

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 1761 – ehemaliges Oststadt-Krankenhaus -**

**Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Krankenhaus KRH Klinikum Oststadt-Heidehaus, in dem auch ein Institut der Medizinischen Hochschule und ein Schwesternschülerinnenwohnheim liegen, sowie die angrenzenden Flächen der Podbielskistraße und Pasteurallee. Das Klinikum wurde 1959 als Teil der damals gegründeten Medizinischen Hochschule Hannover (MHH) erbaut und ist bis heute durch das ansässige Forschungszentrum mit der Hochschule verbunden. Durch den im Sommer 2014 vollzogenen Umzug des Klinikums Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort bietet sich die Chance an dieser Stelle ein attraktives Stadtquartier zu entwickeln. Das besondere städtebauliche Entwicklungspotenzial ergibt sich aus der Größe der Fläche, die es erlaubt, ein eigenständiges Quartier auszubilden, aber auch aus ihrer günstigen Lage.

Zurzeit wird das Hauptgebäude als Flüchtlingsunterkunft genutzt. In dem Plangebiet von rund 75.000 m<sup>2</sup> soll, nach Beendigung dieser Zwischennutzung und Abriß der Klinikgebäude, des Schwesternschülerinnenwohnheimes und des Institutsgebäudes, ein Wohnquartier mit ca. 320 Wohnungen entstehen, ergänzt durch gemischt genutzte Gebäude entlang der Podbielskistraße.

Für das Eckgrundstück Podbielskistraße / Pasteurallee ist bereits ein entsprechendes Bauleitplanverfahren durchgeführt worden, das zwischenzeitlich abgeschlossen wurde.

Es ist Ziel, auf dem Gelände, mit einer Mischung aus Geschosswohnungs- und verdichtetem Einfamilienhausbau -abgestimmt auf das Umfeld-, einen qualitativ bedeutenden Beitrag zur Umsetzung des Wohnkonzepts zu leisten. Entlang der Podbielskistraße soll das Quartier durch gemischte Nutzungen, d.h. eine Mischung aus Wohnungsbau, Büros und nicht störendem Gewerbe, ergänzt werden.

Es wurde ein nicht offener, einphasiger, städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 10 Teilnehmern ausgelobt. Der Wettbewerb hatte zum Ziel, ein überzeugendes Gesamtkonzept für die städtebauliche Grundform des neuen Quartiers mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen, seine interne Organisation und die externe Anbindung zu finden.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates und Vertretern der Politik am 28.11.13 den ersten Preis an das Büro MORPHO\_LOGIC Architektur und Stadtplanung, München, vergeben.

Die Planung sieht einen Grünzug vor, der von der Stadtbahnstation an der Podbielskistraße nach Süden zum Grünzug entlang der Kleingärten führt und das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil gliedert. Durch Fuß- und Radwege, die dieses Grün in Ost-West-Richtung queren, soll das Gebiet mit den benachbarten Wohngebieten vernetzt werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung und des damit zu erwartenden Zuzugs von Familien mit Kindern sollen im Planbereich auch neue Spielflächen im südlichen Teil des Plangebietes entstehen.

Im Geltungsbereich sind allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, eine Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte sowie eine Fläche für Gemeinbedarf Begegnungsstätte, die erforderliche Erschließung und eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Die Planung sieht ca. 41.000 m<sup>2</sup> Baugebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3, 0,4 und 0,5 vor. Die Erschließung erfordert ca. 9.200 m<sup>2</sup> Straßenfläche, ca. 1.700 m<sup>2</sup> zusätzliche Seitenanlagen für die vorhandenen Straßen und neue Fuß- und Radwege sowie ca. 3.500 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche.

Für die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind zwei Ringsysteme geplant, von denen das eine an die Pasteurallee, das andere an die Straße In den Sieben Stücken angebunden wird. Durch die oben genannten Fuß- und Radwege wird das Gebiet zusätzlich vernetzt und für Fuß- und Radverkehr durchlässig. Für den motorisierten Verkehr soll keine Ost-West-Verbindung ermöglicht werden. Ein Teil des privaten ruhenden Verkehrs soll in den Erschließungsstraßen untergebracht werden, deshalb sind im Straßenraum private Stellplätze vorgesehen.

Angesichts des im Plangebiet anstehenden versickerungsfähigen Bodens soll das anfallende Niederschlagswasser komplett zur Versickerung gebracht werden. Auf den Baugrundstücken sind Anlagen zur Versickerung der Niederschlagswassers vorzusehen. Für die Entwässerung auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind besondere Flächen für die Versickerung innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen.

### **Verfahrensablauf**

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte in der Zeit vom 10.01.2013 bis zum 11.02.2013.

Die **Region Hannover** nahm mit Schreiben vom 05.02.2013 wie folgt Stellung:

#### **Gewässerschutz**

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m<sup>3</sup>). Entsprechende Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, OE 36.12 - Frau Strote, Tel.: 0511/616-22763 - bzw. Frau Brandes, Tel.: 0511/616-22760) einzureichen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ebenfalls grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (siehe oben) einzureichen. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. - Januar 2002) durchzuführen.

Aufgrund bestehender Bodenbelastungen bzw. Auffüllungen im betroffenen Plangebiet ist es möglich, dass geplanten Versickerungsmaßnahmen nicht zugestimmt werden kann.

Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil des Plangebietes. Sofern eine Niederschlagswasserversickerung geplant ist, kann daher ein Austausch von belastetem Boden erforderlich werden bzw. wäre der Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund/Boden im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist, so dass die Versickerung für das Grundwasser schadlos möglich ist.

#### **Bodenschutz**

Bezogen auf den Themenkomplex „Altstandorte, Boden-/ Grundwasserverunreinigungen“ verweise ich zunächst auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Bereichs Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz der Stadt Hannover vom 30.01.2013.

Die dort aufgeführten erkundeten Einzelfälle EF.385 (Podbielskistraße 339) und EF.648 (Pasteurallee 2+2A) liegen außerhalb des Plangebietes, in nord-westlicher Richtung. Im

Rahmen der Bearbeitung des Einzelfalles EF.385 erfolgte auf einem Tankstellengrundstück die Sanierung einer Boden- und Grundwasserverunreinigung. Abschließend lag im Jahr 1999 noch eine kleinräumige Kontamination des Grundwassers mit leicht erhöhten Gehalten an aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) vor. Bei dem Einzelfall EF.648 wurde im Jahr 2001 - bei den im Rahmen eines Versickerungsantrages durchgeführten Untersuchungen - eine bis zu 0,80 m mächtige künstliche Auffüllung festgestellt. Eine weitere Bearbeitung fand nicht statt, da der Antrag zurückgezogen wurde. Von beiden Fällen ist nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Planbereiches zu erwarten.

Die Einzelfälle EF.475 (Podbielskistraße 382) und EF.785 (Pasteurallee 1) befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Der Einzelfall EF.475 stellt die Bearbeitung einer bereits in der Vergangenheit zurückgebauten Tankstelle dar, durch die erhebliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit BTEX und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) entstanden sind. Es erfolgte eine umfangreiche Sanierung mit einem anschließenden Grundwassermonitoring, welches im November 2005 abgeschlossen wurde. Im Vorfeld der geplanten Nutzung als Sondergebiet für Büro und Medizin sind für diesen Bereich im Rahmen der orientierenden Untersuchung (OU) zusätzlich Bodenluftuntersuchungen auf BTEX und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) vorzusehen (wobei die Anzahl der Untersuchungsstellen repräsentativ für die Grundstücksgröße sein muss). Auf dem Grundstück Pasteurallee 1, auf dem der Einzelfall EF.785 verzeichnet ist, wurde im Jahr 2012 eine OU im Auftrag der Stadt Hannover durchgeführt. Gegen die geplante gewerbliche Nutzung bestehen nach den Ergebnissen des Gutachtens keine Bedenken. Jedoch sind die abfallrechtlichen Aspekte bei der Entsorgung des dort vorhandenen Auffüllmaterials im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen zu beachten. Bodenluft und Grundwasser waren unauffällig. Eine nachteilige Beeinflussung durch den nordöstlich gelegenen Einzelfall EF.475 war nicht erkennbar.

Ergänzend ergeht der Hinweis, dass für den geplanten Abriss des Oststadtkrankenhauses ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erforderlich ist, welches mit der Unteren Abfallbehörde der Region Hannover abzustimmen ist.

### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme erst abgegeben werden kann, wenn im weiteren Verfahren Aussagen zum Lärmschutz getroffen werden.

### **Raumordnung**

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen** stellte mit Schreiben vom 21.01.2013 eine Karte zur Verfügung in der zwei Bereiche mit Bombardierungs- / Kriegseinwirkungen eingetragen sind und empfiehlt eine Oberflächensondierung.

Die **enercity- Netzgesellschaft** weist mit Schreiben vom 09.01.2013 auf folgendes hin:

Für die Versorgungsleitung Fernwärme ist ein Leitungsrecht erforderlich. Wir bitten dies einzutragen. Für die Versorgung des Gebietes muss noch ein Netz für die Energieversorgung aufgebaut werden. Aus netzstrategischer Sicht sind die dargestellten Standorte für Netzstationen vorzusehen.

Die **ÜSTRA** teilte am 07.02.2013 folgende Hinweise mit:

Sollten durch den Neubau des Gebietes Bushaltestellen betroffen sein, die umgebaut oder versetzt werden müssen, so sind dabei die Vorgaben des Nahverkehrsplans 2008 der Region Hannover für die „idealtypische Haltestelle“ zu berücksichtigen.

Sollten die Verkehrsflächen der Pasteurallee oder Podbielskistraße verändert werden, bitten wir darum, an der Planung dieser Fläche beteiligt zu werden.

Wir bitten darum, die vorhandenen Kabelanlagen der üstra und infra im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Wir weisen weiter darauf hin, dass der Betrieb unserer Busse und Bahnen durch die geplanten Baumaßnahmen nicht mehr als unbedingt notwendig behindert werden darf.

Sollte eine Behinderung unvermeidlich sein, bitten wir darum, die üstra frühzeitig zu informieren.

Die **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg** nahm mit Schreiben vom 01.2.2013 wie folgt Stellung:

von der o.a. Planung werden Waldbelange nicht berührt. Die im Planbereich vorhandenen Gehölze sind zu klein bzw. schmal, um einen eigenen Naturhaushalt zu entwickeln. Anregungen oder Hinweise zum aktuellen Planungsstand habe ich nicht.

Der **Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V.** nahm mit Schreiben vom 21.01.2013 wie folgt Stellung:

Der vorgesehenen Nutzung der Fläche für Büros und Geschäfte sowie Forschungseinrichtungen im Bereich der Podbielskistraße und für allgemeines Wohnen der ca. 8ha großen Fläche stimmen wir zu.

An der Südgrenze des Grundstückes liegt die Kolonie Buchholzer Mühle des Kleingärtnervereins Buchholzer Mühle. Sie ist durch einen öffentlichen Weg von der zukünftigen Wohnbebauung getrennt. Als Bestandteil der lokalen öffentlichen Grünanlage erhöht die Kleingartenanlage den Wert des zukünftigen Wohnquartiers.

Der Beschluss über die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 31.01.2013 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

- Wohnbebauung auf dem Klinikumgelände und  
Büronutzungen und medizinische Einrichtungen an der Podbielskistraße— .

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1784 wurde vom 14.02.2013 bis einschließlich 13.03.2013 durchgeführt. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 31.01.2013 gefasst.

Zur frühzeitigen Beteiligung sind 6 Schreiben eingegangen. In den Schreiben wurden folgende Inhalte angesprochen:

- Ökologische Aspekte
- Verkehrsbelastung / Lärm
- Verkehrsführung / Stellplätze
- Mehrgeschossige Bebauung / Besonnung.

Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplan Nr. 1761, die in der Zeit vom 16.02.2016 bis 21.03.2016 durchgeführt wurde, gingen abwägungserhebliche Stellungnahmen der Region Hannover, des Niedersächsischen Forstamtes und des BUND ein.

Die **Region Hannover** nahm mit Schreiben vom 21.03.2016 wie folgt Stellung:

#### **Boden- u. Gewässerschutz**

Im Begründungstext ist darauf hinzuweisen, dass die Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes für den Gebäuderückbau erforderlich ist.

Aufgrund bestehender Bodenbelastungen bzw. Auffüllungen im betroffenen Plangebiet ist es möglich, dass geplanten Versickerungsmaßnahmen nicht zugestimmt werden kann. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Plan 1761.

Unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich des Teils B des B-Planes verläuft der Flachsgaben als Gewässer III. Ordnung. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung können Vorschriften der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover betroffen sein.

Insbesondere sind die Abstandsvorschriften der vorgenannten Verordnung und die Regelungen bezüglich geplanter Neuanpflanzungen bzw. vorgesehene Gehölzbeseitigungen innerhalb eines 5 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante des Gewässers zu beachten.

So sind u.a. Erdauffüllungen oder Abgrabungen auf den Anliegergrundstücken innerhalb des 5 m breiten Streifens unzulässig. Einfriedungen entlang der Gewässer müssen einen Abstand von 1 m von der oberen Böschungskante haben und dürfen nicht höher als 1,2 m sein. Geplante Neuanpflanzungen am Gewässer und innerhalb des genannten Streifens von 5 m dürfen nur mit

Zustimmung des Unterhaltungspflichtigen vorgenommen werden. Die Beseitigung von Gehölzen im Gewässerprofil und innerhalb des angrenzenden Streifens (5 m) ist grundsätzlich untersagt.

### **Naturschutz / Untere Waldbehörde**

Aus Sicht der Unteren Waldbehörde wird bezüglich der geplanten Ersatzaufforstungsfläche in Isernhagen der Waldabstand von 100 m zur vorhandenen Bebauung als zu gering angesehen. Zu prüfen ist daher, ob Gefahren durch umstürzende Bäume bzw. abbrechende Äste für Personen und bauliche Anlagen eintreten. Des Weiteren ist die Feuergefahr für den Waldbestand, die bauliche Anlage sowie deren Nutzer zu prüfen. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage. Darüber hinaus sollte ebenfalls der Schutz der ökologischen Waldrandfunktionen Berücksichtigung finden und weiterhin eine ordnungsgemäße Waldwirtschaft möglich sein.

Zudem kann ein Waldersatz über Sukzession nur im Ausnahmefall akzeptiert werden. Dies wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Ansonsten bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken.

### **Belange des ÖPNV:**

Aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass zum nördlichen Bebauungsplanbereich Teile der Stadtbahnhaltestelle „In den Sieben Stücken“ gehören.

Veränderungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht geplant. Insofern bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Eine gute Erreichbarkeit der Zugänge zur Stadtbahnhaltestelle ist anzustreben.

### **Regionalplanung:**

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

### **Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg, Schreiben vom 18.03.2016**

Von der o. a. Planung ist kein Wald betroffen. Bedenken oder Anregungen dazu bestehen nicht. Ich weise darauf hin, dass die auf der externen Kompensationsfläche in Isernhagen vorgesehene Sukzession nicht zu einer Waldentwicklung führen sollte, weil dadurch der raumordnerische Abstand zur westlich liegenden Wohnbebauung unterschritten würde. Diese Vorgabe zum Waldabstand dient dem Schutz der Bebauung und ihrer Bevölkerung ebenso wie dem Schutz des Waldes.

Der **Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V.** nahm mit Schreiben vom 17.03.2016 wie folgt Stellung:

Der vorgesehenen Nutzung der Fläche für Büros und Geschäfte sowie Forschungseinrichtungen im Bereich der Podbielskistraße und für allgemeines Wohnen der ca. 8ha. großen Fläche stimmen wir zu.

An der Südgrenze des Grundstücks liegt die Kolonie Buchholzer Mühle des Kleingärtnervereins Buchholzer Mühler e.V. Nach dem Bebauungsplan ist im südlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und eine Kindertagesstätte vorgesehen, die die bereits vorhandene innerstädtische Radwegeverbindung aufwertet.

Die Öffnung der vorhandenen Wohnbebauung nach Süden hin zum Mittellandkanal, der im Stadtgebiet ebenfalls die Funktion einer Grünverbindung übernimmt, und das Angebot wohnungsnaher Kleingärten werden dem neuen Wohnquartier einen zusätzlichen Wert geben. Gegen die vorgesehene Bebauung erheben wir keine Bedenken.

Der Kleingärtnerverein Buchholzer Mühle e.V. regt an, bei der Planung der Wasser- und Abwasserleitungen für die Kindertagesstätte auch einen Anschluss für das bereits vorhandene Vereinsheim zu berücksichtigen.

### **BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Schreiben vom 17.03.2016:**

Derzeit weist das Gelände um den Gebäudekomplex des Oststadtkrankenhauses einen parkähnlichen Charakter mit zum Teil wertvollen Gehölzbeständen aus überwiegend einheimischen Baumarten auf. Besonders im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich naturschutzfachlich wertvolle Gehölzbestände aus überwiegend einheimischen Baumarten. Darüber hinaus weist das gesamte Gelände eine hohe Anzahl von alten Bäumen auf, die für zahlreiche Tierarten von Bedeutung sind. Das naturschutzfachliche Gutachten von Henschel et al. (2013) verdeutlicht insbesondere die Funktion des Geländes als

Jagdgebiet für eine Vielzahl von Fledermausarten.

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass auf dem Gelände eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen erfolgen soll. Bei voller Ausnutzung des Geländes wären damit erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. In dem städtebaulichen Wettbewerb, den die Stadt Hannover ausgeschrieben hat, wurde als erster Preisträger ein Entwurf gewählt, der zwar eine relativ lockere Bebauung vorsieht, aber dabei die Lage der vorhandenen Bäume nur wenig beachtet. Laut dem baupflegerischen Gutachten müssen von den insgesamt 322 Bäumen voraussichtlich 112 Bäume gefällt werden. Damit würde etwa ein Drittel des Baumbestandes verloren gehen und so gerade im städtischen Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Strukturen für viele Tierarten (insbesondere Vögel und Federmäuse) unwiederbringlich zerstört.

Würden die zu bebauenden Flächen etwas verschoben, könnte eine Vielzahl an Bäumen erhalten werden. Beispielsweise könnten entlang der Straße in den Sieben Stücken durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen weitere Bäume gesichert werden. Gerade aufgrund der Bedeutung für den Arten und Biotopschutz und im Hinblick auf das Vermeidungsgebot des §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sollten möglichst viele der bestehenden Gehölzbestände erhalten und planungsrechtlich festgesetzt werden.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.11.2016 bis zum 02.12.2016 durchgeführt.

In dieser Zeit gingen eine Stellungnahme von der Gesellschaft, die auf dem Eckgrundstück Podbielskistraße / Pasteurallee baut, der enercity-Netzgesellschaft, des Nds. Forstamtes Fuhrberg, der Region Hannover sowie des BUND ein:

#### **Stellungnahme zur Nutzungsmischung:**

In dem Mischgebiet an der Podbielskistraße solle die Möglichkeit geschaffen werden, auch zu 100% gewerbliche Nutzung zu realisieren, da die Lage des Gebäudes im Hinblick auf Schall sowie seine städtebauliche Figur für Wohnungen problematisch sei. Die relativ großen Eckbereiche würden kaum sinnvolle Wohnungsgrundrisse erlauben. Unter funktionalen Gesichtspunkten sei eine gemischte Nutzung problematisch.

Die **enercity** Netzgesellschaft sieht die zeitliche und technische Realisierbarkeit der Umsetzung der Gasdruckregelanlage und der dazugehörigen Leitungslegungen als kritisch. Die Kosten für die Verlegung würden höher beziffert als in der Begründung angegeben und seien von der Landeshauptstadt Hannover zu erstatten. Weiter befinde sich eine Wasserprobenahmestelle bei der Gasregelstation, die ebenfalls versetzt werden müsste.

Das **Nds. Forstamt Fuhrberg** teilt in seiner Stellungnahme mit, dass die Fläche in Isernhagen-Süd nicht für eine Neuwaldbildung geeignet sei. Die Vorgaben zum regionalplanerischen Abstand könnten nicht eingehalten werden, eine Kompensation des Eingriffs durch sukzessionale Waldentwicklung sei nicht zwingend notwendig, da diese nur nach dem Naturschutzrecht stattzufinden hätte.

Zur Aufforstung sollten standortgerechte Baumarten und forstliches Vermehrungsgut mindestens der Kategorie "Ausgewählt", mit entsprechender Herkunft verwendet werden. Eine Sukzession aus führender Hybridpappel entspräche nicht der guten fachlichen Praxis und stelle keine naturnahe, standortgerechte Bestockung dar.

Die **Region Hannover** verweist auf ihre Stellungnahme vom März 2016, in der sie den Abstand zwischen der geplanten Ersatzaufforstung zur vorhandenen Bebauung als zu gering ansieht. Es könnten Gefahren durch umstürzende Bäume eintreten und die Feuergefahr für den Waldbestand sei zu prüfen. Es solle auch der Schutz der ökologischen Waldrandfunktionen Berücksichtigung finden und eine ordnungsgemäße Waldwirtschaft möglich sein. Ein Waldersatz über Sukzession könne nur im Ausnahmefall akzeptiert werden.

Im Hinblick auf Boden und Wasserbehördliche Belange werden Hinweise gegeben, die in der Begründung zu berücksichtigen sind, sich auf den Bebauungsplanentwurf jedoch nicht auswirken.

Der **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)** weist auf sein Schreiben vom März 2016 hin und erhält seine Anmerkungen und Forderungen aufrecht.

Nach der öffentlichen Auslage wurde die Planung hinsichtlich des §8 textliche Festsetzungen, der das Pflanzen und Erhalten von Bäumen regelt, geändert. Zur Klarstellung, welche Baugebiete betroffenen sind, wurde diese Festsetzung hinsichtlich der Bezeichnung redaktionell neu gefasst.

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

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der geplanten Entwicklung eines Wohnquartiers mit ca. 320 Wohneinheiten ist auch erheblicher Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Demgegenüber entfällt jedoch der Ziel- und Quellverkehr des Klinikums. So dass davon ausgegangen werden kann, dass keine zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen auftreten. Deswegen werden in der schalltechnischen Untersuchung nur die im Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen betrachtet.

Die Kleingartenfläche, die südlich an das Plangebiet anschließt, stellt aus klimaökologischer Sicht ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Während austauscharmer Wetterlagen kann kühlere Luft in die nördlich angrenzenden Wohngebiete transportiert werden. Im Plangebiet verhindert die Stellung des vorhandenen Klinikumsgebäudes mit seinen Nebengebäuden den Luftaustausch nach Norden jedoch.

Bei dem vorgesehen städtebaulichen Entwurf ist eine Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, durch die die Wohngebiete von der Frischluftzulieferung profitieren können (siehe auch Abschnitt II 2.5 Schutzgut Luft und Klima).

Im Plangebiet lassen sich weder besonders geschützte Biotoptypen noch Arten der Roten Liste Niedersachsens oder besonders geschützte Pflanzenarten gemäß BNatSchG feststellen. Landesweit gefährdete Brutvogelarten kommen nicht vor. Die Fläche besitzt demnach keine nennenswerte Bedeutung als Vogelbrutgebiet. Artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten (gefährdete und/oder streng geschützte Arten) kommen ebenfalls nicht vor. Das Untersuchungsgebiet stellt mit seinen 19 Brutvogelarten einen durchschnittlich artenreichen innerstädtischen Brutvogellebensraum ohne schutzwürdige Besonderheiten dar.

Die Bewertung der Flächen und Funktionen vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung ergibt eine „mittlere“ Wertstufe, da einzelne Vorkommen von Bart-, Rauhhaut-, und Breitflügelfledermaus sowie dem Abendsegler in Verbindung mit einem regelmäßigen Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt wurden.

Bei der artenschutzrechtlichen Bewertung muss zunächst festgestellt werden, dass im Rahmen der Untersuchung keine aktuell genutzten Quartiere festgestellt werden konnten. Der Eintritt des Verbots der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) ist daher derzeit nicht zu erwarten. Die geplante Fällung von Bäumen birgt aber die Gefahr, dass die potenziellen Quartierbäume zum Zeitpunkt der Fällung möglicherweise besetzt sind und es damit zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht kommen kann (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Quartieren).

Eine baubedingte Störung der Fledermäuse (gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG) kann ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der hohen rechtlichen Hürden, die für einen Eintritt dieses Verbotes genommen werden müssten.

Die älteren Eichen im Straßenzug „In den Sieben Stücken“ besitzen aufgrund ihres Alters, ihrer relativen Nähe zu bekannten Relikt-Vorkommen des Heldbocks im Stadtgebiet Hannover und in einem Fall schon vorhandener bzw. sich entwickelnder Habitateignung (Stammhöhle mit Mulmbildung) ein erkennbares Entwicklungspotenzial als Lebensraum von Heldbock und Eremit. Sie werden daher als schutzwürdig eingestuft und sollten unter Berücksichtigung von Verkehrssicherheitsaspekten unbedingt erhalten bleiben. Diese Bäume liegen außerhalb des Plangebietes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes (§ 42 BNatSchG i.V.m. Art. 12, 13 FFH-RL und Art. 5 VSchRL) durch die im Rahmen

des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben nicht erfüllt werden, soweit die zeitlichen Begrenzungen für die Freilegung des Baufeldes und die Beseitigung von Gehölzen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von Maßnahmen des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.

Für die Böden im Plangebiet gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze (z.B. gemäß § 1a Abs. 2 BauGB). Besonders schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Die Erhaltung der natürlichen Bodenverhältnisse durch Minimierung der überbauten Flächen sowie die Nutzung von Freiflächen als Gärten und Grünflächen bei gleichzeitiger Vermeidung von Bodenabtrag oder Überdeckung mit zusätzlichem Bodenmaterial dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Maßnahmen zur Vermeidung von Verdichtungen auf Freiflächen, insbesondere während der Bauphase, sollten ergriffen werden. Teilweise ist eine Beseitigung von verunreinigten Auffüllungen vorgesehen. Eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung durch Versickerungsmulden und Dachbegrünungen sowie Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes empfehlenswert und sind bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Aufgrund des Vorliegens von belastetem Auffüllungsmaterial sind Erdbaumaßnahmen im Plangebiet fachgutachterlich zu begleiten, um eine entsprechende Separierung und Deklaration von anfallendem Bodenaushub vornehmen zu können. Für die Deklaration des Bodenmaterials ist eine Separierung in Haufwerke erforderlich, die fachgerecht zu beproben und entsprechend der Untersuchungsergebnisse fachgerecht zu verwerten/ beseitigen sind.

Die Bodenwerte für die Bauleitplanung der LHH sind hier für den vorsorgenden Bodenschutz zu betrachten, und werden bei Neuanlagen und Nutzungsänderungen als je nach Nutzung zu unterschreitende Sanierungszielwerte relevant. Auf dieser Grundlage ist es erforderlich, einen Bodenaustausch in den Bereichen vorzunehmen, in denen im relevanten Horizont bis 1 m unter zukünftiger GOK die Bodenwerte für die Bauleitplanung in Hannover überschritten werden, um dort den Wirkungspfad Boden-Mensch zu unterbrechen. Hierzu zählen auch die Bereiche, in denen PAK-Gehalte oberhalb des Zuordnungswertes Z 1 der LAGA festgestellt worden sind. Auf Grundlage der Vorgaben der Landeshauptstadt Hannover für die Umnutzung städtischer Flächen zur Errichtung von Wohngebieten wird darüber hinaus im Rahmen dieser Maßnahmenempfehlung grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Entfernung von Auffüllungsmaterialien mit erhöhten Anteilen an anthropogenen Fremdbestandteilen erforderlich werden wird. Als Zieltiefe hierfür wird in der Regel eine Tiefe von 1 m unter der zukünftigen GOK angesetzt. Vor dem Aufbringen des sauberen Bodenmaterials ist im Bereich der Freiflächen des nördlichen Teilbereichs ein Geotextil zur Trennung von künstlichem Auffüllungsmaterial und sauberem Boden zu verlegen. Der einzubauende Boden muss die Anforderungen der LHH erfüllen. Zum Bodenaustausch im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume ist eine Abstimmung der Vorgehensweise zwischen den Fachbehörden erforderlich.

Eine Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Oberflächenwasser im Plangebiet erfolgt durch die vorgesehene Versickerung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser im Sinne des UVP-Rechtes ist mit der Maßnahme nicht verbunden.

Durch die Umwandlung des Klinikgeländes in Wohngebiete und Grünflächen wird der Grad der Versiegelung der Flächen zunehmen und die frühere klimatische Funktion geringfügig beeinträchtigt.

Die verbleibenden Grünflächen sind so angeordnet, dass die Kaltluft aus den südlichen Kleingärten in das Quartier eindringen kann. Die im Durchschnitt niedrige Grundflächenzahl (GRZ) schränkt den Versiegelungsgrad ein. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gehölzbewuchses in den Randbereichen des Klinikgeländes wird durch deren weitgehende Überbauung reduziert.

Eine Verminderung dieser Beeinträchtigung erfolgt teilweise durch die Anlage von Hausgärten und anderen Grünflächen und die Anlage von Hecken als Einfriedungen, die ebenfalls klima- und immissionsausgleichende Wirkung entfalten können.

Durch die geplante Bebauung ist angesichts der örtlichen Situation nicht damit zu rechnen, dass sich die Luftqualität im Plangebiet entscheidend nachteilig verändert.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und für das Schutzgut Kultur und sonstige Güter durch die Planung sind nicht erheblich.

Für den **Plangebietsteil B** wirkt sich die Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht erheblich aus. Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen im Teil B liegen nicht vor.

### **Abwägungsvorgang**

#### **Zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Verlegung der Gasregelstation ist technisch und rechtlich möglich. Die neuen Leitungen können in den Verkehrsflächen verlegt werden. Zurzeit wird über die Bedingungen mit der enercity-Netzgesellschaft verhandelt.

Die Fläche Teil B befindet sich im Eigentum der Stadt Hannover, sie steht somit für die Umsetzung der Maßnahme „Entwicklung von Wald durch Sukzession“ sofort zur Verfügung. Sie weist nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bereits ein anfängliches Sukzessionsstadium auf. Die Voraussetzungen für die Entstehung von Wald durch Sukzession sind gegeben, da im Umfeld der Ersatzmaßnahme bereits Laubwaldbäume und –gehölze als Begleitgrün z.B. an der Straße „Am Kesselbrink“ und an Entwässerungsgräben oder zwischen unterschiedlichen Nutzflächen vorhanden sind (siehe auch Kapitel 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm / Landschaftsschutzgebiet Fuhrbleek - Bewertung der geplanten Waldfläche). Westlich der Kompensationsfläche ist eine Wohnbebauung und eine Gärtnerei bzw. ehemalige Baumschule vorhanden, östlich steht eine Reihe alter Hybridpappeln.

Die sukzessive Entwicklung zu Wald wird durch entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün unterstützt, so dass davon auszugehen ist, dass das Entwicklungsziel „Wald“ sicher erreicht wird.

Um den Waldrand in Richtung Wohnbebauung niedrig zu halten, sind entsprechende Pflegemaßnahmen vorgesehen, so dass nur niedrig wüchsige Gehölze verbleiben und somit ein ausreichender Schutz der künftigen Waldränder gewährleistet wird. Auch die Waldrandzone ist Teil des Waldes.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1761 ist kein Wald vorhanden und auch keine Waldumwandlung vorgesehen. Die Maßnahme im Teil B ist daher für einen Waldersatz nicht erforderlich. Mit der Drucksache 2302/2009 wurde die Verwaltung beauftragt, geeignete Flächen für die Entwicklung von Wald aufzuzeigen. Die vorliegende Fläche wurde mit der Drucksache 1430/10 bereits vorgeschlagen; mit der Ausweisung der Sukzessionsfläche wird der Forderung entsprochen.

Die Berücksichtigung der im Plangebiet befindlichen, zum Teil wertvollen Grünbestände – insbesondere der Gehölzstrukturen im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich – war bereits als Anforderung im Wettbewerbsverfahren formuliert. Im ausgewählten städtebaulichen Konzept kann durch die Anlage des zentralen Grünzugs und die Gestaltung der Übergangszone zum angrenzenden Kleingartengebiet eine Vielzahl der erhaltenswerten Bäume in die Planung des Wohnquartiers einbezogen werden. Um die Zahl der erhaltenen, besonders wertvollen Gehölze zu erhöhen, wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs die Zuschnitte von Baugrundstücken und Erschließungsflächen verändert. So konnten beispielsweise die prägenden Großbäume an der Krankenhauskapelle und die Baumreihe aus alten Solitär-Eichen im nördlichen Abschnitt der Straße „In den Sieben Stücken“ gesichert werden.

Bei den zu beseitigenden Bäumen im östlichen Teil an der Straße „In den Sieben Stücken“ handelt es sich um Bereiche, in denen relativ junge Bäume den Wirtschaftshof bzw. das Schwesternwohnheim von der Straße und dem öffentlichen Fußweg abschirmen. Starke, besonders erhaltenswerte Bäume stehen hier nicht. Die Bäume werden grundsätzlich im Rahmen der Baumschutzsatzung geschützt.

#### **Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

##### **Mehrgeschossige Bebauung / Besonnung**

Im Plangebiet sind III- und IV-geschossige Wohngebäude, II-geschossige Gebäude für Kindertagesstätten und ein V-geschossiges Büro- und Wohngebäude an der Podbielskistraße

vorgesehen. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Anforderungen der Nds. Bauordnung an die Abstandsflächen eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend Licht und Luft gegeben sind. Die geplante Bebauung entlang der Pasteurallee nimmt durch ihre Ausformung und Höhe Bezug zur kleinteiligen Bebauung der gegenüberliegenden Seite auf. Hier sollen maximal III-geschossige Einzelbaukörper errichtet werden, die mit ihren Schmalseiten zur Pasteurallee orientiert sind. Die vorgesehene Gebäudehöhe von maximal ca. 10 m wird auch durch die Gebäude westlich der Pasteurallee erreicht.

### **Verkehrsführung / Stellplätze**

Als Ergebnis des Wettbewerbs wurde ein Erschließungssystem gefunden, das die Hälfte des Quartiers jeweils mit einem Ringsystem an die Pasteurallee und die Straße "In den Sieben Stücken" anbindet. Schleichverkehre, die die Kreuzung Podbielskistraße/ Pasteurallee umfahren, werden dadurch ausgeschlossen, das zwischen den beiden Quartiersteilen keine Verbindung für Kfz möglich ist. Auf diese Weise werden die Wohnquartiere von Durchgangsverkehr freigehalten und auch die zu erwartenden Verkehrsmengen an den neuen Knotenpunkten gering gehalten.

In dem Wohngebiet sind die Einstellplätze grundsätzlich auf den Grundstücken (in der Regel in Tiefgaragen) unterzubringen. Nur für die Bereiche in denen nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, sind private Stellplätze im Straßenraum geplant. Darüber hinaus sind zahlreiche Stellplätze für Besucher im Straßenraum vorgesehen.

Angesichts der zentralen Lage und hervorragenden ÖPNV-Erschließung ist eine Regelung zur Reduzierung des Stellplatznachweises festgesetzt.

### **Verkehrsbelastung / Lärm**

Der bisherige Besucherverkehr des Krankenhauses und Rettungsfahrzeuge wurden über die Pasteurallee auf das Gelände geführt, während nur der Verkehr zum Wirtschaftshof und zur KiTa über die Straße "In den Sieben Stücken" verlief. Der Verkehr des neuen Wohngebietes wird sich zu gleichen Teilen auf die Ost- und die Westerschließung verteilen, da keine Ost-West-Verbindung für Kraftfahrzeuge vorgesehen ist. Diese Verkehre teilen sich wiederum auf jeweils zwei Zufahrten auf, so dass die Beeinträchtigungen für das Gebiet westlich der Pasteurallee minimiert werden. Eine Verschlechterung der verkehrlichen und schalltechnischen Situation ist nicht zu erkennen.

### **Ökologische Aspekte**

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt bei der Gestaltung der Gebiete auch die Lage der vorhandenen Großbäume. In der zentralen Grünfläche sowie am südlichen Rand des Plangebietes können ca. 65 % der vorhandenen Bäume erhalten werden. Es wurde ein baumpflegerisches Gutachten zur Beurteilung des Baumzustandes angefertigt. Im Ergebnis wurde eine Gesamtbewertung vorgenommen, welche eine Abschätzung des Vitalitätszustandes, der Schadsymptome und der erforderlichen baumpflegerischen Maßnahmen beinhaltet, um erhaltenswerte Bäume weitestgehend zu erhalten.

### **Nutzungsmischung**

Die Bebauung entlang der Podbielskistraße, auch auf Eckgrundstücken, ist durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Städtebauliches Ziel ist, auch in diesem Abschnitt der Straße Gebäude mit diesen Nutzungen zu realisieren. Im Bebauungsplan wird die Fläche deshalb als Mischgebiet ausgewiesen. Eine 100prozentige gewerbliche Nutzung, wie in der Stellungnahme gefordert, würde die Festsetzung eines Gewerbegebietes oder eines Kerngebietes erforderlich machen, eine Wohnnutzung wäre damit an dieser Stelle ausgeschlossen.