

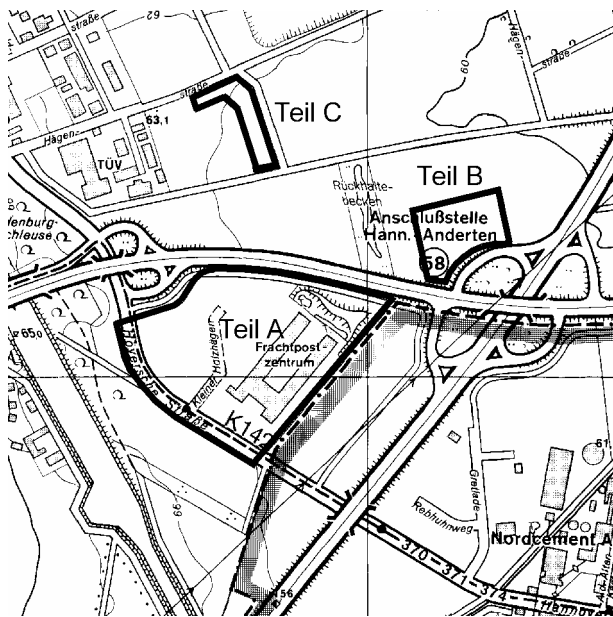
## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 1581

Stadtteil: Anderten

#### Dreiecksfläche Anderten/Höversche Straße

#### Geltungsbereich:



#### Teil A:

Der Teil A wird begrenzt durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Südschnellweges (B 65), die Stadtgrenze zur Stadt Sehnde zwischen B 65 und Höversche Straße und durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Höverschen Straße

#### Teil B:

Der Teil B umfasst nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Anderten gelegene Teilflächen der Flurstücke 27/3, 28/2 und 29/2, Flur 20, Gemarkung Anderten (Flurname: Großer Holzhägen)

#### Teil C:

Der Teil C umfasst eine zwischen Hagenstraße und dem Feldweg nach Ahlten gelegene Teilfläche des Flurstückes 25/1, Flur 18, Gemarkung Anderten (Flurname: Vorderer Holzhägen)

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Es besteht nach wie vor - ungeachtet konjunkturbedingter Schwankungen - ein Bedarf an Standorten für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe. Das Plangebiet ist besonders gut für die Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen geeignet, da sich zum einen keine Wohngebiete in unmittelbarer Nähe befinden und zum anderen das überörtliche Straßennetz (Bundesstraße 65 und Autobahn A7) auf kurzem Wege erreicht werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Die zuvor genannten Standortvorteile haben bereits zur Ansiedlung des Frachtpost-Zentrums und einer Firma für Fördertechnik im Plangebiet geführt. Die Zustimmung bzw. Baugenehmigung für beide Bauvorhaben konnte bereits vorab erteilt werden, da die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Projekte gemäß § 33 BauGB vorlagen. Entsprechend sind einzelne Erschließungsmaßnahmen bereits vorgenommen worden. Der durch diese Baumaßnahmen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken bereits teilweise kompensiert. Auch für die übrigen noch nicht bebauten

Bereiche wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden können. Deshalb ist es erforderlich, zur Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe zum einen auf Flächen nördlich des Südschnellweges (Planteile B und C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzunehmen und zum anderen an der Scholandstraße im Stadtteil Misburg wie im Bereich Wallensteinstraße/Pyrmonter Straße im Stadtteil Oberricklingen die Anpflanzung von Einzelbäumen anzurechnen.

Ursprünglich sollten in diesem Bebauungsplan auch für die Flächen südlich der Höverschen Straße planungsrechtliche Festsetzungen für eine gewerbliche Nutzung getroffen werden. Diese Flächen stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dar, diesem Umstand sollte durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes für anspruchsvollere Nutzungen wie z. B. Büros, Verwaltungen und Hotels Rechnung getragen werden. Hierfür ist derzeit kein Bedarf erkennbar, mit einer entsprechenden Flächennutzungsplan-Änderung sollen jetzt zunächst die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, künftig an dieser Stelle ein „normales“ Gewerbegebiet entwickeln zu können.

Der Flächennutzungsplan stellt das Bauland nördlich der Höverschen Straße als gewerbliche Baufläche und südlich der Bundesstraße 65 eine (schmale) allgemeine Grünfläche dar. Diese Grünfläche wurde bei der 83. Änderung im Jahre 1994 in den Flächennutzungsplan mit dem Ziel aufgenommen, den vorhandenen Entwässerungsgraben zu berücksichtigen. Dieser Graben wird durch die Festsetzung als Wasserfläche – Regenwassergraben – gesichert. Die Flächen nördlich der B 65 sind neben der Darstellung als landwirtschaftlich genutzte Fläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wurde berücksichtigt, dass bei der konkreten Umsetzung dieser doppelten Darstellung im Bebauungsplan die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen nicht in vollem Umfange aufrechterhalten werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes**

### **2.1 Bauland**

Zur Zeit ist der Bestand an gewerblich zu nutzenden Reserveflächen in Hannover für eine effektive Wirtschaftsförderung insgesamt zu gering. Zwar ist der Reaktivierung von Alt-Standorten Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen einzuräumen, jedoch stehen der praktischen Umsetzung dieses Zieles häufig entscheidende Probleme entgegen:

- für andere Nutzungen ungeeignete Bausubstanz,
- Lage in einem städtebaulich sensiblen Bereich,
- Belastung mit Altablagerungen oder sonstigen Beeinträchtigungen.

Wegen der im Abschnitt 1 der Begründung beschriebenen Standortqualitäten ist daher die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewerbliche Bauflächen unverzichtbar.

Das Plangebiet ist von der B 65 und der Autobahn A 7, beide in Hochlage, umgeben. Die nächste Entfernung zu einem Wohngebiet in Anderten beträgt über 500 Meter, zum nächstgelegenen Wohngebiet in Höver über 1000 Meter. Daher ist es möglich und auch sinnvoll, einen Teil der Bauflächen an der Stadtgrenze als Industriegebiet auszuweisen, da auch an derartigen Gebieten in Hannover Bedarf besteht. Diese als Industriegebiet ausgewiesene Fläche ist mittlerweile mit dem Frachtpost-Zentrum bebaut worden. Das entspricht auch den Zielvorstellungen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, in der das Projekt des Frachtpost-Zentrums konkret vorgestellt und so auf der Grundlage Industriegebiet eine der Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB geschaffen wurde. Die übrigen Bauflächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die gewählten Gebietsfestsetzungen korrespondieren mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sehnde, der Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde

stellt die angrenzende Fläche bis zur Autobahn A7 als gewerbliche Baufläche dar. Zu berücksichtigende sensible Nutzungen sind auf dieser Fläche der Stadt Sehnde nicht vorhanden.

Durch die Industrie- und Gewerbegebietsfestsetzungen sind an sich Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 1.200 m<sup>2</sup> möglich. Diese Konkurrenz vom Stadtrand könnte gewachsene traditionelle Zentren in den benachbarten Stadtteilen bzw. Orten beeinträchtigen. Daher sollen entsprechend den städtebaulichen Zielen, der Bereitstellung von Flächen für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe, und in Übereinstimmung mit den städtischen Einzelhandelskonzepten Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Festsetzung könnte es zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen. Daher soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sein, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Um das Plangebiet zu erschließen und städtebaulich zu strukturieren, setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und durch Baugrenzen umfasste überbaubare Grundstücksflächen fest. Die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen schafft einen flexiblen Rahmen für vielfältige gewerbliche Nutzungen. Auf die Festlegung einer Bauweise wird für die Industrie- und Gewerbegebiete verzichtet, da die festgelegten bebaubaren Grundstücksflächen mit dem Maß der baulichen Nutzung und den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß der Nds. Bauordnung die städtebauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben. Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 fest. Es sind sechs Vollgeschosse zulässig. Die Gebiete sollen intensiv genutzt werden können. Die festgesetzten Ausnutzungszahlen bleiben aber im Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Höchstwerte. Nördlich der Grundstückszufahrt zum Frachtpost-Zentrum wurde vor kurzem ein zweigeschossiges Bürogebäude genehmigt und gebaut. Der Bebauungsplan setzt deshalb dort eine zweigeschossig bebaubare Grundstücksfläche fest. Wegen des „Hereinspringens“ dieses Gebäudes in die Fläche, die nach den ursprünglichen Planungsvorstellungen für das Frachtpost-Zentrum nicht überbaut werden sollte, sollen hier die für das Industriegebiet festgesetzten sechs Vollgeschosse nicht zulässig sein.

Die in den nächsten drei Absätzen folgenden Festsetzungen bewirken

- eine Eingrünung der Baugebiete,
- eine Gliederung und Auflockerung der zulässigen Baumasse,
- eine Verhinderung einer durchgängigen Versiegelung und
- somit einen positiven Beitrag zur Gestaltung des künftigen Stadtbildes in diesem Bereich bzw. zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.

Gleichzeitig tragen sie dazu bei, die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt mit auszugleichen (siehe hierzu auch den Abschnitt 3.1. der Begründung - Naturschutz -).

Im Plangebiet sind die Dachflächen, die eine Dachneigung von weniger als 20 Grad aufweisen, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn sie im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, wie z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation technischer Anlagen, bzw. sie zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt, wie z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nur für noch zu errichtende Gebäude.

Mindestens 20 % der Flächen der Baugrundstücke im Plangebiet sind mit einer bestimmten Pflanzdichte zu begrünen. Hierauf anzurechnen sind

- die nach § 4 der textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume zur Gliederung der offenen Stellplatzanlagen,
- die nach § 5 der textlichen Festsetzungen anzupflanzenden und/bzw. zu erhaltenden Bäume und Sträucher auf den Flächen zum Anpflanzen und auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und

- zugunsten des Grundstückes Frachtpost-Zentrum die nach § 8 der textlichen Festsetzungen zu erhaltenden Bäume entlang der Stadtgrenze innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft.

Die offenen Stellplätze in den Baugebieten sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils vier Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. In den Gewerbegebieten sind die entlang des Südschnellweges und der Höverschen Straße festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer bestimmten Dichte zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums sind die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten. Zur Unterstützung der zuvor genannten Planungsziele sollen auf den Flächen, auf denen durch Planzeichen Bepflanzungen entstehen bzw. vorhandene Bepflanzungen erhalten werden sollen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften hier zulässig wären, ausgeschlossen werden. Ausgenommen sollen hiervon Einfriedungen, Zufahrten, notwendige Flächen für die Feuerwehr und/oder des Rettungsdienstes und zusätzlich im Industriegebiet Anlagen für die Regenwasserrückhaltung sein.

Die notwendigen Einstellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken realisiert werden.

Für die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG (zulässige Bauhöhe von 60 m über Grund) ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen.

Das Gebiet ist nach seiner Größe für eine Beheizung mittels Kraft- und Wärmekopplung geeignet. Die Landeshauptstadt Hannover wird beim Verkauf von Grundstücken darauf hinwirken, dass umweltfreundliche Heiztechnik eingebaut wird.

## **2.2 Verkehr**

Über die Höversche Straße ist eine gute Anbindung an das Fernverkehrsstraßennetz gegeben. Nach dem Ausbau der beiden Verkehrsknoten B 65/Höversche Straße und Autobahn A7/Anschlussstelle Anderten sind beide geeignet, den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die laut Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 FStrG) bestehende Bauverbotszonen von 20 m längs der B 65 und für den Planteil B von 40 m längs der Autobahnabfahrt, jeweils gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, werden eingehalten.

Die vorhandene Verkehrsfläche der Höverschen Straße wird als ausreichend angesehen. Lediglich im nordöstlichen Seitenraum an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Frachtpost-Zentrums ist hinter Graben und Baumstreifen langfristig (im Zusammenhang mit Planungsvorstellungen der Nachbarstädten Lehrte und Sehnde über einen Stadtbahnanschluss) der Bau eines kombinierten Fuß- und Radweges mit drei Metern Breite geplant.

Von der Höverschen Straße sowie von der Anschlussstelle an die B 65 aus sollen keine Einzelgrundstücke erschlossen werden. Diese aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche Maßnahme soll durch die Festsetzung „Bereich ohne Zu- und Abfahrt“ sichergestellt werden. Die Erschließung der Baugebiete wird über die im Plan ausgewiesenen Stichstraße Kleiner Holzhägen erfolgen, die inzwischen als Baustraße hergestellt ist. Die Einmündung in die Höversche Straße wird - falls erforderlich - mit einer Signalanlage geregelt.

Die Festlegung von Feuerwehrzu- und -durchfahrten mit notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen unter Beachtung von eventuellen Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Anbindung des Plangebietes durch den Personennahverkehr ist durch die Buslinien 370, 371 und 374 (Haltestelle Frachtpost-Zentrum) gegeben.

## **2.3 Flächen für die Wasserwirtschaft und Versorgung**

Das Plangebiet liegt in einem entwässerungstechnisch schwer erschließbarem Gebiet, insbesondere für die Regenentwässerung. Die einzige Möglichkeit zur Regenentwässerung besteht aufgrund des natürlichen Geländegefälles darin, das anfallende Regenwasser von Südwesten nach Nordosten dem vorhandenen Grabensystem nördlich der B 65 zuzuleiten, welches im Einzugsbereich des Vorfluters Wietzegraben liegt. Da der Wietzegraben jedoch nur eine ganz geringe Aufnahmefähigkeit besitzt, müssen sehr große Regenwassermengen in einem vorhandenen Becken nördlich der B 65 zurückgehalten werden. Gleichzeitig gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet für Grundstücke über 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 60 l/s ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das Grabensystem einzuleiten. Die auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums vorhandenen Teiche dienen diesem Zweck. Der Erhalt der Regenwasserrückhaltebecken ist dadurch berücksichtigt, dass diese Flächen außerhalb der überbaubaren Flächenanteile liegen.

Das Regenwasser wird in tlw. noch zu schaffenden offenen Gräben - ausgerichtet an Eigentumsgrenzen und an der Stichstraße - abgeleitet. Die erforderlichen Gräben werden als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenwassergraben“ festgesetzt. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind für diese Flächen zu beachten (siehe unten). Beim Graben „Drenscheweg“ (südlich parallel zur B 65) handelt es sich um ein vorhandenes Gewässer III. Ordnung. Im Verlauf der Entwurfsplanung für die noch zu bauenden Gräben wird geklärt, ob der Graben „Drenscheweg“ noch ausgebaut werden muss. Der Drenscheweg selbst wird nur noch zur Unterhaltung der angrenzenden Gräben benötigt und deswegen der Fläche für die Wasserwirtschaft als Betriebsweg zugeschlagen. Die ausgewiesenen Flächen für die anderen noch herzustellenden Gräben sind so bemessen, dass auch die zur Unterhaltung erforderlichen Betriebswege hier untergebracht werden können. Der Graben auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums an der Stadtgrenze zu Sehnde ist bereits vorhanden, in die Fläche ist eine erforderliche Abstandsfläche zum parallel verlaufenden Graben auf Sehnder Stadtgebiet einbezogen. Die vorhandenen, als Ausgleichsmaßnahme angepflanzten Bäume auf der Abstandsfläche sind Teil der Eingrünung des Betriebsgrundstückes Frachtpost-Zentrum, sie sind zu erhalten. Für den Ausbau der Gräben ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich gemäß § 119 NWG. Für die Überquerung dieser Gewässer ist eine Genehmigung für Anlagen am Gewässer gemäß § 91 NWG, bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG erforderlich.

Die Schmutzwasserentwässerung ist über ein Pumpwerk und eine Druckleitung bis in die Hägenstraße in Anderten sichergestellt. Durch die im Bebauungsplan erfolgte Kennzeichnung durch Symbol ist die bestehende Pumpstation planungsrechtlich berücksichtigt. Die Schmutzwasserkanäle, wie z. B. für das Frachtpost-Zentrum, sind größtenteils vorhanden. Für das Gewerbegebiet sind noch Ergänzungen im Schmutzwasserkanalnetz bis zum Pumpwerk notwendig. Die Kanäle können innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und in den vorgesehenen Betriebswegen der Regenwassergräben verlegt werden.

Für die Verlegung der übrigen Versorgungsleitungen stehen die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Zur Sicherung der Elt-Versorgung wird eine Trafostation im Bebauungsplan im Bereich der Stichstraße benötigt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird dafür an geeigneter Stelle eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## **2.4 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht vollständig auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden, es ist daher erforderlich, weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebietes (Teil A) vorzusehen (siehe auch die Abschnitte 2.5 und 3.1 der Begründung). Dabei sollen nicht nur Maßnahmen ergriffen

werden, die den freien Landschaftsraum aufwerten und so signifikant und wahrnehmbar den Anteil an Erholungsnutzungen erhöhen, sondern auch Maßnahmen, die bereits bebaute Bereiche aufwerten und somit letztendlich den Bewohnern dieser Bereiche mehr Naturerleben bieten. Das kann vor allem durch Baumpflanzungen in den Straßen erreicht werden, denn Bäume verbessern das städtische Kleinklima. Sie reichern die Luft über die Verdunstung ihrer Blattunterseiten mit Feuchtigkeit an und geben Regen zeitverzögert an den Boden ab. Dies führt zu einer verbesserten Luftzirkulation sowie geringeren Staubfracht und in Zusammenhang mit der Beschattung zu einer Abkühlung des Straßenraumes. Die Aufenthaltsqualität für den Menschen wird dadurch erheblich verbessert. Durch die Bewegung der Blätter und Zweige entsteht, je nach Baumart unterschiedlich ausgeprägt, ein Rauschen, das beruhigend wirkt und vorhandene andere Geräusche (z.B. Straßenverkehr) weniger störend erscheinen lässt. Bäume prägen das Ortsbild. Straßen- oder fußwegbegleitend als Reihen oder Alleen gepflanzt, bilden sie eine optische Leitlinie und das Basisgerüst grün orientierter, attraktiver Wegebeziehungen mit hoher Aufenthaltsqualität. Bäume sind ein wichtiger Lebensraum von Kleintieren, vor allem für mobile Tierarten (z.B. Vögel, Insekten und Fledermäuse) haben sie eine erschließende und verbindende Wirkung zwischen Grünanlagen, Stadtplätzen und sonstigen Freiflächen.

Die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen erfolgen zum Teil im unmittelbar angrenzenden Außenbereich nördlich der B 65. Ausgangsbasis für die Auswahl dieser Kompensationsflächen ist der Landschaftsplan Misburg, der in diesem Gebiet einen größeren Grünzug und strukturelle Verbesserungen der Feldflur vorsieht. Zum Teil sind Baumpflanzungen im Innenbereich vorgesehen. Auf den Flächen des Planteiles B ist auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen die Umwandlung in Ackerlandbrache (16% Flächenanteil), die Umwandlung in Ruderalflur (14% Flächenanteil), die Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln (40% Flächenanteil) und die Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen (30% Flächenanteil) vorgesehen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird der Planteil B als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Am Rande des Planteiles B verläuft eine 60 kV-Freileitung der Stadtwerke. Die gewählten Festsetzungen für den Planteil B haben keine Auswirkungen auf die Freileitung. Der Abbau der Leitung ist raumordnerisch abgestimmt und soll bis 2003 vorgenommen werden. Zu der im Teil C festgesetzten Ausgleichsfläche siehe den Abschnitt 2.6 der Begründung. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden die im folgenden Abschnitt beschriebenen Pflanzungen von 51 Einzelbäumen im Stadtteil Oberricklingen und von zehn Einzelbäumen im Stadtteil Misburg-Nord vorgesehen.

## **2.5 Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen**

Entsprechend der im vorhergehenden Abschnitt beschriebenen Vorzüge von Bäumen im Straßenraum dienen im Stadtteil Oberricklingen 51 (siehe Anlage 1 zur Begründung) als weitere Maßnahme zum Ausgleich:

- 7 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 25 – 29 (ungerade),
- 4 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 63 - 65 (ungerade),
- 7 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 67 - 73 (ungerade),
- 6 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 77 - 81 (ungerade),
- 7 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 85 – 91 (ungerade),
- 8 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 93 – 99 (ungerade),
- 1 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 101 und 103 und
- 11 Stück auf dem Grundstück der Martin-Luther-King-Schule (Pyrmonter Straße 2).

In der öffentlichen Auslegung waren noch Baumstandorte gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 31 - 47 (ungerade) längs der Stadtbahn vorgesehen. Hier ist mittlerweile ein Hochbahnsteig entstanden, deshalb ist es erforderlich, andere Einzelbäume in diesem Bereich anzuwählen. Dazu gehören vor allem die Bäume auf dem Schulgrundstück. Die Anzahl von 51 Einzelbäumen wurde dabei nicht geändert.

Im Stadtteil Misburg-Nord soll die platzartige Aufweitung der Scholandstraße zwischen Eichendorffstraße und Eschenbachstraße umgestaltet und dabei dort zehn Einzelbäume (siehe Anlage 2 zur Begründung) gepflanzt und erhalten werden. Diese Pflanzung von zehn Einzelbäumen wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

## **2.6 Öffentliche Grünflächen - Grünzug**

Der Plangebietsteil C wird als öffentlicher Grünzug ausgewiesen, der mit einem Geh- und Radweg ausgebaut werden soll. Dieser Weg soll eine vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet südlich Hägenstraße und der Höverschen Straße in Richtung Ahlten ersetzen. Die Nutzung dieses Weges wird künftig problematisch, wenn ab der Anschlussstelle B 65/Höversche Straße eine neue Hauptverkehrsstraße in Richtung Norden gebaut wird und diese dann diagonal gequert werden müsste.

Der Grünzug, der gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wird, soll für die erholungssuchende Bevölkerung einen Beitrag für das Erleben von Natur und Landschaft bieten. Zur Ausgestaltung des Grünzuges sollen entsprechend seiner gleichzeitigen Festsetzung als Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen zehn Einzelbäume angepflanzt, Gehölze und freiwachsende Hecken (35% Flächenanteil) angepflanzt sowie naturnahe Wiesen und Krautsäume (65% Flächenanteil) angelegt werden.

## **2.7 Private Grünfläche**

Im Zuge der Baudurchführung des Frachtpost-Zentrums ist zur B 65 eine Mergelhalde als Ausgleichsmaßnahme entstanden, die der Sukzession überlassen wurde. Wegen des anstehenden Mergelbodens stellt dieser Bereich mittlerweile einen Lebensraum für seltene und speziell angepasste Pflanzen und Tiere dar. Diese auch der Vermeidung von Eingriffen dienende Maßnahme soll erhalten werden, sie wird deshalb als private Grünfläche und gleichzeitig als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe auch den Abschnitt 3.1 der Begründung).

## **3. Umweltschutz**

### **3.1 Naturschutz**

Das Plangebiet Teil A liegt in Stadtrandlage im Osten Hannovers. Abgesehen von den Flächen des Frachtpost-Zentrums wird bzw. wurde es überwiegend ackerbaulich genutzt. Aufgrund der weitgehenden faunistischen und floristischen Verarmung der intensiv bewirtschafteten Flächen ist deren Wert für den Arten- und Biotopschutz nur von untergeordneter Bedeutung. Sie hat jedoch eine gewisse Bedeutung als Rast- und Nahrungsraum für verschiedene Vertreter der Avifauna, wie z. B. Saatkrähe oder Dohle, der Kleinsäuger und der Wirbellosen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Flächen, die aufgrund des Vorkommens bedrohter Pflanzenarten hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz besitzen. U. a. wurden die gefährdeten, in der Roten Liste verzeichneten Arten Wundklee, Gemeines Leimkraut, Rauhe Nelke, Spießblättriges Tännelkraut kartiert. Besondere Bedeutung für den Naturschutz haben auch die das Plangebiet durchziehenden Gräben. Hier wurden insgesamt 13 weitere gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen.

Das außergewöhnlich häufige Vorkommen bedrohter Pflanzen ist vor allem auf die besonderen pedologischen Standortbedingungen zurückzuführen. Auf Kalkmergel haben sich nährstoffreiche, geringmächtige Rohböden entwickelt, überwiegend mittlere Rendzinen, die im hanno-

verschen Raum äußerst selten sind und im regionalen Bereich nur noch am Kronsberg vorkommen.

In hydrologischer Hinsicht ist das Plangebiet als sehr wertvoll einzustufen. Die Grundwasserneubildung liegt mit 180-270 mm/a deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nur gering, woraus ein hohes Grundwasser-Gefährdungspotential resultiert. Der Landschaftsrahmenplan stuft das Plangebiet deshalb auch als wichtigen Bereich für den Grundwasserschutz, den Erhalt der Grundwasseroberflächenniveaus und die Grundwasserneubildung ein.

Im Hinblick auf das lokale Klima gehen vom Plangebiet aufgrund der Kaltluftproduktion und der hohen Transpiration der Vegetation thermisch regulierende Funktionen aus, die sich ausgleichend auf die angrenzenden überbauten Bereiche auswirken.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher bei der Schaffung der Baurechte zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung von Eingriffen einige Bereiche als private Grünfläche und als Regenwassergräben festgesetzt und so einer baulichen Nutzung entzogen.

Zur Minimierung des Eingriffs und als Ausgleichsmaßnahme vor Ort trifft der Bebauungsplan die nachstehenden Festsetzungen:

Im Plangebiet sind mind. 20 % der Baugrundstücke mit einer bestimmten Pflanzdichte zu begrünen. Hierauf anzurechnen sind die Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist (§ 3 der Textlichen Festsetzungen). Es werden durch Planzeichen private Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben. Durch den § 5 der Textlichen Festsetzungen ist für diese Flächen eine bestimmte Pflanzdichte vorgesehen. Die zu schaffenden Stellplätze sind durch ein Baumraster (§ 4 der Textlichen Festsetzungen) zu gliedern.

Die Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen beschränken sich auf den Bau der Stichstraße und auf einen kombinierten Fuß- und Radweg entlang der Höverschen Straße, südlich des Frachtpost-Zentrums. Weitere Eingriffe sind durch die Landeshauptstadt als Straßenbaulastträger nicht geplant.

Mit den oben genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Vollkompensation im eigentlichen Plangebiet nicht erreicht werden. An der Festsetzung der Baugebiete soll aber festgehalten werden, da es sich hier aufgrund der im Abschnitt 1 der Begründung beschriebenen Lagevorteile um gut geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen handelt, an denen in Hannover nach wie vor Bedarf besteht. Deshalb ist es erforderlich, dass die noch fehlende Kompensation außerhalb des Planteiles A vorgenommen wird. Auf den Flächen des Plangebietes Teil B und Teil C werden die im § 10 der Textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht. Als weitere Maßnahmen zum Ausgleich sollen auf von der Stadt Hannover bereit gestellten Flächen im Stadtteil Oberricklingen zwischen der Fahrbahn der Wallensteinstraße und den Gleisanlagen der Stadtbahn sowie auf dem Grundstück der Martin-Luther-King-Schule (Pyrmonter Straße 2) insgesamt 51 Einzelbäume und im Stadtteil Misburg-Nord insgesamt zehn Einzelbäume in der platzartigen Aufweitung der Schoilandstraße angerechnet werden (siehe die Anlagen 1 und 2 zur Begründung). Zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen siehe auch die Abschnitte 2.4, 2.5 und 2.6 der Begründung.

Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus der Anlage zu der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover. Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich werden wie folgt dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bauland, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet:

Gewerbegebiet 1 (GE<sub>1</sub>)

- 32% der im Planteil B festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
- 64% der im Planteil C festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
- Pflanzung von 51 Einzelbäumen im Stadtteil Oberricklingen



## Gewerbegebiet 2 (GE<sub>2</sub>)

und Industriegebiet (nur dem im Plan gekennzeichneten Teil, siehe unten)

- 68% der im Planteil B festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich.
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Stadtteil Misburg Nord.

Die restlichen 36% der im Planteil C festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich werden der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Stichstraße Kleiner Holzhägen sowie der Verbreiterung (Fuß- und Radweg) der Höverschen Straße südlich des Frachtpost-Zentrums zugeordnet (§ 11 der Textlichen Festsetzungen). Im Planteil C ist die Anlage eines Weges vorgesehen, dieser muss von der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ausgespart werden, da dieser kein Potential als Ausgleichsmaßnahme bietet. Auf eine räumliche Festlegung des Weges innerhalb des Grünzuges im Planteil C wurde verzichtet, da einer Detailplanung nicht vorgegriffen werden soll. Der Flächenanteil des Weges an der Gesamtfläche von 13.200 m<sup>2</sup> beträgt 900 m<sup>2</sup>. Bei der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen sind auch die bereits im Plangebiet bebauten Grundstücke heranzuziehen. Vom Grundstück des Frachtpost-Zentrums wird allerdings nur der im Plan näher gekennzeichnete Teil zu den im § 10 der Textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen herangezogen, denn für den übrigen Teil wurde der durch die Baumaßnahme "Frachtpost-Zentrum" verursachte Eingriff durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück bereits kompensiert.

Auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich anzurechnen: Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und südlich der privaten Grünfläche, der naturnahe Ausbau zweier Regenwasserrückhaltebecken und eines Regenwassergrabens entlang der Stadtgrenze und die innerhalb der privaten Grünfläche aufgeschüttete Mergelhalde, die der Sukzession überlassen wurde. Durch geeignete Festsetzungen ist sichergestellt, dass diese durchgeführten Maßnahmen erhalten werden.

Die festgesetzte Dachbegrünungspflicht bildet neben der positiven Auswirkung auf Stadt- und Landschaftsbild auch einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Hierdurch können die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert, Regenwasser kann gespeichert werden und es entstehen Standorte für zahlreiche Pflanzen und Tiere.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich können die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe kompensiert werden.

### 3.2 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche von der B 65 sowie der A 7 belastet. Für die schalltechnische Untersuchung wurden folgende Belastungsdaten zugrundegelegt:

- B65: M = 30.000 Kfz/12h
- A 7: M = 48.000 Kfz/12h

Aufgrund dieser Daten liegt das Plangebiet weitgehend im Lärmpegelbereich von 55-60 / 50 – 55 dB(A) (tags/nachts). Im Nahbereich der B 65 liegen die Werte noch um bis zu 5 dB(A) darüber.

Für die Höversche Straße, die das Plangebiet durchquert, wurde für die schalltechnische Prognose zunächst eine Verdoppelung der derzeitigen Verkehrsbelastung angenommen (M = 7.000 Kfz/12h). Daraus ergeben sich im Nahbereich der Höverschen Straße (z.B. südlich an der Baugrenze) Mittelungspegel von bis zu 66 dB (A) am Tage. Damit wird der Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiet um 1 dB (A) überschritten.

Besondere erhöhte Anforderungen an die Fenster von Büroräumen sind jedoch nicht zu stellen, die nach der Energieeinsparverordnung vorzusehende Isolierverglasung würde gleichzeitig einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen.

### **3.3 Altlasten**

Hinweise auf mögliche Altlasten liegen nicht vor. Nordwestlich der B 65 liegt die Altablagerung A 5.20 "Hindenburgschleuse". Zwei Bombentrichter wurden mit Bauschutt, Straßenkehrschutt, Gartenabfällen, vermutlich auch Metallverpackungen und -behältnissen verfüllt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten sind Auswirkungen für das Plangebiet nicht wahrscheinlich.

### **3.4 Kampfmittel**

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg Bombeneinschläge im Plangebiet auf. Aus Sicherheitsgründen wird eine Oberflächensondierung notwendig. Der Grundstücksbereich des Frachtpost-Zentrums wurde bereits durch Sondierungen teilbereinigt bzw. Blindgänger geräumt.

### **3.5 Archäologische Bodendenkmale**

Bodenfunde im Misburg-Anderter Bereich lassen es für möglich erscheinen, dass auch im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden können (z. B. bronzezeitlich/frühmittelalterliche Grabstätten/Urnengräber). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege) Postfach 203, 30002 Hannover, zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

## **4. Städtebauliche Maßnahmen - Grunderwerb**

Für den Ausbau des Fuß- und Radweges südlich des Frachtpost-Zentrums ist noch Grunderwerb erforderlich. Sollte der Ankauf wider Erwarten scheitern, ist auch die Enteignung möglich. Die Straßenverkehrsfläche der Stichstraße ist noch nicht vollständig im Eigentum der Stadt. Hier ist noch ein flächengleicher Tausch zweier Grundstücksteile erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Tausch kostenneutral durchgeführt wird.

## **5. Kosten für die Stadt**

Für die im Plangebiet auszubauenden Verkehrsflächen (Stichstraße Kleiner Holzhägen und Fuß- und Radweg südlich Frachtpost-Zentrum) einschließlich der Beleuchtungseinrichtungen sowie durch den erforderlichen Grunderwerb entstehen der Stadt voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 616.000 €. Nach Abzug der zu erwartenden Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen verbleiben der Stadt Kosten in Höhe von ca. 119.600 € für den allgemeinen Haushalt.

Für die Entwässerungseinrichtungen, deren Erstellung teilweise bereits vorgenommen wurde, sind insgesamt ca. 209.600 € erforderlich. Die zu erwartenden Einnahmen aus Gebühren decken die Ausgaben.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in den Planteilen B und C und die Baumpflanzungen in den Stadtteilen Oberricklingen und Misburg-Nord sind ca. 237.800 € (ohne Wegeanteil im Planteil C) aufzubringen. Diese Kosten sind durch die zu erwartenden Einnahmen nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c gedeckt. Über die zuletzt genannte Satzung werden auch die Bereitstellungskosten für die Grundstücksflächen abgerechnet, auf denen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind und die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden. Die Ausbaukosten für den im Planteil C vorgesehenen Weg betragen ca. 17.900 €, diese gehen voll zu Lasten des allgemeinen Haushaltes.

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

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 1, 2.2, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2 und 5 ergänzt bzw. überarbeitet

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Oktober 2004

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am . . . zugestimmt.

61.12 / 13.10.2004

(Heesch)  
Fachbereichsleiter