

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

- **Festsetzung eines Sondergebietes „Stadtbahn-Betriebshof“, eines Gewerbegebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf „Obdachlosenunterkunft“,**
- **Festsetzung einer öffentlichen Wegeverbindung, von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie einer Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft.**

### **Bebauungsplan Nr. 1706 – „Im Ure“**

**Stadtteil:** Lahe

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird im Abstand von ca. 6 m parallel zum Fahrbahnrand der Südrampe zur BAB A 2, nördliche Straßenbegrenzungslinie der bisherigen Alten Peiner Heerstraße bis ca. 60 m östlich des Einmündungsbereichs Alte Peiner Heerstraße neue und alte Lage, Parallele (Abstand ca. 60 m) zur südlichen Straßenbegrenzung der Alten Peiner Heerstraße – gleichzeitig nordwestliche Grenze des geschützten Landschaftsbestandteiles GLB-HS 08 Laher Teich / Laher Wald – bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze des Stadtfriedhofs Lahe, vorhandene nordöstliche Grenze des Stadtfriedhofs Lahe und die südliche Straßenbegrenzung der Kirchhorster Straße begrenzt..

#### **Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der zurzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für den Planbereich und seine nähere Umgebung folgende Nutzungen dar:

##### In der Umgebung:

Allgemeine Grünfläche, Wasserfläche, Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB), Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche, Friedhof, Hauptverkehrsstraße (BAB A 2, Kirchhorster Straße), Stadtbahn-/ U-Bahntrasse

##### Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche „Garten- und Zoofachmarkt“, allgemeine Grünfläche

##### Änderungserfordernis:

Da die bisher als Sonderbaufläche „Garten- und Zoofachmarkt“ dargestellte Fläche zukünftig gewerblich genutzt werden soll, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes an dieses geänderte Planungsziel erforderlich. Das Änderungsverfahren wird zeitparallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

## **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Im Rahmen des 10-Punkte Programms der Region Hannover zur Verkehrswende beschafft die ÜSTRA Hannoversche Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft schrittweise zusätzliche Stadtbahnzüge. Bieten die vorhandenen Betriebshöfe der ÜSTRA kurzfristig noch Kapazitätsreserven zum Abstellen der neuen Fahrzeuge, so werden diese Kapazitäten ab 2026 nicht mehr ausreichen. Deshalb besteht für die ÜSTRA die Notwendigkeit, bis 2026 einen weiteren Stadtbahnbetriebshof zu errichten, der zudem auch Betriebsgebäude und –anlagen für die Fahrzeugwartung umfassen muss.

Ein potenzieller Standort muss nicht nur an einer vorhandenen Stadtbahnlinie liegen, er sollte auch im Nordosten des Stadtgebietes liegen, sodass er die hier aktuell verkehrenden Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 sowie auch eine möglicherweise auf dieser sogenannten Stadtbahnstrecke A-Nord noch hinzukommende Stadtbahnlinie zum geplanten Neubau der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) am Stadtfeldamm versorgen kann. Es wird zurzeit von einer zusätzlich erforderlichen Abstellkapazität für ca. 120 Fahrzeuge ausgegangen, was 40 sogenannten 3-Wagen-Zügen entspräche.

Für eine Anlage dieser Größe wird eine Fläche von ca. 6 ha benötigt. Einzig an der Kirchhorster Straße im Stadtteil Lahe existiert eine solche Fläche, die – da sie sich in städtischem Besitz befindet – verfügbar wäre und die genannten Standortanforderungen erfüllt. Die Fläche wird seit Jahrzehnten für eine zukünftige Gewerbegebietsentwicklung vorgehalten; eine Teilfläche neben dem Stadtfriedhof Lahe war 2007 als Ersatzstandort für einen Garten- und Zoofachmarkt vorgesehen, der seinerzeit der Ansiedlung der neuen Hauptverwaltung eines Versicherungskonzerns an der Kirchhorster Straße/ Riethorst weichen musste. Für die geplante Umsiedlung des Garten- und Zoofachmarktes wurde seinerzeit auch bereits der Flächennutzungsplan geändert, indes wurde das Projekt dann vom ehemaligen Eigentümer allerdings nicht weiterverfolgt.

Die ÜSTRA hat die Planungen für einen neuen Stadtbahnbetriebshof an der Kirchhorster Straße inzwischen soweit konkretisiert, dass die Verhandlungen zum Grundstücksankauf zu einer sog. Anhandgabe durch den zuständigen Fachbereich Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover geführt haben. In einem weiteren Realisierungsschritt muss jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen, da für die Fläche bisher der Durchführungsplan Nr. 175 besteht und sie darin planungsrechtlich nur für eine Friedhofsnutzung ausgewiesen ist.

## **Planungsziele**

### Nutzung

Durch das Plangebiet verläuft zurzeit nahezu mittig die 2006 im Zuge des Baus der Stadtbahnlinie 3 hierher verlegte neue Trasse der Alten Peiner Heerstraße, an deren südlichem Abschnitt 2018 die neue Unterkunft für Obdachlose als temporäre Container- bzw. Modulanlage errichtet wurde. Für den Bau der Unterkunft wurde seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 1848 aufgestellt, der auch die Straßentrasse mit umfasst.

Der neue Bebauungsplan Nr. 1706 soll nicht nur ein Sondergebiet „Stadtbahnbetriebshof“ ausweisen, sondern auch die bestehende Obdachlosenunterkunft sowie die Straßentrasse planungsrechtlich miteinbeziehen, sodass der Bebauungsplan Nr. 1848 durch den neuen Bebauungsplan Nr. 1706 ersetzt wird. Der neue Bebauungsplan soll im Nordosten parallel zur südli-

chen Autobahnauffahrt eine Fuß- und Radwegverbindung festsetzen, die einen wichtigen Lückenschluss im übergeordneten Radverkehrsnetz darstellt und die Rendsburger Straße als bisherigen Endpunkt der geplanten Veloroute 03-Ost mit der Alten Peiner Heerstraße und dem Landschaftsraum Altwarmbüchener Moor sowie dem Misburger Wald verbindet.

Der südlich im Plangebiet gelegene Geländestreifen zwischen der Alten Peiner Heerstraße und dem Laher Teich soll entsprechend seiner Bedeutung in direkter Nachbarschaft zum geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Laher Teich“ im neuen Bebauungsplan als „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes zum Stadtfriedhof Lahe hin findet sich aktuell ein öffentlicher Grünzug mit einer Wegeverbindung, die von der Kirchhorster Straße zum GLB führt. Dieser Grünzug soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll die Möglichkeit eröffnet werden, diesen Grünzug über einen kleinen Verbindungsweg auch von der Alten Peiner Heerstraße aus zu erreichen.

Die beiden übrigen Teilflächen im Plangebiet südwestlich und nordöstlich der Alten Peiner Heerstraße, die beide im Norden an die Kirchhorster Straße stoßen – im Übrigen aber gut über die Alte Peiner Heerstraße erschlossen sind – sollen als Gewerbegebiete ausgewiesen werden, die jedoch entlang der Kirchhorster Straße vorrangig Büro- und Verwaltungsgebäude aufnehmen sollen.

### Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Kirchhorster Straße wurde 2006 im Zusammenhang mit dem damaligen Bau der Verlängerung der Stadtbahnstrecke A-Nord nach Altwarmbüchen grundlegend umgestaltet. Der Regelquerschnitt der Straße weist jetzt zwei jeweils zweispurige Richtungsfahrbahnen auf, die durch den separaten Gleiskörper der Stadtbahn getrennt sind. Zwischen Fahrbahnen, Gleiskörper und Seitenanlagen mit Fuß- und Radweg gibt es jeweils durchgehende Baumstreifen. Inzwischen bietet die Straße bereits weitgehend das Erscheinungsbild einer vierreihigen Allee. Auf der Nordseite der Kirchhorster Straße befinden sich im unmittelbaren Bereich der BAB-Anschlussstelle die Niederlassung einer Handelskette für Kfz-Zubehör und Ersatzteile mit angeschlossenen Kfz-Service sowie ein Schnellrestaurant mit Kfz-Schalter. Die Gebäude sind maximal zweigeschossig. Westlich des Kreuzungsbereiches, ebenfalls auf der Nordseite der Kirchhorster Straße, befindet sich eine Tankstelle, über die in südöstlicher Richtung eine 220 kV-Leitung hinwegführt. Nach dem Queren der Kirchhorster Straße verläuft die Hochspannungsleitung weiter in südöstlicher Richtung über den nordöstlichen Randbereich des Plangebietes.

Westlich der Tankstelle, in Richtung stadteinwärts gelegen, befindet sich auf der Nordseite der Kirchhorster Straße ein kleines Gehölz, das im nördlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplan Nr. 1184 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt ist und städtebaulich eine Zäsur bildet. Für den westlich daran anschließenden Abschnitt der Kirchhorster Straße, der dem Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 1706 direkt gegenüberliegt, weist der Bebauungsplan Nr. 1184 ein eingeschränktes Kerngebiet mit höhergeschossiger, straßenbegleitender Bebauung aus. Dem liegt das städtebauliche Leitbild eines Eingangsbereiches zur Stadt an einer Haupteinfallstraße zugrunde, die von der Autobahn bzw. dem Umland kommend, in die Stadt hinführt. Westlich der Einmündung der Oldenburger Allee ist dies bereits erkennbar.

Auf der Südseite der Kirchhorster Straße, am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Pendant des oben genannten Baum- und Gehölzbestandes, sodass hier im Nahbereich der Hochspannungsleitung – wo zudem keine höheren Gebäude zulässig wären – städtebaulich sinnvoll das sogenannte Gleisdreieck zur Gleisanbindung des geplanten Stadtbahnbetriebshofes angeordnet werden sollte. Da der Betriebshof – mit Ausnahme dieser Gleisanbindung – nicht an die Kirchhorster Straße angrenzt, soll sich das städtebauliche Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Gewerbeflächen im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 1706 an der oben beschriebenen Situation nördlich der Kirchhorster Straße orientieren.

### Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kirchhorster Straße und die noch entsprechend auszubauende Alte Peiner Heerstraße für den Fahrzeugverkehr erschlossen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erschließung der an die Kirchhorster Straße angrenzenden Grundstücke wegen des eigenständigen Stadtbahngleiskörpers in Mittellage der Straße nur eingeschränkt möglich ist (sog. „rechts rein, rechts raus“-Erschließung). Jedoch kann eine zusätzliche Erschließung von der Alten Peiner Heerstraße aus diesen Nachteil ausgleichen. Die Alte Peiner Heerstraße erschließt im weiteren Verlauf südöstlich des Plangebietes nur noch Wohngebiete, deshalb ist an der Südostecke des Plangebietes die Umgestaltung des dortigen Kurvenbereiches zu einem Kreisverkehr geplant, der so bemessen ist, dass dort ggf. Lastzüge wenden können. Dies war bereits im Bebauungsplan Nr. 1848 so festgelegt worden.

Neben dem Fahrzeugverkehr ist das Plangebiet auch hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die barrierefrei mit Hochbahnsteigen ausgestattete Stadtbahnhaltestelle „Oldenburger Allee“ liegt unmittelbar am signalisierten Einmündungsbereich Alte Peiner Heerstraße/ Kirchhorster Straße. Sämtliche geplante Bauflächen liegen innerhalb eines 300 m –Radius zur Stadtbahnhaltestelle.

Die Alte Peiner Heerstraße soll im Plangebiet mit einem von der Fahrbahn getrennten Fuß- sowie Radweg ausgebaut werden. Außerdem soll am nordöstlichen Rand des Plangebietes der dort vorhandene provisorische Fußweg zu einer Fuß- und Radwegverbindung ausgebaut werden. Da es sich um eine wichtige Verbindung der südlich gelegenen Wohnbebauung zur Kirchhorster Straße und zum Einkaufszentrum an der Opelstraße (Ishg.-Altwarmbüchen) – das hier eine Nahversorgungsfunktion übernimmt – handelt, soll diese Wegeverbindung im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 1706 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, damit eine Beleuchtung und auch ein Winterdienst gewährleistet sind. Außerdem kann dieser befestigte Fuß- und Radweg im Notfall als zusätzliche Feuerwehrezufahrt dienen.

### Freiflächen/ Grünflächen

Im Plangebiet sind größere Bereiche als öffentliche Grünfläche und als „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehen. Das entspricht zum einen der vorhandenen Situation und zum anderen auch der wichtigen Funktion (Zugang zu Naherholungs- und Naturflächen, Schutz von naturräumlich wichtigen Bereichen), die diese Bereiche heute erfüllen.

## **Umweltauswirkungen – Ersteinschätzung**

### Immissionsschutz

Im Plangebiet ist heute an der Alten Peiner Heerstraße eine Unterkunft für Obdachlose vorhanden. Auch wenn diese wohnähnliche Nutzung nicht auf Dauer geplant ist und dementsprechend die dortigen Container- und Modulbauten eine begrenzte Bestandszeit haben, darf diese Nutzung dennoch nicht unverträglichen Immissionen ausgesetzt werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist deshalb die Verträglichkeit des geplanten Stadtbahnbetriebshofes mit der südlich angrenzenden Unterkunft zu überprüfen. Daneben ist das Plangebiet bereits durch Schallemissionen der nahen Bundesautobahn vorbelastet.

### Flora und Fauna

Das Plangebiet weist in dem für eine bauliche Nutzung vorgesehenen nordöstlichen Bereich, der mit ca. 6,5 ha den größten zusammenhängenden Teil des Plangebietes ausmacht, eine ausgeprägte Ruderalvegetation auf, die aufgrund jahrelanger Brache zum Teil bereits Waldeigenschaft aufweist. Die Inanspruchnahme dieser Fläche wird umfangreiche naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Die dafür zugrunde zu legende Bestandsaufnahme von Flora und Fauna im Plangebiet wird zurzeit aktualisiert. Der Geländestreifen südlich der Alten Peiner Heerstraße bildet mit seiner Vegetation einen wertvollen Randbereich zum geschützten Landschaftsbestandteil „Laher Teich“ und u. a. auch als Lebensraum für Amphibien. Deshalb ist dieser Bereich im zukünftigen Bebauungsplan nicht als Baufläche, sondern als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vorgesehen.

### Boden/ Wasser

Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche bebaut oder anders genutzt. Die unmittelbare Versickerung von Niederschlägen wird dadurch lokal verhindert oder erschwert. Der Bebauungsplan soll deshalb Regelungen treffen, die das vermeiden oder ausgleichen können (z.B. das Auffangen und Versickern der Niederschläge, die auf versiegelten Flächen anfallen).

### Altlasten/ Altablagerungen, Kampfmittel

Für die südwestliche Fläche im Plangebiet ist bereits die Existenz von sog. Auffüllungen im Randbereich des Laher Teiches bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird diesem Thema nachgegangen, ebenso werden Recherchen zum möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln durchgeführt.

### Klima/ Luft

Die Bebauung bisher unversiegelter und intensiv begrünter Bereiche wird Auswirkungen auf das vorhandene Kleinklima haben.

### Landschaftsbild/ Erholungsfunktion

Das Landschaftsbild der bisher unbebauten Bereiche wird sich verändern. Da diese Bereiche bisher der Öffentlichkeit nicht zugänglich waren, hatten sie keine Erholungsfunktion.

## **Infrastruktur**

Zusätzliche Bedarfe der sozialen Infrastruktur werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

## **Kosten**

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1706 Einnahmen in größerem Umfang aus Flächenverkäufen und Kosten für Erschließung sowie den Bau von Wegeverbindungen, deren Höhe noch ermittelt werden muss.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, April 2022

Warnecke  
(Fachbereichsleitung)

61.13 / 11.04.2022