 ha Fläche zur Verfügung stehen:

- der Umfang der festgesetzten Grünflächen für Zwecke der Stiftung Tierärztliche Hochschule beträgt ca. 3.5 ha,
- mind. 50 % entsprechend ca. 0.5 ha der als „von der Bebauung freizuhalten Fläche für ein geplantes Gewässer“ festgesetzten Fläche stehen für eine Beweidung zur Verfügung,
- ca. 0.6 ha stehen bei einer mind. 50 % igen Beweidung des als Trockenbecken ausgestalteten Regenrückhaltebeckens zur Verfügung (Hinweis auf Punkt 3. der Begründung),
- die Stadt stellt der Hochschule ein ca. 0.56 ha großes, an die Hochschulflächen unmittelbar nördlich angrenzendes städtisches Grundstück für Weidezwecke zur Verfügung.
- weitere ca. 1.66 ha stehen der Hochschule auf unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zur Verfügung, ca. 1.3 ha davon sind Pachtflächen.

Mit dem gegebenen Flächenangebot kann eine Überbeweidung am Standort Bünteweg vermieden werden.

Die als öffentliche Grünverbindung festgesetzte Grünfläche entlang der nord - östlichen Planbegrenzung nimmt die unter Punkt 2.2 Verkehr beschriebene Wegeverbindung auf. Langfristiges Ziel ist es, die Wege im Bereich der angrenzenden Kleingärten bis zu einem Anschluss an die Bemeroder Straße fortzuführen sowie mit den internen Erschließungswegen des Hochschulgeländes, insbesondere des Forumsbereiches, zu verknüpfen. Die vorgesehene Breite der Grünverbindung von durchschnittlich 10 m ist ausreichend für die Anlage eines Fuß - und Radweges sowie beidseitigen Anpflanzungen von Gehölzen. Die Flächeninanspruchnahme des Hochschulgrundstücks für die Grünverbindung beträgt ca. 2.550 m².

3. Gräben; Regenrückhaltung

Der Büntegraben durchfließt das Plangebiet in etwa mittig in Ost - West - Richtung. Er dient als Gewässer III. Ordnung dem Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Stadtteil Kirchrode. Der das Plangebiet begrenzende Heistergraben liegt im Geltungsbereich des nördlich anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1112. Ein Verbindungsgraben mit untergeordneter Bedeutung verläuft in Nord - Süd- Richtung zwischen Büntegraben und Heistergraben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hannover hat durch die Darstellung des Symbols Rückhaltebecken im Bereich des Hochschulgeländes unmittelbar hinter der Auslaufstelle des Büntegrabens bereits der Tatsache Rechnung getragen, dass die zunehmende bauliche Entwicklung und Befestigung von Flächen in Kirchrode zu einer sukzessiven Abflusszunahme im Büntegraben führt. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem etwa 157 ha großen Einzugsgebiet muss von der Auslaufstelle „Am Heisterholze“ über das Hochschulgelände durch den Büntegraben zum Landwehrgraben transportiert werden.

Der Büntegraben hat aufgrund der geringen Einschnitttiefe und des geringen Sohlgefälles eine mittlere Leistungsfähigkeit von 500 l / sec. Demgegenüber steht eine anfallende Wassermenge von 2240 l / sec für ein einjähriges Wasserereignis. Diese gravierende Differenz lässt erkennen, dass es bereits bei kleinen Regenereignissen zu Ausuferungen des Büntegrabens mit Vernässung der Weiden im Hochschulbereich und in Einzelfällen zu Rückstau in die Kanalisation mit der Gefahr der Überschwemmung von Kellern kommt. Regenrückhalteeinrichtungen sind daher zwingend erforderlich.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden deshalb im Auftrag der Stadt durch das Büro bpi Hannover in einer gutachterlichen Stellungnahme zur Regenwasserbewirtschaftung im Abflussgebiet des Büntegrabens die verschiedenen Möglichkeiten zur Regenrückhaltung unter Einschluss von

- vorbeugenden Versickerungsmaßnahmen im Stadtteil sowie

- dezentralen Rückhalteeinrichtungen im Stadtteil und
- Ausbau und Renaturierung des Büntegrabens

untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass aus hydraulischen und wasserwirtschaftlichen Gründen ein Rückhaltebecken sinnvollerweise direkt am Auslauf Am Heisterholze zu platzieren ist. Das erforderliche Speichervolumen kann unter Einbeziehung der untersuchten Möglichkeiten zur Regenrückhaltung erheblich reduziert und der ursprünglich ermittelte Flächenbedarf für das Becken dadurch von ca. 2.0 ha auf ca. 1.2 ha verringert werden. Außerdem müssen Flächen für die Herstellung neuer und den Ausbau bestehender Rückhaltebecken im vorhandenen Siedlungsgebiet bereit gestellt werden -

Für die Ausführung des Rückhaltebeckens wurden dabei von der ARGE Büntegraben (Planungsbüro Aland und Ingenieurgesellschaft GISoPLAN) - innerhalb einer im Auftrag der Stadt erarbeiteten konzeptionellen Lösung zur naturnahen Umgestaltung des Büntegrabens unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen, städteplanerischen und naturschutzrechtlichen Zielvorstellungen im Bereich des Bebauungsplanes - mehrere Varianten betrachtet. Ausgeschieden war aus Kostengründen die Variante Rückhaltung in einem unterirdischen Speicher. Die Variante Nutzung des am nördlichen Rande des Hochschulgelände gelegenen Heistergrabens wurde wegen der ungünstigen Höhenlage des Gewässers nicht weiter verfolgt. Bei der nun vorgeschlagenen Lage direkt am Auslauf Am Heisterholze wurden die Ausführungen „Sumpf“ und „Trockenbecken“ untersucht.

Trotz der wasserwirtschaftlichen Vorteile der Ausführung „Sumpf“ wird ein Trockenbecken mit einem Volumen von ca. 5000 m³ und flachen Böschungen vorgeschlagen, das sich in das angrenzende Weideland einfügt und für eine Beweidung geeignet ist, wenn durch entsprechende Unterhaltung Gewässerverunreinigungen entgegengewirkt wird. Damit soll dem Weideflächenbedarf der Hochschule Rechnung getragen werden.

Dem Vorschlag der ARGE Büntegraben entsprechend setzt der Bebauungsplan eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche für ein geplantes Gewässer mit der näheren Bezeichnung Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Planbereich fest. Die Beckengröße beträgt ca. 1.2 ha. Die Einschränkung für die Weidenutzung durch die Anlage des Beckens soll 50 % bzw. 0.6 ha nicht übersteigen. Dies soll im Zuge der Ausführungsplanungen für das Becken berücksichtigt werden.

Für die naturnahe Umgestaltung des Büntegrabens wurden ebenfalls mehrere Varianten untersucht. Bei der zur Ausführung vorgeschlagenen Variante 3 verläuft das Gewässer mäandrierend in einem 10 m breiten Korridor am nördlichen Rand des Sondergebietes, der Unterhaltungsweg verläuft durchgehend auf der Nordseite des Grabens. In den Bebauungsplan wurde die Festsetzung einer 20 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Fläche für ein geplantes Gewässer mit der näheren Bezeichnung „Graben“ übernommen. Die gesamte freizuhaltende Fläche für die naturnahe Gestaltung des Grabens beträgt ca. 13.300 m², hiervon werden allerdings nur 50 %, d.h. maximal 6.150 m² in Anspruch genommen. Der Flächenanteil der städtischen Grabenparzelle daran beträgt ca. 1.660 m². Die im städtebaulichen Ideenwettbewerb vorgeschlagene Variante, den Graben weitläufig nach Norden zu verlegen, wurde wegen des großen Flächenbedarfs und der eingeschränkten Nutzbarkeit der Weideflächen sowie aus topografischen Gründen nicht weiter verfolgt.

Für die naturnahe Umgestaltung des Büntegrabens und den Bau des Rückhaltebeckens sind Planverfahren nach dem Niedersächsischen Wasserrecht durchzuführen. Die für Gewässer geltenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind anzuwenden. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Stadt Hannover vom 4.1.1984. Die Anlage von Grabenbrücken ist ebenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren bzw. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Der untergeordnete Verbindungsgraben zwischen Büntegraben und Heistergraben wird in seinem Bestand als Wasserfläche festgesetzt. Eine Umgestaltung ist schon wegen seiner Lage innerhalb des nach § 28 a geschützten Biotops nördlich des Büntegrabens nicht vorgesehen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet selbst in das öffentliche Kanalnetz gilt eine Abflussbeschränkung von 20 l/s *ha; darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Bei einer Ableitung in den Büntegraben ist dessen beschränkte Aufnahmekapazität zu beachten und generell eine Begrenzung der Einleitmenge auf 3 l/s *ha erforderlich. Diese Abflussspende repräsentiert in etwa einen natürlichen Abfluss aus dem Gebiet vor der Bebauung. Für Einleitungen von Niederschlagswasser in den Büntegraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wegen des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung von Regenwasser voraussichtlich nicht möglich. Der nach den Bemessungsrichtlinien ATV - A 138 erforderliche Mindestabstand von 1.0 m zwischen der Sohle von Versickerungsanlagen bis zur Oberkante des höchsten Grundwasserstandes (ca. 59.00 m ü N.N.) ist bei den vorhandenen Geländehöhen von ca. 59.00 m ü NN. im Westen und ca. 60.00 m ü.NN. im Osten des Plangebietes nicht gewährleistet. Auf Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers wird daher verzichtet.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Immissionsschutz

Der Schutzanspruch des geplanten sonstigen Sondergebietes Stiftung Tierärztliche Hochschule, in dem Wohnungen nicht allgemein, sondern nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Institutsleitung und Gäste zulässig sind, ist vergleichbar mit dem eines Gewerbegebietes (GE), allenfalls mit dem eines Mischgebiet (MI). Für diese gelten nach der DIN 18005 Orientierungswerte von 65 dB(A) bzw. 60 dB(A). Nach dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 liegt das Plangebiet - aufgrund des von der Güterumgebungsbahn sowie den benachbarten Straßen Bünteweg und B 65 ausgehenden Verkehrslärms - überwiegend im Lärmpegelbereich 50 - 55 dB (A), zum Teil bis 60 dB (A). Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher im Gebiet selbst nicht erforderlich.

Um die von der Hochschule selbst ausgehende Lärmbelastung bewerten zu können, wurde von der Stadt ein Gutachten zur Ermittlung der Geräuschimmissionsbelastung in der Nachbarschaft des Standortes Bünteweg in Auftrag gegeben. Anlass war eine ursprünglich westlich an das Plangebiet angrenzend geplante Wohnbebauung. Grundlage war die bauliche Konzeption eines vom Staatlichen Baumanagement II vorgelegten Testentwurfes für das Klinikum I mit dem so genannten Hundehaus sowie die vom RW TÜV Essen im Auftrag der Hochschule zusammengestellten künftig zu erwartenden Geräuschemissionen.

Als Hauptgeräuschquellen wurden zugrunde gelegt:

- Hundeklinik - Stallungen, An- und Abfahrt,
- Pferdeklinik - An- und Abfahrt, Getrappel, Vortrab,
- Schmiede - Betrieb, Anlieferung und Abtransport.

Die auf dieser Grundlage rechnerisch ermittelten Werte zeigen im Ergebnis, dass in der Nachbarschaft des geplanten Klinikums I tagsüber bereits ohne weitergehende Lärminderungsmaßnahmen die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Dies gilt für die vorhandenen, nördlich angrenzenden Kleingartenflächen, das

nordöstlich benachbarte reine Wohngebiet (WR) und für den Ostrand des westlich angrenzenden Kerngebietes (MK).

Für die Nachtzeit (nur für das Wohngebiet relevant) wurde die so genannte ungünstigste Nachtstunde beurteilt, d.h. es wurde zur Sicherheit vorausgesetzt, dass das für die Ausläufe und Freiflächen postulierte Hundegebell und Geräusche durch An - und Abfahrten sowie Entladevorgänge im Bereich der Pferdeklunik zeitgleich auftreten können. Bei diesem Ansatz ergeben sich im Bereich des vorhandenen reinen Wohngebietes mögliche Überschreitungen der Richtwerte der T.A.Lärm – deren Werte mit den der DIN 18005 identisch sind - um rund 3 bis 8 dB (A). Das Gutachten zeigt, dass durch Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Einrichtungen und Anlagen der Tierärztlichen Hochschule Pegelminderungen erzielt werden können, die die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte sicherstellen können. Die Tierärztliche Hochschule beabsichtigt, im Zuge der Überarbeitung und Konkretisierung des Klinikentwurfes ein weiteres Gutachten in Auftrag zu geben, das den aktuellen Planungsstand des Klinikums berücksichtigt.

Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ist im Zuge der Genehmigungsverfahren für die einzelnen Baumaßnahmen zu führen. Unzumutbare und unvermeidbare Lärmbelastungen für die angrenzenden Nutzungen sind aus dem Hochschulgelände selbst daher nicht zu erwarten.

Zu Geruchsemissionen, die von den Einrichtungen der Stiftung Tierärztliche Hochschule ausgehen können, sowie zum Aufkommen von Ungeziefer liegen keine konkreten Hinweise oder Angaben vor, sie sind jedoch bei den Weideflächen in gewissem Umfang nahezu unvermeidbar. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass diese Emissionen in der Regel als „natürlich“ und daher als nicht so belästigend empfunden werden. Bei den Dunglegen ist im Einzelfall zu prüfen, ob unzumutbare Geruchsbelästigungen entstehen können und wie sie, etwa durch eine Umhausung, vermieden werden können. Die innerhalb von Einrichtungen der Hochschule entstehenden Gerüche können bei sorgfältiger Planung gemindert werden. Notwendige Maßnahmen sind im Zuge der Genehmigungsverfahren für die Hochschuleinrichtungen im Einzelnen nachzuweisen um sicherzustellen, dass die allgemeinen Voraussetzungen für ihre Zulässigkeit gemäß § 15 BauNVO gegeben sind und keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen von Ihnen ausgehen.

4.2 Naturschutz

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 13.5 ha große Fläche; ca.0.3 ha davon dienen dem Straßenverkehr. Die Fläche stellt sich als attraktive Grünlandfläche mit vielfältigen Blühaspekten und für städtische Verhältnisse bemerkenswert weitreichenden Sichtbeziehungen dar. Gehölzbestände schirmen gegen anschließende Bebauung ab und verleihen der gesamten Fläche einen naturbetonten Charakter.

Anzutreffen sind ca. 7 ha mäßig nährstoffreiche Weiden in z.T. feuchter Ausprägung. Im westlichen Teil befinden sich ca. 2 ha Brachflächen ehemaligen Erwerbsgartenbaus. Zwischen dem weitgehend trockengefallenen Heistergraben und dem Büntegraben, der die Oberflächenentwässerung großer Teile Kirchrodes gewährleistet, sind auf einer beweideten Fläche von ca. 1.5 ha Kleinseggenrieder vorhanden, die gemäß § 28 a NNatG besonders geschützt sind. Südlich angrenzend befindet sich ein weiteres 28 a Biotop. Es umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m². Hierbei handelt es sich um einen seggen-, binsen- bzw. hochstaudenreichen Flutrasen. Es ist davon auszugehen, dass beide Biotope durch Stauwasser- und Grundwassereinfluss entstanden sind und auch bei geregelterm Wasserabfluss im Büntegraben (Hinweis auf Punkt 3. der Begründung) in ihrem Schutzstatus erhalten bleiben.

Innerhalb eines etwa 2.500 m² großen Streifens Ruderalflur befindet sich ein älterer Baumbestand, ebenso in den Randbereichen der Wiesenflächen. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind bebaut bzw. als Parkplatz, Verkehrsfläche o.ä. genutzt.

Der größte Teil des Plangebietes weist aufgrund seiner Durchmischung von großflächigen Weiden mit gehölzbestimmten Lebensräumen und den Gräben einen relativ hohen Wert für Pflanzen und Tiere auf, laut Grünordnungsplan u.a. mit Vorkommen von Grünspecht und Schafstelze (in der roten Liste für Niedersachsen jeweils als „gefährdet“ eingestuft). Im Bereich der Kleinseggenrieder (28 a Biotop) sind mit Blaugrüner Segge („gefährdet“ nach der Roten Liste), Einspelziger Sumpfsimse und Graugrüner Binse seltene Pflanzenarten festgestellt worden.

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

- Die u. a. aus Gründen relativ geringer Flächeninanspruchnahme gewählte dreigeschossige Bebauung stellt aufgrund weitreichender Sichtbeziehungen im ebenen Weideland eine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes dar.
- Eine Bebauung hat eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge.
- Die durch die Planung ermöglichte Bebauung beeinträchtigt die nächtliche Kaltluftproduktion der bisherigen Weide- und Brachflächen.
- Durch die vorgesehene Bebauung der Weiden- und Gartenbaubrachen wird der gesamte, nördlich des Bünteweges gelegene Lebensraumkomplex in seiner Ausdehnung reduziert. Übrigbleibende Teilbereiche werden verstärkten Störungen ausgesetzt und dadurch z.B. in ihrer Funktion als Lebensraum für Vögel beeinträchtigt. Die Lebensgemeinschaften am Büntegraben werden zunächst durch Bautätigkeiten beeinträchtigt. Die am Heistergraben ansässige Fauna erfährt eine Störung, wo die geplante Grünverbindung in unmittelbarer Nähe vorbeigeführt wird.

Die beschriebenen Auswirkungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

4.2.2 Eingriffe gemäß § 21 BNatSchG

Für den östlichen Teil des zwischen Büntegraben und Bünteweg gelegenen Plangebietes besteht bereits nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) Baurecht. Für derartige Fälle sieht § 1a des Baugesetzbuches vor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch soll die derzeitige Situation in diesem Bereich auch in Bezug auf Naturhaushalt und Landschafts- bzw. Stadtbild entsprechend den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB erhalten bzw. aufgewertet werden. Ferner gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover unabhängig davon.

Die übrigen Teile des Plangebietes befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die hier zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind auszugleichen. Der entsprechende Eingriffsbereich ist durch ein Planzeichen (Umgrenzung der Fläche, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind) kenntlich gemacht worden.

Die Eingriffsfläche beträgt nach Abzug der Biotopfläche ca. 3.1 ha. Insgesamt ist dieser Eingriff nicht zu vermeiden, da den Belangen der Hochschule aus den unter Punkt 1. dargelegten Gründen, die für eine Bebauung sprechen, ein höheres Gewicht beigemessen wird.

Maßnahmen zur weiteren Vermeidung oder zur Minimierung von Eingriffen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Bodenverhältnisse, der insgesamt begrenzten Flächenreserven für die Hochschulentwicklung, aber auch wegen der spezifischen Anforderungen einer tierärztlichen

Hochschule an Flächennutzung und Gebäudekonstruktion nur in eingeschränktem Umfang möglich. So muss wegen des oberflächennah anstehenden Grundwassers auf Festsetzungen zur Oberflächenwasserversickerung verzichtet werden, damit ein hydraulischer Kontakt vermieden wird; wegen des zu erwartenden relativ hohen Anteils an Stallgebäuden mit leichten Dachkonstruktionen und geneigten Dächern wird auf die Festsetzung von Dachbegrünungen verzichtet.

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen sind in den Teilen A, B und C des Bebauungsplanes vorgesehen:

Teil A:

- Mit der zulässigen Zahl von III Vollgeschossen sowie der max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.9 wird eine angemessene Verdichtung der Baumassen und - bei geeigneten Einrichtungen - eine Stapelung der Nutzungen ermöglicht. Dies trägt zur Minimierung der Bodenversiegelung bei.
- Um den Bewuchs sicherzustellen sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, innerhalb der Pflanzflächen ausgeschlossen.
- In der westlichen Eingriffsfläche sind Grundstücke zu mind. 10 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte soll je angefangene 100 m² mind. ein heimischer, standortgerechter Baum oder Obstbaum (Hochstamm) oder fünf heimische, standortgerechte Sträucher betragen (§ 4 textl. Festsetzungen).
- In der östlichen Eingriffsfläche ist straßenbegleitend ein 6 m breiter Pflanzstreifen mit folgender Pflanzdichte festgesetzt: An standortgerechten, heimischen Gehölzen sind je 100 m² Pflanzfläche mind. 1 Laubbaum und 10 Sträucher (Mindesthöhe 2m) anzupflanzen und zu unterhalten (§ 3 textl. Festsetzungen).

Die Festsetzungen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei sowie zu einer Minimierung der Bodenversiegelung; es entstehen Standorte für Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen. Weiterhin führt dies zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für die im Hochschulbereich Tätigen.

Außerdem soll die naturnahe Umgestaltung des BünTEGRABENS innerhalb des Plangebietes - Teil A - den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden. Damit soll bereits am Ort des Eingriffs eine Teilkompensation erreicht werden, was sowohl aus Sicht des Naturschutzes als auch angesichts der Knappheit an städtischen Grundstücken, die für Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, anzustreben ist.

Die 20 m breite Fläche für ein geplantes Gewässer wird daher zusätzlich als Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und durch textliche Festsetzung dem Eingriffsgrundstück zugeordnet. Wegen der 50 % igen Beweidungsmöglichkeit ist allerdings eine naturschutzfachliche Aufwertung nur auf der südlichen Hälfte der Ausgleichsflächen gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass die im Privatbesitz befindliche Teilfläche für ein geplantes Gewässer, die für den Ausbau benötigt wird, (ca. 180 m²) durch die Hochschule erworben wird.

Aufgrund der vorgenommenen Eingriffsbewertung gemäß dem städtischen Modell EIBE reichen die beschriebenen Festsetzungen bzw. Maßnahmen jedoch nicht aus, den Eingriff, der unabhängig vom Eingriff in das gemäß § 28a NNatG geschützte Biotop zu erwarten ist, vollständig innerhalb des Plangebietes - Teil A - zu kompensieren. Zum Ausgleich müssen daher an anderer Stelle zwei weitere Flächen - Teile B und C - herangezogen werden:

Teil B:

Anlage von ca. 2.1 ha Auwald und Extensivgrünland auf städtischer Fläche in der Döhrener Masch (Gänseanger). Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 993 als

öffentliche Grünverbindung bzw. öffentliche Spiel- und Erholungsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits durchgeführt; ihre Übernahme in das Ökokonto der Stadt wurde mit Drucksache Nr. 871 / 99 dokumentiert. Entsprechend dem von der Stadt beschlossenen Programm "Der Grüne Ring & Naturbänder - Maßnahmen zur Freiraumentwicklung in den Landschaftsräumen Hannovers - Umsetzungsprogramm 1998 – 2002" wurden auf dem Gänseanger typische Gehölze der Weichholzaue gepflanzt. Die Waldbegrünung erfolgt durch eine Initialpflanzung mit Weiden. Die Anpflanzung wird vorübergehend zum Schutz gegen Betreten eingezäunt und kann später dem freien Spielen in der Natur zur Verfügung stehen. Es wird, wie im Bebauungsplan Nr. 993 festgesetzt, eine Spiel- und Erholungsfläche ohne Ausstattung für das freie Kinderspiel sein.

Die Fläche wird im Teil B des Bebauungsplanes zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Umwandlung des Grünlandes beinhaltet eine Aufwertung der Landschaft und wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme dem Grundstück, auf dem der Eingriff stattfindet, zugeordnet.

Teil C:

Aufgrund der Berücksichtigung von Anregungen der Tierärztlichen Hochschule bleibt es bei der ursprünglich veranschlagten Größe der externen Ausgleichsmaßnahme:

Umwandlung einer ca. 5.360 m² großen, bislang als Acker- und Intensivgrünland genutzten städtischen Fläche östlich der Breitenrtrift in Isernhagen - Süd in Extensivgrünland. Diese Nutzungsart ist hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit höher einzustufen als die zurzeit als Acker genutzte Fläche. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die in den Planteilen A, B und C festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie nachstehend näher bestimmt auszugestalten:

- A: Naturnahe Gestaltung von Fließgewässern (gem. Punkt 2.2 der Anlage zur Kostenerstattungssatzung).
- B: Anlage eines Auwaldes (gem. Punkt 1.3 der Anlage zur Kostenerstattungssatzung).
- C: Umwandlung von Acker und intensiv genutztem Grünland in extensiv genutztes Grünland (gem. Punkt 5.4 bzw. 5.5 der Anlage zur Kostenerstattungssatzung).

Da die Eingriffsbewertung auch die erforderliche Verbreiterung des Bünteweges erfasst, werden die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich anteilmäßig zu 96,21 % dem Bauland und zu 3,79 % den öffentlichen Verkehrsflächen - nördliche Nebenanlagen - zugeordnet.

Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

4.2.3 Besonders geschützte Biotop gemäß § 28a N NatG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei gemäß § 28 a N NatG besonders geschützte Biotop. Dort sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, verboten. Es handelt sich hier um ein gesetzliches Verbot, das einer Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB nicht zugänglich ist:

Das § 28a Biotop nördlich des BünTEGRABENS umfasst ca. 1.5 ha. Es handelt sich hierbei um eine nährstoffreiche Nasswiese. Das Biotop soll als private Grünfläche für Zwecke der Tierärztlichen Hochschule und in einem 20 m Streifen entlang des BünTEGRABENS als von Bebauung freizuhalten Fläche für ein geplantes Gewässer mit der näheren Bezeichnung Grabenrenaturierung festgesetzt werden. Beide Festsetzungen stehen dem Schutzzweck nicht entgegen: Eine Beweidung der Fläche kann wie bisher erfolgen; die naturnahe Umgestaltung des BünTEGRABENS stellt ebenfalls keine Beeinträchtigung des Biotops dar. Auch bei geregelter Wasserabfluss im BünTEGRABEN bleibt der Schutzstatus des Biotops, das durch Stauwasser- und Grundwassereinfluss entstanden ist, erhalten.

Die geplanten Vorhaben innerhalb des angrenzenden Sondergebietes müssen den Schutzstatus berücksichtigen: Da der Zustand des besonders geschützten Biotops an den Wasserhaushalt gekoppelt ist, kann von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden, wenn dieser im Rahmen der Bauphase oder durch Gebäude verändert wird. Von einer erheblichen Beeinträchtigung kann ebenfalls ausgegangen werden, wenn Schlagschatten von Gebäuden ausgehen, da die vorgefundenen Pflanzengesellschaften auf Besonnung angewiesen sind.

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Biotops vor Beeinträchtigungen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen zu regeln.

Das § 28a Biotop südlich des BünTEGRABENS umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m². Hierbei handelt es sich um einen seggen-, binsen-, bzw. hochstaudenreichen Flutrasen. Die vorkommende Pflanzengesellschaft weist darauf hin, dass dauerhaft feuchte bis nasse Bodenverhältnisse vorherrschen.

Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Sondergebiet Stiftung Tierärztliche Hochschule und als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan stellt zwar keinen unmittelbaren Eingriff in die vorhandene Situation dar. Allerdings ist vorausschauend zu prüfen und zu beurteilen, ob eine Ausnahmesituation nach § 28a Abs. 5 N NatG vorliegt und im Grundsatz im konkreten Fall, z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, von den Ausnahmemöglichkeiten Gebrauch gemacht werden darf: § 28a Abs. 5 Nr. 2 N NatG sieht vor, dass die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den genannten Verboten zulassen kann, wenn die Ausnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind. Dazu können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet werden.

Die Tierärztliche Hochschule hat mit Datum vom 8.6.2001 für das Klinikum I, das auf dieser Fläche errichtet werden soll, in einem Antrag dargelegt, dass die Voraussetzungen auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 28a N NatG vorliegen. Die Stadt Hannover hat als damalige untere Naturschutzbehörde nach Prüfung der eingereichten Unterlagen festgestellt, dass diese Ausnahme erteilt werden kann, da überwiegende Gründe des Allgemeinwohls vorliegen und die Ausnahme zur Realisierung des Vorhabens überdies notwendig ist. Das gemäß § 28a N NatG besonders geschützte Biotop kann bei Durchführung des Vorhabens nicht erhalten werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme sind gegeben.

Der Schutzstatus des Biotops steht somit einer Festsetzung der Fläche als Sondergebiet für Zwecke der Stiftung Tierärztliche Hochschule nicht entgegen. Gemäß § 28 a Abs. 5 N NatG besteht jedoch eine grundsätzliche Verpflichtung zu Ersatzmaßnahmen, um den Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren. Von der Verpflichtung zu Ersatzmaßnahmen kann nicht im Wege einer Abwägung Abstand genommen werden. Aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 12 N NatG hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen. Der vom Eingriff betroffene Raum ist nach Rücksprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (N L Ö) der Naturraum 520.0 „Kirchroder Hügelland“.

Zur Auswahl von Ersatzflächen zeigt das vom Staatlichen Baumanagement Hannover II bei der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Aland in Auftrag gegebene Gutachten mehrere Lösungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf. Als Ersatz für die

Inanspruchnahme der ca. 1.500 m² großen Biotopfläche südlich des BünTEGRABENS kämen demnach Flächen nördlich des BünTEGRABENS in der Größenordnung zwischen 1.875 m² und 3.000 m² je nach Lage in Frage. Die zukünftige Nutzung kann - und sollte, nach dem Gutachtervorschlag - in Art und Intensität der aktuellen Weidenutzung entsprechen. Mit einer Einschränkung der Weidenutzung durch den Ersatzflächennachweis muss daher nicht gerechnet werden. Die geschätzten Kosten der Lösungen beschränken sich nach dem Gutachten weitgehend auf das Ausschleppen flacher Mulden und wurden mit 2.800 € und 2.100 € ermittelt.

Ebenso in Frage kämen Flächen zwischen BünTEGRABEN und BünTEWEG östlich des geplanten Klinikums, u. a. im Bereich des zu erwerbenden Grundstücks.

Damit ist nachgewiesen, dass der Verpflichtung zu Ersatzmaßnahmen für das § 28 a Biotop nachgekommen werden kann. Ob im Vollzug dann tatsächlich auf diese Möglichkeit oder auf eine andere, evtl. externe Lösung zurückgegriffen wird - das Ing. - Büro Aland untersucht derzeit weitere Flächen des Landes Niedersachsen und prüft deren Geeignetheit zum Ersatzflächennachweis - und wie die konkrete Ausgestaltung erfolgt richtet sich dann, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist, nach dem tatsächlich zur Prüfung anstehenden - und nicht nach dem planungsrechtlich möglichen - Bauvorhaben bzw. Eingriff. Ein entsprechender Antrag auf die Ausnahmegenehmigung nach § 28a NNatG wird von der Tierärztlichen Hochschule unter Vorlage der Ausführungsplanung gestellt werden.

4.3 Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover

Für den Bereich im östlichen Plangebiet, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und für den nach § 1a BauGB kein Ausgleich erforderlich wird, ist unabhängig davon die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden. Für evtl. hier zu entfernende Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Anfang August 2001 geänderte Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterwirft Bebauungspläne, mit denen größere Projekte oder größere Baugebiete ermöglicht werden, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

- Eine UVP - Pflicht besteht bei Projekten für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m²;
- Die Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles , d.h. Klärung, ob es wegen besonderer negativer Aspekte im Einzelfall geboten ist, auch unter 100.000 m² zulässiger Grundfläche die komplexe Prüfung durchzuführen, besteht bei Projekten für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Da die zulässige Grundfläche im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO nur ca. 16.000 m² beträgt, fällt der Bebauungsplan nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes. Gleichwohl sind die Umweltbelange - unabhängig von einer Verpflichtung aus dem UVP - umfassend erfasst, bewertet und in die Abwägung eingestellt worden.

4.5 Altlasten

Informationen zu Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt. Südwestlich angrenzend zum Plangebiet ist eine Verdachtsfläche (Nr. 4257, Labor Kali und Salz AG) bekannt, von der nach Erkenntnissen aus der historischen Recherche zur Stadtbahnlinie D keine Auswirkungen auf den Plan zu erwarten sind.

4.6 Kampfmittel

Nach Mitteilung der Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigung - weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung innerhalb des Planbereiches - ausgenommen Bünteweg - aus. Es ist daher nicht auszuschließen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück eine Oberflächensondierung durchführen zu lassen.

5. Grunderwerb

Innerhalb des Plangebietes liegt ein 5.260 m² großes, zur Zeit als Grün- und Gartenland genutztes privates Grundstück, das zu ca. 4.732 m² als private Grünfläche für Zwecke der Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover, zu 430 m² als von Bebauung freizuhaltende Fläche für ein geplantes Gewässer und zu ca. 98 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Stiftung Tierärztliche Hochschule führt mit dem Eigentümer Verhandlungen über einen Erwerb des Grundstücks. Für den Fall, dass die Erwerbsverhandlungen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes oder der Inanspruchnahme von Baurechten nicht zum Abschluss kommen, stellt die Tierärztliche Hochschule die Stadt von eventuellen Übernahmeansprüchen des privaten Eigentümers gemäß § 40 Abs. 2 BauGB frei. Eine entsprechende Erklärung wird von Ihr im Rahmen des städtebaulichen Vertrages abgegeben.

6. Kosten für die Stadt

6.1 Kosten der Erschließung

Mit Realisierung der Vorhaben der Stiftung Tierärztliche Hochschule ist ein Ausbau der nördlichen Nebenanlagen des Bünteweges entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen kommt für den Bünteweg allerdings nicht in Betracht, da der Bünteweg im Sinne der Erschließungsbeitragssatzung bereits endgültig hergestellt ist. Die Abrechnung nach der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt scheidet ebenfalls aus; zwar erfüllt die Herstellung der Nebenanlagen den Beitragstatbestand der Verbesserung im Sinne der Straßenausbaubeitragssatzung, eine Beitragspflicht kann jedoch ebenfalls nicht realisiert werden, da die auszubauende Länge keinen abrechnungsfähigen Abschnitt ergibt.

Stattdessen soll die Kostenregelung durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB in Verbindung mit einer entsprechenden Anwendung des § 124 BauGB erfolgen.

Der Ausbau der Nebenanlagen steht in einem sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung der Hochschulflächen; die Übernahme der Ausbaurkosten in Höhe von ca. 72.000 € zuzüglich der anteiligen Kosten der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stiftung Tierärztliche Hochschule, sowie die kostenlose Übertragung der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksfläche in der Größe von ca. 1.280 m² - einschließlich der von privater Seite zu erwerbenden Grundstücksfläche von ca. 98 m² - an die Stadt, ist den Umständen nach angemessen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt daher keine Erschließungskosten

6.2 Kosten der öffentlichen Grünverbindung

Herstellungskosten	ca.	33.150 €
Grunderwerbskosten	ca.	84.150 €

Insgesamt ca. 117.300 €

Die Finanzierung kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

6.3 Kosten des Regenrückhaltebeckens

Herstellungskosten	ca.	200.000 €
Grunderwerbskosten	ca.	396.500 €
Insgesamt	ca.	596.500 €

Die Finanzierung erfolgt zu Lasten des Gebührenhaushaltes der Stadt.

Bei den Grunderwerbskosten für die öffentliche Grünverbindung und das Regenrückhaltebecken handelt es sich um angenommene Kosten. Das jeweilige Verhandlungsergebnis kann hiervon abweichen.

7. Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt erhebt Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover“. Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages. Dieser beträgt für die einzelnen Maßnahmen:

7.1 Naturnahe Gestaltung des Büntegrabens:

Planung	ca.	10.300 €
Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	ca.	99.700 €
Insgesamt	ca.	110.000 €

Gemäß § 107 NWG obliegt die Pflicht zur Gewässerunterhaltung dem Eigentümer der Grabenparzelle. Um die Durchführung der Maßnahme und die kostenlose Übertragung der Fläche an die Stadt zu sichern, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen.

7.2 Anlage eines ca. 2.1 ha großen Auwaldes in der Döhrener Masch:

Herstellung und Entwicklungspflege	ca.	30.505 €
Grunderwerbskosten	ca.	157.500 €
Insgesamt	ca.	188.005 €

7.3 Umwandlung einer ca. 5.360 m² großen Fläche von Acker und intensiv genutztem Grünland in extensiv genutztes Grünland in Isernhagen - Süd:

Herstellung und Entwicklungspflege	ca.	9.500 €
Grunderwerbskosten	ca.	40.200 €
Insgesamt	ca.	49.700 €

7.4 Gesamtkosten der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ca. 347.705 €

Die Gesamtkosten der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen, die zu 96.21 % auf das Bauland und zu 3.79 % auf die Verkehrsflächen entfallen, sind von der Stiftung Tierärztliche Hochschule als Eigentümerin der Flächen, auf denen der Eingriff stattfindet bzw. deren Grundstücke als einzige durch den Bau der Verkehrsfläche bevorteiligt sind, zu tragen.

8. Städtebaulicher Vertrag

Durch vertragliche Vereinbarung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB wird die Kostenübernahme sowohl für die naturnahe Umgestaltung des BünTEGRABENS als Bestandteil der Eingriffsregelung als auch für den Ausbau der Nebenanlagen des BünTEWEGES geregelt. Damit soll gewährleistet sein, dass

- die Eingriffsregelung unabhängig von dem gemäß NWG durchzuführenden Planverfahren für den BünTEGRABEN und
- der notwendige Ausbau der Nebenanlagen des BünTEWEGES

gesichert sind. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird die Regelung zur Ablösung der Kostenerstattungsbeträge für die Ausgleichsmaßnahmen unter Punkt 7.2 und 7.3 ebenso in die vertragliche Vereinbarung einbezogen, wie die Freistellung der Stadt von eventuellen Übernahmeansprüchen Dritter.

Der städtebauliche Vertrag wird der Beschlussfassung des Rates zum Satzungsbeschluss angepasst.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 2.4, 3, 4.2.2, 6.3, 7.1, 7.3, 7.4 ergänzt bzw. überarbeitet.
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
November 2004

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

61.12 / 22.11.04

(Futterlieb)
Baudirektor