

Begründung mit Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 1564, 1. Änderung
-Nachnutzung Herrmannsdorfer Landwirtschaftstätten-

Stadtteil: Bemerode



Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 257/20, 257/24, 257/25, 289/156 in der Flur 8 und das Flurstück 1/0 der Flur 9 in der Gemarkung Bemerode am Fuße des Südhanges des Kronsberges, südlich der Debberoder Straße (K18)

Inhaltsverzeichnis:

Teil I - Begründung	4
1.Zweck des Bebauungsplanes	4
2. Städtebauliche und landschaftliche Situation	4
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	5
3.1 Art der Nutzung	5
2.2 Maß der Nutzung	7
3.3 Baugrenzen	7
3.4 Private Grünflächen	8
3.5 Öffentliche Grünverbindung	8
4. Landwirtschaftliche Flächen	8
5. Erschließung und Verkehr	8
6. Niederschlagswasser	9
7. Versorgung	10
7.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserreinigung	10
8.Umweltschutz	10
8.1 Lärm	10
8.2 Eingriffsregelung	10
8.3 Bodenbelastungen	10
9. Nachrichtliche Angaben	11
9.1 Archäologische Bodendenkmale	11
9.2 Gräben	11
10. Kosten für die Stadt	11
Teil II - Umweltbericht	
1 Einleitung	12
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	13
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	13
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	14
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	14
2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	14
2.3 Schutzgut Boden	15
2.4 Schutzgut Wasser	15
2.5 Schutzgut Luft und Klima	15
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	16
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands	16
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	16
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	17
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	17

4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
4.3	Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen	17
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten		17
6 Zusätzliche Angaben		17
6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	17
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	17
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

Teil I - Begründung

1. Zweck des Bebauungsplanes

Als EXPO-Projekt waren zur Ansiedlung der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am südlichen Kronsberg mit der 136. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1564 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden. Dem besonderen Nutzungszweck entsprechend und hierauf beschränkt wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ökologische Landwerkstätten" aus der Darstellung der 136. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 1564 wurde am 27.05.1998 rechtsverbindlich.

Das Modellprojekt "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" am Kronsberg konnte aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter aufrechterhalten werden, da vor allem die zugrunde gelegte regionale Vermarktung langfristig nicht gewinnbringend umgesetzt werden konnte, was schließlich zur Insolvenz führte.

An einer sinnvollen, der Besonderheit des Standortes gerecht werdenden Nachfolgenutzung besteht ein hohes städtebauliches Interesse. Neben der Aufrechterhaltung eines ökologisch geführten landwirtschaftlichen Betriebes mit einem ortsansässigen Landwirt, verspricht das Konzept der STEP gGmbH mit einer "Fachklinik am Kronsberg" für Abhängigkeitserkrankungen am ehesten den Anforderungen einer standortgerechten Nachnutzung. Danach übernimmt der Landwirt bis auf die vorhandenen Schaf- und Hühnerställe die landwirtschaftlich genutzten Gebäude und die STEP gGmbH die verbleibenden Gebäude. Diese werden entsprechend dem Nachnutzungskonzept umgenutzt.

Um diese Nachfolgenutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1564 erforderlich. Dem künftigen Nutzungszweck entsprechend soll die bisherige nähere Zweckbestimmung des dargestellten Sondergebietes (SO) von "Ökologischen Landwerkstätten" in „Fachklinik am Kronsberg“ und "Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung“ geändert werden. Die neuen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind aus den Darstellungen der im Verfahren befindlichen 185. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Eine Veränderung der Größe und Lage des Sondergebietes erfolgt nicht.

Damit wird die Option für einen Siedlungsansatz am Süd-Kronsberg weiterhin offen gehalten, die seinerzeit in der landesplanerischen Festsetzung für das im Jahr 1994 abgeschlossene Raumordnungsverfahren "Weltausstellung EXPO 2000" festgehalten wurde.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf den Bereich des Sondergebietes mit den Nutzungsänderungen. Dies bedeutet, dass für die west- und östlich angrenzenden Bereiche mit einer öffentlichen Grünverbindung und einer Flächen für die Landwirtschaft mit Bodendenkmal und einer öffentlichen Grünverbindung südlich der Debberoder Straße weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1564 Bestand haben.

2. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Änderungsbereich liegt am Südhang des Kronsberges, südlich der K 18 (Debberoder Straße). Das Gelände liegt außerhalb des besiedelten Raumes. Die Entfernung zu den nächsten vorhandenen Wohnquartieren am Kronsberg und Wülferodes beträgt ca. 2 km, die Entfernung nach Laätzen-Mitte beträgt ca. 500 m.

Der Hangfuß des Kronsberges wird in etwa von der K 18 markiert. Von hier steigt über eine Distanz von etwa 300 m der Kronsberg um 14 m an. Der Bereich liegt südlich des "steilsten" Teils des Kronsberges, wo dieser als Bodenerhebung am deutlichsten erlebbar ist. Die Flächen in der näheren Umgebung werden ackerbaulich bewirtschaftet. Die K 18 ist in lockerer Form alleearartig mit Bäumen gesäumt. Das Naturschutzgebiet "Bockmerholz" ist rd. 450 m entfernt.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Für die Nachnutzung des ehemaligen Geländes der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" sind zwei voneinander unabhängige Nutzungen geplant, bei denen langfristig eine eingeschränkte Kooperation nicht ausgeschlossen wird.

3.1 Art der Nutzung

Da es sich um unterschiedliche Nutzungsformen handelt, werden zwei Sondergebiete SO 1 - Sondergebiet Fachklinik am Kronsberg und SO 2 - Sondergebiet Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung festgesetzt.

3.1.1 Sondergebiet Fachklinik am Kronsberg

Der überwiegende Bereich des Plangebietes mit den bestehenden Gebäuden, einschließlich der privaten Grünflächen und Pflanzenkläranlage, wird von der STEP gGmbH übernommen. Diese Gebäude sollen in eine "Fachklinik am Kronsberg" für Abhängigkeitserkrankungen umgenutzt werden. Der Standort am Südkronsberg sowie die vorhandenen Baulichkeiten entsprechen in hohem Maße den Anforderungen der geplanten Einrichtung.

Die STEP gGmbH betreibt mehrere Sucht- und Drogenberatungsstellen und verfügt über ca. 250 stationäre und teilstationäre Plätze zur Behandlung und Nachsorge von suchtkranken Menschen in Niedersachsen. Um den qualitativen Standard in der therapeutischen Behandlung in Niedersachsen sicher zu stellen, findet aus betriebswirtschaftlichen Gründen eine Umstrukturierung statt. In dem Zuge werden bestehende kleinere Therapieeinrichtungen aufgegeben. Die STEP gGmbH wird aus dem Grund in der Fachklinik am Kronsberg mehrere bestehende Therapieeinrichtungen zu einer Gesamteinrichtung zusammenlegen.

Die STEP gGmbH übernimmt für die Nachnutzung als Fachklinik am Kronsberg die vorhandenen Gebäude der Herrmannsdorfer Landwerkstätten wie folgt: ehemaliges Zentralgebäude ("Werkstattgebäude") mit Büronutzung, Seminarräume, Gastronomie, Hofladen, Handwerksbetriebe, Wohnhäuser, Übernachtungsgebäude mit Atrium und Nutztierstallungen für Schafe, Ziegen und Hühner.

Im Sondergebiet SO 1 sind folgende der Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen dienende Nutzungen zulässig: „Bauliche Anlagen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Werkstättennutzungen, Patientenzimmer für stationäre Behandlungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Serviceeinrichtungen wie Kantine für Patienten und Klinikmitarbeiter. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.“

Die vorhandenen Gebäude werden nutzungsspezifisch entsprechen für medizinische und therapeutische Zwecke einer Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen und die ehemaligen Nutztierstallungen überwiegend für zukünftige Werkstättennutzungen umgebaut. Die Fachklinik entspricht den Anforderungen der deutschen Rentenversicherungsträger (LVA, BfA) und der Krankenkassen. Aufgenommen werden für eine Behandlungsdauer von ca. 6 bis 26 Wochen alkohol-, drogen- oder medikamentenabhängige Frauen und Männer, in besonderen Fällen auch mit Kindern. Der erforderliche Raumbedarf ist in den bestehenden Gebäudeteilen ausreichend gedeckt. Eine zusätzliche bauliche Erweiterung ist zurzeit nicht geplant. Eine geringe bauliche Erweiterung wird im westlichen Bereich der zukünftigen Fachklinik am Kronsberg durch eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche von ca. 15 m ermöglicht (s. 3.2).

Die Fachklinik wird über 60 bis 70 stationäre und 30 bis 40 ambulante bzw. tagesklinische Behandlungsplätze verfügen. In dem ehemaligen Zentralgebäude, den Wohnhäusern und dem Atriumhaus werden außer den Patientenzimmern Gruppen- und Seminarräume, Veranstaltungsraum, Büros, Mitarbeiterbüros, Funktionsräume sowie Multifunktionsräume, Küche, Teeküchen und Speisesaal sowie Bildungswerk untergebracht.

Die ehemaligen Schaf- und Hühnerstallungen werden für arbeitstherapeutische Maßnahmen u.a. zu Werkstätten umgebaut. Die Fachklinik am Kronsberg soll dazu dienen, den Patientinnen

und Patienten die idealen Bedingungen für eine gesunde Lebensführung näher zu bringen. Vorrangig soll die Fachklinik am Kronsberg ihnen durch medizinische, psycho-, ergo- und soziotherapeutische Behandlungen schrittweise eine Wiedereingliederung in das gesellschaftliche Leben ermöglichen. Die vorgesehenen Behandlungen beinhalten u.a. Anregungen zur aktiven Freizeitgestaltung sowie die Durchführung von sozialem Belastungstraining und anderen sozialen Trainingsprogrammen.

Außerdem soll durch arbeitstherapeutische Maßnahmen in Form von begleitenden und vorbereitenden Therapien eine berufliche Integration ermöglicht werden. Der arbeitstherapeutische Ansatz ist verbunden mit einer Beteiligung der Patientinnen und Patienten an Arbeitspraktika, Berufsförderung und Weiterbildung, um die Basis für die Eingliederung ins Erwerbsleben wiederzuerlangen. Dazu dienen Gartenarbeit wie Pflege der Gartenanlagen, einschließlich des Bauerngartens, Arbeitstherapie in der Holz-, Metall- oder Fahrradwerkstatt, Haustechnik, Küche, Cafeteria und anderen internen oder externen Bereichen. Durch indikative Angebote wie z.B. Verhaltenstraining, Ernährungsberatung, Kreativförderung sollen die medizinischen und therapeutischen Behandlungen unterstützt und gefördert werden. Die Möglichkeit, gemeinsam mit dem örtlich ansässigen Landwirt Reittherapien anzubieten, wird vonseiten der STEP gGmbH angestrebt.

Zusätzlich wird beabsichtigt, Öffentlichkeitsarbeit aktiv in Form von Hoffesten, Infoveranstaltungen, Fachtagungen und Fortbildungsveranstaltungen zu betreiben. Mit der „Ländlichen Erwachsenenbildung“ besteht auch ein Kooperationsvertrag, der es ermöglicht, die Räume der STEP gGmbH für Fachtagungen, Fort- und Weiterbildungen mitzunutzen.

Aus Sicherheitsgründen und um Befürchtungen hinsichtlich krimineller Übergriffe vorzubeugen, wird aus polizeilicher Sicht die Erstellung einer Hausordnung für die Fachklinik am Kronsberg empfohlen, in der insbesondere der Konsum von illegalen Drogen durch die Patienten kontrolliert und ein festgestellter Verstoß entsprechend reglementiert werden sollte, um so der Entstehung einer „Dealer- / Drogenszene“ im Nahbereich vorzubeugen. Zudem sollte der Zutritt unberechtigter Personen verboten und kontrolliert werden.

Die im Sondergebiet SO 1 Fachklinik am Kronsberg zulässigen Stellplätze, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur wasserdurchlässig und nicht überdacht anzulegen. Die vorhandenen Stellplätze sind durch ein Baumraster gegliedert. Die Baumscheiben von jeweils mindestens 9 m² dürfen nicht versiegelt werden.

Außerdem befindet sich nördlich der privaten Grünfläche mit dem Regenwasserrückhaltebecken ein vorhandener in Ost-West-Richtung verlaufender Graben mit einer beidseitigen Baum- und Strauchbepflanzung. Dieser Bereich wird weiterhin als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, in der der vorhandene Bestand an standortheimischen Gehölzen zu erhalten ist, festgesetzt.

3.1.2 Sondergebiet Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung

Vorrangiges Ziel ist es, auch weiterhin den ökologischen Landbau mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb in dem Änderungsbereich des Plangebietes zu erhalten. Dies wird durch die Übernahme der landwirtschaftlichen Gebäude bis auf die ehemaligen Schaf- und Hühnerstallungen vom nachfolgenden Landwirt gewährleistet. Danach gehören zum landwirtschaftlichen Betrieb die Maschinenhalle mit Sozial- und Sanitärräumen, Stallungen für Rinder und Schweine, Silos und die Biogasanlage.

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung dienende Nutzungen zulässig: „Bauliche Anlagen für den landwirtschaftlichen Betrieb sowie bauliche Anlagen für Pferdeinstellplätze mit einer max. Anzahl von 40 Pferden und zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie die vorhandene Biogasanlage.“

Da durch die Nutzungsänderung gegenüber der ursprünglichen Situation und die Teilung des Grundstücks für den jetzigen Betriebsinhaber und seine Familie kein Wohnhaus mehr zur Verfügung steht, ist ausnahmsweise zulässig, dass der ehemalige Melkstall als Wohnhaus umgebaut werden kann, sofern er dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Übergangsweise kann der Sozial- und Bürobereich in der Maschinenhalle für Wohnzwecke als Ersatz genutzt werden.

Der Landwirt beabsichtigt in der Tierhaltung für den landwirtschaftlichen Betrieb eine Umstellung vorzunehmen. Die Änderung sieht vor, die Rinderhaltung auf eine Anzahl von ca. 10 Tieren zu reduzieren und anstelle von Schweine-, Schaf- und Hühnerhaltung auf 20 bis 30 max. 40 Pensionspferde umzustellen. Dafür werden die ehemaligen Stallungen für Schweinehaltung zu Pferdeboxen und einer Reithalle umgebaut. Die Reithalle dient nicht der sportlichen Nutzung, sondern soll den künftigen Pferdebesitzern die Möglichkeit geben, ihre Pferde auch witterungsbedingt in einer dafür vorgesehenen Halle bewegen zu können.

Im Sondergebiet SO 2 werden auf den nicht überbaubaren Flächen die Voraussetzungen für die Anlage von mehreren kleineren Reitplätzen geschaffen, damit dafür nicht benachbarte landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen, die im Landschaftsschutzgebiet liegen. Die Möglichkeit dafür besteht sowohl auf der nördlichen Grünfläche im Anschluss an die öffentliche Grünfläche oder zwischen den vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden.

Ansonsten sollen entsprechend der textlichen Festsetzung § 5 die vorhandenen Bäume in beiden Sondergebieten dauerhaft erhalten bleiben.

3.2 Maß der Nutzung

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1564 vorhanden. Dieser sieht für den nordwestlichen Teil eine Grundflächenzahl von 0,2, im südwestlichen Teil von 0,4 und für den östlichen Teil von 0,6 vor. Die neue Planung bleibt mit der GRZ von 0,2 für den gesamten westlichen Bereich und 0,4 für den östlichen Bereich hinter den bisherigen Festsetzungen zurück. Durch die Festsetzung von niedrigen Grundflächenzahlen wird der Versiegelungsgrad gering gehalten.

Das Gelände steigt in Süd-Nord-Richtung leicht an, erst ab der K 18, die den Hangfuß markiert, steigt das Gelände steil an und stellt sich als Bodenerhebung dar. Damit diese Bodenerhebung weiterhin sichtbar bleibt, werden die baulichen Anlagen auf die vorhandenen Gebäudehöhen festgesetzt. Das bedeutet für das Sondergebiet SO 1, dass das Hauptgebäude der Fachklinik und der südliche Gebäudekomplex (ehemalige Wohngebäude) mit II Vollgeschossen und das ehemalige Übernachtungsgebäude und der ehemalige Nutztierstall für Schafe, Ziegen und Hühner mit I Vollgeschoß festgesetzt wird. Die baulichen Anlagen des landwirtschaftlichen Betriebes mit Pferdehaltung des Sondergebietes SO werden auf die vorhandene Gebäudehöhe mit I Vollgeschoß festgelegt. Zusätzlich wird zum Schutz der deutlichen Erlebbbarkeit der Bodenerhebung weiterhin eine max. Höhe für die baulichen Anlagen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit OK 80 m ü. NN festgeschrieben.

3.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) verringert worden. Die Baugrenzen sind den tatsächlichen Gebäudeabmessungen angepasst worden, um eine weitere Verdichtung durch zusätzliche Neubauten zu vermeiden. Eine geringe bauliche Erweiterung wird im Sondergebiet SO 1 für den Bereich des Hauptgebäudes der Fachklinik durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen ermöglicht. Die voraussichtliche bauliche Erweiterung wird langfristig für Patientenzimmer und Büroräume der STEP gGmbH benötigt.

3.4 Private Grünflächen

Die vorhandenen Grünanlagen wie Streuobstwiese, Gartenbereich südlich der zukünftigen Fachklinik, Grünanlage mit Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich und Wiesenbereich mit Pflanzenkläranlage werden im Änderungsbereich weiterhin als private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzungen beziehen sich auf die bereits angelegten Grünanlagen. Die private Grünfläche mit Streuobstwiese bezieht den südlich angrenzenden Spiralberg mit Aussichtsmöglichkeiten in den Landschaftsraum mit ein. Im südwestlichen Bereich liegt innerhalb der privaten Grünfläche ein Regenrückhaltebecken, das als naturnahes Trockenbecken ausgebildet ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist das Regenrückhaltebecken in Ausgestaltung und Funktion zu erhalten. Im südöstlichen Bereich der privaten Grünfläche liegt die mehrstufig angeordnete Pflanzenkläranlage, die das entstehende Abwasser aufnimmt und reinigt. Das gereinigte Kläranlagenwasser wird in die Vorfluter geleitet und versickert (s. dazu auch 5.1). Die Pflanzenkläranlage liegt im Bereich des SO 2. Sie ist aber an beide Sondergebiete angeschlossen. Die vorhandenen Bäume sind in allen ausgewiesenen privaten Grünflächen dauerhaft zu erhalten.

3.5 Öffentliche Grünverbindung

Die südlich der K 18 vorhandene und im Bebauungsplan Nr. 1564 festgesetzte öffentliche Grünverbindung bleibt weiterhin erhalten und wird im Änderungsbereich des Bebauungsplans entsprechend festgesetzt. Die vorhandenen zwei Zufahrten, die den Fuß- und Radweg queren, werden dem tatsächlichen Ausbau in der Breite von 7 m für den Patienten-, Besucher- und Mitarbeiterverkehr der Fachklinik am Kronsberg als PKW und Notfallwagenzufahrt und in der Breite von 5 m für den landwirtschaftliche Fahrzeuge und PKW mit Pferdeanhänger für die Pferdehalter angepasst und als mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt

4. Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftlichen Flächen bleiben in der vorhandenen Größenordnung erhalten. Dies gilt sowohl für die ackerbaulich genutzten Flächen als auch für die Grünlandflächen außerhalb des Änderungsbereichs des Plangebietes.

5. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet des Änderungsbereichs ist durch die Debbroder Straße (K 18) erschlossen. Die Entfernung nach Laatzen-Mitte beträgt ca. 500 m und nach Wülferode ca. 2 km. Der Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Landesstraße B 6 / B 443 zur A 7) bleibt erhalten. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Die Debbroder Straße ist in einem schlechten Zustand. Es ist beabsichtigt, die Fahrbahn abschnittsweise ab 2007 zu erneuern.

Die vorhandenen Grundstückszufahrten werden entsprechend dem Ausbau durch die festgesetzte mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche innerhalb der öffentlichen Grünverbindung mit Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Debbroder Straße gesichert. Sie entsprechen in Bezug auf Abmessungen und Tragfähigkeit dem Ausbau für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen. Die innere Erschließung entspricht ebenfalls dem der Vornutzung durch die Herrmannsdorfer Landwerkstätten. Eine Überprüfung der Zuwegungen sowie der erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Außerdem ist sicherzustellen, dass trotz der Unterteilung der Baufelder SO 1 und SO 2 eine Zuwegung und Umfahrbarkeit der Gebäude in beiden Baufeldern für die Gefahrenabwehr dauerhaft gewährleistet ist.

Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr durch Patienten, Mitarbeiter und Besucher der Fachklinik sowie durch den landwirtschaftlichen Betrieb und den Pferdehaltern wird trotzdem im

Vergleich zur früheren Nutzung mit Verkauf an Endverbraucher und Gastronomie mit Außenbewirtschaftung insgesamt geringer eingeschätzt. Durch die unterschiedlichen Nutzungen ist außerdem mit einer Entzerrung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet zurzeit nur über relativ lange Fußwege erreichbar. Dies ist von der Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 6 Messe / Ost EXPO Plaza ca. 1000 m und von der Haltestelle „Laatzten / Debberode“ der Buslinie 341 ca. 1.200 m entfernt. Während des Betriebs der Herrmannsdorfer Landwerkstätten war eine Anbindung an das Busliniennetz vorhanden. Die Bushaltestelle soll ab 2007 wieder in den Verkehrsplan der Üstra aufgenommen werden.

6. Niederschlagswasser

Der Südkronsberg wird nach Süd/Südwesten entwässert. Im Plangebiet ist ein Bodentyp anzutreffen, der eine Übergangsform zwischen Rendzina und Pseudogley darstellt. Es ist gekennzeichnet durch Stauwassereinfluss im Unterboden, Wechsel von Stauwassereinfluss und Austrocknung mit Elementumlagerung im Boden. Als Ausgangsgestein ist Kalkmergelstein anzutreffen. Der Grundwasserflurabstand beträgt rund 2 m flächendeckend. Der Grundwasserleiter ist damit durch eine mind. 2 m starke Überdeckung geschützt / hohe Pufferkapazität des Bodens. Die im Planbereich liegenden Oberflächengewässer sind nur temporär wasserführend. Der Standort ist für Versickerungsmaßnahmen geeignet.

Damit die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt wird und die vorhandenen Gräben hinreichend mit Niederschlagswasser versorgt werden, setzt der Bebauungsplan weiterhin fest, dass in beiden Sondergebieten das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken der „Fachklinik am Kronsberg“ und dem landwirtschaftlichen Betrieb zur Versickerung bzw. zur gedrosselten Ableitung zu bringen ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf anderen Flächen bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 8 NWG, blieben hiervon unberührt. Abweichend davon kann das Niederschlagswasser von Dächern in einer zentralen Regenwasserzisterne gesammelt und dem zentralen Grauwassernetz zugeführt werden.

Da die vorhandenen Gräben das anfallende Niederschlagswasser in Zeiten heftigen Niederschlags nicht aufnehmen können, wurde bereits bei der Vornutzung ein Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen, das als naturnahes Trockenbecken angelegt wurde und weiterhin Bestand hat.

Für die vorhandenen Gewässer (Gräben) sind die geltende Unterhaltungsverordnung der Stadt Hannover sowie wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse (bauliche Anlagen an den Gewässern, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung der Gewässer) zu beachten.

Innerhalb zweier Gräben hat sich eine zu schützende Saumvegetation entwickelt, die sich über die privaten Grabenparzellen hinaus entwickelt hat. Deshalb setzt der Bebauungsplan weiterhin fest, dass die bestehende Saumvegetation der angrenzenden Flächen die in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufenden Gräben zu erhalten und zu entwickeln sind.

Innerhalb der beiden Sondergebiete und der südwestlichen privaten Grünfläche, in der das Regenrückhaltebecken liegt, befinden sich Teiche, für die wasserrechtliche Vorschriften mit Ausnahme der Haftungsregelung für Änderungen der Beschaffenheit des Wassers (§64 des NWG) keine Anwendung gelten, da die Teiche keinen Grundwasseranschluss haben und mit benachbarten Gräben nur durch künstliche Vorrichtungen zum Abführen des Wassers verbunden sind. Bei Umgestaltung oder Verlagerung der Teiche wäre daher kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Es ist allerdings sicherzustellen, dass die Funktion der Teiche erhalten bleibt.

Außerdem sind die vorhandenen Teiche sowie Zisternen und eventuell vorhandene Löschwasserbrunnen zur Vorsorge als Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Als

Rechtsgrundlage gelten die jeweiligen DIN-Vorschriften. Eine Prüfung der Löschwasserversorgung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

7. Versorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Hannover AG und das bisherige BHKW mit der Biogasanlage gesichert. Das BHKW befindet sich im zukünftigen Hauptgebäude des Fachklinik am Kronsberg auf dem Grundstück der STEP gGmbH. Die Biogasanlage steht auf dem Grundstück des Landwirts zwischen dem Rinder- und Pferdestall und der Reithalle. Die gegenseitigen Abhängigkeiten für die Nutzung zur Stromversorgung wird zwischen den beiden Beteiligten im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Dies gilt auch für die erforderlichen Gehrechte vonseiten des Landwirts bezüglich der Inbetriebnahme des BHKWs.

7.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserreinigung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

An das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalnetz ist es nicht angeschlossen. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang wurde seinerzeit bei der Vornutzung erteilt. Das anfallende Abwasser ist in der vorhandenen Pflanzenkläranlage zu reinigen und schadlos in die Vorfluter einzuleiten. Im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung (Betrieb der Pflanzenkläranlage und Einleitung des Abwassers in den Graben III. Ordnung als Vorfluter) ist wegen der zu erwartenden Änderung in der Zusammensetzung des Abwassers (Fachklinik) und ggf. der Menge, nach Antragstellung ein Erlaubnisverfahren für die Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse durchzuführen. Die Anforderungen für die Benutzung und Wartung der Pflanzenkläranlage wird im Einzelnen im Erbbaurechtsvertrag zwischen STEP gGmbH und dem Landwirt geregelt.

8. Umweltschutz

8.1 Lärm

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche vom Messe-Schnellweg bzw. der A37 belastet. Der Schall-Immissionsplan weist in diesem Bereich eine Lärmbelastung von ca. 50dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte für das Sondergebiet Fachklinik ist im Hinblick auf Lärmschutz wie ein Wohngebiet zu beurteilen, so dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bei 55 / 45 dB(A) für Verkehr liegen und damit eingehalten werden.

8.2 Eingriffsregelung

Im Plangebiet sind Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 1564 vorhanden. Dieser sieht für den nordwestlichen Teil eine Grundflächenzahl von 0,2, im südwestlichen Teil von 0,4 und für den östlichen Teil von 0,6 vor. Die neue Planung bleibt mit der GRZ von 0,2 für den gesamten westlichen Bereich und 0,4 für den östlichen Bereich hinter den bisherigen Festsetzungen zurück. Ein zusätzlicher Eingriff ist daher nicht zu erwarten, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3 Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen bekannt. Aufgrund von Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg bestand der Verdacht, dass das Plangebiet während des Zweiten Weltkrieges bombardiert worden ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen wurde bei der Vornutzung für das Plangebiet eine Kampfmittelräumung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt.

9. Nachrichtliche Angaben

9.1 Archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu der in der sog. Wüstenperiode im späten Mittelalter aufgegebenen Siedlung Debberode. Das Vorhandensein von Siedlungsresten im Änderungsbereich wird als gering eingeschätzt. Sollten dennoch bei Erdbauarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, ist nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz der Fund unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (siehe auch Umweltbericht Kap. 2.7).

9.2 Gräben

Die Festsetzungen bezüglich der vorhandenen Gräben im Bebauungsplan Nr. 1564 haben im Änderungsbereich weiterhin Bestand. Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Gewässer (Gräben) sind die geltende Unterhaltungsverordnung der Stadt Hannover sowie wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse (bauliche Anlagen an den Gewässern, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung der Gewässer) zu beachten.

10. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

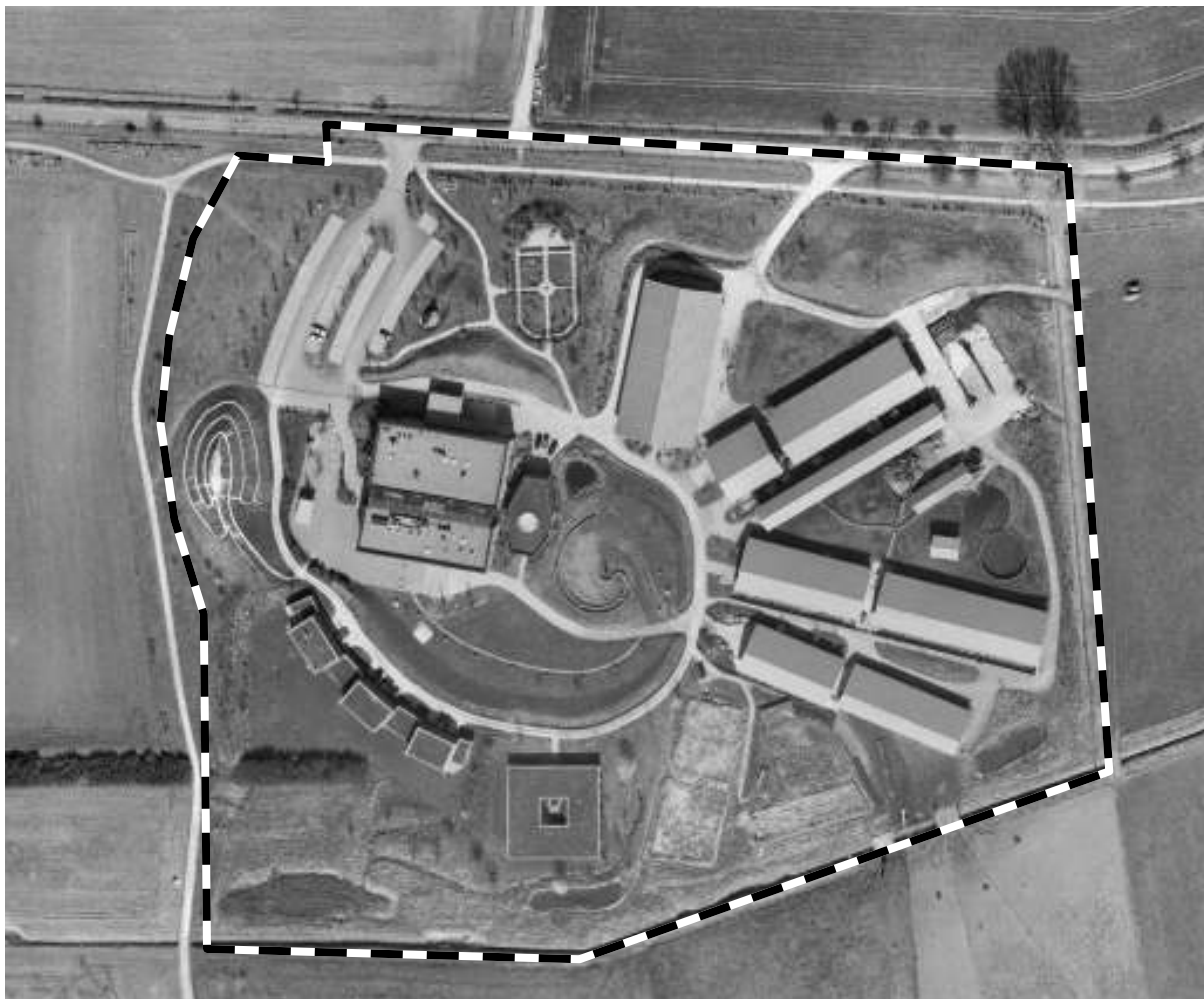
Teil II - Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Vorhaben liegt außerhalb des besiedelten Raumes am Südhang des Kronsberges, südlich der K 18 (Debberoder Straße). Die Entfernung zu den nächsten vorhandenen Wohnquartieren am Kronsberg und Wülferodes beträgt ca. 2 km, die Entfernung nach Laatzen-Mitte beträgt ca. 500 m.



Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet diente einem landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich Verarbeitung und Verkauf der Produkte an den Endverbraucher, der im Bereich ökologischer Landbau tätig war.

Für die Nachnutzung des ehemaligen Geländes der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" sind zwei voneinander unabhängige Nutzungen geplant. Neben der Aufrechterhaltung eines ökologisch geführten landwirtschaftlichen Betriebes soll eine Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen der STEP gGmbH dort angesiedelt werden.

Den östlichen Teil des Plangebietes hat ein ortsansässiger Landwirt übernommen, der den ökologischen Landbau weiter betreibt und anstelle von Schweine-, Schaf- und Geflügelhaltung eine Umstellung auf Pferdehaltung mit ca. 20 bis 30 max. 40 Pensionspferden vorsieht. Die vorhandenen Stallungen werden entsprechend umgebaut. Die bisherige Rinderhaltung soll auf ca. 10 Tiere reduziert werden.

Im westlichen Teil einschließlich der ehemaligen Schaf-, Ziegen- und Hühnerstallungen werden die vorhandenen Gebäude für eine Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen nutzungsspezifisch für medizinische und therapeutische Zwecke umgebaut. Vorgesehen sind 60 bis 70 stationäre und 30 bis 40 ambulante Behandlungsplätze.

Umfang des Vorhabens

Die vorhandenen Gebäude sollen erhalten bleiben und werden weitgehend im Bestand festgeschrieben. Es sollen nur geringe bauliche Erweiterungen ermöglicht werden. Insgesamt wird die zulässige Überbauung der Grundstücke verringert.

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fläche, deren Nutzung als ökologische Landwerkstätte beendet ist, neuen Nutzungen zuzuführen. Mit dieser Planung wird der Anforderung des Baugesetzbuches (BauGB) in §1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Durch die Inanspruchnahme frei gefallener Flächen, wird einer Inanspruchnahme neuer Flächen entgegengewirkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Chance, nur durch Umbauten im Bestand diese Anlagen weiter zu nutzen.

Bezüglich Immissionen (Lärmschutz) sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Verkehr zugrunde gelegt worden. Für das Plangebiet wurden Grundlagendaten zur Immissionsbelastung dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und der Verkehrsmengenkarte Hannover 1995 bzw. den letzten Verkehrszählungen entnommen.

Flächennutzungsplan und Fachplanungen

Der **Flächennutzungsplan der Stadt Hannover** wird für den Bereich des Plangebietes zurzeit geändert. Die 185. Änderung stellt für das Gebiet Landwirtschaftliche Fläche, Sondergebiet soziale Zwecke und eine Grünverbindung dar (siehe auch Teil I Abschnitt 2). Die Debberoder Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover** von 1990 enthält bezüglich der Erholung in Grün- und Freiräumen und der Arten- und Lebensgemeinschaften keine besonderen Entwicklungsziele. Einzig wird eine Ergänzung des Netzes der Grünverbindungen in Form einer Süd - Nord verlaufenden Verbindung von Laatzen auf den Kronsberg vorgeschlagen.

Der **Landschaftsplan Kronsberg** von 1995 sieht die Schaffung extensiv genutzten Grünlandes und die vorerwähnte Grünverbindung vor. Von der erstgenannten Zielvorstellung des Landschaftsplanes ist mit der Ansiedlung der "Herrmannsdorfer Landwerkstätten" aus Rücksicht auf betriebliche Belange abgewichen worden.

Das Plangebiet liegt direkt benachbart zu dem mit Wirkung vom 10.01.2003 neu festgesetzten **Landschaftsschutzgebiet Kronsberg**. Im Osten des Änderungsbereiches ist das Naturschutzgebiet "Bockmerholz" gelegen. Teile im Westen des Bockmerholzes sind als Naturwald mit Betretungsverbot für den Menschen ausgewiesen. Besonders geschützte Biotope gemäß § 28 a und 28 b NNatG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Lebensraum Bockmerholz / Gaim ist als **FFH-Gebiet** von der Europäischen Kommission bestätigt worden. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck dieses Gebietes werden von diesen Festsetzungen nicht betroffen. EU-Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht von dem Änderungsverfahren betroffen.

Der **Schall - Immissionsplan – Hannover 2000** enthält für den Lärmpegel im Bereich des Bebauungsplanes folgende Werte:

Straße/Tag:	45 - 50 dB(A)
Straße/Nacht:	40 - 45 dB(A)

Für Gewerbelärm ist das Plangebiet als Emissionsort enthalten. Der Summenkonfliktplan (Überlagerung der Einzelkonfliktpläne) enthält keine Aussagen zum beplanten Gebiet.

Das **Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover** (2004) kommt für den Bereich des B-Plans und dessen näherer Umgebung zu dem Ergebnis, dass er als potenzieller sog. "Gunstraum" mit unterdurchschnittlicher hoher NO₂ Belastung eingestuft wird.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Engerer Betrachtungsraum ist das Gebiet des Bebauungsplanes. Er wird begrenzt durch den in der Planbegründung genannten Geltungsbereich.

Im Bereich des Bebauungsplans sind auch bemerkenswerte Elemente in Flora und Fauna vorhanden. Die wertvollen Bereiche erfahren durch die Bebauungsplanänderung jedoch keine Beeinträchtigung, daher besteht nicht die Erforderlichkeit auf den Flächen besondere Untersuchungen durchzuführen.

Weitere Grundlagendaten liefert das Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover und der Schallemissionsplan.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich des von der A 37 bzw. von der B 6 ausgehenden Straßenverkehrslärms und der sonstigen davon ausgehenden Emissionen. Lärmschutzmaßnahmen waren für die bisherige Nutzung nicht erforderlich. Der Schallemissionsplan enthält für das Plangebiet Werte von bis zu 50 dB(A) tags und bis zu 45 dB(A) nachts; damit werden die Orientierungswerte von allgemeinem Wohngebiet noch unterschritten. Die Nutzungen als Fachklinik und auch als landwirtschaftlicher Betrieb haben keinen höheren Schutzanspruch.

Durch die geplante Nutzung der Fachklinik ist mit einer nachteiligen Beeinflussung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen nicht zu rechnen. Das mit der künftigen Nutzung verbundene Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter, Patienten und Besucher wird eher geringer sein als der bisherige Ziel- und Quellverkehr der Verkaufsstätte.

Der Betrachtungsraum weist im Verhältnis zum gesamtstädtischen Durchschnitt von Hannover eine unterdurchschnittliche NO₂ – Belastung auf.

Bewertung

Von der Fläche gehen derzeit keine Emissionen aus, die die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen; dies wird sich aufgrund dieses Planverfahrens nicht ändern.

2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Entlang der Gräben im Plangebiet sind 10 m breite Randstreifen vorhanden, die zum Schutz der vorhandenen Saumvegetation dienen. Hier sind Arten der Kalkmagerrasen anzutreffen, z.B. *Primula veris* (Arznei-Schlüsselblume). Die Teiche im Süden des Plangebietes weisen einen starken Bewuchs auf, der als Lebensraum für Amphibien, wie z.B. für den Teichfrosch dient.

Die wertvollen Bereiche werden entsprechend dem Bestand und der bisherigen Festsetzungen als private Grünflächen bzw. als Flächen für Saumvegetation festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat insofern keine Auswirkung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Bewertung

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist als gering einzustufen.

2.3 Schutzgut Boden

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist anthropogen überformt, teilweise stark verdichtet und teilweise versiegelt. Durch die Bebauung und die Anlage der Grünanlagen mit umfangreichen Bodenmodellierungen ist im Plangebiet Oberboden in seiner ursprünglichen Form nicht vorhanden.

Bedingt durch die Vornutzungen ist nicht von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Änderungsbereich oder in dessen Nähe liegen nicht vor.

Im Plangebiet stehen gering durchlässige Böden an. Das gesamte Plangebiet hat eine hohe Grundwasserschutzfunktion aufgrund schwer durchlässiger bzw. gut filternder Deckschichten. Dies entspricht nicht einer optimalen Niederschlagswasserversickerung. Die Bodenverdichtung, die eine Folge der Pferdehaltung sein kann, hat daher auf die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens nur geringe Auswirkungen.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich, da der anstehende Boden durch die Vornutzung bereits anthropogen überformt ist.

2.4 Schutzgut Wasser

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet ein Graben mit Fließrichtung nach Westen, der als Vorfluter dient. Das Oberflächengewässer wird in seiner Funktion von den Planungszielen nicht berührt.

Gegenüber der Vornutzung sind zusätzliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das anfallende Abwasser wird in der Pflanzenkläranlage gereinigt und schadlos in die Vorfluter abgeleitet.

Bewertung

Auf das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Die vorhandenen Baum- und Strauchbepflanzungen mit Rasenflächen, die verschiedenen Gartenanlagen und Streuobstwiese haben eine positive Wirkung auf das Kleinklima. Die Festsetzungen sehen den Erhalt vor.

Der Planbereich liegt nach dem Konzept zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover in einem Bereich mit potentiell unterdurchschnittlicher NO₂-Belastung. Aufgrund der klimatischen Verhältnisse ist durch die angestrebte Nutzung mit bestehender Bebauung nicht mit einer Verschlechterung der klimatischen Situation zu rechnen.

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer Verschlechterung der Lufthygienesituation nicht kommen wird, da eine Begrenzung der Tierhaltung auf eine maximale Anzahl von 40 Pferden textlich festgesetzt wird.

Außerdem verbessert sich die Lufthygienesituation gegenüber der ursprünglichen Nutzung, da die Schweinehaltung aufgegeben wird.

Bewertung

Auf das Schutzgut Luft und Klima sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung der ehemaligen Herrmannsdorfer Landwerkstätten geprägt. Da keine wesentlichen baulichen Veränderungen mit den geplanten Nachnutzungen verbunden sind, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nicht eintreten. Die Erholungsfunktion im angrenzenden Landschaftsraum des Plangebietes bleibt erhalten.

Bewertung

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen, da keine wesentlichen baulichen Veränderungen zu erwarten sind.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu der in der sog. Wüstenperiode im späten Mittelalter aufgegebenen Siedlung Debberode. Das Vorhandensein von Siedlungsresten im Änderungsbereich wird als gering eingeschätzt. Sollten dennoch bei Erdbauarbeiten Bodenfunde zu Tage treten, ist nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz der Fund unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Fundstelle mindestens vier Werktage unberührt zu lassen. Die Sachgüter der vorhandenen Baulichkeiten der ehemaligen Herrmannsdorfer Landwerkstätten können durch die angestrebten Nachnutzungen erhalten werden.

Bewertung

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Haltung von Pferden, die mit einer Bodenverdichtung einher geht, hat auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund der ohnehin geringen Versickerungsfähigkeit keine Auswirkungen.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird das Gelände wieder belebt. Das ehemalige Zentralgebäude der Herrmannsdorfer Landwerkstätten sowie die Wohnhäuser, das Übernachtungsgebäude und die Nutztierstallungen für Schafe, Ziegen, Hühner erhalten eine neue Nutzung. Die übrigen landwirtschaftlichen Gebäude bleiben bis auf das Melkhaus, das als Wohnhaus umfunktioniert wird, in landwirtschaftlicher Nutzung. Die Tierhaltung wird dahingehend geändert, dass die Rinderhaltung reduziert wird und anstelle von Schweine-, Schaf- und Hühnerhaltung eine Umstellung auf ca. 30 Pensionspferde erfolgt.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn es nicht zu einer Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen der ehemaligen Herrmannsdorfer Landwerkstätten durch die Ansiedlung einer Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen und die Weiterbetrieung des landwirtschaftlichen Betriebes

kommen würde, ist damit zu rechnen, dass die Flächen brach fallen und mangels Unterhaltung verwahrlosen würden. Für die Gebäude würde die Gefahr des Vandalismus eintreten können, da die isolierte Lage des Standortes am südlichen Kronsberg dies begünstigen würde. Ein Abriss der Gebäude wäre daher langfristig aus Sicherheitsgründen unvermeidbar.

4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Gegenstand der Planung ist die Weiternutzung von bebauten Flächen. Dadurch wird ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.3 Empfehlungen zum Schutz vor nachteiligen Umweltauswirkungen

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Dies wird durch die Übernahme des bisherigen BHKW mit der Biogasanlage für die zukünftigen Nutzungen gewährleistet.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen liegen nicht vor.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht angewendet.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Durchführung der Planungsziele nicht zu erwarten. Unvorhergesehene Auswirkungen könnten im wesentlichen aus der Nachbarschaft der geplanten Nutzungen der Fachklinik und des landwirtschaftlichen Betriebes durch Verkehrsbelästigungen einerseits, durch Staub- oder Geruchsimmissionen oder landwirtschaftstypischen Betriebslärm andererseits resultieren könnten. Dies ist kann auch zu Wochenend- oder Nachtzeiten nicht ausgeschlossen werden. Falls erforderlich müssen Maßnahmen unterhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen Belästigungen begegnet werden kann.

Das Abwasser der Pflanzenkläranlage wird sowohl im Rahmen der Eigenkontrolle als auch der staatlichen Kontrolle durch regelmäßige Probenentnahmen überwacht.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Herrmansdorfer Landwerkstätten durch eine Fachklinik für Abhängigkeitserkrankungen und einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung geschaffen. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind dabei nicht zu erwarten, da die vorhandenen baulichen Anlagen nach Umbau weiter genutzt werden sollen.

Durch die Pferdehaltung wird zwar eine höhere Trittbelastung auf den Flächen erwartet, diese hat aufgrund der wenig durchlässigen Böden keine Auswirkung auf die Versickerungsfähigkeit

und die Grundwasserbildung. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr wird geringer eingeschätzt als bei der bisherigen Nutzung mit Verkauf an Endverbraucher. Von einer Verschlechterung der Lufthygienesituation durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung ist nicht zu rechnen, da eine Begrenzung der Tierhaltung festgesetzt und die Schweinehaltung, wie in der ursprünglichen Nutzung vorgesehen war, aufgegeben wird.

In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Begründung des Entwurfs wurde zum Satzungsbeschluss im Teil I, Abschnitt 5 und im Teil II, Abschnitt 6.2 ergänzt.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
12.Oktober 2006

(i. V. Malkus-Wittenberg)
Sachgebietsleiterin

61.17 / 61.12 / 12.10.2006