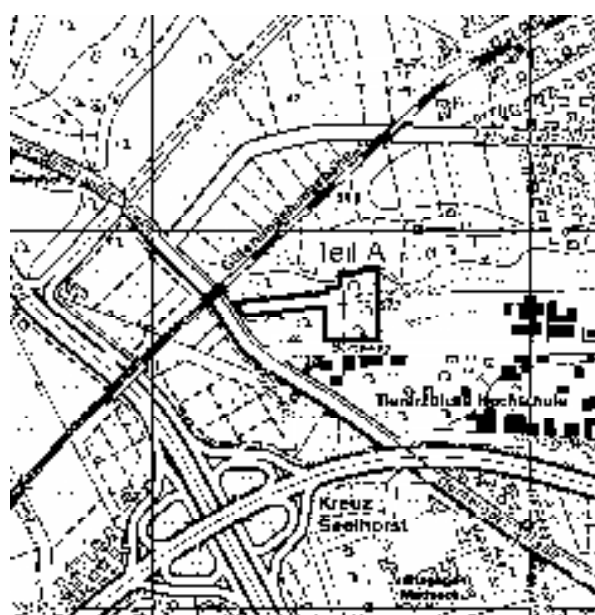


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 1632 - Bünteweg -

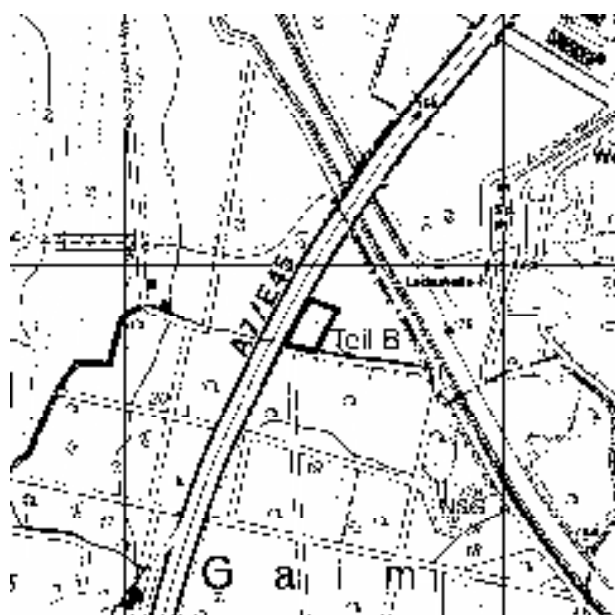


**Stadtteil:** Kirchrode

#### **Geltungsbereich:**

Teil A:

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Bünteweg, Westgrenze des Grundstücks Bünteweg 5, Südgrenze des Büntegrabens, Bemeroder Straße, Parallele in einem Abstand von 10 m zur Südgrenze des Büntegrabens, Linie senkrecht hierzu in einem Abstand von ca. 250 m zur Bemeroder Straße, Parallele in einem Abstand von 20 m zur Südgrenze des Büntegrabens, Westgrenze des Grundstücks Bünteweg 5, Südgrenze des Heistergrabens, Ostgrenze des Grundstücks Bünteweg 5.



Teil B (Ausgleichsfläche):

Das Plangebiet umfasst die 16280 m<sup>2</sup> große südliche Teilfläche des Flurstückes 30/1, Flur 21, Gemarkung Anderten; Flurname: Höversches Feld). Das Flurstück liegt unmittelbar südöstlich der Brücke der Autobahn A7 über den Mittellandkanal.

## **1. Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1632 sollen in verkehrsgünstiger Lage zur Stadtbahnlinie D und der Hauptverkehrsstraße Bemeroder Straße gelegene Grundstücke einer intensiveren Nutzung zugeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1632 soll nach altem Baurecht (in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt werden. Der vom Rat zur Aufstellung beschlossene Geltungsbereich umfasst neben dem Grundstück Bünteweg 5 auch die nördlich angrenzende aufgegebene Kolonie Sommerlust, für die der Flächennutzungsplan Kleingartenfläche darstellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche ist erforderlich. Das Änderungsverfahren kann jedoch nicht parallel, sondern muss nach neuem Baurecht (in der ab 20.7.2004 geltenden Fassung des BauGB) durchgeführt werden. Die ehemalige Kolonie soll deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1632 herausgenommen werden. Hierfür soll ein gesondertes Verfahren durchgeführt werden.

Das Grundstück Bünteweg 5 ist durch die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover mit allen Rechten und Pflichten erworben worden. Die dem bisherigen Eigentümer gem. § 33 Abs. 2 BauGB i. d. F. vor dem 20.7.2004 erteilte Baugenehmigung für ein Bürogebäude wird die TIHO voraussichtlich nicht in Anspruch nehmen. Eine konkrete Aussage zur künftigen Nutzung kann von ihr zum derzeitigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, sie bittet jedoch darum, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1632 mit den geplanten Festsetzungen unverändert fortzuführen, damit ihre Baurechte gesichert werden. Lediglich die bisherige Gebietsfestsetzung Kerngebiet (MK) soll in Sondergebiet (SO) Stiftung Tierärztliche Hochschule geändert werden - beschränkt auf hochschulspezifische Nutzungen, die ansonsten auch im Kerngebiet zulässig wären. Eine solche Festsetzung ist aus der Darstellung „Gemischte Baufläche“ des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Mit der Übernahme des Grundstücks Bünteweg 5 durch die TIHO sind deren ursprüngliche Befürchtungen, dass es bei einer baulichen Nutzung zu Konflikten zwischen den nebeneinander geplanten privaten Büronutzungen und Hochschulnutzungen kommen könnte, gegenstandslos geworden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll außerdem der BünTEGRABEN in seinem Verlauf bis zur Bemeroder Straße einbezogen werden. Damit wird dem Beschluss des Verwaltungsausschusses (Drucksache Nr. 0526 / 2002) gefolgt und sichergestellt, dass die angestrebte naturnahe Gestaltung des Grabens in räumlicher und zeitlicher Abstimmung mit den Grabenabschnitten im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan 1574 - Tierärztliche Hochschule - erfolgen kann.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bünteweg 5 sind auf die TIHO auch Rechte und Pflichten aus dem von der Stadt mit dem Voreigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag übergegangen, der die Sicherstellung der Eingriffsregelung, die Kostenregelung, die Sicherung von Wegeführungen und die naturnahe Gestaltung des BünTEGRABENS enthält.

## **2. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 33 Abs. 2 BauGB i. d. F. vor dem 20.7.2004 zu den Themen Waldeigenschaft, beabsichtigter Eingriff und Abwägung**

### **2.1 Stellungnahmen**

Das - damals zuständige - Staatliche Forstamt Deister hatte sich in einer Stellungnahme gegen eine Inanspruchnahme des als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufenden Grundstücks am Bünteweg für eine bauliche Nutzung ausgesprochen. Bei dem betroffenen Grundstück handele es sich um Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz.

Das Gelände sei im Osten mit einem lichten, ungleichaltrigen Eichenmischwald bewachsen, mit einzelnen Birken, Hainbuchen, Weiden und Ahorn. In der Strauchschicht seien Weißdorn und Brombeere vorhanden. Westlich ginge der Wald in eine Sukzessionsphase zu Wald mit Bergahorn und Birke über. Zum BünTEGRABEN, gegen Norden, werde der Standort feuchter und

es dominieren Hainbuche, Erle, Birke und Weißdorn. Im Westen grenze unmittelbar an den Planbereich ein 1 bis ca. 100-jähriger Mischwald aus Eiche, Buche, Bergahorn, Esche und tlw. Pappel an. Der gesamte Waldbereich weise eine sehr hohe Naturnähe auf, gekennzeichnet durch eine vielfältige Struktur sowie durch Höhlenbäume, stehendem und tlw. liegendem Totholz. Als Biotop für die Avifauna und insbesondere für den dort vorkommenden Schwarzspecht habe der zusammenhängende Waldbereich hervorgehobene Bedeutung. Er erfülle Schutzfunktionen für das Klima, gegen Lärm, Immissionen und Sicht. Im RROP sei das Gebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Die Stellungnahme der UNB stelle weiterhin die besondere Bedeutung der Fläche für den Biotopschutz sowie den Artenschutz (Vorkommen von 4 geschützten Fledermausarten) dar.

Gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG sei die Umwandlung nur bei einem vorrangigen Belang der Allgemeinheit zulässig, soweit keine Versagungsgründe gemäß Abs. 5 vorliegen. Nach Abs. 5 Nr. 1 e) solle die Umwandlung versagt werden, wenn die Waldfläche von wesentlicher Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich Arten- und Biotopschutz ist. Diesen Versagungsgrund halte die Forstverwaltung im vorliegenden Fall für gegeben. Im Zusammenhang mit der Lage in einer Gemeinde mit einem Waldanteil, der mit 13 % wesentlich unter dem Landesdurchschnitt liege (Abs. 5 Nr. 2c), sei die Umwandlung der Waldfläche nach walddrechtlicher Beurteilung nicht zulässig.

Zusammenfassend werden erhebliche Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan erhoben. Die geplante Bebauung sei aus walddrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht unzulässig, zumindest was den Waldbereich südlich des BünTEGRABENS betrifft. Der Abwägungsvorgang der Kommune sei stark verkürzt und in wesentlichen Teilen unvollständig und somit im Ergebnis nicht rechtmäßig. Es wird angeregt, den Plan zu überarbeiten und auf die Festsetzung überbaubarer Flächen in der Waldfläche südlich des BünTEGRABENS zu verzichten.

Von der Region Hannover werden inhaltlich gleiche Anregungen vorgetragen. Die Planung sei grundsätzlich mit den Zielen der Raumplanung vereinbar. Als Untere Naturschutzbehörde weise sie jedoch auf die hohe Strukturvielfalt des Bereiches hin, der gemäß Landschaftsrahmenplan die Voraussetzung für eine Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil erfülle. Außerdem wird auf die Fledermausvorkommen hingewiesen und die Waldeigenschaft hervorgehoben. Die Naturschutzbelange seien bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

## **2.2 Abwägung**

Dem Wald kommt mit seinen verschiedenen Funktionen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu. Es besteht allerdings eine Verpflichtung zu einer gerechten Abwägung unter Einbeziehung öffentlicher und privater Belange. Im Rahmen dieser rechtsstaatlichen Abwägung genießt grundsätzlich kein Belang von vornherein eine Vorrangstellung. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange des Waldes in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird. Des Weiteren ist zu prüfen, ob der nicht unerhebliche Eingriff (siehe hierzu den Abschnitt 5.1 der Begründung) in den Naturhaushalt planungsrechtlich ermöglicht werden kann.

Dem auf dem Grundstück vorhandenen Wald, dessen Aufbau und Funktionen vom Niedersächsischen Forstamt Deister zutreffend beschrieben wurden, kommt durch seine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu. Von Bedeutung sind auch die klimatischen und hydrologischen Funktionen, die der Wald erfüllt. Die Baumbestände wirken sich durch ihre hohe Transpirationsleistung und Beschattung regulierend auf Luftfeuchtigkeit und -temperatur sowie Bodenwasserhaushalt aus und sorgen durch die Produktion von Sauerstoff und die staubbundene Wirkung des Blattwerks für eine Verbesserung der Lufthygiene.

Allerdings fehlt durch die umgebenden Trassen von Güterumgehungsbahn und Schnellstraße der Zusammenhang mit den übrigen städtischen Waldgebieten. Außerdem steht die private Fläche der Bevölkerung für Erholungszwecke nicht zur Verfügung

Auch der Hinweis, dass das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover mit 13% weit unterdurchschnittlich bewaldet sei, kann nicht dazu führen, dass den Belangen der Natur in diesem Fall der Vorrang einzuräumen ist. Eine solche vergleichende Bewertung für den Verdichtungsraum Hannover und speziell bezogen auf den Standort in unmittelbarer Nähe zu einer Haltestelle der Stadtbahn kann kein entscheidendes Kriterium darstellen.

Die Tierärztliche Hochschule dient dem gesetzlichen Auftrag zur Pflege und Entwicklung der Wissenschaften durch Forschung, Lehre, Studium und Weiterbildung (§ 3 des Niedersächsischen Hochschulgesetzes (NHG)). Diese Aufgabe hat Verfassungsrang; die Hochschule ist auf die Förderung durch das Land und die Landeshauptstadt Hannover angewiesen und hat Anspruch darauf (Artikel 5 Abs. 1 und 2 Nieders. Verfassung).

Bereits 1953 erfolgte mit dem Kauf des Westfalenhofes am Bünteweg für die Hochschule wegen der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Bischofsholer Damm eine Neuorientierung auf den Standort Bünteweg, der seit 1957 kontinuierlich ausgebaut wird. Entsprechend einem „Planungsgutachten für die langfristige bauliche Entwicklung der Tierärztlichen Hochschule Hannover“ wurde am 2.7.1981 von der Niedersächsischen Landesregierung beschlossen, die Hochschule insgesamt an den Standort Bünteweg zu konzentrieren. Die Stadt Hannover unterstützt dieses Vorhaben mit ihren Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bünteweg 5 soll die weitere Entwicklung der Tierärztlichen Hochschule am Standort Bünteweg gesichert werden. Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen den vorhandenen, bereits genutzten sowie der geplanten Einrichtungen der Tierärztlichen Hochschule am Bünteweg und dem Grundstück Bünteweg 5. Das Grundstück ist für Zwecke der Tierärztlichen Hochschule in besonderem Maße geeignet. Hinzu kommt, dass ein Außengelände mit altem Baumbestand und sonstigem Bewuchs zur Verfügung steht, das für die Belange der Tierärztlichen Hochschule vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung am Bünteweg von besonderer Bedeutung ist.

Trotz der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der damit verbundenen Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG soll in der Abwägung den Belangen der Tierärztlichen Hochschule der Vorrang eingeräumt und eine Bebauung des südlichen Teils des Grundstückes zugelassen werden.

### **3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes**

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der verkehrsgünstig gelegenen Flächen geschaffen werden. Der Standort ist aufgrund der Erschließung durch die Stadtbahn, der kurzen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie seiner Lage zu den attraktiven Grünbereichen am Bünteweg für hochschulspezifische Nutzungen geeignet. Er grenzt unmittelbar an das im Bebauungsplan Nr. 1574 festgesetzte Sondergebiet der Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover an. Allgemeine städtebauliche Ziele sind die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Lärmemissionen der Güterumgehungsbahn, die Sicherung von Flächen für die Renaturierung des Büntegrabens und der Ausgleich der bei einer Realisierung der Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

#### **3.1 Bau- und Nutzungskonzept; Bauland**

Für das Grundstück Bünteweg 5 wurde bereits eine detaillierte Planung für eine private Büronutzung ausgearbeitet, für die eine Baugenehmigung gem. § 33 Abs. 2 BauGB i. d. F. vor dem 20.7.2004 erteilt wurde. Sie entspricht den vorgesehenen Festsetzungen. Der Verwaltungsausschuss des Rates hat mit Beschlussantrag (Drucksache Nr. 0526 / 2002) der Bebauung im Rahmen der Zielsetzung des verdichteten Bauens im Nahbereich der Stadtbahn zugestimmt unter der Maßgabe von Forderungen zur Minderung naturschutzrechtlicher Eingriffe. Zur Regelung von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes in Bezug auf das Büroprojekt ergeben, wurden vertragliche Vereinbarungen mit dem Voreigentümer getroffen, über die der Rat parallel zum Aufstellungsbeschluss ebenfalls entschieden hat. Rechte und Pflichten aus dem Vertrag sind an die TIHO übergegangen.

Die Stiftung Tierärztliche Hochschule Hannover beabsichtigt, das gleichzeitig mit dem Erwerb des Grundstücks übernommene Projekt für eine hochschulspezifische Nutzung zu verwenden. Konkrete Nutzungs- oder Realisierungsvorstellungen liegen jedoch noch nicht vor.

Von der insgesamt ca. 2.2 ha großen Grundstücksfläche wird nur der südlich des Büntegrabens liegende Grundstücksteil in der Größe von ca. 1.5 ha als Bauland festgesetzt; der nördliche Grundstücksteil wird als private Grünfläche festgesetzt. An Stelle der ursprünglich beabsichtigten Baulandfestsetzung Kerngebiet (MK) soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der näheren Bezeichnung „Stiftung Tierärztliche Hochschule“ festgesetzt werden. Damit soll der Tatsache des Grunderwerbs durch die TIHO Rechnung getragen werden.

Die Art der Nutzung soll auf ein Nutzungsspektrum beschränkt werden, das die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche berücksichtigt und grundsätzlich auch als kerngebietsverträglich einzustufen ist. Deshalb werden von den auf den benachbarten Hochschulflächen im Sondergebiet des B-Planes 1574 bereits zulässigen Nutzungen folgende übernommen (§ 1 der textl. Festsetzungen):

1. Labor- und Forschungsgebäude
2. Labor- und Hörsäle, Bibliotheken, Museen
3. Anlagen für die Hochschulverwaltung sowie für soziale und sportliche Zwecke; Mensa
4. Ver- und Entsorgungsanlagen
5. Werkstätten, Versuchswerkstätten.

Nicht übernommen werden:

- Stallungen, Tierkliniken, Behandlungsräume und Schmiede,
- Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln und Vorräte für Einstreu,
- Gewächshäuser sowie
- Wiesen- und Weideflächen.

Wegen der Lärmbeeinträchtigung durch die Güterumgehungsbahn sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Institutsleitung und Gäste ebenso ausgenommen.

Das Baukonzept besteht aus drei Längsbaukörpern sowie zwei verbindenden Querflügeln. Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass der Eingriff in die vorhandene Vegetation minimiert wird, die wertvolle Eichenallee erhalten werden kann und ein ausreichender Abstand zum Büntegraben gewährleistet wird und dass bei Einhaltung der notwendigen seitlichen Grenzabstände die für eine bauliche Nutzung geeigneten Bautiefen von jeweils ca. 20 m noch gewährleistet sind. Ein wichtiger städtebaulicher Gesichtspunkt war die Einfügung in das Landschaftsbild. Durch die Gliederung der überbaubaren Flächen öffnet sich die Fassade zum Bünteweg; es werden Einblicke in die begrünten Höfe ermöglicht. Damit sich die Gebäude der vorhandenen Baumkulisse unterordnen, dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 22 m über der Anschlusshöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche nicht überschreiten; eine Überschreitung der Obergrenze durch technische Anlagen ist ausnahmsweise um bis zu 3 m zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bei dieser Höhe kann das Projekt mit drei Vollgeschossen (einschließlich des zusätzlichen Dachgeschosses) über zwei Parkgeschossen realisiert werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl ( GFZ ) von 1.3 für das Sondergebiet entspricht dem Umfang des vorgelegten Projektes und ist im Hinblick auf die Nähe zur Stadtbahn städtebaulich sinnvoll. Um eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks durch Anlage von notwendigen Stellplätzen zu vermeiden, sollen diese unterhalb der Geschosse in einer zweigeschossigen Halle angeordnet werden. Zur Unterstützung dieses Zieles sollen bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt bleiben (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässige Anordnung eines Nichtvollgeschosses (Dachgeschoss) die

zulässige GFZ zusätzlich überschritten wird. Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von anderen Geschossen oberhalb der obersten Vollgeschosse zu berücksichtigen sind (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0.34 ist entsprechend dem Ratsantrag (Drucksache Nr. 0526 / 2002) reduziert. Das Projekt wurde entsprechend überarbeitet. Die nach der BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um bis zu 50 % soll aus Gründen der Eingriffsminimierung ebenfalls eingeschränkt werden. Deshalb darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur um 20% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das Projekt sieht vor, dass durch die Anlage von Wasserflächen die Außenbereiche aufgewertet werden. Um dies zu unterstützen, sind bei der Ermittlung der Grundflächen naturnah gestaltete Wasserflächen nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die insgesamt vorgesehenen Festsetzungen gewährleisten einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und tragen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei.

### **3.2 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Bünteweg, der über die Bemeroder Straße an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden ist. Auf der Nordseite des Bünteweges wird in einem Abstand von ca. 2.50 m zur Straßengrenze ein befestigter privater Weg durch die Festsetzung eines Gehrechtes in einer Breite von 2.50 m der Allgemeinheit zugänglich gemacht, um die Fußwegführung im Zuge des Bünteweges zu sichern. Die Stadt verzichtet mit Rücksicht auf die entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Vegetation auf Wunsch der Grundstückseigentümerin auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu Lasten des Grundstücks Bünteweg 5. Die Übernahme der Kosten für Herstellung und Beleuchtung des Weges durch den Eigentümer sowie der Ausbau nach städtischem Standard als Voraussetzung für eine anschließende Übernahme durch die Stadt sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die interne Erschließung des Grundstückes erfolgt über private Wege. Um Fahrverkehr in der parkähnlichen Landschaft zwischen den Gebäuden zu vermeiden, werden die Stellplätze und ihre Fahrbahnen unter den Gebäuden angeordnet.

Im Einmündungsbereich der Bemeroder Straße / Bünteweg gewährleisten eine Stadtbahnhaltestelle und eine Bushaltestelle den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

### **3.3 Private Grünfläche**

Als Ergebnis der Abwägung (s. hierzu den Abschnitt 2.2 der Begründung) wird der nördlich des Büntegrabens gelegene Teil des Grundstückes als private Grünfläche festgesetzt; durch Konzentration der Baulichkeiten auf den südlichen Grundstücksteil kann das städtebauliche Ziel der Verdichtung in Stadtbahnnahe gewahrt und gleichzeitig die vorhandene Grünlandqualität zu einem wesentlichen Teil erhalten und auf Dauer gesichert werden.

Die private Grünfläche liegt im Zuge einer geplanten Grünverbindung zwischen dem Stadtteil Kirchrode und der Bemeroder Straße. Um den vorhandenen einheitlichen, parkähnlichen Charakter der Grünfläche zu wahren, soll in diesem Bereich auf einen separaten Ausbau einer öffentlichen Grünverbindung verzichtet werden. Stattdessen wird ein privater Weg für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, sobald die geplante öffentliche Grünverbindung hergestellt ist. Anknüpfungspunkte sind sowohl im Westen als auch im Osten des Grundstückes vorgesehen. Durch die Festsetzung von Gehrechten wird die Nutzung des Weges für die Allgemeinheit gesichert. Die genaue Wegführung ist im Freiflächengestaltungsplan (s. Anlage zur Begründung) enthalten, der Grundlage für die Eingriffsbewertung und Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist. Dieser regelt die Übernahme der Kosten durch den Projektträger und den Ausbaustandard als Voraussetzungen für eine Übernahme in die Unterhaltung durch die Stadt.

Im städtebaulichen Vertrag werden des Weiteren der Umgang mit den zu erhaltenden Bäumen, die Verpflichtung zur Anpflanzung von 44 neuen Bäumen sowie der Erhalt des parkähnlichen Charakters der privaten Grünfläche geregelt.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Versorgungsleitungen und Kanäle sind im Bünteweg vorhanden. Für die Regenversickerung ist aufgrund vorliegender Erkenntnisse von einem Grundwasserflurabstand von ca. 70 cm auszugehen, eine ungezielte Versickerung erscheint deshalb möglich: Im Bereich der privaten Grünfläche nördlich des Büntegrabens ist die Versickerung gewährleistet; auf der Südseite des Büntegrabens ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone in geringem Umfang möglich und durch die festgesetzte Begrenzung der Bodenversiegelung gewährleistet; für eine Muldenversickerung stehen wegen der zu erhaltenden Bäume und der gemäß Freiflächenplan anzulegenden Wasserflächen nur in beschränktem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. In die Entwässerungsplanung sind daher der Büntegraben sowie die geplanten Wasserflächen, die auch Rückhaltefunktionen übernehmen, einzubeziehen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers gilt eine Abflussbeschränkung von 20 l/s ha. Darüber hinaus gehende Wassermengen sind auf den Grundstücken zu speichern und verzögert in das Kanalnetz einzuleiten. Bei Ableitung in den Büntegraben ist eine Abflussbegrenzung auf 3 l/s ha einzuhalten. Näheres wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gem. §§ 3, 4 und 10 NWG geregelt.

Zur ökologischen Optimierung der baulichen Nutzung wird die Tierärztliche Hochschule die Möglichkeiten zur Anlage eines Blockheizkraftwerkes sowie die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung prüfen

#### **5. Umweltverträglichkeit**

##### **5.1 Naturschutz**

Naturschutz

Von der Baumaßnahme südlich des Büntegrabens sind waldartige Laubgehölzbestände sowie hochwüchsige, dichte Ruderalfluren betroffen. Im Randbereich zum Bünteweg befinden sich mit Bäumen überstandene Gebüsche.

Das Grundstück stellt eine Vielfalt aus hochwertigen, zusammenhängenden Biotoptypen in stark differenzierter Ausprägung mit hoher Vernetzungsfunktion dar. Besonders hervorzuheben sind die „Stieleichenallee“ sowie die Reste einer ehemaligen Obstwiese mit alten Baumhochstämmen. Darüber hinaus zeichnet sich der Bestand aus Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Hainbuche, Spitzahorn, Weißdorn sowie Schlehe aus. Aufgrund der feuchten Ausprägung (feuchte Eichen - Hainbuchenwaldgesellschaft) ist von ungestörten Bodenprofilen auszugehen.

Die „Eselswiese“ ist Teillebensstätte (Nahrungs-, Balz-, Bruthabitat) mit elementarer Bedeutung für eine Vielzahl von Tieren des Offenlandes, im Innern vor allem von Arten der Waldränder und an Stellen mit waldähnlichem Klima auch Lebensraum diverser Waldarten. Dies sind im Wesentlichen, Vögel, Reptilien, Säuger und Heuschrecken. Verschiedene Fledermausarten, die besonders geschützt sind, wie z. B. „Zwergfledermaus“, „Breitflügel Fledermaus“, „Wasserfledermaus“ und der „Große Abendsegler“ haben hier ihr Nahrungshabitat und Sommerquartier. Nachgewiesen im Zuge der Bestandsaufnahme sind bei den Heuschrecken „Gemeiner Grashüpfer“, „De Geers Grashüpfer“ und „Großes Heupferd“. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein kleineres, Wasser führendes Stillgewässer.

Bei Ausführung der Planung können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft sowie Stadt-, Orts- und Landschaftsbild eintreten. Obgleich der Eingriff auf den notwendigen Umfang beschränkt wird, entfallen 74 Bäume mit unterschiedlicher Qualität und unterschiedlichem Zustand bei Realisierung des Vorhabens. Die zulässige Eingriffsfläche beträgt rund 6.400 m<sup>2</sup>. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich aus Sicht des Umweltschutzes aus der Ansiedlung von Einrichtungen der Tierärztlichen Hochschule an diesem Standort besonders positive Effekte

- Synergieeffekte, Vermeidung von Personen- und Lieferverkehr zwischen den beiden Standorten Bünteweg und Bischofsholer Damm - ergeben.

Insgesamt ist dieser Eingriff nicht zu vermeiden, da der Bebauung des Grundstücks und den Belangen der Hochschule aus den unter Punkt 2.2 dargelegten Gründen, die für eine Bebauung sprechen, in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen wird.

Folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen sind vorgesehen:

Planteil A - Vermeidung und Minimierung:

- Beschränkung der Bauflächen auf den südlich des Büntegrabens gelegenen Teil des Grundstücks
- Realisierung der erforderlichen Dichte bei geringer Eingriffsfläche / GRZ
- Zufahrten und ruhender Verkehr sind überwiegend innerhalb der geplanten Baukörper untergebracht
- Einfügung in das Landschaftsbild durch Höhenbeschränkung für die Gebäude
- Verpflichtung zum Erhalt des parkartigen Charakters des Grundstücks durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Die Festsetzungen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei sowie zu einer Minimierung der Bodenversiegelung; es werden Standorte für Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen gesichert. Weiterhin führt dies zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für die im Hochschulbereich Tätigen.

Planteil A - Ausgleichsmaßnahmen:

Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zum Erhalt des parkartigen Charakters des Grundstücks getroffen. Er enthält die Verpflichtungen, Bestand und Unterhaltung der in dem Freiflächengestaltungsplan (s. Anlage zur Begründung) dargestellten Bäume zu sichern sowie 44 neue Bäume unmittelbar nach Durchführung der Baumaßnahmen anzupflanzen und zu unterhalten sowie Sicherungsmaßnahmen für Kron- und Wurzelbereiche vorhandener Bäumen während der Bauphase mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover abzustimmen. Ebenso ist die Verpflichtung zu Erhalt des parkähnlichen Zustandes der als private Grünfläche festgesetzten Fläche nördlich des Büntegrabens enthalten.

Im Hinblick auf den Artenschutz hat sich die Tierärztliche Hochschule darüber hinaus durch eine schriftliche Erklärung verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, deren Realisierung der Voreigentümer zugesagt hatte, in Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachleuten rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Als weitere Maßnahme wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind.

Die naturnahe Umgestaltung des Büntegrabens erfolgt durch die Stadt. Im Bereich des Grundstücks Bünteweg 5 ist damit wegen des vorhandenen wertvollen Bewuchses in Grabennähe aus naturschutzfachlicher Sicht allerdings keine Aufwertung verbunden. Deshalb wird in diesem Bereich auf eine entsprechende Festsetzung und Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme verzichtet.

Im Bereich der ehemaligen Kleingartenkolonie Sommerlust kann die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für geplante Eingriffe herangezogen werden. Dies ist angesichts der Knappheit an städtischen Grundstücken, die für Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, anzustreben. Im Bereich der Kolonie soll deshalb eine 20 m breite Fläche für ein geplantes Gewässer, die sich auf eine Breite von 10 m reduziert, zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Maßnahme soll zunächst auf dem Ökokonto verbucht und später als Ausgleichsmaßnahme künftigen Baugrundstücken zugeordnet werden.



## Planteil B - externe Ausgleichsmaßnahmen

Ein vollständiger Ausgleich für die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes ist trotzdem auf dem Baugrundstück nicht möglich. Zur Vollkompensation des Eingriffs werden deshalb im Rahmen der Eingriffsregelung zusätzliche Maßnahmen, d. h. die Schaffung von Biotoptypen, die den auf der Eingriffsfläche verloren gehenden möglichst nahe kommen, verbindlich geregelt. Festgesetzt und dem Baugrundstück als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet ist die Umwandlung von 16.280 m<sup>2</sup> Ackerflächen in Gehölzflächen mit waldartigem Charakter im Dreieck Gaim / A7 / Mittellandkanal.

Hier besteht die Möglichkeit einer sinnvollen Realisierung im Rahmen des Landschaftsplanes Kronsberg. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 Gaim – Bockmerholz. Die Umwandlung steht dem Schutzzweck nicht entgegen.

Es ist davon auszugehen, dass ähnliche Funktionen wieder hergestellt werden, wie sie auf der Eingriffsfläche verloren gehen. Eine Wiederherstellung aller verloren gegangenen Funktionen ist in diesem Fall, wie in der Regel bei nahezu allen Eingriffen, nicht möglich, da hierzu entsprechend umfangreiche Entsiegelungen erforderlich gewesen wären, wie sie in kaum einem Fall realisiert sind. Die Maßnahmen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Wegen der Lage der Ausgleichsmaßnahme in einem Landschaftsschutzgebiet und der Angrenzung an ein Naturschutz- / FFH - Gebiet ist eine enge Abstimmung mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich und die Ausführungsplanung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Die Übernahme der Kosten für Herstellung, Entwicklung und Grunderwerb ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Sie sind von der Stiftung Tierärztliche Hochschule als Rechtsnachfolger des ursprünglichen Investors zu übernehmen. Der Ablösebetrag für diese Maßnahme wurde aufgrund der gem. § 33 Abs. 2 BauGB erteilten Baugenehmigung für das Projekt des Voreigentümers bereits fällig und erstattet. Die Übernahme der Maßnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit.

Durch die beschriebenen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Nach den Vorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 5.9.2002 ist bei Waldumwandlungen (§ 8NWaldLG) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen, wenn weniger als 5 ha Wald betroffen sind.

Da nur ca. 0.6 ha Waldfläche von der Waldumwandlung betroffen ist und damit die Prüfwertgrenze erheblich unterschritten wird, außerdem die Umweltauswirkungen bereits minimiert werden durch Beschränkung der geplanten Festsetzungen (Baugrenzen, Bauflächen, Ausnutzungswerte) auf den südlichen Grundstücksteil unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation - und da die Umweltbelange, unabhängig von der Verpflichtung nach dem NUVPG, bereits umfassend erfasst, bewertet und in die Abwägung eingestellt worden sind, soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des NUVPG unterbleiben.

## 5.2 Gewässer, Grundwasser

Der BünTEGRABEN durchfließt das Plangebiet in Ost - West - Richtung und unterteilt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Er dient als Gewässer III. Ordnung dem Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Stadtteil Kirchrode. Der das Plangebiet im Norden begrenzende Heistergraben liegt im Geltungsbereich des anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1112.

Der BünTEGRABEN hat aufgrund der geringen Einschnitttiefe und des geringen Sohlgefälles eine mittlere Leistungsfähigkeit von 500 l / sec. Demgegenüber steht eine anfallende Wassermenge von 2240 l / sec für ein einjähriges Wasserereignis. Diese gravierende Differenz hat dazu geführt, dass im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1574 bereits Festsetzungen zur

Rückhaltung getroffen wurden. Dies schafft die Voraussetzung für eine naturnahe Gestaltung des Grabens. Um diese im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Abschnitten entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsausschusses (Drucksache 0526 / 2002) zu ermöglichen, erfasst der Planbereich auch den außerhalb des Grundstücks Bünteweg 5 liegenden Grabenabschnitt im Bereich der ehemaligen Kolonie Sommerlust bis zur Bemeroder Straße.

Analog zum Bebauungsplan Nr. 1574 erfolgt im Bereich des Grundstücks Bünteweg 5 die Festsetzung einer 20 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Fläche für ein geplantes Gewässer mit der näheren Bezeichnung „Graben“. Im westlich angrenzenden, im Bereich der ehemaligen Kolonie Sommerlust liegenden Abschnitt des BünTEGRABENS, wird entsprechend dem vorgenannten Beschluss des Verwaltungsausschusses wegen des schmalen Grundstückszuschnittes die Breite der von Bebauung freizuhaltenden Fläche für ein geplantes Gewässer von 20 m auf 10 m reduziert. Die Festsetzung der gleichzeitig beschlossenen Grünfläche als Ausgleich hierfür erfolgt im Zusammenhang mit der Fortführung des Bebauungsplanes für die Kolonie Sommerlust.

Die Eigentümerin des Grundstücks Bünteweg 5 stellt der Stadt nach dem städtebaulichen Vertrag die Fläche für ein geplantes Gewässer unentgeltlich für den Ausbau des Grabens zur Verfügung. Die Gewässerparzelle bis zur Böschungsoberkante geht unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über. Die Gewässerunterhaltung obliegt der Stadt. Entsprechende Regelungen hierzu, die der Stadt die Durchführung ermöglichen, enthält der Vertrag.

Für die naturnahe Umgestaltung des BünTEGRABENS ist ein Planverfahren nach dem Niedersächsischen Wasserrecht durchzuführen. Die für Gewässer geltenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes ( WHG ) und des Niedersächsischen Wassergesetzes ( NWG ) sind anzuwenden. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Stadt Hannover vom 4.1.1984. Die Anlage von Grabenbrücken ist ebenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren bzw. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Der vorhandene Teich auf dem Grundstück Bünteweg liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Er wird durch die Neuanlage von Wasserflächen gemäß dem Freiflächengestaltungsplan ersetzt. Nach dem derzeit bekannten Sachstand ist davon auszugehen, dass der Teich Anbindung an das Grundwasser hat und somit als Gewässer III. Ordnung einzustufen ist. Daher ist nach den wasserrechtlichen Vorschriften ein Verfahren gemäß § 119 NWG (Nieders. Wassergesetz) bei der Region zu beantragen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet selbst in das öffentliche Kanalnetz gilt eine Abflussbeschränkung von 20 l/s \*ha; darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Bei einer Ableitung in den BünTEGRABEN ist dessen beschränkte Aufnahmekapazität zu beachten und generell eine Begrenzung der Einleitmenge auf 3 l/s \*ha erforderlich. Diese Abflussspende repräsentiert in etwa einen natürlichen Abfluss aus dem Gebiet vor der Bebauung. Für Einleitungen von Niederschlagswasser in den BünTEGRABEN ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wegen des hohen Grundwasserstandes ist eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Der nach den Bemessungsrichtlinien ATV - A 138 erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Sohle von Versickerungsanlagen bis zur Oberkante des höchsten Grundwasserstandes ist bei den vorhandenen Geländehöhen nicht gewährleistet. Auf Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers wird daher verzichtet. (Hinweis auf Abschnitt 4 Ver- und Entsorgung).

### **5.3 Immissionsschutz**

Unzumutbare Emissionen mit negativen Auswirkungen auf benachbarte vorhandene oder geplante Nutzungen - insbesondere auf das Sondergebiet für soziale Zwecke (Lebenshilfe) - sind aus dem geplanten Sondergebiet aufgrund der zulässigen Nutzungen, die als kerngebietsverträglich einzustufen sind, nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht davon auszugehen,

dass von den benachbarten vorhandenen oder geplanten Nutzungen unzumutbare Immissionsbelastungen für das Sondergebiet ausgehen werden.

Der Schutzanspruch des geplanten sonstigen Sondergebietes Stiftung Tierärztliche Hochschule, in dem Wohnungen nicht zulässig sind, ist vergleichbar mit dem eines Gewerbegebietes ( GE ), allenfalls mit dem eines Mischgebietes (MI). Für diese gelten nach der DIN 18005 Orientierungswerte von 65 dB(A) bzw. 60 dB(A). Nach dem Schallimmissionsplan Hannover 2000 und dem vorliegenden Gutachten zur Bahnstrecke liegt das Plangebiet - aufgrund des von der Güterumgehungsbahn sowie den benachbarten Straßen Bünteweg und B 65 ausgehenden Verkehrslärms - überwiegend im Lärmpegelbereich 50 - 55 dB (A), zum Teil bis 60 dB (A). Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher im Gebiet selbst nicht erforderlich. Da der anzustrebende Innenraumpegel von 40 bis 45 dB (A) bereits aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster erreicht wird, sind an diese keine erhöhten Anforderungen zu stellen.

Zu Geruchsemissionen, die von den Einrichtungen der Stiftung Tierärztliche Hochschule ausgehen können, sowie zum Aufkommen von Ungeziefer liegen keine konkreten Hinweise oder Angaben vor. Bei Entsorgungsanlagen ist im Einzelfall zu prüfen, ob unzumutbare Geruchsbelästigungen entstehen können und wie sie, etwa durch eine Umhausung, vermieden werden können. Die innerhalb von Einrichtungen der Hochschule entstehenden Gerüche können bei sorgfältiger Planung gemindert werden. Notwendige Maßnahmen sind im Zuge der Genehmigungsverfahren für die Hochschuleinrichtungen im Einzelnen nachzuweisen um sicherzustellen, dass die allgemeinen Voraussetzungen für ihre Zulässigkeit gemäß § 15 BauNVO gegeben sind und keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen von Ihnen ausgehen.

#### **5.4 Altlasten**

Im Anstrom des Plangebietes liegt das ehemalige Grundstück der Kali + Salz AG. Nach einer historischen Recherche sind auf den Flächen Chemikalien gelagert worden und in die Kanalisation gelangt. Ein Schadstoffeintrag in das Plangebiet ist daher nicht vollständig auszuschließen. Dies ist bei Grundwassernutzungen zu berücksichtigen, ansonsten ist der Verdacht in Bezug auf die geplante Nutzung unerheblich.

#### **5.5 Kampfmittel**

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigen Luftaufnahmen Bombardierungen im Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind. Dies betrifft den im Plan enthaltenen Teilbereich der ehemaligen Kleingärten nördlich des Büntegrabens, der für die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens vorgesehen ist, sowie zwei kleinere Teilbereiche innerhalb des Grundstücks Bünteweg 5. Für diese Bereiche wird aus Sicherheitsgründen eine Oberflächensondierung empfohlen.

#### **5.6 Bodenfunde**

Im Plangebiet ist gemäß einem Hinweis der Bezirksregierung mit dem Auftreten von Bodenfunden zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Maßnahmenträger zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten vorher schriftlich anzuzeigen.

### **6. Städtebaulicher Vertrag**

Mit dem Erwerb des Grundstücks Bünteweg 5 sind auf die Stiftung Tierärztliche Hochschule Rechte und Pflichten aus dem von der Stadt mit dem Voreigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag übergegangen, der die Sicherstellung der Eingriffsregelung, die Kostenregelung, die Sicherung von Wegeführungen und die naturnahe Gestaltung des Büntegrabens enthält. Der Ablösebetrag für die Maßnahmen zur Eingriffsregelung wurde aufgrund der gem. § 33 Abs. 2 BauGB erteilten Baugenehmigung für das Projekt des Voreigentümers fällig und der Stadt bereits erstattet.

Da die Hochschule nicht von einer Inanspruchnahme der erteilten Baugenehmigung und der Realisierung eines eigenen Vorhabens innerhalb der Genehmigungsfrist ausgehen kann, bittet sie darum, zur Wahrung und Sicherung ihrer Baurechte das Bebauungsplanverfahren

fortzuführen. In einer Stellungnahme hat sie darüber hinaus erklärt, die Verpflichtungen, die sich aus der vom ursprünglichen Investor zum Beschluss des Verwaltungsausschuss (Drucksache Nr. 0526/ 2002) abgegebenen Stellungnahme ergeben, zu übernehmen.

## **7. Kosten für die Stadt**

### **7.1 BünTEGRABEN**

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten für die naturnahe Gestaltung des BünTEGRABENS. Im Grabenabschnitt BünTEWEG 5 sind mit Rücksicht auf den vorhandenen Bewuchs nur geringfügige gewässerstrukturelle Verbesserungen zu erwarten, die aus dem Gebührenhaushalt der Stadtentwässerung zu finanzieren sind. Kosten für den Grunderwerb entstehen nicht; der städtebauliche Vertrag regelt die unentgeltliche Übergabe der erforderlichen Flächen an die Stadt.

Im Bereich der ehemaligen Kolonie Sommerlust ist die Stadt selbst Eigentümerin. Die voraussichtlichen Kosten für die naturnahe Gestaltung des Grabens in Höhe von ca. 44.850 € sind ggfs. vorab ebenfalls aus dem Gebührenhaushalt der Stadtentwässerung zu finanzieren, um die angestrebte Realisierung im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den außerhalb des Bebauungsplanes angrenzenden Abschnitten entsprechend dem Beschluss des Verwaltungsausschusses (Drucksache Nr. 0526 / 2002) zu ermöglichen. Die mit der naturnahen Gestaltung des BünTEGRABENS in diesem Abschnitt verbundene naturschutzfachliche Aufwertung wird auf das Ökokonto verbucht. Die Refinanzierung erfolgt durch Zuordnung der Maßnahme zu einem mit Eingriffen verbundenen Bebauungsplan.

### **7.2 Wege**

Die Kosten für die im Abschnitt 3.2 angesprochene Wegeverbindung entlang des BünTEWEGES einschließlich Beleuchtung und für den im Abschnitt 3.3 angesprochenen Weg entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks BünTEWEG 5, die beide der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind, werden nach dem städtebaulichen Vertrag vom Grundstückseigentümer übernommen. Das gleiche trifft für die Kosten der privaten inneren Erschließung des Grundstücks zu.

## **8. Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme**

Die Stadt erhebt Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Maßnahmen zum Ausgleich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ( BauGB ) und der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover“. Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Ablösebetrag für die externe Ausgleichsmaßnahme einen Monat nach Bekanntgabe der Baugenehmigung fällig wird. Der Betrag ist inzwischen eingegangen.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss im Abschnitt 5 ergänzt und überarbeitet.

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
März 2006

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 15.03.2006