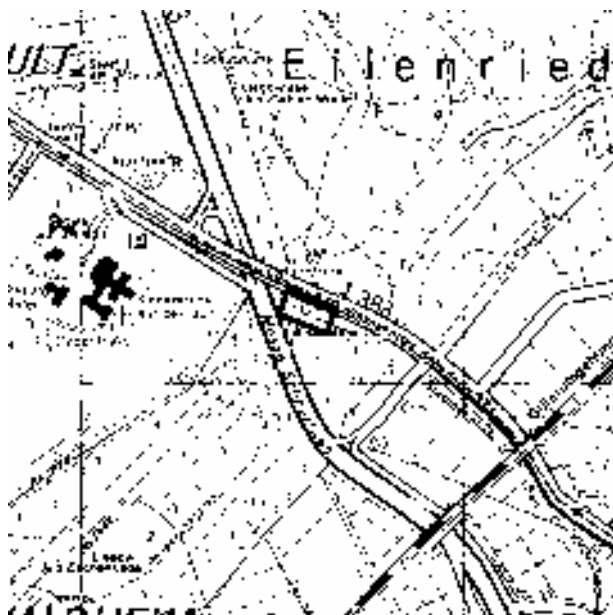


Begründung

Bebauungsplan Nr. 1617 - Waldwirtschaft Bischofshol -



Stadtteil: Waldheim

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Waldgaststätte Bischofshol (Bemeroder Straße 2), östlich und westlich angrenzende Waldflächen der Eilenriede (jeweils in einem Abstand von ca. 25 Meter zum Grundstück der Waldgaststätte) und die südlich vor der Waldgaststätte liegende Straßenverkehrsfläche.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Im Jahre 1999 wurde mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie mit einem Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren begonnen. Das Verfahren hat das Ziel, die städtebauliche Situation um die hier seit langem aufgrund eines historischen Schankrechtes etablierte Waldwirtschaft Bischofshol nach dem Bau der Stadtbahnlinie D einschließlich der neuen Brücke über den Messeschnellweg (B6) neu zu ordnen. Die Neuordnung soll neben einer klaren Abgrenzung zwischen den öffentlichen Waldflächen der Eilenriede und den privaten Flächen der Waldwirtschaft auch eine Erweiterung des bestehenden Hotels umfassen. Die Erweiterung des Hotelbereiches ist erforderlich, um den Standort des Ausflugslokals, das an der Haupttrasseverbindung zwischen Kleefeld und Waldheim liegt, langfristig zu sichern. Im Hinblick auf die EXPO wurde Anfang 2000 auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB (in der Fassung vor dem 20.07.2004) eine Baugenehmigung erteilt. Die Erweiterung des Hotels wurde bis zum Beginn der EXPO vorgenommen. Das Bebauungsplanverfahren soll jetzt zum Abschluss gebracht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Waldfläche dar. Wegen der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes und wegen der Funktion der Waldwirtschaft als Zu-

behörnung zum Erholungsraum Wald ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Bauland

Das Grundstück der Waldwirtschaft Bischofshol ist den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschriebenen Baugebieten nicht eindeutig zuzuordnen. Bei einer Zuordnung zu den üblichen Baugebietskategorien der BauNVO würden Nutzungen zugelassen, die städtebaulich hier weder erwünscht noch erforderlich sind. Die Baufläche des Plangebietes soll daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche für den besonderen Nutzungszweck mit der näheren Zweckbestimmung „Waldwirtschaft Bischofshol und Hotel“ festgesetzt werden.

Die Fläche für den besonderen Nutzungszweck wird mit einer Ausnahme so bemessen, wie sie sich heute vor Ort darstellt. Nicht einbezogen wird aus sicherheitstechnischen Gründen an der nördlichen Plangrenze eine Fläche, auf der sich eine Gasdruckregelstation sowie eine südlich davor liegende Schieberstation einer Gasleitung der Stadtwerke Hannover befindet.

Entsprechend dem heutigen Bestand, also einschließlich dem Erweiterungsbau mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.000 m², soll die überbaubare Grundstücksfläche sowie das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden. Der Teil der Fläche für den besonderen Nutzungszweck, der für eine Außenbewirtschaftung (Biergarten) genutzt wird, ist mit einigen Waldbäumen bestockt. Auf dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, zugelassen werden. Zum Schutz der hier vorhandenen Bäume soll die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen aber derart eingeschränkt werden, dass dauerhaft mit dem Erdboden verbundene bauliche Anlagen wie z. B. Ausschank, Grill, Garagen, Carports mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig sind. Ein vollständiger Ausschluss von Nebenanlagen ist in diesem Fall nicht möglich, da das auch die Nutzung der Fläche als Biergarten in Frage stellen würde. Von dieser Regelung sind vorhandene Nebenanlagen ausgenommen, soweit sie den zu stellenden formalrechtlichen Anforderungen genügen.

Die von der Bemeroder Straße zur Waldwirtschaft Bischofshol führende Stichstraße verfügt nicht über eine Wendeanlage. Eine solche ist aber für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge erforderlich. Der Bereich der stark frequentierten Wegeeinmündung westlich des Kioskes „Knusperhäuschen“ (Bemeroder Straße 2 A) ist wegen der schlechten Einsichtsmöglichkeit und der damit verbundenen Gefährdung von Spaziergänger/innen und Radfahrer/innen als Wendeanlage nicht geeignet. An anderen Stellen würde das einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die Waldflächen der Eilenriede bedeuten, da unmittelbar östlich des Hotels eine Fläche zur Verfügung steht, die dafür genutzt werden kann. Es wird deshalb innerhalb der Fläche für den besonderen Nutzungszweck unmittelbar angrenzend an die Stichstraße eine Fläche in ausreichender Größe ausgewiesen, die mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden kann.

Die nach den baurechtlichen Vorschriften für die Fläche für den besonderen Nutzungszweck nachzuweisenden Stellplätze sind vorhanden.

2.3 Wald

Zur Verdeutlichung, dass die Waldwirtschaft Bischofshol von der Eilenriede umgeben ist, werden östlich und westlich der Waldwirtschaft Teilflächen der Eilenriede als Wald im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach den ersten Planungsüberlegungen sollte der südlich der Waldgaststätte auf städtischem Grund stehende Kiosk „Knusperhäuschen“ als Ausgleichsmaßnahme abgerissen und die eigentliche Waldfunktion uneingeschränkt wiederhergestellt werden. Mit diesem ursprünglich geplanten Abriss sollten vor allem eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung des Hotels ausgeglichen werden. Aufgrund eines starken Eintretens der Öffentlichkeit

für den Erhalt des in der Bevölkerung beliebten Kioskes – u. a. eine Liste mit ca. 450 Unterschriften – ist geprüft worden, ob die Beeinträchtigung nicht auch an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden kann. Das Ergebnis war, dass die Beeinträchtigung auch durch den Abriss eines Trafogebäudes einschließlich seiner Nebeneinrichtungen auf einem Grundstück in der Seelhorst am Dreibirkenweg ausgeglichen werden kann (siehe hierzu den Abschnitt 3.2 der Begründung). Diese Maßnahme wurde auf Kosten des Hoteleigentümers mittlerweile durchgeführt. Das bedeutet, dass der Kiosk erhalten werden kann. Eine Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist daher nicht mehr erforderlich.

2.3 Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch eine Stichstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Stichstraße wird, soweit sie im Plangebiet liegt, in ihrer vorhandenen Breite im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ein Umbau der Straße ist nicht vorgesehen. Zur erforderlichen Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge usw. siehe den Abschnitt 2.1 der Begründung.

Durch die in der Bemeroder Straße verkehrende Stadtbahnlinie ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen und Kanäle sind bis auf einen Regenwasserkanal vorhanden. Das anfallende Niederschlagwasser wird auf dem Grundstück der Waldgaststätte versickert, so dass nach wie vor der Bau eines Regenwasserkanals nicht erforderlich ist.

Östlich des Hotels befindet sich zur Sicherung der Eltversorgung eine Trafostation, sie ist im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet. Westlich der Waldgaststätte ist innerhalb der festgesetzten Waldfläche eine Gasdruckregelstation sowie eine südlich davor liegende Schieberstation einer Gasleitung HD 300 der Stadtwerke Hannover vorhanden. Die Lage der Gasdruckregelstation ist im Plan durch ein entsprechendes Symbol verdeutlicht. Für die Gasleitung wird ein Schutzstreifen von insgesamt 6 m Breite nachrichtlich übernommen. Für den Schutzstreifen gelten die Vorschriften des Energiewirtschaftsgesetzes. Die Nutzung des Schutzstreifens unterliegt Einschränkungen.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Vorbemerkung

Nach §§ 233 und 244 können Verfahren, die vor dem 20.07.2004 förmlich eingeleitet wurden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt und abgeschlossen. Das bedeutet, dass von der nach neuem Recht erforderlichen formalen Umweltprüfung, von einem Umweltbericht usw. abgesehen werden kann. Nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB war eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung ebenfalls nicht erforderlich, da der hierfür erforderliche Schwellenwert von mindestens 20.000 m² Grundfläche nicht annähernd erreicht wird und auch sonstige Hinweise auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorliegen.

3.2 Naturschutz

Die Waldwirtschaft Bischofshol liegt in der Eilenriede in einem Bereich, in dem im Sommer Wasserfledermäuse auf dem Weg von ihren Schlafquartieren im Hermann-Löns-Park zu ihren Jagdrevieren in der Leineaue die Bemeroder Straße und den Messeschnellweg queren. Zur Überwindung dieser Hindernisse benötigen die Fledermäuse einen möglichst dichten Kronenschluss. Die östlich und südlich an die Waldwirtschaft angrenzenden Waldflächen sind Altbestände hoher Wertigkeit. Von prägender Bedeutung sind die alten Bäume auf dem Gelände des Biergartens. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich des Biergartens wird

zum Erhalt der hier stehenden Waldbäume beigetragen und ein Eingriff in das Fledermaus-habitat vermieden.

Die im Plangebiet vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche ist heute praktisch vollständig versiegelt. Durch die bereits durchgeführte Erweiterung des Hotels hat die Versiegelung nur in einem geringen Umfange zugenommen, da ein großer Teil der Fläche gepflastert war und auf der östlich des Hotels gelegenen, heute mit Schotter und Kies befestigten Stellplatzfläche einige alte Gebäude beseitigt worden sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch die Erweiterung des Hotels nicht feststellbar gewesen, allerdings kann die Erweiterung des Hotels als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgefasst werden.

Wie schon anderer Stelle der Begründung erwähnt, ist die geringfügige zusätzliche Versiegelung wie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht mehr durch den Abriss des in unmittelbarer Nähe stehenden Kioskes „Knusperhäuschen“ ausgeglichen worden, sondern durch eine (inzwischen abgeschlossene) Maßnahme in der Seelhorst am Dreibirkenweg. Die Lage der „Ausgleichsfläche“ ist der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme umfasste den Abriss eines Trafogebäudes und seiner Nebeneinrichtungen als Endpunkt einer 110-kV-Freileitung inklusive der Umzäunung, die Beseitigung von Verbundpflaster und Betonplatten, die Abfuhr des Abrissmaterials, das Planieren der Fläche, das Andecken mit Oberboden, die Ansaat von Wildblumen und das Anpflanzen von drei Birken.

3.3 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf mögliche Belastungen durch Altlasten liegen nicht vor.

Auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern lag der Planungsbereich in den Kriegsjahren in einem Waldstück, so dass keine Aussage auf mögliche Bombenblindgänger gemacht werden konnten. Bei den Bauarbeiten zur Erweiterung des Hotels sind, soweit bekannt, keine Kampfmittel gefunden worden.

4. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
April 2005

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes
am . . . zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 01.04.2005