

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1553 – Kronsberg Süd

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1553 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein neues Wohngebiet am südlichen Kronsberg geschaffen werden. Damit wird ein seit Jahrzehnten bestehendes und im Flächennutzungsplan dokumentiertes Entwicklungsziel in verbindliche Bauleitplanung übersetzt und ein erheblicher Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs geleistet.

Das ca. 74 ha große Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hannover am Kronsberg. Die Planungen sehen für ca. 53 ha dieser Fläche eine Wohnbebauung inkl. Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Einrichtungen vor. Insgesamt sollen ca. 3.500 Wohneinheiten für 7.000-8.000 Einwohner entstehen. Dementsprechend werden größtenteils „allgemeine Wohngebiete“ sowie zwei Sondergebiete „Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Der übergeordnete Entwurfsgedanke ist von der besonderen Lage am südöstlichen Stadtrand, dem Übergang des städtischen Gefüges in die offene Kulturlandschaft, geprägt. Wegen des großen Umfangs der Wohnbauflächen ist der Kronsberg-Süd in drei selbständige Wohnquartiere aufgeteilt, die eine schrittweise Realisierung zulassen. Die drei Quartiere bestehen aus Gruppen von Baufeldern mit zentral gelegenen Quartiersplätzen. Auf den Baufeldern können unterschiedliche Haustypen wie Geschosswohnbauten und Stadthäuser miteinander kombiniert werden.

Es soll ein Quartier entwickelt werden, das nicht nur die Nachfrage im allgemeinen und höherwertigen, sondern auch im preiswerten Wohnungssegment befriedigt. Mindestens 25 % der Wohneinheiten sind bei der späteren Realisierung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Das verkehrliche Rückgrat von Kronsberg-Süd ist die parallel zur Stadtbahn angelegte Hauptstraße, die die Kattenbrookstrift (Kronsberg Mitte) mit der Lissabonner Allee (Messe Ost) verbindet. Die Hauptstraße schließt zudem an die Emmy-Noether-Allee, die Stockholmer Allee und die Mailänder Straße an. Von der zentralen Hauptstraße aus werden die drei Wohnquartiere erschlossen.

Zweiter verkehrlicher Fixpunkt ist die bereits bestehende Stadtbahnstation „Messe-Ost“, an der auch die Verknüpfung mit dem Busliniennetz erfolgt. Mit der Haltestelle „Stockholmer Allee“ steht ein weiterer Anschluss an die Stadtbahn zur Verfügung.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden mit zwei Projektträgern städtebauliche Verträge geschlossen und das nördliche sowie das mittlere Areal an diese veräußert. Das südliche Areal verbleibt zunächst bei der LHH und wird zeitversetzt vermarktet.

In den Städtebaulichen Verträgen werden u.a. die Erschließung, der Bau des Kindertagesstätten, die nachgelagerten Hochbauwettbewerbe, die Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau usw. geregelt. Darüber hinaus entsteht an zentraler Stelle im Plangebiet eine neue Grundschule mit Sporthalle, welche durch die Landeshauptstadt erstellt werden wird und planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche „Schule, Sporthalle und soziale Einrichtungen“ festgesetzt wurde.

Verfahrensablauf

Die Flächen am Kronsberg wurden bereits zur EXPO 2000 mit Konzepten für den Wohnungsbau belegt. Auch für den südlichen Kronsberg ist dieses Ziel seinerzeit im Flächennutzungsplan gesichert worden.

Die nördlich gelegenen Bauflächen wurden zwischenzeitlich entwickelt und sind weitestgehend bebaut. Für die südliche Fläche wurde ein Verfahren mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung analog zu den beiden nördlichen begonnen. 1998 erfolgte der Aufstellungsbeschluss. Das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt, da die Nachfrage nach Wohnungen zwischenzeitlich zurückging bzw. anderweitig abgedeckt werden konnte.

Aufgrund des oben beschriebenen Handlungsdrucks hat der Verwaltungsausschuss 2014 die Verwaltung beauftragt (Drucksache 1379/2014), die im Wohnkonzept 2025 als Vorschaufläche enthaltene Wohnbaufläche Kronsberg-Süd in der Verfügbarkeit auf den Zeitraum 2017-2025 hoch zu stufen und die Fläche für den Wohnungsbau zügig zu entwickeln.

Bis Juni 2016 wurde ein erstes stadtplanerisches Gesamtentwicklungskonzept unter Berücksichtigung der besonderen natur- und stadträumlichen Setzungen sowie der ökologischen und wohnungspolitischen Anforderungen erarbeitet. Darauf aufbauend wurden Funktionspläne (Masterplan, Grün, Verkehr und Städtebau) und eine sogenannte „Gebrauchsanweisung“ erarbeitet, um die Planungen zu vertiefen sowie die Grundlagen für die spätere Realisierung und das durchzuführende Bebauungsplanverfahren zu stellen.

Der Prozess wurde durch den Einbezug von Öffentlichkeit, Politik, Wohnungswirtschaft, Planungsverbänden sowie Vor-Ort-Akteurinnen und -Akteuren begleitet, um den neu entstehenden Stadtteil auf eine breite und inhaltlich fundierte Basis zu legen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
(vom 10.06.2016 bis zum 15.07.2016)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein:

- Region Hannover
- Stadtverwaltung Laatzen
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Enercity- Netzgesellschaft
- Avacon AG
- Pledoc GmbH
- Üstra – Hannoversche Verkehrsbetriebe AG
- Staatlicher Gewerbeaufsichtsamt
- Handwerkskammer Hannover,
- Industrie- und Handelskammer
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Bezirksverband der Kleingärtner
- Bund für Umwelt-und Naturschutz, Region Hannover

Durch die Konkretisierung der Planung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 21.07.2017 bis zum 25.08.2017)

Als inhaltliche Stellungnahmen gingen Schreiben ein von:

- der Abfallwirtschaft Hannover (AHA),
- der Region Hannover,

- der Stadt Laatzen,
- der Polizeidirektion Hannover,
- dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
- der enercity-Netzgesellschaft mbH,
- der Avacon,
- der Infrastrukturgesellschaft Region Hannover (infra),
- die Üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG,
- der Handelsverband Hannover-Hildesheim e.V.,
- die Bundesnetzagentur,
- die Handwerkskammer Hannover,
- die Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK),
- das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie,
- Bund für Umwelt-und Naturschutz, Region Hannover

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, denen mit punktuell angepassten Festsetzungen gefolgt wurde. Die Änderungen bezogen sich auf die Regelung für Stellplätze und Zuwegung der Gaststätte, die Festsetzung zum Einzelhandel, die Darstellung der Spielplätze, den Weg südlich der Schule, die Lärmpegelbereiche, die EG-Fußbodenhöhe, die Überschreitung der GRZ rückwärtigen Baugrenze für Tiefgaragen, die Ergänzung einer Pflanzliste, den Verzicht auf den Aussichtshügel und Darstellung des LSG, Ergänzung der Festsetzung Wald, die Modifizierung der Trafo-Standorte, den Schutzbereich der Erdölbohrungen, die Bauweise für die Schule, die Ergänzung von Leitungsrechte, und die Konkretisierung der Abgrenzung des mittleren Quartiersplatzes.

- **Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
(vom 12.03.2018 bis zum 16.04.2018)

Parallel zur öffentlichen Auslage wurden die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der geänderten Planung erneut beteiligt. Stellungnahmen gingen von folgenden Stellen ein:

- der Infrastrukturgesellschaft Region Hannover (infra),
- der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK),
- der Region Hannover,
- der Handwerkskammer Hannover,
- der Deutschen Messe AG,
- dem Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Daraufhin wurde die Begründung aktualisiert bzw. ergänzt. Die übrigen Hinweise konnten größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet werden.

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
(vom 30.06.2016 bis zum 12.08.2018)

In seiner Sitzung am 08.06.2016 hat der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode und am 09.06.2016 hat der Stadtbezirksrat Döhren-Wüfel der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zugestimmt. In seiner Sitzung am 16.06.2016 hat der Verwaltungsausschuss die Drucksache über die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen fristgerecht eingegangen.

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise größtenteils ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
(vom 15.03.2018 bis 16.04.2018)

Der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode hat in seinen Sitzungen am 08.11.2017 und 15.12.2017 Änderungs- bzw. Zusatzanträge beschlossen und am 15.12.2017 der Öffentlichen Auslage zugestimmt. Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat in seiner Sitzung am 14.12.17 der Öffentlichen Auslage zugestimmt und am 09.02.2018 Zusatzanträge beschlossen.

Dem Rat der Landeshauptstadt Hannover wurde eine Drucksache zum Beschluss vorgelegt, in der empfehlende Stellungnahmen der Verwaltung bezgl. der Änderungs- bzw. Zusatzanträge enthalten sind (Drs. 2505/2017 E1). Auf der Grundlage dieser Drucksache hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover am 21.12.2017 den Beschluss über die Öffentliche Auslegung gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging ein Schreiben eines Bürgers aus Limmer und ein Schreiben des Arbeitskreis Verkehr des VCD und des BIU ein. Die Stellungnahmen enthielten Anregungen zu den Themen:

Werkstoffe, Carsharing, Fassadenbegrünung / Dachbegrünung, immergrüne Gehölze, Niederschlagswasser als Betriebs-(Grau-)wasser verwenden, Störungen aus den geplanten Nutzungen, rote Deckung für Radwege, andere weniger geläufige ÖPNV-Systeme z.B. Schwebbahn untersuchen, Lademöglichkeiten auch für Krankenfahrstühle. Stadtbahnkapazität, Stadtbahnexpresszüge, Stadtbahn- und Radwegeverbindung nach Laatzen, Fahrradschnellweg Richtung Innenstadt, Abstellanlagen für Bike&Ride.

Abwägungsvorgang:

Die relevanten Belange wurden sorgfältig abgewogen. Im Rahmen der Satzungs-Drucksache ist dies dokumentiert. Rechtliche Hinderungsgründe für die Umsetzung des Bebauungsplanes waren nicht zu erkennen.

Beurteilung der Umweltbelange:

Mit dem Bebauungsplan 1553 wird im Osten der Stadt Hannover, am Kronsberg, ein ca. 74 ha großer Landschaftsausschnitt beplant. Die Planungen sehen für ca. 53 ha dieser Fläche eine großflächige Wohnbebauung inkl. Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Einrichtungen vor. Darin enthalten sind ca. 72.000 m² an öffentlicher Grünfläche und zur Anlage eines Stadtteilparks. Bereits zur EXPO 2000 wurden Konzepte für diese Fläche erarbeitet und auch der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Umwelt berücksichtigt. Diese Ziele wurden im Flächennutzungsplan seinerzeit bereits gesichert.

Im Zentrum ist das Plangebiet von mehreren großen Ackerflächen geprägt und weist einen überwiegend offenen Charakter auf. Im südlichen Drittel befinden sich einige kleinteilige Ackererschläge mit Randstrukturen in Form von Säumen und Baumreihen. Im Südwesten sind neben ackerbaulich genutzten Flächen extensiv genutzte parkartige Grünlandflächen vorhanden. Hier befindet sich ein ehemaliger unterirdischer Wasserspeicher der Stadtwerke, der abgebrochen werden soll. Auf dem Dach hat sich ein gemäß § 30 BNatSchG geschützter und extensiv gepflegter Kalk-Magerrasen gebildet. Auch das ihn umgebende Laubgebüsch trockenwarmer Standorte ist geschützt.

Die Verwirklichung des städtebaulichen Entwicklungsziels könnte deshalb zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Grundwasser sowie auf das Schutzgut Mensch führen. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert.

Das Biotop auf dem Wasserspeicher wurde Anfang 2018 unter größtmöglicher Schonung der bestehenden Strukturen an den neuen Standort im Nordosten des Plangebietes verlegt. Somit wurden auch die auf dem Wasserhochbehälter vorhandenen Eiablagerungen von Insekten, wie z.B. Heuschrecken übertragen.

Östlich der künftigen Wohnbebauung erstrecken sich extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, die sogenannten Allmendeflächen, welche an Laubwald-Jungbestände grenzen. Ein Teilbereich davon liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Kronsberg. Zwischen den Acker- und Grünlandflächen verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Allee bestehend aus Linden und Kirschbäumen. Im Nordosten befindet sich eine ältere Windenergieanlage, die 2019 zurückgebaut wird.

Im Norden grenzt das Gebiet an den Kattenbrookspark an, der aufgrund der dort notwendig werdenden Verlegung der Kattenbrookstrift im Randbereich mit überplant wird.

Das Plangebiet zeichnet sich durch diverse charakteristische, einheimische Gefäßpflanzenarten der Gehölze, der Magerrasen, des Grünlands, der Stauden- und Ruderalfluren sowie der Äcker aus. Unter ihnen befinden sich einige floristische Besonderheiten trockenwarmer Kalkstandorte, von denen sieben Arten auf der niedersächsischen Roten Liste oder Vorwarnliste geführt werden. Alle entsprechenden Arten wurden ausschließlich in der südlichen Hälfte des Plangebietes und im Bereich des Wasserbehälters sowie zweier Ackerflächen gefunden.

Hinsichtlich der Wertigkeiten der kartierten Biotoptypen und ihrer Flächenanteile besitzt der zentrale und mit etwa 40 ha (ca. 54,6%) größte Teil des kartierten Bereiches eine eher geringe Bedeutung für den Naturschutz. Hier dominieren Ackerflächen, die nur eine rudimentär ausgebildete Begleitflora aufweisen. Rund 30 ha (ca. 44,5%) des untersuchten Geländes werden von Biotopeinheiten eingenommen, die eine mindestens allgemeine bis im besten Fall besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz besitzen.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie auch nach nationalem Recht besonders geschützte Pflanzenarten kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Im Gebiet wurden 23 Brutvogelarten nachgewiesen, darunter sind die in Niedersachsen gefährdete Feldlerche und der stark gefährdete Wiesenpieper. Der vorhandene Brutvogelbestand setzt sich aus Offenland, Halboffenland und auf Bereiche mit vorhandenen Gehölzstrukturen spezialisierte Artengruppen zusammen. Er spiegelt damit die im Gelände vorhandenen Strukturen wider. Der Untersuchungsraum besitzt eine lokale Bedeutung als Brutvogelgebiet.

Für die Feldlerche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) auf externen Flächen vorgesehen. Der Standort des Wiesenpiepers liegt nicht in der überbauten Fläche und bleibt erhalten.

Es wurden drei -bzw. unter Einschluss des Nachweises einer Myotis-Art- vier Fledermausarten beobachtet. Dabei war die Beobachtungshäufigkeit von Fledermäusen bei den Erfassungsgängen insgesamt eher gering. Registriert wurden Überflüge und auch Sequenzen von Jagdaktivität. Hinweise auf vorhandene Quartiere ergaben sich nicht.

Im Untersuchungsgebiet wurden sieben Heuschreckenarten nachgewiesen. Hervorzuheben sind Vorkommen des im niedersächsischen Hügel- und Bergland stark gefährdeten Wiesen-Grashüpfers (*Chorthippus dorsatus*) sowie der gefährdeten Großen Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*). Den für Heuschrecken gut geeigneten Magerrasen-, Grünland- und Saumbiotopen kommt deshalb eine hohe Bedeutung für diese Artengruppe zu.

Insgesamt wurden 13 Tagfalterarten nachgewiesen, von denen fast alle im Gebiet wahrscheinlich oder zumindest möglicherweise bodenständig sind. Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet mit der vorhandenen Vegetationsstruktur sehr günstige Bedingungen für Tagfalterarten des Offenlands. Den entsprechenden Bereichen des Gebietes kommt damit eine hohe Bedeutung für Tagfalter und Widderchen zu.

Zauneidechsen wurden nicht vorgefunden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von besonders geschützten Arten notwendig. Diesbezüglich ist besonders eine entsprechende Bauzeitenregelung und eine noch notwendige Kontrolle von Bäumen und des vorhandenen Wasserspeichers zum Ausschluss vorhandener Winterquartiere zu nennen.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Bereich der Börden. Die Bodenkundliche Stadtkarte Hannover weist für das Plangebiet die Bodentypen Flache und Mittlere Rendzina aus. Es handelt sich hierbei um kalkhaltige, geringmächtige Böden mit humosem Oberboden. Die Schutzwürdigkeit der Böden im Planbereich wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand als sehr hoch ausgewiesen.

Das Plangebiet ist laut Altlastenkatasterauszug mit Ausnahme dreier ehemaliger Ölförderanlagen nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Teilflächen wurden während der EXPO 2000 als Parkflächen genutzt. Diese temporäre Nutzung ist zurückgebaut. Der Rückbau wurde fachgutachterlich begleitet und dokumentiert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser im Sinne des UVP-Rechtes ist mit der Entwicklung des Plangebietes nicht verbunden. Das Grundwasser wird durch die Nutzungsänderung nicht gefährdet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Durch die gewählte Anordnung von Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers wird der Verringerung der Grundwasserneubildung und damit einer Absenkung des Grundwasserspiegels entgegengewirkt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die klimatischen Bedingungen sind die vorhandenen und zukünftigen Kaltluftströme untersucht worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung die klimatische Situation zwar im geringen Maße beeinflusst, aber nicht entscheidend verschlechtert wird. Darüber hinaus wird in den städtebaulichen Verträgen die Umsetzung des aktualisierten Kronsbergstandards gesichert. Er umfasst Regelungen bezüglich des Energiestandards der Gebäude, der Solarenergienutzung, den Baumaterialien und der Qualitätssicherung, um eine nachhaltige und klimaverträgliche Bebauung zu fördern.

Es bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Gestaltung des Stadtteilparks wird die Topographie betont, Landschaft und Bebauung greifen ineinander und fügen sich so gemeinsam in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch ein. Verstärkt wird dieser Effekt, durch die intensive Durchgrünung der Baublöcke und Straßenräume sowie die neu entstehenden Blick- und Wegebeziehungen.

Auf das Gebiet wirken Emissionen aus Individualverkehr, ÖPNV, Gewerbe, Windenergieanlagen sowie Veranstaltungen auf der Expo-Plaza ein.

Sowohl im Hinblick auf Verkehrslärm als auch auf Gewerbelärm sind Schutzmaßnahmen auf der Westseite der geplanten Wohngebiete erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. So wird unter anderm, entlang der Bahnlinie eine Schallschutzwand festgesetzt, die alternativ auch als Schallschutzbauung ausgeführt werden kann. Das Vorhaben wird keine negativen Auswirkungen (Emissionen) auf die benachbarten Gebiete haben.

Den Eingriffen stehen umfangreiche Maßnahmen zum Ausgleich gegenüber:

- Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Gebietes, wie z.B. Hecken, Bäume etc.
- Dachbegrünung
- Anlage eines zentralen Stadtteilparks
- vier begrünte Stadtteilplätze
- Versickerung des Niederschlagwassers über Mulden-Rigolen-Systeme
- Maßnahmen für die Feldlerche und sonstige artenschutzrechtliche Maßnahmen
- Vorgezogene Verlagerung des Kalkmagerrasens und des zugehörigen Laubgebüsches
- Anlage der Allmendeflächen östlich der Baumallee. Hierbei handelt es sich um Flächen, die bereits im Zuge der Realisierung der benachbarten Bebauungspläne 1551 und 1553 für den jetzigen Eingriff mit angelegt wurden. Die Allmendeflächen haben sich zwischenzeitlich entsprechend des Entwicklungsziels überwiegend zu mesophilem Grünland mit Einzelbäumen und Baumgruppen entwickelt.

Die Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig ausgleichen.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am . .2018 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem . .2018 rechtsverbindlich.