

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur Kenntnis)
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

	1. Neufassung
Nr.	1116/2022 N1
Anzahl der Anlagen	4 (Anlage 2.2 nur online)
Zu TOP	

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1673, ehemalige Freiherr-von-Fritsch-Kaserne Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1673 mit Begründung und Umweltbericht zuzustimmen,
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Genderspezifische Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen (s. Anlage 2 zur Drucksache, Begründung, Kapitel 7).

Begründung des Antrages

Aufgrund des Wohnraummangels einerseits und der rasanten Baukostensteigerungen andererseits ist es Ziel, für einige Wohnbauprojekte den jeweiligen Satzungsbeschluss noch im Jahr 2022 beschließen zu lassen, um daraus resultierend Planungsrecht für rund 2.000 Wohneinheiten in diesem Jahr vorweisen zu können. Dafür besteht die Notwendigkeit, die Auslegungsbeschlüsse kurzfristig nach der Sommerpause zu fassen.

Da die Ratssitzung am 25.08.22 den Haushaltsplanberatungen vorbehalten ist, soll – nach Prüfung durch den Fachbereich Recht – eine abschließende Behandlung der Auslegungsbeschlüsse in diesen

Fällen durch den Verwaltungsausschuss erfolgen. Der Gremienverlauf ist dementsprechend geändert worden.

Der Bebauungsplan Nr. 1673 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zivile Nachnutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Areal der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch-Kaserne schaffen. Als Nachnutzung kommt in Würdigung der städtebaulichen Lage und Standortqualität eine Wohnbebauung in unterschiedlichen Bauformen in Betracht. Insgesamt ergibt sich ein Potential von ca. 760 Wohneinheiten. Die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes wird von der NLG - Niedersächsische Landgesellschaft mbH unter dem Namen "Gartenstadt Hannover Nord" betrieben.

In der Sitzung des Stadtbezirksrats Bothfeld- Vahrenheide am 15.06.22 wurde der Änderungsantrag Nr. 15-1848/2022 (siehe Anlage 4) zum Verbot von Schottergärten, zur Schaffung der Voraussetzungen für ein Café o.Ä. im Umfeld des geplanten Spielplatzes und zur Festsetzung von E-Ladesäulen im Bebauungsplan beschlossen. Die Empfehlung, wie mit diesen Änderungen verfahren werden soll, ist am Ende der Drs. erläutert.

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hat am 21.04.2010 (Drs. 0692/2010) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Sie fand in der Zeit vom 03.06.2010 bis 02.07.2010 statt. Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die **Gemeinschaft Bothfelder Geschäftsleute (GBK)** hat mit Datum vom 28.10.2010 folgende Anregungen eingebracht: "Mit der Ausweisung von nur ca. 2.000 m² Verkaufsfläche im Bebauungsplan sind wir nicht einverstanden. Für ca. 1.000 neue Bewohner und ca. 1.000 neue Arbeitsplätze, sowie auch für das angrenzende schlecht versorgte bestehende Umfeld müssten nach Auffassung der GBK* e.V. mindestens ca. 5 - 6 tausend m² Verkaufsfläche ausgewiesen werden. Im Entwurf eines vorl. Einzelhandelsgutachtens wird ähnliches belegt. Unser Vorschlag wäre: ca. 2.000 m² LM-Vollsortiment und ca. 1.500 m² für Apotheke, Cafe/Bäcker, Blumen, Friseur, etc. Neben der bereits festgelegten Vollsortimenter-Fläche hätten wir für den kleinen Einzelhandel und Dienstleister genügend Interessenten anzubieten. Die Wettbewerbsstellung gegenüber anderen Nahversorgungszentren (Sahlkamp-Markt, Einkaufspark Klein-Buchholz, etc.) wäre nicht relevant."

Auf das Thema Einzelhandel und die Ergebnisse des aktualisierten Gutachtens wird in der nächsten "Stellungnahme der Verwaltung" eingegangen

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 03.06. bis 03.07.2021 statt.

Die **Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK)** und die Region Hannover forderten eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens. Die IHK führt hierzu aus: "Nach gegenwärtiger Erkenntnislage würden wir im Hinblick auf eine sichere Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes und des Integrationsverbotes am Planstandort einen

Lebensmittelnahversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² bis 1.600 m² raumordnerisch und städtebaulich im Sinne einer Nahversorgungsorientiertheit als zulässig bzw. verträglich einstufen."

Die **Region Hannover** kommt in Ihrer Stellungnahme zu dem Fazit: "Eine abschließende raumordnerische Beurteilung bezüglich des Beeinträchtigungsgebotes kann erst auf der Grundlage eines aktualisierten Einzelhandelsgutachtens erfolgen."

Das Büro GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg - hat sein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2017 im Dezember 2021 aktualisiert. Im Wesentlichen wurden die Ergebnisse aus dem Jahr 2017 bestätigt. Darüber hinaus wurde mit der aktualisierten Fassung des Gutachtens die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens geprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Nahversorgungszentrum als nicht raumbedeutsam eingestuft werden kann, da mehr als die Hälfte des Umsatzes auf den fußläufigen Nahbereich entfällt und der Anteil des periodischen Sortiments (Lebensmittel und Drogeriewaren) mit dem § 3 textliche Festsetzungen auf mindestens 90% festsetzt wird. Unter dieser Bedingung ist das Vorhaben nicht als großflächiges Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zu bewerten.

Die Verwaltung empfiehlt am § 3 textliche Festsetzungen des Bebauungsplans festzuhalten, insbesondere am Nutzungsmix und den Verkaufsflächen.

Die **Niedersächsischen Landesforsten (Forstamt Fuhrberg)** und die Region Hannover haben gegenüber der waldrechtlichen Ersatzmaßnahme Bedenken geäußert. Die Ersatzaufforstung stehe im Überschwemmungsgebiet und halte nicht ausreichend Abstand zu einer Kleingartensiedlung. Ein Mischwald sei laut LSG-VO nicht umsetzbar. Es soll angegeben werden, welche Baumarten gepflanzt und welcher Biotoptyp erreicht werden solle.

Bezüglich der Waldumwandlung ist festzuhalten, dass der vorhandene ca. 0,74 ha große Laub- / Mischwald mit standortheimischen Gehölzen aus naturschutzfachlicher Sicht keine hohe Wertigkeit besitzt. Die drei kleinen Waldflächen besitzen keine Erholungsfunktion und jeweils nur eine unterdurchschnittliche Nutz- und Schutzfunktion. Daher liegen keine zwingenden Gründe für den Walderhalt vor. Zweifelsohne wird der neue Wald aus naturschutzfachlicher Sicht im Vergleich zum entfallenden Laub- / Mischwald eine höhere Wertigkeit erlangen. Das Kompensationsverhältnis wurde abgestimmt, und die vorgesehenen Ersatzflächen reichen laut Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten vom 29.06.2021 quantitativ aus und werden aus Waldsicht grundsätzlich als geeignet angesehen. Dass zwei der drei aufzuwaldenden Flächen im Überschwemmungsgebiet liegen, ist aus Sicht der Verwaltung kein unüberwindliches Planungshindernis, da es sich um ein stehendes Gewässer handelt, so dass die Aufwaldung kein Abflusshindernis darstellt. Gleichwohl wird dieses bei der weiteren Planung mit der Region Hannover abgestimmt; ggf. sind noch Bodenmodellierungen durchzuführen, so dass keine hydraulischen Hindernisse entstehen. Soweit ein gutachterlicher Nachweis darüber erforderlich ist, wird dieser im Zuge der Realisierung erbracht werden.

Es ist nicht möglich den von der Waldbehörde geforderten Waldabstand zu der auf Ronnenberger Gebiet liegenden Kleingartensiedlung einzuhalten. Die Landeshauptstadt Hannover - Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - wird durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft sicherstellen, dass der Waldrand verkehrssicher ist und somit keine Gefahr für die Kleingärten darstellt. Zudem wird bei der Planung der Aufwaldung berücksichtigt, dass der Waldrand gestuft aus Krautsaum, Strauchpflanzung und kleineren Bäumen aufgebaut wird, so dass die größeren Bäume ausreichend Abstand zu den Kleingärten einhalten werden. Die Artenzusammensetzung für die Aufwaldung wird im Planvollzug auf der Objektplanungsebene mit der Region Hannover im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsplanung abgestimmt.

Die **Region Hannover** hat auch Bedenken bezüglich der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsbewertung. Sie zweifelt die Ansätze bei der Bilanzierung der Eingriffsbewertung an und fordert eine konkrete Darstellung der Ausgleichsmaßnahme. Es solle dargelegt werden, in welcher Form die Anlage von extensiven Grünland umgesetzt wird.

Zu den Bedenken der Region bezüglich der Ausgleichsfläche weist die Verwaltung darauf hin, dass diesem Verfahren 2,4 ha Fläche zugeordnet werden, die Bestandteil einer ca. 15,5 ha großen Gesamtmaßnahme sind, die in inhaltlicher Abstimmung mit UNB der Region Hannover erfolgt.

Kleinere inhaltliche Abweichungen sind in der Erfahrung des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün begründet, insbesondere im Hinblick auf die extensive landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Flächen. Insgesamt werden die Vorgaben als praxisbezogener und den örtlichen Gegebenheiten und Witterungsverläufen angepasster beurteilt.

Auf die geforderten textlichen Festsetzungen zur detaillierten Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da diese vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover durchgeführt werden und dabei alle naturschutzfachlichen Aspekte hinreichend berücksichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auf der Arbeitsebene die erforderliche einvernehmliche Lösung mit der Region Hannover erzielt wird.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Kornhast in Ricklingen durch die NLG ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Daher empfiehlt die Verwaltung an allen Ausgleichsplanungen und Aufwaldungsmaßnahmen festzuhalten.

Die **Region Hannover** regt an, Eingriffe in den arsenhaltigen Eisenkonkretionshorizont soweit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere gelte dies für Eingriffe, die eine Mobilisierung des Arsens und eine Verlagerung ins Grundwasser nach sich ziehen könnten. Ein Wiedereinbau des Eisenkonkretionshorizonts solle derart erfolgen, dass der Kontakt von Menschen bei künftigen Nutzungen oder Baumaßnahmen mit diesem Horizont vermieden wird. Es wird empfohlen, den arsenhaltigen Eisenkonkretionshorizont im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Die **Region Hannover** regt weiterhin an, die Geringfügigkeit der Grundwasserbelastung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu belegen, mit dem Ziel dauerhaft nur lokal begrenzter Verunreinigungen mit geringen Schadstofffrachten. Hierzu sei zunächst ein Konzept für weitere Grundwasseruntersuchungen vorzulegen:

Für das Plangebiet besteht ein flächendeckender Kampfmittelverdacht. Für die notwendigen Sondierungen ist eine entsprechende Auskoffnung und abfallrechtliche Entsorgung des belasteten Bodenmaterials erforderlich. Der Eingriff in den arsenhaltigen Eisenkonkretionshorizont erfolgt dabei nach dem Prinzip "so wenig wie möglich, so viel wie nötig". Das Raseneisenerz liegt ca. 2 m unter der Geländeoberkante. Ein Wiedereinbau wird auf diesem Höhenniveau erfolgen. Eine Gefährdung des Menschen durch direkten Kontakt wird somit vermieden. Daher kann auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden.

Mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept soll die Grundwasserbelastung so gering wie möglich gehalten werden. Unter den Versickerungsanlagen (Mulden) wird, je nach Größe der Mulden, der vorhandene arsenhaltige Eisenkonkretionshorizont vollständig bzw. auf ca. 20 - 50 % ausgetauscht. Das Regenwasser wird nur sehr eingeschränkt durch das Raseneisenerz versickern und überwiegend den Weg durch den gut wasserdurchlässigen, unbelasteten Austauschboden nehmen. Die geringen und lokal begrenzten Schadstofffrachten werden zur heutigen großflächigen Versickerung vermutlich sogar eine Verbesserung darstellen.

Zur Überprüfung der Grundwasserbelastung sollen einzelne Beobachtungspegel gesetzt

werden, die in angemessenen Abständen beprobt werden.

Die **Region Hannover** regt zur Gartengestaltung ein Steingarten- und Schottergartenverbot im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung an.

~~**Die Verwaltung sieht keine Notwendigkeit das Verbot der Schottergärten über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln, da das Verbot im § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) verankert ist.**~~

Das Verbot von Schottergärten ist bereits im § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verankert. Darüberhinausgehend wird der Bebauungsplan um eine örtliche Bauvorschrift ergänzt (§ 22 der textl. Festsetzungen), der zufolge die Vorgartenzonen „von Bebauung freizuhalten, einzugrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen“ sind.

Mit dieser textlichen Festsetzung schlägt die Verwaltung auch vor, einem der drei Antragspunkte des eingangs genannten Änderungsantrages des Stadtbezirksrates vom 15.06.2022 zu entsprechen.

Beantragt wurde im Einzelnen:

„1. Verbot von Schottergärten (im gesamten Geltungsbereich unabhängig von privaten oder gewerblichen Flächen)“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorstehend zitierte örtliche Bauvorschrift ergänzt die ökologische Intention des § 9 NBauO um einen gestalterischen Aspekt, der insbesondere in den Vorgärten im Übergang zum öffentlichen Raum zum Tragen kommt.

„2. Schaffung der planerischen Voraussetzung für ein Café mit Außenbewirtschaftung im Umfeld des geplanten Spielplatzes im Grünstreifen zwischen den Baufeldern West und Ost. Die Größe des Gebäudes und der Fläche für Außenbewirtschaftung soll dabei so dimensioniert sein, dass es für Betreiber attraktiv und wirtschaftlich ist, einen Zweitbetrieb/Außenstelle zu betreiben oder ein neues Unternehmen zu gründen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Antragspunkt wird ebenfalls vorgeschlagen zu folgen. Die genaue Lage für den Standort eines Cafés o.Ä. mit Außenbewirtschaftung im zentralen Grünzug wird in der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den planenden Landschaftsarchitekt*innen geregelt. Die planungsrechtliche Voraussetzung wird mit einer entsprechenden textlichen

Festsetzung im Bebauungsplan geschaffen.

„3. Festsetzung, für die Hälfte aller Parkplätze zur Ada-Lessing-Straße E-Ladesäulen vorzusehen und im gesamten Baugebiet ausreichend starke Versorgungsleitungen auch für private Anschlüsse auf den Grundstücken vorzusehen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Anzahl und Standorte von E-Ladesäulen im öffentlichen Raum werden in Hannover grundsätzlich von der enercity AG in Abstimmung mit der Landeshauptstadt festgelegt.

Es existiert bereits ein Standort nördlich der Ada-Lessing-Straße am ALDI-Markt. Die Verwaltung hat den Änderungsantrag zum Anlass genommen, enercity auf die Einschätzung des Bezirkrates hinzuweisen. Enercity sieht aktuell keinen zusätzlichen Bedarf an der Ada-Lessing-Straße, prüft aber weitere Angebote im zukünftig öffentlichen Straßenraum des Neubaugebietes. Dafür bieten sich z.B. die platzartigen Aufweitungen südlich von Baufeld A1 an. Die Stellplätze westlich des Grünstreifens an der Ada-Lessing-Straße liegen auf privaten Grundstücksflächen. Für diese und alle anderen privaten Gebäude im Baugebiet ist die Versorgung mit E-Ladesäulen durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG umfangreich gesichert.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landwirtschaft und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist der Drucksache als Anlage 3 beigefügt.

Der beantragte Beschluss ist erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13

Hannover / 22.08.2022