

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1825 – Östlich Hermann-Ehlers-Allee –**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

### **Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1825 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit integriertem gewerblichen Anteil als Nachnutzung einer Brachfläche geschaffen werden.

Seit Aufgabe der Nutzung durch das ehemalige Zentralinstitut für Versuchstierzucht im Jahr 1994 liegt dieses Grundstück weitestgehend ungenutzt brach. Auf dem Gelände stehen noch 14 Gebäude, in denen sich Tierställe, Labore und Büros, Betriebseinrichtungen und Wohnungen befanden. Mit Ausnahme eines Wohnungsbaus steht die gesamte Liegenschaft leer. Aufgrund ihrer Spezifik können die Gebäude nicht weiter verwendet und sollen somit abgerissen werden. Verschiedene Ideen für eine Umnutzung sind über die Jahre entstanden, führten allerdings nie zu umsetzungsfähigen Konzepten.

Im Zuge der Wohnbauflächeninitiative soll das Gelände nun für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Darüber hinaus soll aufgrund der bisherigen Zielsetzungen für die Fläche und der Lage im Stadtgebiet ein gewerblicher Anteil integriert werden. Die günstige Lage zum S-Bahnhof Bornum und zum Anschluss an die B 65 legen es nahe, hier im Sinne der „produktiven Stadt“ neue funktionale Nutzungsmischungen zu etablieren. Zum Umsetzen dieses Ziels wird auf die Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) zurückgegriffen. Durch Ausweisung dieser Gebiete soll eine Nutzungsmischung im Sinne der traditionellen, gemischten europäischen Stadt ermöglicht werden.

Die Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH (HRG) hat die Flächen erworben und wird als Investor die Entwicklung der Flächen durchführen. Das Wohnungsbauunternehmen KSG Hannover wird im Anschluss die neue Bebauung übernehmen. Die beiden Unternehmen haben die planerischen Grundlagen und Leitlinien für das Quartier im Rahmen eines städtebaulichen und gebäudeplanerischen Realisierungswettbewerbs ausgelobt.

### **Verfahrensablauf**

Am 15.12.2016 fasste der Verwaltungsausschuss den **Aufstellungsbeschluss** mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbebauung mit gewerblichem Anteil.

Der Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt hat am 23.03.2017 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst, mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbebauung mit gewerblichem Anteil sowie der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, einer Waldfläche und eines Regenrückhaltebeckens.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 30.11.2015 bis zum 04.01.2016)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- DB Services Immobilien GmbH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde erweitert und eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

- **erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 16.02.2017 bis zum 17.03.2017)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- DB Services Immobilien GmbH
- Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Fuhrberg
- BUND Region Hannover

Während der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Hinweise zu den Themen Baumbestand, Artenschutz, Gewässerschutz, Lärm und einer Bauverbotszone ein. Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Die anderen Themen werden durch die Vergabe von Gutachten abgedeckt.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 23.03.2018 bis zum 24.04.2018)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Fuhrberg

Aufgrund einer Änderung der Entwässerungsplanung im Plangebiet wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wiederholt.

- **erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 24.08.2018 bis zum 10.09.2018)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner, Döhrbruch 103, 30559 Hannover

Die Region Hannover hat darauf hingewiesen, dass die Beseitigung des Weidenpionierwalds nicht konfliktfrei wäre, mit der externen Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft aber eine gute Möglichkeit gefunden wurde.

Des Weiteren verwies sie auf eine erforderliche Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vor Baubeginn. Aufgrund eines hohen Grundwasserstandes in den feuchten Monaten würden konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässungen bei der Planung von unterkellerten Gebäuden erforderlich.

BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner hat redaktionelle Hinweise zur Begründung abgegeben, die in die Begründung aufgenommen wurden.

### **Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 13.04.2017 bis zum 12.05.2017)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 16.05.2019 bis 14.06.2019)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen zwei Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein.

Eine Stellungnahme bezieht sich auf eine geplante Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die nachrichtlich im Plan dargestellt wird und auf Einwirkungen des Bahnbetriebs auf das Plangebiet durch unterschiedliche Emissionen.

Die zweite Stellungnahme bezieht sich auf die Bauverbotszone, die im Plan nachrichtlich dargestellt wird.

### **Abwägungsvorgang:**

Bezüglich der Stellungnahme, es sei unzulässig eine Lärmschutzwand festzusetzen, wird in der Drucksache erläutert, dass diese nicht festgesetzt wird, sondern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt und nur nachrichtlich zum besseren Verständnis im Plan dargestellt wird. Der Planfeststellungsbeschluss für die Lärmschutzwand vom 17.06.2020 liegt inzwischen vor.

Emissionen, die aufgrund des Bahnbetriebs entstehen könnten sollen für einzelne Gebäude im Bauantragsverfahren berücksichtigt werden.

Die Bauverbotszone ist nachrichtlich vermaßt in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung wird genau auf die Unzulässigkeit Hochbauten, sonstige baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs hingewiesen.

Die relevanten Belange wurden eingehend untersucht und sorgfältig abgewogen. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden folgende Gutachten erstellt:

- Orientierende Bodenuntersuchung - *Ukon Umweltkonzepte*, September 2015
- Ergebnisse der faunistischen und floristischen Bestandserfassungen inkl. artenschutzfachlicher Prüfung - *M&P Geonova*, Februar 2017
- Beurteilung der Vitalität und Erhaltungswürdigkeit div. Bäume auf dem Gelände des ehem. Zentralinstituts für Versuchstierzucht – *C. Venzke, ÖbSV*, Mai 2016
- Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr – *TÜV Nord Umweltschutz*, Sept. 2015 – Jan. 2017

- Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschmissionen durch Gewerbelärm – TÜV Nord Umweltschutz, März 2018
- Grundwasseruntersuchungen im Bereich von Verdachtsflächen - Ukon Umweltkonzepte, November 2018
- Untersuchungen gem. MUP von geplanten Kinderspielflächen - Ukon Umweltkonzepte, November 2018

Das Plangebiet ist durch verschiedene Geräuschmissionen vorbelastet, die in erster Linie durch Verkehrslärm aus unterschiedlichen Quellen hervorgerufen werden. Darüber hinaus kann es zu Auswirkungen umliegender Gewerbebereiche auf das Gebiet sowie aus dem Gebiet heraus kommen. Hierzu liegen schalltechnische Untersuchungen der TÜV NORD Umweltschutz GmbH vor. Maßnahmen zum Lärmschutz werden explizit in § 4 der textlichen Festsetzungen beschrieben.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün wurde eine umfangreiche floristische und faunistische Bestandserfassung durchgeführt. Um negative Auswirkungen auf Lebensräume zu minimieren sind Fällungen bzw. Rodungen zu entfernender Gehölzbestände und starke Gehölzrückschnitte gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Biotopschutzzeit durchzuführen, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar. Des Weiteren gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover (Hinweise auf dem Bebauungsplan). Da eine Verschlechterung der Erhaltungszustände von Tierpopulationen ausgeschlossen wird, sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Teile der vorhandenen Waldflächen, für welche der Bebauungsplan Urbanes Gebiet oder Straßenverkehrsfläche festsetzt, sollen umgewandelt und andernorts ausgeglichen werden. In Absprache mit den Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Fuhrberg befindet sich die Ausgleichsfläche am Nordrand des Bockmer Holzes, südlich des Stadtteils Wülferode.

Für die gesamte Eingriffsfläche wurde vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün eine Eingriffsbilanzierung nach dem EIBE-Modell erstellt. Dieser mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft soll kompensiert werden. Dies ist im Plangebiet selbst nicht komplett möglich, so dass auch an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für den überwiegenden Teil der Bebauung im Urbanen Gebiet sind Flachdächer und deren dauerhafte und flächendeckende Begrünung vorgeschrieben (§ 9 der textlichen Festsetzungen). Diese Dachbegrünung kann als Ausgleichsmaßnahme im Quartier angerechnet werden.

Das Restdefizit soll durch die Umwandlung einer bislang als Intensivacker genutzten Fläche in Extensivgrünland erfolgen. Es handelt sich hierbei um ein städtisches Grundstück im Bereich der Leineaue zwischen Letter und Marienwerder, welches Bestandteil einer großflächigen im Umfeld geplanten Umwandlungsmaßnahme im Überflutungsbereich der Leine ist.

Dort ist eine Begrünung mittels Heublumensaat und eine dauerhafte Nutzung als Wiese und Weide vorgesehen.

Auf dem Luftqualitätsplan Hannover wurde unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) festgestellt, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -lieferung hat.

Aufgrund der lokalen klimatischen Verhältnisse ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungs- bzw. Luftgütesituation aufgrund der Verwirklichung der Planziele im Vergleich zur gegenwärtig zulässigerweise ausgeübten Nutzung spürbar nachteilig verändert.

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Hinblick auf die nutzungsbezogene Bewertung sowohl gemäß Bundes-Boden-Schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Wirkungspfad Boden – Mensch, als auch auf Grundlage der Vorgaben der Bauleitplanung der Landeshauptstadt

Hannover wurden keine Überschreitungen von Prüf- bzw. Bodenwerten für Wohngebiet und Kinderspielplätze festgestellt.

Aufgrund der Ergebnisse einer früheren historischen Recherche wurden ergänzende Untersuchungen und baubegleitende Maßnahmen vereinbart und zum Teil bereits durchgeführt. Die Untersuchungen im Bereich des geplanten Spielplatzes führten zu dem Ergebnis, dass die Fläche als Kinderspielplatz uneingeschränkt nutzbar ist.

Auf den Verdachtsflächen für Altlasten wurden Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Analysen der entnommenen Schichtenwasserproben zeigten keine Auffälligkeiten.

Im Plangebiet könnte es in feuchten Monaten (meistens Februar bis April) zu einem Grundwasserstand von weniger als 1 m unter Gelände kommen. Dies ist bei der Planung von unterkellerten Gebäuden zu beachten. Hier sind konstruktive Maßnahmen gegen Kellervernässungen (weiße Wanne) vorzusehen. Ein Ableiten des hoch anstehenden Grundwassers mittels Drainagen in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht zu erwarten, eine Luftbilddauswertung lässt hier keine Bombardierung erkennen.

### **Planungsalternativen**

Das Grundstück lag seit Aufgabe der Nutzung durch das ehemalige Zentralinstitut für Versuchstierzucht im Jahre 1994 brach. Über die Jahre gab es verschiedene Ideen für die Umnutzung, die allerdings nie zu umsetzungsfähigen Konzepten führten. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes wuchs die Idee, diesen Bereich im Zuge der Wohnbauflächeninitiative für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Die verkehrsgünstige Lage legte es nahe, hier im Sinne der „produktiven City“ mit neuen funktionalen Nutzungsmischungen zu experimentieren. Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, um Fragen zur räumlichen Situation dieser und zu möglichen geeigneten Wirtschaftsstrukturen klären zu lassen.

Es sollte eine Nutzungsmischung im Sinne der traditionellen, gemischten europäischen Stadt ermöglicht aber nicht erzwungen werden. Zum Umsetzen dieses Ziels wird auf die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) zurückgegriffen, da diese dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen und die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Inhaltliche Alternativen zum gewählten Planungsziel kommen unter Abwägung aller relevanten Belange nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am \_\_.\_\_.2020 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem \_\_\_\_\_.2020 rechtsverbindlich.