

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1673 – ehemalige Freiherr-von-Fritsch-Kaserne

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 Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Areal der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch-Kaserne am nördlichen Rand des Stadtteils Sahlkamp. Die militärische Nutzung wurde im Jahr 2001 aufgegeben. Seitdem steht das Gelände für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung.

Im Hinblick auf eine zur städtebaulichen Neuordnung gegebenenfalls erforderliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hatte der Verwaltungsausschuss bereits am 20.01.2000 die Durchführung vorbereitender Maßnahmen beschlossen. Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages konnte die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme abgewendet werden. Der Verwaltungsausschuss hat mit dem Beschluss über den Vertrag den Einleitungsbeschluss für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aufgehoben.

Nach langjährigen Bemühungen des Grundstückseigentümers, der Bundesrepublik Deutschland, das Gelände zu veräußern, inklusive Rücktritt eines insolvent gegangenen Investors im Jahr 2012, wurde im November 2016 mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG) ein Grundstückskaufvertrag geschlossen. Die NLG beabsichtigt nun das mit der Landeshauptstadt Hannover (LHH) abgestimmte Baukonzept umzusetzen.

Als Grundlage für eine zivile Nachnutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde, das ein Volumen von ca. 760 Wohneinheiten beinhaltet. Prägend wird ein Grünzug sein, der das Quartier in einen westlichen und östlichen Teilbereich gliedert. Der Grünzug verbindet das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet mit der südlich vorhandenen Bebauung. Das Baukonzept sieht für den westlichen Teilbereich ausschließlich Wohnbebauung vor. Dies erfolgt in unterschiedlicher Form: Reihenhäuser, freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau.

Für den östlichen Teilbereich war ursprünglich eine Umnutzung der erhaltenen Kasernengebäude für Wohnzwecke und gewerbliche Nutzungen geplant. Mit den Jahren hatte sich der Zustand der Kasernengebäude derart verschlechtert, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar war. Der unumgängliche Abriss der alten Kasernengebäude und –anlagen ist bereits abgeschlossen. Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen ist im Ostteil des Plangebiets ein Lebensmittelmarkt vorgesehen, der der Versorgung der geplanten Wohnbebauung sowie der Verbesserung der Infrastruktur im Stadtteil dienen soll. Darüber hinaus soll entlang der Adaltesing-Straße, der verkehrsgünstigen Lage an der A2 Rechnung tragend, ein Standort für Büro- und Verwaltungsnutzungen entstehen.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird ein großer Beitrag zum Wohnkonzept 2025 der LHH geleistet. Es wird ein zusätzliches Angebot geschaffen, das der vorhandenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser und Wohnungen im Norden des Stadtteils gerecht wird. Es soll aber auch ein Quartier entwickelt werden, das die Nachfrage nach preiswertem Wohnen befriedigt. Zu diesem Zweck sollen mindestens 30% der Wohneinheiten öffentlich gefördert wer-

den. Die geplante bauliche Entwicklung wird die Isolation des Gebiets als eingezäunte "no-go-area" aufheben und zu einer sozialen Mischung im Stadtteil beitragen.

Zur Versorgung des Neubaugebiets mit Kinderbetreuungsplätzen, aber auch um dem vorhandenen Defizit im Stadtteil entgegenzuwirken, sind im Quartier zwei Kita-Standorte mit insgesamt sieben Gruppen geplant.

Bisher besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Gebiet ist nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan wird das Areal als Sondergebiet "BUND" dargestellt, Flächen die den Zwecken der Bundeswehr dienen. Das Plangebiet ist Gegenstand der parallel durchgeführten 177. Änderung des Flächennutzungsplans, der zukünftig Wohnbauflächen, Grünflächen und am östlichen Rand gemischte Bauflächen darstellt.

Verfahrensablauf

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenwald hat am 21.04.2010 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) mit dem Ziel gefasst, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Mit gleicher Drucksache (Drs. 0692/2010) folgte am 25.05.2010 der Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 25.05.2010 bis zum 18.06.2010)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstiger Träger*innen öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein: Region Hannover und IHK Hannover,

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger*innen öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 03.06.2021 bis zum 03.07.2021)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben der Region Hannover und des Niedersächsisches Forstamtes ein, die beide Bedenken gegenüber der waldrechtlichen Ersatzmaßnahme beinhalteten. Die Region Hannover hat darüber hinaus auch Bedenken bezüglich der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsbewertung eingebracht.

Die Region Hannover und die IHK Hannover forderten eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens. Die IHK sah zur Einhaltung des Beeinträchtigungs- und Integrationsverbotes maximale Verkaufsflächen von 1.500 bis 1.600 m² als verträglich an.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 03.06.2010 bis zum 02.07.2010)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme der Gemeinschaft Bothfelder Geschäftsleute eingegangen, die die festgesetzten Verkaufsflächen als zu gering ansahen und der Auffassung waren, dass im Plangebiet ca. 5.000 – 6.000 m² Verkaufsfläche ausgewiesen werden müssten.

- **öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 08.12.2022 bis zum 16.01.2023)

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 einen Änderungsantrag (Ds-Nr. 15-1848/2022) beschlossen. Dieser enthielt drei Antragspunkte zu folgenden Inhalten: Verbot von Schottergärten, Schaffung von planerischer Voraussetzung für ein Café im Grünstreifen und Festsetzung von Ladesäulen für die Hälfte aller Parkplätze an der

Ada-Lessing-Straße. Dem Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover wurde eine Drucksache zum Beschluss vorgelegt, in der empfehlende Stellungnahmen der Verwaltung bezgl. der Änderungsanträge enthalten sind (Drs. 1116/2022 N1). Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat am 17.11.2022 den Beschluss über die Öffentliche Auslegung gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging keine Stellungnahme von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen inhaltliche Stellungnahmen von der Region Hannover, den Niedersächsischen Forstamt und der IHK Hannover ein, in denen die Anregungen zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufrecht erhalten wurden.

Die Autobahn GmbH weist darauf hin, dass mit der RLS-19 neue Grundlagen für die Berechnung von Beurteilungspegel vorliegen, die Ansätze der Verkehrsprognose zu gering sind und jegliche Ansprüche auf Lärmschutz gegenüber der Autobahn GmbH auszuschließen sind. Desweiteren wären die Kosten für die Anpassung der Verkehrswege zum Erhalt der Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit gemäß dem Verursacherprinzip von der Landeshauptstadt Hannover zu tragen.

Abwägungsvorgang:

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange

Ziel ist es, das Gelände der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch-Kaserne zu einem Wohnquartier zu entwickeln, um so den Bedarf für den Wohnungsbau zu befriedigen. Das Areal wird künftig als allgemeines Wohngebiet (WA), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Sondergebiet (SO) "Nahversorgungszentrum und Dienstleistung", Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünfläche festgesetzt.

Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels könnte deshalb zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das Schutzgut Mensch führen. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert. Zur Beurteilung dieser möglichen Auswirkungen und zur Entwicklung ggf. erforderlicher Konfliktlösungen wurden zu den relevanten Aspekten insbesondere folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Verkehrsuntersuchungen
- Lärmschutzuntersuchungen
- Artenschutzuntersuchungen
- Wassertechnische Untersuchungen
- Bodenuntersuchungen

Die Ergebnisse zeigen zusammenfassend, dass den Umweltbelangen in einer Weise Rechnung getragen werden kann, dass keine unbewältigten Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Inhaltlich dokumentiert wird das im Umweltbericht, der als Teil II Bestandteil der Begründung ist. Eine komprimierte Beschreibung der Umweltprüfung erfolgt im Kapitel 8 des Umweltberichtes (Allgemeinverständliche, nichttechnische Zusammenfassung).

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am . .2023 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2023 rechtsverbindlich.