

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- **Ausweisung eines Sondergebietes für Wissenschaft und Forschung, einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Retention), von öffentlichen Grünflächen und einer Straßenverkehrsfläche (Teil A) sowie von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teil B – F)-**

Bebauungsplan Nr. 1708 –Forschungszentrum Bemeroder Straße–

Stadtteile: Kirchrode, Anderten, Wülferode

1 Geltungsbereich:

Teil A (Stadtteil Kirchrode in der Gemarkung Kirchrode, Flur 1)

Das Plangebiet liegt südöstlich der Güterumgebungsbahn an der Bemeroder Straße und erstreckt sich auf Flächen der ehemaligen Kleingartenkolonie "Sommerlust" sowie auf nördlich angrenzende Flächen der bestehenden Kleingartenkolonie "Gartenheim".

Das Plangebiet wird im Süden entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1632 begrenzt durch den BünTEGRABEN. Im Westen stellen die Bemeroder Straße und im Nordwesten die Grundstücksgrenze zur Gleisanlage der Güterumgebungsbahn (Ostseite des Flurstücks 74/5) die Abgrenzung dar. Im Norden stellt die Südseite des Flurstücks 234/ 98, im Osten die Ostseite des Flurstücks 64 die Grenze bis zum Heistergraben (Flurstück 235/99) dar. Dieser wird in entsprechender Verlängerung gequert; auf der Südgrenze des Heistergrabens verläuft die Bebauungsgrenzlinie nach Westen bis zur Westgrenze des Flurstücks 67/7 bzw. Ostgrenze der ehemaligen Kolonie Sommerlust.

Teil B (Stadtteil Anderten)

Diese Fläche für die Abarbeitung der Eingriffsregelung betrifft wesentliche Teilflächen des Flurstücks 30/3, Flur 21, Gemarkung Anderten („Hegefeld“)

Teil C (Stadtteil Anderten)

Diese Fläche für die Abarbeitung der Eingriffsregelung betrifft die östlichen Teilflächen der Flurstücke 33 und 34, Flur 22, Gemarkung Anderten („Stehbrink“)

Teil D (Stadtteil Wülferode)

Diese Fläche für die Abarbeitung der Eingriffsregelung betrifft das Flurstück 18, Flur 6, Gemarkung Wülferode („Westlich Bockmerholz“)

Teil E (Stadtteil Wülferode)

Diese Fläche für die Abarbeitung der Eingriffsregelung betrifft Teilflächen des Flurstücks 70/19, Flur 5, Gemarkung Wülferode („Kuhhirtenwiese- Süd“)

Teil F (Stadtteil Wülferode)

Diese Fläche für die Abarbeitung der Eingriffsregelung betrifft Teilflächen des Flurstücks 53/1, Flur 1, Gemarkung Wülferode („Kuhhirtenwiese“)

2 Städtebauliche / naturräumliche Situation

Das Plangebiet wird durch den "Heistergraben" durchzogen, der zwar einen natürlichen Verlauf zeigt, aber weitgehend verfüllt ist und nur zeitweilig Wasser führt. Im Süden bildet die Grenze der bisher noch geradlinig verlaufende "Büntegraben".

Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 1574 und 1632 wurden bereits Flächen für Maßnahmen zur Renaturierung dieses Grabenverlaufs festgesetzt. Auf der Nordseite des "Heistergrabens" schließt sich das Kleingartengebiet der Kolonie "Gartenheim" an, südlich des "Büntegrabens", also außerhalb des Plangebiets, das parkähnliche, bewaldete und mit der "Beindorffschen Villa" bestandene Gelände (sog. "Büntepark"), das von einer sozialen Einrichtung der Lebenshilfe gGmbH genutzt wird. Daran grenzt östlich eine bisher unbebaute Fläche mit dichterem Baumbestand an. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1632 ist hierfür die Nutzung für Zwecke der Tierärztlichen Hochschule vorgesehen.

Das Gelände der ehemaligen Kleingartenkolonie "Sommerlust" ist zu einem größeren Anteil mit Gehölzen bewachsen. Es handelt sich dabei um Hinterlassenschaften der Kleingartennutzung und um dafür typischen, teils nicht standortgerechten Bewuchs an Bäumen und Sträuchern, darunter etliche Koniferen, sowie mehrere ältere Obstbäume. Besonders charakteristisch ist eine freistehende Solitäreiche mit einem derzeitigen Kronendurchmesser von ca. 22m.

Die Teilflächen der Kleingartenkolonie "Gartenheim" sind geprägt durch Kleingartennutzung mit der dafür typischen Vegetation und Bebauung.

Für den als Standort für Wissenschaft und Forschung vorgesehenen Bereich besteht durch die Lage an der Bemeroder Straße als Hauptverkehrsstraße, an der Stadtbahnstrecke D (Linien 6 und 16, Haltestelle Bünteweg/Tierärztliche Hochschule) und an der Buslinie 370 (ebenfalls Haltestelle Bünteweg/Tierärztliche Hochschule) eine hohe Verkehrsgunst. Der Planungsbereich ist direkt an der stark frequentierten Güterumgehungsbahn gelegen.

3 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat bereits am 12.09.2002 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche der früheren Kleingartenkolonie "Sommerlust" beschlossen (seinerzeit in den Bebauungsplan Nr. 1632 einbezogen). Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 21.03.2002 war zuvor die vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 04.04. bis 03.05.2002 durchgeführt worden. Planungsziel war die Ausweisung von "Kerngebiet". Lediglich aus verfahrenstechnischen Gründen wurde der Bereich des ehemaligen Koloniegeländes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1632 herausgenommen (vgl. Drucksache Nr. 2418 / 2005). Der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 1632 am Bünteweg ist rechtsverbindlich geworden und setzt Sondergebiet Stiftung Tierärztliche Hochschule fest.

Die kleingärtnerische Nutzung im Bereich Sommerlust besteht bereits seit längerem nicht mehr. Der ebenfalls im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanverfahren Nr. 1708 liegende Teilbereich der Kleingartenkolonie Gartenheim wird zur Zeit entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1107 noch kleingärtnerisch genutzt.

Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes liegt ein Ansiedlungswunsch des international tätigen pharmazeutischen Unternehmens Boehringer Ingelheim vor, das auf diesem neuen Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tierärztlichen Hochschule seine europäische tierpharmazeutische Forschung weiterentwickeln möchte.

Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren die räumlich direkte Nähe zur Tierärztlichen Hochschule Hannover und die dort erreichte Forschungsqualität insbesondere in dem für das Unternehmen relevanten Feld der Gesundheit landwirtschaftlicher Nutztiere. Hieraus ergeben sich für beide Seiten interessante Kooperationsmöglichkeiten. Im Endausbauzustand wird hier mit bis zu 200 Arbeitsplätzen zu rechnen sein. Dem soll mit einer Flächenausweisung überbaubarer Flächen im Rahmen eines Sondergebietes „Wissenschaft und Forschung“ entsprochen werden.

Im Norden grenzt den Planbereich eine öffentliche Grünverbindung mit Fuß- und Radwegenutzung zum verbleibenden Teil der Kleingartenkolonie "Gartenheim" ab. Damit erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der auf Ebene des Flächennutzungsplans östlich angrenzenden, als Allgemeine Grünfläche dargestellten Grünverbindung.

Die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünverbindung soll ihre Fortführung entsprechend dem Planungsziel der im Verfahren befindlichen 202. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 202.1, Teil A, entlang der Güterumgebungsbahn finden, um perspektivisch eine Fuß- und Radwegeanbindung der Wohnbebauung des Kirchröder Westrandes an die Bemeroder Straße mit der Stadtbahn zu ermöglichen.

4 Bestehende Gebäude/ Nutzungen

Die Flächen der ehemaligen Kolonie Sommerlust werden bereits seit mehreren Jahren nicht mehr kleingärtnerisch genutzt; die ehemals damit verbundenen Baulichkeiten sind entsprechend abgebrochen worden. Das Areal wurde im Rahmen der städtischen Bodenbevorratungsstrategie bereits vor geraumer Zeit erworben.

Die im nördlichen Planbereich betroffenen Flächen der Kleingartenkolonie Gartenheim, die sich ausschließlich auf privatem Grund befinden, werden noch entsprechend betrieben und sind mit Lauben bebaut. Hier sind entsprechende Pachtverträge betroffen. Über freiwillige Regelungen wird hier eine einvernehmliche Regelung mit den Pächtern angestrebt. Eine zeitlich gestaffelte Realisierung des von dem Unternehmen angestrebten Bauvorhabens lässt eine schrittweise Freimachung bzw. tatsächliche Umnutzung zu.

5 Nutzungskonzept; Bauland

Für die Ansiedlung einer Einrichtung zur tierpharmazeutischen Forschung beabsichtigt das Unternehmen, in einer ersten Ausbaustufe neben einem sechsgeschossigen Bürobaukörper ein Laborgebäude und einen Versuchstierstall mit dem Ziel der Entwicklung und Prüfung von Impfstoffen zu errichten. Die Erprobung von Impfstoffen wird vorwiegend an Schweinen vorgenommen.

Es wird beabsichtigt, die Stallgebäude sowie das Labor durch ein zusammenhängendes Unterdruck- und Sicherheitssystem (Sicherheitsstufe - S3, siehe auch Anlage 4) einerseits von Außeninflüssen abzuschotten, um die beabsichtigten Forschungsergebnisse von unkalkulierbaren Außeninflüssen freizuhalten. Andererseits ist dadurch in Kombination mit hochwirksamen Filteranlagen gewährleistet, dass von diesem Komplex keine Emissionen, wie z.B. das Austreten von Gerüchen, Geräuschen oder Stoffen, auf die Nachbarschaft ausgehen. Eine Tierhaltung im Freien findet, auch temporär, nicht statt. Tiere werden durch eine Schleuse der Einheit zugeführt und verlassen die Versuchseinrichtung nur über die Tierkörpersterilisation. Die Versuchstiere werden nur für Forschungszwecke verwendet.

Die Forschungsschwerpunkte liegen auf den Feldern der Krankheitserreger bei landwirtschaftlichen Nutztieren. Für die dafür benötigten Genehmigungen ist das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover zuständig.

Beim Stallgebäude handelt es sich um eine auf den Forschungszweck hinsichtlich optimaler Forschungsbedingungen ausgerichtete Anlage und ist deutlich von einem auf möglichst hohen Tierbesatz ausgelegten landwirtschaftlichen Maststall zu unterscheiden. Das bedeutet u. a., dass es infolge ständiger Reinigungs- und Hygienemaßnahmen jeweils nur zu etwa 50% des theoretischen

Maximalvolumens belegt sein wird. Die Tierhaltung erfolgt strohfrei auf speziellen Haltungsböden gemäß Tierschutznutztierhaltungs-Verordnung. Die reale Belegung soll in einer Mischung von Sau- und Mastschweinhaltung bestehen, z.B. 35 Sauen mit 350 Ferkeln und 140 bis 280 Mastschweinen je nach Gewicht.

Die Tiere verbleiben nur ca. ein halbes Jahr in der Einrichtung und verlassen sie nicht mehr lebend. Die Tierkörper werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften entsorgt. Die Methode der Tierkörperbeseitigung wird im weiteren Planverfahren geklärt. Der An- und Ablieferverkehr der Tiere und der Anlieferverkehr für Futter erzeugt ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Bemeroder Straße, so dass benachbarte Wohngebiete von dem zusätzlichen Verkehr nicht betroffen sind. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist für die Bemeroder Straße unbedeutend.

Das Stallgebäude weist die Maße 90 x 53 m auf und soll eine Traufhöhe von 13,75m erhalten. In einer möglichen zweiten Ausbaustufe ist die Errichtung eines ähnlich dimensionierten Gebäudes für die kombinierte Rinder- und Pferdehaltung perspektivisch vorgesehen. Zur Sicherstellung des Betriebs ist ein separater Baukörper für eine Energiezentrale geplant. Zur Sicherstellung von betrieblich benötigter Flexibilität hinsichtlich der baulichen Entwicklung soll eine Traufhöhe von 25 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden.

Perspektivisch ist eine tierpharmazeutische Produktion in Zusammenhang mit der Forschung und Entwicklung durch das Bebauungsplanverfahren denkbar.

Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 35- 40 Mio. €.

Für eine zusammenhängende und den Betriebsabläufen entsprechende Bebauung ist die Verlagerung des Heistergrabens notwendig. Es ist vorgesehen, diesen im östlichen Bereich des Plangebietes durch einen neue naturnahe Fassung in Nord- Süd- Richtung verlaufend an den BünTEGRaben anzubinden und diesem in seiner durch den Bebauungsplan 1632 bereits festgesetzten, durch naturnahe Gestaltung auf 10m erweiterten Abmessung im Bereich dieses Planverfahrens 1708 weitere 5m hinzuzufügen.

Die solitärhaft wirkende Eiche soll erhalten werden und eine entsprechende großzügige Aussparung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

6 Erschließung

Das Plangebiet mit dem tierpharmazeutischen Forschungsbetrieb wird ausschließlich von der Bemeroder Straße technisch und verkehrlich erschlossen. Durch die zwischen der Bahnanlage der Güterumgebungsbahn an der westlichen Grenze des Plangebiets wie auch zwischen den nördlich angrenzenden Kleingartenflächen und dem Sondergebiet geführten Fuß- und Radwegeverbindung ist eine vom Netz des motorisierten Individualverkehrs unabhängige Anbindung des westlichen Kirchröder Siedlungsrandes an die Stadtbahn in der Bemeroder Straße perspektivisch möglich.

7 Darstellungen des Flächennutzungsplanes/ Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes:

Der Bereich des Bebauungsplanes 1708 wird von dem im geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP 2005) festgelegten "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" sowie von dem "Vorsorgegebiet für Erholung" erfasst.

Angesichts des im Maßstab 1:50.000 erstellten RROP und der dementsprechenden nicht parzellenscharfen Festlegung ist zunächst davon auszugehen, dass die raumordnerischen Vorgaben

dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 1708 nicht entgegenstehen. Zur Bestätigung der Übereinstimmung mit den Festlegungen des RROP 2005 ist bei der Region Hannover die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 11 NROG beantragt worden.

Der Planbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als Kleingartenfläche, ein Streifen entlang der Güterumgehungsbahn als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Die geplante und mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1708 planungsrechtlich abzusichernde Ansiedlung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen zur Fortentwicklung des von der Tierärztlichen Hochschule geprägten Standortes am Bünteweg.

Entsprechend der geplanten Ansiedlung soll im Rahmen des bereits im Verfahren befindlichen 202. Änderungsverfahrens, Teilbereich 202.2, für den Bereich der ehemaligen Kleingartenkolonie "Sommerlust" die Darstellung als "Sonderbaufläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Wissenschaft und Forschung" erfolgen. Die zukünftige Darstellung entspricht damit dem im wesentlichen weiterhin als Grundlage städtebaulichen Handelns dienenden Standortkonzept für Büro- und Verwaltungsnutzungen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000 schafft in seiner nicht parzellenscharfen Darstellung die Grundlage für den daraus abzuleitenden Bebauungsplan Nr. 1708.

8 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1990 enthält teilweise weiterhin geltende Aussagen für das Plangebiet. Bestehende Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile) werden für das Plangebiet nicht benannt. Ein schmaler Streifen am Büntegraben liegt nach dem Landschaftsrahmenplan in einem Gebiet, das nach den damaligen Grundlagen die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatG erfüllte. Eine derartige Festsetzung ist jedoch nicht erfolgt, zumal es sich überwiegend um den Entwicklungsbereich der Tierärztlichen Hochschule handelt.

Der Planbereich gilt als Teil des Landschaftsraumes "südliche Eilenriede" in der qualitativen Ausprägung eines Mischgebietes mit Nutzungsvielfalt und / oder Einlagerung baulicher Strukturen.

Als Entwicklungsziele für die Erholung in Grün- und Freiräumen werden über Signaturen dargestellt

- Verbesserung der Eignung für ruhige Erholung und der Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen und Stadtteilen
- Entwicklung/ Verbesserung/ Ergänzung eines Grünzuges/ einer Grünverbindung
- Renaturierung von Bachläufen.

Als Pflege- und Entwicklungsziel für Arten- und Lebensgemeinschaften wird die Förderung von Fließgewässerlebensräumen empfohlen.

Den Zielen des Landschaftsrahmenplanes soll mit entsprechenden Flächenausweisungen im Bebauungsplan entsprochen werden.

Umweltbelange- Ersteinschätzung (Zusammenfassung)

9 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind die geltenden Festsetzungen mit den geplanten zu vergleichen.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1708 ist neben der Vorbereitung einer baulichen Fortentwicklung des durch die Tierärztliche Hochschule geprägten Standortes für Wissenschaft und Forschung auf einer bisher nur rudimentär bebauten Fläche die Entwicklung einer in eine öffentliche Grünfläche eingebettete, die Siedlungs- und Erholungsbereiche vernetzende Fuß- und Radwegeverbindung. Die Planungsabsichten haben damit erhebliche Auswirkungen für die Umweltbelange zur Folge.

10 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Fläche der ehemaligen Kleingartenkolonie "Sommerlust" ist frei von Bebauung und sonstiger zur Versiegelung des Bodens führender Nutzung. Sie hat durch die vorhandenen Grünstrukturen und die sich überlassene Entwicklung, die sich nach Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung eingestellt hat, höhere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz.

Bei dem vorhandenen, starken Bewuchs handelt es sich um Hinterlassenschaften der Kleingartenutzung. Es sind im Wesentlichen für diese Nutzung typische, teils nicht standortgerechte, Bäume und Sträucher (Ziersträucher, Brombeeren), darunter etliche Koniferen sowie mehrere ältere Obstbäume. Im mittleren Bereich ist eine freistehende, großkronige alte Stieleiche mit einem Stammumfang von 3,90m und einem Kronendurchmesser von 22m hervorzuheben, die als naturdenkmalwürdig einzustufen ist. Teilweise ausgedehnte Lichtungsbereiche sind mit teilweise dichter Ruderalvegetation bestanden. Waldbäume oder ein waldähnlicher Bestand sind nicht anzutreffen. Die Fläche ist als wertvoller Lebensraum insbesondere für Vögel, Insekten und Fledermäuse (mindestens Nahrungshabitat) anzusehen. Dies gilt auch für die Flächen der Kolonie "Gartenheim", die in der Vegetation noch stark der kleingärtnerischen Nutzung (Scherrasen, Mischung aus Obst-Ziergehölzen, sowohl standortheimisch wie untypisch) entspricht.

Der mittig liegende, weitgehend verfüllte und nur temporär Wasser führende Heistergraben verstärkt die Bedeutung der Fläche, dort insbesondere vermutlich für Amphibien.

Negative Auswirkung einer Bebauung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist der Verlust von Lebensräumen, die auch dem Aufenthalt von Kleinlebewesen dienen. Zur Erfassung der Biotoptypen sowie des Vorkommens an Flora und Fauna sind noch eine Biotoptypenkartierung sowie die Erfassung der Flora und der relevanten Tierarten (Vögel, Heuschrecken, Fledermäuse, Amphibien) vorzunehmen. Ein Erhalt von Gehölzbeständen ist bei der weiteren Bebauungsplanung zu prüfen. Weit überwiegend werden die vorhandenen Gehölze jedoch nicht erhalten und in die neue Bebauung integriert werden können. Das gilt nicht für die erwähnte Eiche, die als zu erhaltender Baum außerhalb der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

11 Schutzgüter Boden und Wasser

11.1 Natürliche Bodenfunktion / Auswirkungen auf das Wasserregime

Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Planbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen/ realen Grundwasserneubildungsrate von 180-270 mm/a (Einstufung: "hoch"). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist zwar als "hoch" bewertet. Jedoch ist bei künftigen Nutzungen darauf zu achten, dass Schadstoffeinträge in den Boden möglichst vermieden werden.

Das Planungsziel der Entwicklung eines "Sondergebietes für Wissenschaft und Forschung" wird zu weitgehender Versiegelung des Bodens und Verlust seiner natürlichen Funktionen, wie Aufnahme

und Versickerung von Niederschlagswasser führen. Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich zwar eine geringere Bedeutung (s. o.). Um die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasserregime zu mindern, sind im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung zu prüfen.

11.2 Oberflächengewässer

Im Planungsbereich befinden sich mit den o. g. zwei Gräben Oberflächengewässer: Der nur zeitweilig Wasser führende "Heistergraben" in der Mitte mit einem naturnahen Verlauf sowie im Süden der geradlinig geführte "Büntegraben", der als Vorfluter (Gewässer III. Ordnung) Oberflächenwasser in den Landwehrgraben abführt. Ein naturnaher Ausbau des "Büntegrabens" wird im Rahmen des Neubaus des Klinikums I der Tierärztlichen Hochschule als Kompensationsmaßnahme im östlichen Verlauf bereits durchgeführt (Grundlage ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1574); eine Komplettierung der Maßnahmen im westlichen Teil ist sinnvoll und wird im Rahmen des Bebauungsplanes 1708 durch die entsprechende Festlegung eines 5-Meter-Streifens in Kombination mit dem Bebauungsplan Nr. 1632 zu einer Gesamtbreite von 15 m führen. Festsetzungen zur Sicherung der benötigten Flächen sind hierfür bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1632 erfolgt.

Für den Verlauf des Heistergrabens wird beabsichtigt, ihn im Bereich des Plangebietes zu verlegen. Die Möglichkeiten einer gewässerökologischen Aufwertung werden in diesem Zusammenhang geprüft; in den Bebauungsplan Nr. 1708 sind – Falls erforderlich - entsprechenden Festsetzungen aufzunehmen. Soweit Ableitungen des Oberflächenwassers in den Büntegraben erfolgen sollen, werden die Regelungen in entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren vorgenommen.

11.3 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Im Anstrom der Fläche der ehemaligen Kleingartenkolonie "Sommerlust" liegt das ehemalige Grundstück der Kali + Salz AG. Nach einer historischen Recherche sind auf den Flächen Chemikalien gelagert worden und Rückstände in die Kanalisation gelangt. Ein Schadstoffeintrag in Teilbereiche des Plangebietes ist daher nicht vollständig auszuschließen. Dies ist bei Grundwassernutzungen zu berücksichtigen.

Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird auf infolge der Kleingartennutzung möglicherweise verbliebene Boden- bzw. Grundwasserbelastungen hingewiesen.

11.4 Belastungen des Bodens mit Kampfmittelresten

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaige im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

Nach vorliegenden Informationen zeigen Luftaufnahmen Bombardierungen im Planbereich. Es ist zunächst davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Aus Sicherheitsgründen werden Oberflächensondierungen empfohlen.

12 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf

der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst-case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach zeigt der Planbereich keine potentiell überdurchschnittliche NO₂-Belastung, allerdings auch keine potentiell unterdurchschnittliche. Es ist angesichts der örtlichen Situation nicht damit zu rechnen, dass sich die Luftqualität entscheidend nachteilig verändert.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEONET, Juni 2006) fest, dass der Planbereich nicht zu den lufthygienisch und bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen gehört; die Fläche wird als "gering belastet" eingestuft. Der Großteil des Gebietes westlich der Wohnbebauung Kirchrodes, soweit hier eine kleingärtnerische Nutzung ausgeübt wird bzw. bis in jüngste Zeit ausgeübt wurde, hat eine "mittlere" Bedeutung für die Kaltluftlieferung.

Angesichts der weiterhin gegebenen randlichen Lage zu großräumigen Freiflächen sowie auch zukünftig hoher Freiflächenanteile kann erwartet werden, dass die beabsichtigte bauliche Nutzung im Änderungsbereich nicht zu einer spürbaren nachteiligen Veränderung der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen führt. Eine energiesparende Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen und andere mögliche Maßnahmen der Verminderung von CO₂-Emissionen sind bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes zu prüfen.

13 Schutzgut Mensch

13.1 Lärm

13.1.1 Straßenverkehrslärm

a) Auf den Planbereich einwirkende Lärmereignisse

Erhöhte verkehrsbedingte Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm wirken auf das Plangebiet durch die angrenzende Bemeroder Straße sowie durch den Messeschnellweg ein. Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist in einer Tiefe von etwa 250m zur Bemeroder Straße einen Tagwert von >55 - 60 dB(A), darüber hinausgehend von >50 - 55 dB(A) aus. Der für eine Nutzung entsprechend eines "Sondergebietes für Wissenschaft und Forschung" zugrunde zu legende Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beträgt 65 dB(A) tags. Wohnnutzung ist hier nicht allgemein zulässig, daher erübrigt sich eine Betrachtung der Nachtwerte. Da der anzustrebende Innenraumpegel von 40 - 45 dB(A) bereits aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster erreicht wird, sind auch aus diesem Grunde für diese Nutzung keine erhöhten Anforderungen an Schallschutz zu stellen.

b) Von dem Planbereich ausgehende Lärmereignisse

Mit der Entwicklung eines "Sondergebietes für Wissenschaft und Forschung" ist zusätzlicher Kfz-Verkehr, jedoch nur mit geringen LKW- Anteilen, auf der Bemeroder Straße zu erwarten. Wohngebiete sind davon nicht betroffen.

13.1.2 Schienenverkehrslärm

a) Güterumgebungsbahn

Der Planbereich ist unmittelbar an der Güterbahnstrecke gelegen. Der für ein "Sondergebiet für Wissenschaft und Forschung" zugrunde zu legende Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beträgt 65 dB(A) tags. Im Nahbereich der Bahnstrecke beträgt der Lärmpegel bis zu 70 dB(A) tags. Die Betrachtung der Nachtwerte ist hinsichtlich der angestrebten Nutzung nicht relevant. Der Orientierungswert wird nur geringfügig überschritten, so dass aktive Schall-

schutzmaßnahmen an der Bahnstrecke (Lärmschutzwand) unverhältnismäßig erscheinen. Der anzustrebende Innenraumpegel von 40 - 45 dB(A) wird bereits aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster erreicht.

b) Stadtbahnverkehr

Der Betrieb der Stadtbahn in der Bemeroder Straße hat aus Sicht des Immissionsschutzes bzw. für die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch gegenüber dem von der Güterumgebungsbahn ausgehenden Betriebslärm und dem Straßenverkehrslärm nur eine untergeordnete Bedeutung.

13.2. Immissionen durch Tierhaltung

Das konkrete Ansiedlungsvorhaben eines tierpharmazeutischen Unternehmens ist mit einer Tierhaltung zu Versuchszwecken verbunden. Durch technische Vorkehrungen (hochwirksame Filteranlagen, Luftunterdrucksystem) wird sichergestellt, dass Emissionen (Gerüche, Geräusche, Austreten anderer Stoffe) außerhalb der dafür vorgesehenen baulichen Anlagen nicht entstehen. Eine Freilandhaltung / Beweidung findet - auch temporär - nicht statt.

Durch strohfreie Tierhaltung auf speziellen Haltungsböden gemäß Tierschutznutztierhaltungsverordnung ist eine immissionsfreie Stallhygiene möglich. Das gesamte Abwasser wird vor der Einleitung in das Kanalnetz zur Entkeimung über eine Abwassersterilisationsanlage geleitet.

13.3. Lufthygiene

Infolge einer Bebauung auf dem früheren bzw. bestehenden Kleingartengelände reduziert sich die Kaltluftproduktion auf den bisher unbebauten Freiflächen. Angesichts der Größe des anschließenden Landschaftsraumes als bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet kann nicht damit gerechnet werden, dass sich die Lufthygienesituation in den Wohnbereichen des Stadtteils Kirchrode in Folge des Planvorhabens verschlechtert.

13.4. Erholungsfunktion der Landschaft

Der Planbereich hatte bzw. hat bis zur Aufgabe der Nutzung überwiegend Bedeutung für die Erholung in Kleingärten und daher nur in geringerem Maße für die darüber hinaus gehende landschaftsgebundene Erholung. Der Bereich der ehemaligen Kleingartenkolonie "Sommerlust" ist für eine landschaftsgebundene Erholung nicht öffentlich zugänglich. Dies wird durch den vorgesehenen Grünzug mit einer Fuß- und Radwegeverbindung sowohl bezogen auf das Plangebiet wie auch übergeordnet aufgrund der dadurch bedingten Vernetzungsfunktion aufgewertet.

14 Orts- und Landschaftsbild

Mit der geplanten Bebauung im Planbereich wird das Orts- und Landschaftsbild lokal nachhaltig verändert. Während früher die Kleingartenflächen in den parkartigen Bereich des "Bünteparks" übergingen und erst südlich des Bünteweges die vorhandene Bebauung das Ortsbild bestimmte, wird nunmehr die Siedlungskante weiter nach Norden verschoben. Am Nordrand dieser Bebauung und in der Nachbarschaft zum Büntepark kommt es daher besonders auf eine die Gegebenheiten berücksichtigende Gestaltung an.

Der geplante im Norden des Plangebietes liegende öffentliche Grünbereich als Teil eines Grünzugsystems mildert die Wirkung ab.

15 Natura 2000

Im Plangebiet und im näheren Umkreis sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher nicht zu erwarten. EU-Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht von dem Planverfahren betroffen.

16 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht zu verzeichnen. Im südlich angrenzenden "Büntepark" ist das Baudenkmal der "Beindorff'schen Villa" gelegen. Aufgrund des Abstandes von etwa 75m zum Planbereich und dem dazwischen liegenden Park sind nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten.

18 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens führt zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss, u. a. in den Vorfluter "Büntegraben", bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung. Daher sind im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung und der Regenwasserrückhaltung zu prüfen und ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen.

19 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Mit der Planung zur Weiterentwicklung des durch die Tierärztliche Hochschule geprägten Standortes für Büro- und Verwaltungsnutzungen bzw. für Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung auf bisher weitgehend unbebauten Flächen sind die ab Ziffer 10 zusammengestellten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Mensch sowie auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen zu mindern und zu kompensieren. Damit können für den Menschen sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Ausgleiche des Eingriffs erzielt werden.

Die Ausführung der Öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung als Teile einer öffentlichen Grünfläche ist als eingriffsneutral in seinen Auswirkungen zu bewerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bereits aufgegebenen Kleingartenflächen sich selbst überlassen. Bei Unterlassen einer Pflege würde sich hier wahrscheinlich ein waldartiger Zustand einstellen. Die nachteiligen Folgen für die Schutzgüter würden nicht eintreten.

Die noch bewirtschafteten Flächen würden zumindest mittelfristig der weiteren kleingärtnerischen Nutzung unterliegen, auch hier würden keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

20. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Die Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

20.1 Vermeidung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1708 haben erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge. Die Auswirkungen sind mangels Alternativen aufgrund der Lagegunst (Nähe zur TiHo, d.h. Wegvermeidung und Stadtbahnanschluss), der städtebaulichen Sinnhaftigkeit, der Übereinstimmung mit übergeordneten Zielvorstellungen und letztendlich betrieblichen Notwendigkeiten des ansiedlungswilligen Unternehmens unvermeidbar.

20.2 Verringerung

Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen können sein: Gezielte Regenwasserversickerung, immissionsarme Heizanlagen bzw. Energieversorgung, möglichst hoher Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken, möglichst geringe Ausbaubreite von Verkehrsanlagen, Erhalt wertvollen Baumbestandes.

Durch den Erhalt der naturdenkmalwürdigen Eiche wie auch die Reduzierung der Überbaubarkeit auf das betrieblich absolut notwendige wird der Eingriff erheblich verringert.

Weitere geeignete Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Baugebietes sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu beschreiben und im Bebauungsplan abschließend festzusetzen.

20.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen wird deutlich über die Möglichkeiten des Ausgleichs im Baugebiet, z.B. durch den naturnahen Ausbau von Bünthe- und Heistergraben, hinausgehen.

Für die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen sind daher die im Bebauungsplan Nr. 1708 festgesetzten Flächen B bis F vorgesehen. Diese liegen sowohl am Mittellandkanal im Stadtteil Anderten wie im Stadtteil Wülferode im Bereich des Bockmerholzes mit einer Gesamtfläche von 61.360 qm. Für einen Teil der erstgenannten Fläche am Mittellandkanal ist bereits eine Festsetzung für Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 1632 im Umfang von rd. 1,63 ha vorgenommen worden. Vorgesehen ist auf diesen Flächen die Umwandlung von Ackerflächen in Sukzession, Grünland, Intensivgrünland und Stillgewässer.

Als weitere Möglichkeit des Ausgleichs im Baugebiet selbst ist die gezielte Regenwasserversickerung zu prüfen.

21 Planungsalternativen

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

21.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Mit dem Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, den durch die Tierärztliche Hochschule geprägten Standort östlich der Bemeroder Straße weiter zu entwickeln. Die räumliche Nähe zur Tierärztlichen Hochschule und die verkehrlich günstige Lage bieten ein bedeutendes Entwicklungspotential, das genutzt werden sollte. Alternativen wurden geprüft, haben aber nicht die erforderliche Nähe zur Tierärztlichen Hochschule.

21.2 Planungsalternativen im Planbereich

Für die Nachnutzung der Kleingartenfläche der ehemaligen Kolonie "Sommerlust" sowie von Teilen der Kolonie "Gartenheim" kämen grundsätzlich auch andere bauliche Entwicklungsziele in Betracht (Wohnungsbau, gewerbliche Nutzungen). Eine wohnungsbauliche Entwicklung mit einer nur geringen Anzahl an Baugrundstücken und seiner Orientierung zur Bemeroder Straße würde jedoch an dieser Stelle eine nicht integrierte und damit nicht wünschenswerte städtebauliche Lage schaffen. Bei einer Gewerbegebietsentwicklung wären erheblich nachteiligere Auswirkungen auf Schutzgüter zu befürchten. Die getroffenen Darstellungen sind das Ergebnis der Abwägung der Belange der Wirtschaftlichkeit der Nachnutzung in Folge der Lagespezifika mit den Umweltbelangen. Weiterzuverfolgende Planungsalternativen kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Planung nicht in Betracht.

Grundsätzlich käme alternativ eine Entwicklung als öffentliche Erholungsfläche oder als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit künftigen Bauleitplänen, in Betracht. Damit ließen sich jedoch neben der grundsätzlichen Standortunangemessenheit eines solchen Planungszieles die oben aufgezeigten städtebaulichen Ziele nicht erreichen.

22. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Grundlagendaten sind dem Landschaftsrahmenplan, dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover sowie dem Schall-Immissionsplan Hannover 2000 entnommen. Weitere umweltrelevante Erkenntnisse für das Verfahren des Bebauungsplanes müssen noch durch faunistische und floristische Erhebungen geliefert werden. Die daraus vorliegenden Erkenntnisse werden bei entsprechender Relevanz im weiteren Verfahren eingearbeitet.

23. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrie-

ben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung,
- unvorhergesehene Verkehrs- und Lärmbelastungen oder sonstige Emissionen,
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen.

Im Rahmen der Umweltüberwachung bzgl. der Festsetzungen des Bebauungsplanes können dann Rückschlüsse auf die in ihm entsprechend seiner Wesensart konkretisierten Ziele gewonnen werden.

24. Zusammenfassung

Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, den durch die Tierärztliche Hochschule geprägten Standort östlich der Bemeroeder Straße weiter zu entwickeln, sowie einen wesentlichen Teil eines auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellten Netzes von Grünverbindungen mit entsprechenden öffentlichen Fuß- und Radwegfunktionen verbindlich zu sichern. Die räumliche Nähe zur Tierärztlichen Hochschule und die verkehrlich günstige Lage an der Bemeroeder Straße bieten ein bedeutendes Entwicklungspotential, das genutzt werden sollte.

Die diesem Ziel entsprechend vorgesehene Bebauung auf der Fläche der ehemaligen Kleingartenkolonie "Sommerlust" sowie auf Teilen der Kolonie "Gartenheim" führt in unterschiedlichem Maße zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf die Luftgüte und das lokale Klima, ferner auf das Orts- und Landschaftsbild. Die wegen der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatzmaßnahmen sollen auf Flächen im Stadtteil Anderten nördlich der "Gaim" sowie im Stadtteil Wülferode im Bereich "Bockmerholz" gemäß der Festsetzung der Flächen in Teil B - F erfolgen. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe ein erhebliches städtebauliches Entwicklungspotential ungenutzt; die alternativ erhaltene Freiflächenqualität würde sich allmählich in einen waldartigen Zustand entwickeln.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

März 2008

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 25.03.2008