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

**Ausweisung eines Sondergebietes für Wissenschaft, Forschung und Verwaltung**

**Bebauungsplan Nr. 1697 - Aspelweg / Bemeroder Straße**

**Stadtteil:** Seelhorst

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird umgrenzt von der Güterumgehungsbahn, von der Bemeroder Straße, vom Aspelweg und von der Nordostgrenze des Flurstücks 5/10 der Flur 9 der Gemarkung Döhren, die entlang der Grabenparzelle zwischen Aspelweg und Güterumgehungsbahn verläuft.

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Südgrenze wird durch Kleingärten begrenzt. Die nord-östliche Grenze des Plangebietes ist als Sonderbaufläche für soziale Zwecke sowie Sonderbaufläche Hochschulstandort „Tierärztliche Hochschule“ festgesetzt. Die Kleingartenfläche nordöstlich der Bemeroder Straße soll mit der 202. Änderung des Flächennutzungsplanes in gemischte Baufläche umgewandelt werden.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Durch den Bau der Stadtbahn hat der Bereich beiderseits der Bemeroder Straße erheblich an Bedeutung gewonnen. Einen bedeutenden Anteil an der hier einsetzenden städtebaulichen Entwicklung haben das neue Wohngebiet „Seelhorster Garten“ und die Entwicklungen auf dem Gelände der Tierärztlichen Hochschule.

Die Eigentümer des Grundbesitzes südlich der Bemeroder Straße und südöstlich der Güterumgehungsbahn haben im Zuge der Entwicklung des Plangebietes den Wunsch an die Stadt herangetragen, dort vorhandene Kleingartenflächen für Verwaltungen, Dienstleistungen, Büro- und Labornutzungen, zuzuführen.

Als Auftakt dieser städtebaulichen Entwicklung soll der östliche Bereich des Plangebietes mit einem mehrgeschossigen Laborgebäude betont werden. Diese Absicht ist aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht begrüßenswert, da so die Bedeutung der Bemeroder Straße für die Tierärztliche Hochschule/ Gebiet Bünteweg und den Seelhorster Garten stärker hervorgehoben wird.
Das Interesse der Grundstückseigentümer wurde geprüft. Die Vorstellungen der Stadt, diese Flächen mit entsprechend höherwertigen Nutzungen zu entwickeln, decken sich mit den Vorstellungen der Grundbesitzer. Das Bauleitplanverfahren wird für diesen Zweck eingeleitet.

**Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen des Planverfahrens**

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird die Bemeroder Straße entsprechend ihrer verkehrsgünstigen Lage zur Stadtbahnlinie D und zur Tierärztlichen Hochschule einer hochwertigen baulichen Nutzung zugeführt. Für den als Standort für Wissenschaft- und Forschung, Verwaltungen und TIHO-ergänzende Nutzungen vorgesehenen Bereich, besteht durch die Lage an der Bemeroder Straße mit der Stadtbahnstrecke D (Linien 6 und 16) sowie der Buslinie 370 (Haltestelle Bünteweg / Tierärztliche Hochschule) eine optimale Verkehrsgunst.
Das Plangebiet soll als Sondergebiet für Wissenschaft, Forschung und Verwaltung festgesetzt werden.

**Erschließung und Verkehr**

Der Hauptverkehrsstraßenzug Bischofsholer Damm - Bemeroder Straße ist die Stadtteilverbindung nach Seelhorst und Bemerode. Die Stadtteile Seelhorst, Bemerode und die Innenstadt werden hier an den Messeschnellweg und an den Südschnellweg angebunden. Ein potentieller Entwicklungsschwerpunkt für Einrichtungen der Verwaltung, Wirtschaft und ergänzende Nutzungen der Tierärztlichen Hochschule erschließt sich im Bereich des Büntewegs. Der Bereich ist durch die Stadtbahnlinie D und die Buslinie 370 über die Haltestelle Bünteweg/Tierärztliche Hochschule hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Durch die neue Zuteilung (Umlegung) der Grundstücke entsteht die Möglichkeit, die Zufahrt von der Bemeroder Straße in den Aspelweg effizienter auszubauen. Das Plangebiet wird durch die bestehende Straße entlang der Stadtbahn erschlossen.

**Öffentliche Versorgung**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind ca. 170 m Schmutzwasserkanal zu bauen. Der vorhandene Regenwasserkanal ist auf seine Leistungsfähigkeit zu prüfen.

**Naturschutz**

Die Flächen des Änderungsbereiches sind weitgehend unversiegelt. Die Bewertung des Bestandes an Pflanzen und Tieren ist im weiteren Verfahren vorzunehmen. Es ist auch zu überprüfen, inwieweit die Ortsbild prägenden Gehölzbestände im weiteren Verfahren zu erhalten sind.
Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser/ Boden, Pflanzen und Tiere sind durch entsprechende Maßnahmen zu mindern und auszugleichen. Eine Kompensation ist entlang der Güterumgehungsbahn im Baugebiet möglich. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wird die erforderliche Eingriffskompensation geprüft. Eine naturnahe Ausgestaltung des Grabens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen möglich.

Das Plangebiet weist nach dem Landschaftsplan Döhren / Wülfel 1998 eine Sickerratenklasse von 30 bis 35 % auf. Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

**Lärm**

Der Schallimmissionsplan Hannover 2000 weist für den Straßenverkehr im Planbereich Mittelungspegel von 60- 65 dB (A) tags und 50-55 dB (A) aus.
Der Betrieb der Stadtbahn in der Bemeroder Straße hat aus Sicht des Immissionsschutzes gegenüber dem von der Güterumgehungsbahn ausgehenden Lärm und dem Straßenverkehrslärm nur eine untergeordnete Bedeutung.
Ebenso bedeutsam wie der Straßenverkehrslärm ist für die Entwicklung des geplanten Sondergebiets ist die Güterumgehungsbahn.

Im Bereich des festzusetzenden Sondergebietes werden nach vorliegenden Berechnungen des Schallimmissionsplanes Mittelungspegel zwischen bis zu 60 und 65 dB (A) sowohl am Tag als auch in der Nacht erreicht. In der Summe aus Straßen- und Schienenlärm ergeben sich somit Gesamtpegel von bis zu 68 dB (A) am Tag und 66 dB (A) in der Nacht.

**Altlasten / Kampfmittel**

Altlasten sind nicht bekannt. Die Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder hat ergeben, dass im Plangebiet noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Gefahrenerforschungsmaßnahme empfohlen.

**Kosten**

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Aufgestellt im Mai 2007
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Planung Süd

Heesch
(Fachbereichsleiter) 61.12 / 23.05.2007