

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und  
Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtbezirksrat  
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)

Nr. 2682/2022

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 1876 – Laatzener Straße- Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. a) die Stellungnahme der Anwohner\*innen der Enthorststraße nicht zu berücksichtigen,  
b) die Hinweise der Polizeiinspektion zu berücksichtigen,  
c) die Anregungen des BUND nicht zu berücksichtigen,  
d) die Stellungnahme der Region Hannover, untere Waldbehörde, zu berücksichtigen sowie
2. den Bebauungsplan Nr. 1876 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Genderaspekte wurden eingehend geprüft.

Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 1876 soll im Plangebiet, das bisher als Gewerbegebiet für die Elektro- und Feinmechanikbranche vorgesehen war, nun die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Durch die Vorhabenträger GGH-Grundstücksgesellschaft Hannover mbH wurde am 27.02.2019 ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt.

Gemäß dem vom Vorhabenträgerin vorgelegten Plan soll ein viergeschossiger Gebäudekörper zzgl. Staffelgeschoss mit ca. 350 Apartments, Gemeinschaftsräumen sowie einer Pflegestation, Nebennutzungen (z.B. Verwaltung, Arzt, Physiotherapie usw.) und ebenerdigen/ unterirdischen Stellplätzen realisiert werden. Es ist geplant, den Gebäudekomplex in eine großzügige, parkähnliche Gartenanlage einzubetten, die sowohl für die Bewohner\*innen der Seniorenanlage, aber als auch für andere Anwohner\*innen nutzbar sein soll.

Flankierend wird zur Sicherstellung der Umsetzung zwischen Vorhabenträger und LHH ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Zunächst wurden in der Zeit vom 09.02.2022 bis 11.03.2022 **die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zu dem Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. In diesem Rahmen sind abwägungserhebliche Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Region Hannover und des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen –Kampfmittelbeseitigung wurden abgestimmt und sind in die Planung und die Begründung eingegangen.

Weiter hat sich der **BUND, Region Hannover, Kreisgruppe Hannover, mit Schreiben vom 10.03.2022** gemeldet:

Angesichts des Lageplans der zu fällenden Bäume würde deutlich, dass auch Bäume im zukünftigen Außenbereich der Wohnanlage betroffen seien. Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes als auch aus Gründen des Klimaschutzes sei zu prüfen, ob durch andere Gestaltung mehr Bäume erhalten werden könnten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im Rahmen der Planung wurde in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Landschaftsplanungsbüro die mögliche Wegeführung sowie der Erhalt eines maximalen Anteils an Bestandsbäumen geprüft. Die nun geplante Wegeführung reagiert insofern bereits auf die Bestandsbäume. Der Großteil der zu fällenden Bäume steht im Zusammenhang mit der Errichtung des Baukörpers und der Tiefgarage, der Erstellung der Erschließung und insbesondere auch der Sicherstellung von Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen. Die gegenwärtige Planung wurde in Bezug auf den Baumbestand insofern bereits optimiert. Darüber hinaus werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen und im Durchführungsvertrag abgesichert.

Da insbesondere der Bereich der neuen Zufahrt von den Baumfällungen betroffen sei, solle geprüft werden, ob die Zuwegung nicht anders geplant werden könne, zum Beispiel über die Enthorststraße/Katzenwinkel oder den südlich gelegenen IBM-Parkplatz.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wurden im Vorfeld unterschiedliche Zufahrtsituationen in Varianten geprüft: die Erschließung über die hinsichtlich des Querschnittes und der Parksituation ungeeignete Enthorststraße/Katzenwinkel würde unverhältnismäßig viel zusätzliche vorhabeninduzierte Verkehre ins benachbarte Wohngebiet ziehen und eine entsprechende Lärmbelastung auslösen. Eine Erschließung über den südlich gelegenen Parkplatz der Finanz IT würde über das Grundstück privater Grundstückseigentümer\*innen führen und kann, auch unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten der Finanz IT, daher nicht umgesetzt werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes sollten die Dachflächen vollständig für die Gewinnung von Solarenergie ausgenutzt und die Fassade daraufhin geprüft werden. Außerdem solle die Begrünung der Fassaden aus kleinklimatischen Gründen und Gründen des Biotop- und Artenschutzes angestrebt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die für Solarenergieerzeugung geeigneten Flächen wurden u.a. unter Berücksichtigung der Verschattungswirkung, erzeugt durch die notwendigen und in die Fassadengestaltung integrierten technischen Dachaufbauten und die im Fassadenwettbewerb aus gestalterischen Gründen vorgesehenen hohen Attiken, sowie der Ansprüche an eine nachhaltige Dachbegrünung identifiziert und entsprechend angeordnet.

Die Fassadengestaltung wurde in einem konkurrierenden Workshopverfahren entwickelt. Die Gestaltung ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur angemessenen Einbindung in das Umfeld im Vorhaben- und Erschließungsplan bindend eingeflossen und wird darüber hinaus im Durchführungsvertrag gesichert. Eine davon abweichende Gestaltung ist nicht vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1876 hat vom 14.07.2022 bis 29.08.2022 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese stammt von den Anwohner\*innen der Enthorststraße. Name und Anschrift können einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache versandt wird, entnommen werden:

### **Anwohner\*innen Enthorststraße, Schreiben vom 24.07.2022:**

Die Seniorenanlage solle von der Laatzener Straße eine neue adressbildende repräsentative Vorfahrt erhalten. Da diese in einer langgezogenen Kurve liege, sei die Gefahr für Verkehrsteilnehmer, die auf das Gelände wollen, hoch, zumal die Laatzener Straße mit überhöhter Geschwindigkeit befahren würde. Für diese Zufahrt müssten große Bäume auch im Bereich des Regenrückhaltebeckens gefällt werden, diese würden nicht in entsprechender Größe ersetzt werden können.

Daher solle – wie auch der BUND fordere – geprüft werden, ob die Zuwegung nicht anders geplant werden könne, zum Beispiel über die Enthorststraße/Katzenwinkel oder den südlich gelegenen IBM Parkplatz – Laatzener Straße 1.

Nur 100 m neben der geplanten Zufahrt sei die ausgebaute Zufahrt Laatzener Straße 1 nutzbar und könnte parallel am Rückhaltebecken vorbeiführen. Jeder Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrer könne seit Jahren über den Parkplatz IBM und Finanz IT fahren.

Die Zufahrt über die Enthorststraße würde viel zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet ziehen und eine entsprechende Lärmbelästigung auslösen. Die Anlieger würden sich durch eine Unterschriftensammlung zur Wehr setzen.

Als Zufahrt mit dem geringsten Widerstand verbleibe die entlang des Grundstücks Enthorststraße 31. Dieses Grundstück sei dann von drei Seiten vom Autoverkehr betroffen; schwere Baufahrzeuge würden dicht an dem Grundstück vorbeifahren.

Die Einwander befürchten, dass die Mauer und die zwei großen Glasschiebetüren des Freisitzes durch die Erschütterungen Schaden nehmen werden. Später würden auch schwere Autos, Müllfahrzeuge, Lieferverkehr, Krankenwagen und der gesamte PKW-Verkehr den Bewohnern zusetzen.

Durch eine zusätzliche Abbiegespur auf der Laatzener Straße würde diese näher an das Haus heranrücken und zu höheren Geräuschpegeln führen.

Die über 80 Jahre alten Anwohner bitten über die Zufahrt neu nachzudenken.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wurden im Vorfeld unterschiedliche Zufahrtsituationen geprüft: die Erschließung über die Enthorststraße/Katzenwinkel würde unverhältnismäßig viele Verkehre ins benachbarte Wohngebiet ziehen und dort hohen Parkdruck auslösen. Zudem ist der Straßenraum im allgemeinen Wohngebiet für die zu erwartenden Verkehre nicht ausreichend dimensioniert. Der Kreuzungsbereich Katzenwinkel/Wülfeler Straße

(Regelung durch Lichtsignalanlage erforderlich) würde keine ausreichenden Aufstellflächen für wartende Fahrzeuge bieten. Eine Erschließung über den südlich gelegenen IBM Parkplatz würde über das Grundstück privater Grundstückseigentümer\*innen führen und kann daher nicht umgesetzt werden. Die Sicherheitsansprüche des Nutzers Finanz-IT sind zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern. Ein „Fremd-Verkehr“ ist daher nicht zulässig. Insofern kann dem Vorschlag der Einwender\*innen, eine Zufahrt parallel zum Regenrückhaltebecken zu führen, nicht Rechnung getragen werden.

In Bezug darauf stellt die Anbindung des Plangebietes über eine neu anzulegende Zufahrt an der Laatzener Straße die einzige Möglichkeit zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabens dar. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit sowie die sehr gute verkehrliche Abwicklung der zu erwartenden Verkehre bestätigt. Die Anlage eines Aufstellbereichs für Linksabbieger\*innen in der Laatzener Straße ist eine Empfehlung unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehre, allerdings nicht Gegenstand der im Plangeltungsbereich befindlichen Planinhalte. Im Umsetzungsfall ist ein weiteres Heranrücken der Verkehrsfläche der Laatzener Straße an das Grundstück der Einwender\*innen zu prüfen.

Darüber hinaus wurden in der im Zuge des Planverfahrens vom Büro AIR erstellten schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen der geplanten Parkplätze und der möglichen Zufahrtsvarianten auf die nächstgelegene Wohnbebauung bewertet. Die schalltechnische Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar. Unter Berücksichtigung der geplanten Zufahrt von der Laatzener Straße wurden entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionswerte in der Planung sowie im Durchführungsvertrag verankert, diese sind durch die Vorhabenträgerin umzusetzen. Die Einhaltung der zum Schutz der Wohnnutzung maßgeblichen Richtwerte wird demnach zukünftig durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und eine schalldämmende Einfriedung zum Grundstück der Einwender gewährleistet. Darüber hinaus erfolgt eine Zufahrtsbeschränkung des Plangebietes zur Verminderung von Schleichverkehren.

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Planumsetzung (Bauzeit) kann es (im Vergleich zur Ist-Situation) zu erhöhten Immissionen kommen. Diese werden auf ein dem Stand der Technik verträgliches Maß reduziert. Darüber hinaus wird auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 883 großflächige Gewerbeflächen ausweist, die an das Grundstück der Einwender\*innen grenzen. Durch Überplanung der Teilflächen durch den nun im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1876 wird eine weitaus verträglichere Nutzung für die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung vorbereitet. Insofern kann hier von einer „Verbesserung der Situation“ gesprochen werden.

Zudem wurde die gegenwärtige Planung in Bezug auf den Baumbestand optimiert. Darüber hinaus werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen und im Durchführungsvertrag abgesichert. Die zu leistenden Ersatzpflanzungen sind zudem auf Grundlage der Baumschutzsatzung der LH Hannover zu erbringen. Auf die Kompensation im Rahmen des Waldrechts sei verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 04.07.2022 über die öffentliche Auslage benachrichtigt. In diesem Rahmen gingen Hinweise der **Polizeiinspektion Hannover vom 02.08.2022** ein:

Aus verkehrs- und kriminalpräventiver Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Es wird jedoch auf die folgenden allgemeingültigen Hinweise der Polizei aufmerksam gemacht:

In präventiver Hinsicht sind verschiedene Aspekte für Ihre Planungskonkretisierung von Bedeutung, insbesondere in Bezug auf die Verhütung von Einbruchdiebstählen. Die Hinweise zur Übersichtlichkeit, Beleuchtung, Vandalismusschutz und Ausgestaltung von Tiefgaragen im Kontext der städtebaulichen Kriminalprävention sollen der Reduzierung von potentiellen Tatgelegenheiten dienen und damit Straftaten vorbeugen. Des Weiteren dienen sie einer Vermeidung von Angsträumen und subjektiven Unsicherheitsgefühlen in der Bevölkerung.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich, wurden die Hinweise bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird, mit der Bitte um Beachtung der Hinweise im Rahmen der Detailplanung, an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen zu berücksichtigen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans hinsichtlich der Baumstandorte und der Anzahl der offenen Stellplätze geändert. Die Gesamtanzahl neu gepflanzter Bäume ändert sich von 78 auf 79 Bäume, die Anzahl der Stellplätze von vorher 65 oberirdischen Stellplätzen auf 60 Stellplätze. Alle geplanten Bäume auf der Tiefgarage werden in einer höheren Qualität gepflanzt.

Das im Bereich des Regenrückhaltebeckens vorgefundene Biotop „Mesophiles Grünland“ galt ursprünglich als ersatzpflichtig. Nach Abstimmung mit der UNB ist das „Mesophile Grünland“ als Nebencode nicht ersatzpflichtig. Als Ausgleichsfläche zur Kompensation der gefährdeten Tagfalter und Heuschrecken wird jedoch „Mesophiles Grünland“ als extensive Wiese im Norden hergestellt.

Weiter wurde die Größe und der genaue Standort des Trafos von Enercity leicht angepasst.

Damit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die obengenannten Anwohner der Enthorststraße wurden erneut gemäß § 4a BauGB beteiligt.

Daraufhin meldeten sich erneut die **Anwohner\*innen der Enthorststraße mit Schreiben vom 16.09.2022:**

Es sei die Frage offen, warum die Rosenhofgruppe nicht einen straßenbreiten Streifen östlich und parallel zum Rückhaltebecken kauft, wenn es ihr möglich gewesen sei, einen schmalen Streifen über das Rückhaltebecken (das schon zum Biotop geworden ist) zu kaufen. Für die neue Zufahrt würden große Bäume gefällt.

Es sei nicht nachzuvollziehen, warum eine neue Zufahrt von der Laatzener Straße nebst neuer Linksabbiegespur geschaffen werden müsse, wenn nur 105 m südlich bereits eine gut ausgebaute Zufahrt vorhanden sei. Dies bedeute, auch auf ihrer Hausgiebelseite würde der Autoverkehr mit dem Lärm an ihre Wohnung heranrücken.

Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan sei die Gas- Übergabestation ein Stück neben der neuen Zufahrtstraße eingezeichnet. Die Gasleitung zu den Wohngebäuden werde nahe an ihrem Grundstück vorbeigeführt, was zusammen mit dem Autoverkehr von der Laatzener Straße und der neuen Zufahrtsstraße ein Grund für einen erheblichen Wertverlust ihres Grundstücks sei.

Die Verkehrsbelastung sei zukünftig mit 300 bis 400 Kfz/h Richtung Süden angegeben, dabei wäre der Verkehr des neuen Quartiers Kronsberg-Süd nicht berücksichtigt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu der Lage der Zufahrt und eines ggf. erforderlichen Aufstellbereichs in der

Laatzener Straße sowie der schalltechnischen Auswirkungen wurde bereits zum ersten Schreiben (siehe oben) Stellung genommen.

Die Gasübergabestation für die Seniorenwohnanlage ist zwischen der Zufahrt und dem Regenrückhaltebecken in ca. 10 m Abstand von der Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Rohrleitungstrasse wird im Fahrbahnbereich der Zufahrt verlegt. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ist dadurch nicht zu erwarten.

Bei der zitierten Verkehrsbelastung sind die zusätzlichen Verkehre, die durch das neue Quartier Kronsberg-Süd zu erwarten sind, bereits berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Weiter hat sich die **Region Hannover, untere Waldbehörde, mit Schreiben vom 28.09.2022** gemeldet. Aus Sicht der Unteren Waldbehörde wird darauf hingewiesen, dass im Südwesten des Planbereichs der Gehölzbestand als Wald einzustufen sei. Der Bestand weise ein typisches Waldinnenklima auf, das ihn von den umgebenden Flächen deutlich abgrenzt. Das Vorhaben erfordere eine genehmigungsbedürftige Waldumwandlung.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf einer Teilfläche des Planbereichs wurde erstmals Wald festgestellt. Die Landesforsten (Forstamt Fuhrberg) weisen der Waldfläche eine unterdurchschnittliche Nutzungs- und Erholungsfunktion sowie eine durchschnittliche Schutzfunktion zu. Aus deren Sicht sprechen keine schwerwiegenden Gründe für die Erhaltung des Waldes, so dass gegen die Waldumwandlung keine Bedenken bestehen.

Die vorhandenen Waldflächen werden umgewandelt und andernorts kompensiert. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün wird dazu auf einer bisherigen Ackerfläche in der Gemeinde Hermannsburg eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Baumarten vorgenommen. Unter Bezugnahme des vorgeschriebenen Ausgleichsfaktors von 1:1,1 ist eine Ersatzaufforstung von ca. 3.310 m<sup>2</sup> für die gesamte als Wald bewertete Fläche zu leisten. Diese Verpflichtung des Vorhabenträgers ist vertraglich sichergestellt. Da die Ersatzaufforstungsfläche im Landkreis Celle liegt, wurde eine Zustimmung des Landkreises eingeholt, um eine vorhabenbezogene Nutzung zu gewährleisten. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Einwendungen zu folgen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

61.13  
Hannover / 20.10.2022