

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

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Fläche für die Wasserwirtschaft (Retention), von Erschließungsflächen, sowie öffentlicher und privater Grünflächen.

**Bebauungsplan Nr.1694 - Südlich Lange-Feld-Str. -**

**Stadtteil:** Kirchrode

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt südlich der Lange-Feld-Straße zwischen dem Westrand der Kirchröder Wohnbebauung parallel zum Homburgweg und der Kleingartenkolonie Gartenheim im Vorfeld der Güterumgehungsbahn. Die Flächen umfassen den Bereich zwischen Lange-Feld-Straße im Norden und Heistergraben im Süden (beinhaltend Flächen der ehemaligen Kleingartenkolonien "Lange-Feld-Straße 105" und "In der Freienhorst") und reichen im Westen bis an die Kleingartenkolonie "Gartenheim" heran.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt: Die Nordgrenze verläuft ab der Ostseite des Flurstücks 74/6 (Güterumgehungsbahn) 5 m nördlich parallel zur derzeitigen Lange-Feld-Str. bis zum Erschließungsweg der Kleingartenkolonie Rosengrund. Dort schwenkt die Grenze in einem Bogen auf das Grundstück Lothringer Str. 65 zu, läuft entlang der Südgrenze bis zur Grundstücksgrenze Lange-Feld-Str. 62. Dort kreuzt die Grenze die Lange-Feld-Str. in Verlängerung der Westseite der Grundstücke entlang des Homburgweges bis Südseite Homburgweg 48, verspringt dort entlang der Südgrenze, kreuzt den Röhrichweg an seinem derzeitigen Westende und verläuft parallel zur Ostseite des Flurstücks 144/7 bis zum Heistergraben. Dann entspricht die Grenze Richtung Westen dem Verlauf des Heistergrabens (Südseite) bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Flurstücks 65, verläuft darauf entlang nach Norden bis zum nördlichen Schnittpunkt mit dem Flurstück 147/34 und weiter nach Osten bis zur fiktiv nach Norden verlängerten Grenze zwischen den Flurstücken 140 und 141. Dann kreuzt die Abgrenzung das Flurstück 158/5 östlich entlang des bestehenden Kleingartenkolonieweges in Richtung Lange-Feld-Str. und knickt etwa 4,50 m südlich der derzeitigen Straßenflächen parallel bis zur Südostseite des Flurstücks 74/5 (Güterumgehungsbahn), folgt schließlich dieser Grenze entlang nach Nordost bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Plangebiets.

**Darstellung des Flächennutzungsplanes:**

Der Planbereich ist derzeit Gegenstand der 202.1- Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese zielt auf die Darstellung von Wohnbauflächen in Erweiterung des derzeitigen westlichen Siedlungsrandes Kirchrodes in Abänderung der bisherigen Kleingartendarstellung

sowie auf Darstellungen zur Vervollständigung des Netzes der straßenunabhängigen Grünverbindungen zwischen Kirchrode und der Eilenriede sowie zur Seelhorst ab.

Zur Unterbringung von naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen die durch die Realisierung der Planziele in Kirchrode verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen, werden in diesem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Stadtbezirk Misburg-Anderten im Dreieck zwischen BAB 7 und dem Mittellandkanal nordöstlich der Gaim ebenfalls gesichert. Darüber hinaus voraussichtlich benötigte Flächen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung sind bereits in Isernhagen-Süd im Bereich Fuhrbleek auf Ebene des Flächennutzungsplanes gesichert.

Die genaue Ermittlung des Bedarfs sowie die exakte Zuordnung erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1694.

### **Festlegung des Regionalen Raumordnungsprogrammes:**

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP 2005) enthält entsprechend der bisher ausgeübten freiraumorientierten Nutzungen für den westlichen Teil des Bebauungsplanbereichs die Festlegungen "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen" sowie "Vorsorgegebiet für Erholung".

Es ist beabsichtigt, die vollständige Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung auch in der westlichen Hälfte des Bebauungsplanbereichs in einem geeigneten raumordnungsrechtlichen Verfahren parallel zu den städtischen Bauleitplanverfahren herzustellen. Das Verfahren ist mittlerweile eingeleitet.

### **Bisherige planungsrechtliche Festlegungen:**

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1107 deckt fast den gesamten Planungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 1694 mit der Festsetzung Grünfläche/ Dauerkleingärten ab. Lediglich im Norden findet sich entsprechend des derzeitigen Verlaufs der Lange-Feld-Straße die Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 303, 1. Änderung legt ebenfalls mit der Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ in seinem südlichen Geltungsbereich den zum Zeitpunkt dieser Änderung bereits geplanten zukünftigen Ausbau / Verbreiterung der Lange-Feld-Straße in einer Form fest, wie sie sich im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 1694 wiederfindet.

Der zukünftige Bebauungsplan Nr. 1694 soll die Pläne Nrn. 1107 und 303, 1. Änderung in diesen Teilbereichen entsprechend ersetzen.

### **Benachbarte planungsrechtliche Festlegungen:**

Der nördlich an den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 1694 angrenzende Plan Nr. 303, 1. Änderung setzt anschließend an die Straßenverkehrsfläche „Erwerbsgärtnerei“ und „Dauerkleingärten“ fest.

Der östlich an das Plangebiet Nr. 1694 angrenzende Plan Nr. 893 setzt „Reines Wohngebiet (WR)“ in eingeschossiger offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 fest.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 893 findet sich, ebenfalls an der Ostgrenze des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 1694, der Plan Nr. 262, 1. Änderung mit den Festsetzungen „Straßenverkehrsfläche“, „Grünzug“ und „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer GFZ von 0,3 in eingeschossiger offener Bauweise.

Die Festsetzung des durch den Bebauungsplan Nr. 1694 teileretzten Planes Nr. 1107 verbleibt in seinem restlichen, an das neue Plangebiet im Westen anschließenden Geltungsbereich, bei „Grünfläche / Dauerkleingärten“.

Im Süden schließt sich der Plan Nr. 1574 mit der Festsetzung „Private Grünfläche für Zwecke der Tierärztlichen Hochschule/ Wiesen und Weiden“ an.

### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Zur Umsetzung des stadtentwicklungspolitischen Anspruchs der Landeshauptstadt Hannover, besonders junge Familien durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben, um auch künftig der (weiteren) sozialen Segregation zwischen Stadt und Umland entgegen treten zu können, ist die Schaffung von zusätzlichen Angeboten an Einfamilienhausgrundstücken - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet verteilt, notwendig.

Der Stadtteil Kirchrode weist für eine in den nächsten Jahren zu erwartende Nachfrage bereits aktuell ein nur noch sehr geringes Angebot an derartigen Flächen auf (s. a. "Einfamilienhaus-Programm der Landeshauptstadt Hannover 2007- 2011", Informationsdrucksache Nr. 1706/2007).

Daneben verzeichnet der Stadtteil Kirchrode als Wohnstandort aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner eine der höchsten urbanen Qualitäten im Stadtgebiet. Dabei wirken sich insbesondere die Nähe zu den Waldgebieten der Eilenriede, des Tiergartens, der Seelhorst und des Landschaftsraumes Kronsberg, aber auch die im Westen vorgelagerten Kleingartengebiete, positiv prägend aus. Beeinträchtigt wird die Wohnqualität in den relevanten Bereichen durch den Betrieb der Güterumgebungsbahn.

Die bisher kleingärtnerisch genutzten Flächen der ehemaligen Kleingartenkolonien "Lange-Feld-Straße 105" und "In der Freienhorst", unmittelbar westlich der bestehenden Wohngebiete Kirchrodes, südlich der Lange-Feld-Straße und südöstlich der Güterumgebungsbahn, erscheinen nach Prüfung der Standortqualitäten und der Rahmenbedingungen für die o.g. Zwecke und zur Abmilderung des Defizits an Einfamilienhausgrundstücken als besonders geeignet.

Für die o.g. bisher kleingärtnerisch genutzten Flächen war bereits vor einigen Jahren vom bisherigen Eigentümer der Wunsch an die Stadt herangetragen worden, diese zunehmend brachfallenden Flächen einer Wohnbebauung in westlicher Fortsetzung des Wohngebietes Kirchrode im Rahmen einer sukzessiven Entwicklung zuzuführen.

In diesen verbandsfreien Kolonien war bereits seit längerer Zeit ein auf unterschiedliche Gründe zurückzuführender überdurchschnittlicher Leerstand zu verzeichnen. Im Hinblick auf eine Umwandlung in Wohnbauland wurde die Kleingartennutzung dann allmählich endgültig aufgegeben. Bei Kündigung der letzten Pachtverhältnisse zeigten von den noch verbliebenen 26 Pächterinnen und Pächtern nur noch 3 ein Interesse an einem neuen Garten. Diesem Bedarf konnte durch den bisherigen Grundstückeigentümer problemlos nachgekommen werden. Eine Nachfrage nach neuen Pachtmöglichkeiten war nicht zu verzeichnen.

Die Prüfung des Entwicklungsbegehrens des bisherigen Eigentümers führte zu der verwaltungsseitigen Einschätzung, dass grundsätzlich eine hohe städtebauliche Eignung vorliegt und aufgrund des Mangels an baureifen Grundstücken für Einfamilienhäuser in Kirchrode bei gleichzeitig stetig hoher Nachfrage entsprechende Bauleitplanverfahren für ein Wohngebiet eingeleitet werden sollten. Mittlerweile wurden die ehemaligen Kleingartenflächen von einem auch auf dem Wohnungsbausektor tätigen Unternehmen erworben. Der Erwerber hat mittlerweile aus Gründen der Sicherheit auf den o.g. Flächen die verbliebenen Lauben und sonstigen Baulichkeiten abgebrochen und vorhandene Brunnenschächte durch Verfüllung gesichert.

Im südlichen Plangebiet befinden sich derzeit sowohl auf einer Parzelle der o.g. ehemaligen Kleingartenkolonien wie auf einem anschließenden Privatgrundstück bereits mit der derzeitigen Kleingartenfestsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1107 nicht korrespondierende Wohnnutzungen in ungenehmigt errichteten Gebäuden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine planungsrechtliche, sondern vielmehr eine (bau-)ordnungsrechtliche bzw. privatrechtliche Problemstellung.

Des Weiteren werden derzeit im südlichen Planbereich Flächen für drei weitere private Kleingärten, eine Weihnachtsbaumzucht sowie Weideland (letzteres z.T. im Eigentum, sonst in Pacht der Tierärztlichen Hochschule) genutzt.

Neben der Entwicklung von Bauflächen mit ca. 160 Wohneinheiten überwiegend für den Einfamilienhausbau sollen in Verlängerung des Röhrichtweges durch die planerische Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung im Rahmen eines öffentlichen Grünzuges parallel zum Heistergraben und zu den Weideflächen der Tierärztlichen Hochschule (Bebauungsplan Nr. 1574) eine straßenunabhängige Anbindung an die Stadtbahn in der Bemeroder Straße für die derzeitigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Kirchröder Westrandes ermöglicht werden. Im Rahmen des benachbarten, derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 1708 (-Forschungszentrum Bemeroder Straße-) soll unabhängig von diesem Verfahren das westliche Teilstück dieser Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden. Darin integriert findet sich eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken, um die im neuen Baugebiet anfallenden Niederschlagswassermengen gedrosselt in den Heistergraben und darüber in den Büntegraben abgeben zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1694 soll südlich des o. g. Grünzuges durch die Ausweisung von privaten Grünflächen die Freihaltung von Bebauung und damit der Erhalt des durch privates Grün, z. T. mit Weidenutzung geprägten Erscheinungsbildes der Büntheniederung sichergestellt werden.

Daneben soll durch den Bebauungsplan Nr. 1694 innerhalb seines Geltungsbereiches über öffentliche Verkehrsflächen eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radfahrverbindung zwischen Eilenriede (die Lange-Feld-Straße querend) und Südkirchrode / Bemerode (die Büntewiesen querend, wie in den anschließenden Bebauungsplänen Nr. 262, 1. Änderung und Nr. 1574 damit korrespondierend bereits planungsrechtlich gesichert) ermöglicht werden.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan Nr. 1694 entlang seiner nördlichen Grenze eine Ausweisung von Öffentlichen Verkehrsflächen vor. Damit soll ein Ausbau der Lange-Feld-Straße zwischen der Brücke der Güterumgehungsbahn und ihrem derzeitigen Ausbauende an der Nord-Ostgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Dabei wird zukünftig ein schmaleres Profil als im bereits vor Jahrzehnten realisierten östlichen Anschluss der Lange-Feld-Straße vorgesehen. Derzeit hat die Lange-Feld-Straße im Plangebiet keine Seitenanlagen; der Bebauungsplan Nr. 1694 soll die Voraussetzungen zum Bau von separat geführten Fuß- und Radwegen schaffen.

Das Plangebiet wird erheblich durch den Lärm der Güterumgehungsbahn beeinträchtigt, insofern ist ein wirksamer Lärmschutz entlang der Schallquelle erforderlich, der an den bestehenden Schutz im Norden (Brücke "Bleekstraße") anschließt und etwa 550 m weit nach Süden reichen muss und damit für die Realisierung dieses Wohnquartiers obligatorisch ist.

Dem neuen Eigentümer ist bewusst, dass die erheblichen Aufwendungen für wirksamen Lärmschutz entlang der Güterumgehungsbahn weder der Deutschen Bahn noch der Landeshauptstadt Hannover angelastet werden können. Daneben werden in erheblichem Umfang naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die nur in sehr geringem Umfang innerhalb des Entwicklungsgebietes oder in seiner unmittelbaren Nähe erfüllt werden können und ebenfalls verursacherinduziert kostenwirksam zu stellen sind.

Die Möglichkeiten der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im weiteren Bebauungsplanverfahren noch zu ermitteln und geeigneten Flächen mit entsprechenden Handlungsvorgaben konkret zuzuordnen.

### **Nutzungskonzept Bauland:**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1694 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um zukünftig in Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung am Westrand Kirchrodes überwiegend eine Einfamilienhausstruktur mit freistehenden zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern auf den Flächen der ehemaligen Kleingartenkolonien "Lange-Feld-Straße 105" und "In der Freienhorst" in offener Bauweise zu entwickeln. Lediglich entlang der Lange-Feld-Straße ist aus städtebaulichen Gründen eine punktuelle Akzentuierung mit niedriggeschossigem Wohnungsbau (drei Vollgeschosse) vorstellbar. Städtebaulich sinnvoll erscheint auch eine baulich stringente Fassung eines geplanten, zentral gelegenen Quartiersplatzes durch eine entsprechende Bebauung mit Stadthäusern. Hingegen ist zum im Süden des Plangebietes vorgesehenen öffentlichen Grünzug lediglich eine offene Bebauung mit ausschließlich freistehenden Einfamilienhäusern städtebaulich erwünscht, um damit eine Verzahnung von öffentlichem und privatem Grün sicherzustellen. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde, das ein Volumen von ca. 160 Wohneinheiten beinhaltet. Die Dichte wird definiert durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,2.

Die anvisierte bauliche Umsetzung wird in mehreren Baustufen in entsprechender Anpassung an die Nachfrage vorzunehmen sein.

### **Verkehrliche Erschließung:**

Die äußere Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll ausschließlich über die Lange-Feld-Straße erfolgen. Das innere Erschließungssystem ermöglicht daran anschließend über Schlaufen und Stiche eine sukzessive Erschließung über private und öffentliche Flächen entsprechend dem an die Nachfrage gekoppelten Baufortschritt. Ein zentraler kleiner Quartiersplatz soll als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen den Mittelpunkt des neuen Baugebiets markieren.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in der Bemeroder Straße verkehrende Stadtbahn Linien 6 / 16, die Buslinie 370, die Buslinien 123 und 124 in der Lange-Hop-Straße / Ottweilerstraße und im weiteren durch die Stadtbahnlinie 5 in der Tiergartenstraße.

Eine Anbindung an das Radverkehrsnetz erfolgt zum einen durch den durch das Planverfahren möglich werdenden Ausbau der Lange-Feld-Str. mit beidseitig begleitenden separaten Fuß- und Radwegen. In Richtung Nord - Süd soll eine verbesserte Anbindung an die Eilenriede durch eine sichere Quermöglichkeit der Lange-Feld-Straße erfolgen. Durch das neue Baugebiet ist eine Führung dieser Verbindung über die östliche Wohnstraße vorgesehen, um dann den im Süden des Plangebiets vorgesehenen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg zu kreuzen und sich nach Süden in Richtung Greitheweg zu entwickeln. Die benachbarten Bebauungspläne Nrn. 1574 sowie 262, 1. Änderung, treffen dies ermöglichende entsprechende Anschlussfestsetzungen.

Über die in Ost-West-Richtung im Süden des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung soll, eingebettet in öffentliches Grün, langfristig eine attraktive Wegeverbindung zwischen dem Kirchröder Westrand Richtung Bemeroder Straße als Alternative zu den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen entlang des Bünteweges und der Lange-Hop-Straße ermöglicht werden. Durch die Festsetzung in diesem Bebauungsplan wird der östliche Einstieg in diese Verbindung planungsrechtlich gesichert, der benachbarte, derzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 1708, -Forschungszentrum Bemeroder

Straße-, soll zukünftig den westlichen Teilbereich sichern. Das mittlere Verbindungsteil ist einem zukünftigen, weiteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Die Durchwegung kann jedoch bereits vorher über die vorhandenen Kleingartenwege ermöglicht werden.

### **Lärmschutz:**

Das Plangebiet beinhaltet mit der Lange-Feld-Straße, für deren weitergehenden Ausbau über das derzeitige Ausbauende hinaus durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen getroffen werden sollen, eine wesentliche Verbindungsstraße Kirchrodes mit den westlich angrenzenden Stadtteilen. Daneben stellt diese eine wichtige Anbindung an das Schnellwege- und Autobahnnetz dar. Insofern ist im weiteren Verfahren die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm zu prüfen und ggf. erforderliche geeignete Festsetzungen sind zu treffen (z.B. zur Stellung der Gebäude, Anordnung von Schlafräumen auf der schallabgewandten Seite, ggf. Fenster mit erhöhter Schall- und Wärmedämmung). Die Erhöhung der Verkehrsfrequenz und damit der Schallbelastungen durch das neue Baugebiet sind dabei zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird derzeit stark durch die westlich in Hochlage vorbei geführte Güterumgehungsbahn insbesondere in den Nachtstunden belastet. Dabei ist durch Begutachtung durch ein Fachingenieurbüro neben passiven Lärmschutzmaßnahmen die Notwendigkeit einer entsprechend ausgeführten Lärmschutzwand entlang der Süd-Ost-Seite der Güterumgehungsbahn nachgewiesen. Da seitens der Deutschen Bahn wie auch der Stadt keine Haushaltsmittel dafür zu erwarten sind, wird der begünstigte Investor bzw. Grundeigentümer in die Pflicht genommen; eine entsprechende Absicherung über einen den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag ist notwendig.

### **Freiflächen:**

Da im Plangebiet aufgrund hoher Grundwasserstände eine Versickerung der Niederschlagswasser auf den Grundstücken nur sehr eingeschränkt möglich sein wird, ist eine zentrale Regenwasserrückhaltung zwischen dem öffentlichen Grünzug und den Weideflächen der Tierärztlichen Hochschule (Bebauungsplan Nr. 1574) vorgesehen. Damit soll die gedrosselte Einleitung des Regenwassers über den Heistergraben in den BünTEGRABEN sichergestellt werden.

Desgleichen soll am Südrand des neuen Baugebietes innerhalb des öffentlichen Grünzuges eine Kinderspielplatzfläche in ausreichender Größe vorgesehen werden, die aufgrund der Einbindung in das öffentliche Grün erweiterte Möglichkeiten für das Kinderspiel offeriert.

Über die in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung soll langfristig eine attraktive Wegeverbindung zwischen dem Kirchröder Westrand Richtung Bemeroder Straße ermöglicht und damit die straßenunabhängige Anbindung an die Waldgebiete von Seelhorst und Eilenriede verbessert werden.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen zwischen dem öffentlichen Grün und der südlichen Plangebietsgrenze soll, in Abrundung der bereits im Nachbarbebauungsplan Nr. 1574 getroffenen entsprechenden Anschlussfestsetzung, der nicht durch Bebauung verstellte Blick in die Niederung des BünTEGRABENS sichergestellt und eine dauerhafte Grundlage für die dort bereits ausgeübte Weidenutzung durch die Tierärztliche Hochschule geschaffen werden.

### **Umweltbelange - Ersteinschätzung (Zusammenfassung):**

Mit der durch den Bebauungsplan Nr. 1694 ermöglichten Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie privaten und öffentlichen Grünflächen im Planbereich auf bisher nur gering versiegelten Flächen werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die

Schutzgüter Boden / Wasser, Tiere und Pflanzen sowie auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden sein. Um die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt beschreiben und bewerten zu können, sind entsprechende Bestandserhebungen durchgeführt worden. Diese beinhalten auch insbesondere Erhebungen der Avifauna und der Heuschreckenfauna sowie der Fledermauspopulationen. Eine dezidierte Begutachtung der Schallsituation und die Möglichkeiten eines wirksamen Schallschutzes entlang der Güterumgehungsbahn wurden ebenfalls untersucht.

Das bisherige Kleingartengebiet weist aufgrund der nachlassenden Nutzung verwilderte, strukturreiche Bereiche und noch intensiv genutzte, eher strukturarme Gartenparzellen auf. Einige Flächen konnten sich im Laufe der Jahre zu Vorwaldgebüschern entwickeln. Der Baumbestand weist überwiegend Obstbäume und Nadelgehölze auf. Die im südlichen Teil gelegenen, von der TiHo genutzten Weideflächen werden vom Heistergraben begrenzt und schließen an das angrenzende Grünland des Büntegrabens mit den Büntewiesen an. Hier bestehen gute Sichtbeziehungen zu den offenen Grünlandflächen. Die Biotoptypenkartierung stellt die unterschiedlichen Flächen dar.

Es wurden Biotoptypen, Vögel, Heuschrecken und Fledermäuse erfasst. Die faunistischen Erhebungen ergaben, dass das Gebiet eine allgemeine Bedeutung für Vögel aufweist. Einzelne offene Ruderalbereiche weisen eine allgemeine Bedeutung für Heuschrecken auf. Außerhalb des Untersuchungsgebietes, auf der angrenzenden Feuchtweide, wurde die gefährdete Sumpfschrecke nachgewiesen und dokumentiert den Wert der Feuchtwiesen des Büntegrabens für bedrohte Arten.

Die Fledermäuse nutzen das Kleingartengebiet vornehmlich zur Jagd. Da es keine Hinweise auf Quartiere im Baumbestand gibt, hat das Kleingartengebiet selbst nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse. Vielmehr dient es als Jagd- und Nahrungshabitat. Es besteht ein Kompensationsbedarf hinsichtlich der Avifauna für die Bebauung der ehemaligen Gartenkolonie.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes werden ca. 62.000 m<sup>2</sup> Bauland- und Erschließungsflächen geschaffen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen nebst eingebetteten Nutzungen umfassen ca. 38.000 m<sup>2</sup>.

Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild relativieren sich, da das Baugebiet eine Durchgrünung und Bepflanzung mit Bäumen erhält. Die Höhenentwicklung wird aufgrund der zu Grunde gelegten GFZ von 0,8-1,2 auf 2 Vollgeschosse begrenzt, nur an der Lange- Feld-Straße und dort nur punktuell ist maximal Dreigeschossigkeit angedacht. Die wertgebenden Grünlandflächen mit den typischen, offenen Sichtbeziehungen werden über die Anlage der öffentlichen und privaten Grünflächen aufrechterhalten. Eine naturnahe Planung der Flächen mit dem Regenrückhaltebecken und einem Spielplatzbereich soll diesen Übergangsbereich so gestalten, dass sie den Ansprüchen der Avifauna (Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken) gerecht werden. Die Erholungsnutzung für Kleingärten entfällt, jedoch gewährleisten Grünzüge im südlichen Bereich weiterhin Nutzen und Erleben der Landschaft. Mit einem Anschluss an ein übergeordnetes Wegenetz (West-Ost-Richtung entlang der Büntewiesen und des Büntegrabens) und der Anlage der öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz kann die Erholungsnutzung gesichert werden.

Lärmimmissionen belasten das Gebiet durch die ca. 200 m entfernt gelegene Güterbahnstrecke.

In einem Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass durch den Bau einer Lärmschutzwand die negativen Auswirkungen auf ein neues Wohngebiet wie auch die benachbarte, weiterhin gesicherte Kleingarten- und Erholungsnutzung wirksam vermindert werden können.

Das Wohngebiet verfügt damit über gesunde Wohnverhältnisse, die für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ausschlaggebend sind. Die Erholungsnutzung wird aufgewertet.

Die zu erwartenden Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind durch geeignete Maßnahmen zu mindern und darüber hinaus in einem

noch zu ermittelnden Umfang auf geeigneten Flächen auszugleichen. Der Kompensationsbedarf wird auf der Grundlage des Zustandes vor Abräumen der Baulichkeiten ermittelt. Eine Kompensation im Baugebiet wird nur in geringem Maße möglich sein. Darunter sind grundsätzlich eine gezielte Regenwasserversickerung und der möglichst weitgehende Erhalt vorhandenen Baumbestandes zu fassen sowie die Möglichkeit, bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Hausgärten teilweise wieder eine biologische Vielfalt zu erreichen. Möglichkeiten einer emissionsarmen Bauweise sind unter dem Gesichtspunkt der Minderung der CO<sub>2</sub>-Belastung der Luft zu prüfen.

Die Eingriffsbewertung erfolgt in dem Vergleich der ermittelten Biotopwerte der bestehenden und der geplanten Biotope nach dem Bewertungsmodell EIBE. Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Durch den auf Grundlage der bisherigen Planungsüberlegungen überschlägig berechneten Kompensationsrestbedarf ist eine Aufwertung von 14.279 Wertpunkten erforderlich. Dieses könnte z.B. mit einer Anlage einer Obstwiese in einer Größe von rund 2,8 ha erfolgen.

Bereits mit der 202. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich 202.1, werden Flächen zur Unterbringung eines Teils der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hauptsächlich dient dafür eine Fläche in Wülferode im Dreieck von BAB 7, Mittellandkanal und Gaim. Eine weitere Fläche steht in Isernhagen-Süd (Fuhrbleek) zur Verfügung. Für letztere ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan bereits erfolgt. Auf einer südlich direkt an die geplante Wohnbebauung anschließenden und seit langem kleingartenfreien Fläche können in kleinerem Umfang ebenfalls Ausgleiche erfolgen.

Eine genaue Ermittlung sowie eine konkrete Zuordnung hat im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens Nr. 1694 zu erfolgen.

Mit dem Planungsziel wird ein Siedlungsentwicklungspotential mit hoher Lagegunst genutzt, das unter Abwägungsgesichtspunkten der Beibehaltung einer Freiraumnutzung vorgezogen werden soll. Voraussetzung für die Realisierung ist die Schaffung eines wirksamen Schutzes vor den von dem Betrieb der Güterumgebungsbahn ausgehenden Schallimmissionen. Er wird im Norden an die an der Brücke Bleekstraße endenden Lärmschutzwand anschließen und auf eine Länge von rd. 550 m nach Südwesten geführt werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Januar 2009

(Heesch)

Fachbereichsleiter

OE 61.12 / 27.01.2009