

**143. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover**  
**Bereich: Bult / Menschingstraße, Sportplatz der Tierärztlichen Hochschule**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:**

Ausweisung von Wohnbaufläche auf der Fläche des bisherigen Sportplatzes

**1. Anlass der Planung**

Das Land Niedersachsen als Eigentümer des von der Tierärztlichen Hochschule genutzten Sportplatzes an der Menschingstraße ist daran interessiert, im Zusammenhang mit der Verlagerung von Hochschuleinrichtungen an den Bünteweg in Kirchrode, die Sportplatznutzung im Stadtteil Bult aufzugeben und den Grundbesitz baulich zu verwerten. In Betracht kommt angesichts der vorhandenen Nutzung in der Umgebung Wohnbebauung in der Form von Einfamilienhäusern.

Die Landeshauptstadt Hannover verzeichnet seit Jahren eine Einwohnerabwanderung in die übrigen Städte und Gemeinden der Region Hannover. Eine der Ursachen liegt in dem nicht ausreichenden Angebot an Einfamilienhausgrundstücken, das insbesondere von Bezieherinnen und Beziehern höherer Einkommen nachgefragt wird. Die Landeshauptstadt Hannover sieht es daher neben einer weiterhin zu verfolgenden Wohnraumerhaltung als ihre Aufgabe an, diese Einwohnerschichten durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Sie hält es für erforderlich, in diesem Marktsegment vertreten zu sein, um der (weiteren) sozialen Segregation zwischen Stadt und Umland entgegen treten zu können. Wichtig ist in diesem Sinne auch, das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken - dem Nachfrageinteresse entsprechend - räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten zu verteilen. Die Verbesserung auch des Angebots an Einfamilienhausgrundstücken entspricht letztlich der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen".

Grundsätzlich sollte daher die Absicht, den bisherigen Sportplatz für den Wohnungsbau zu nutzen, aus städtebaulicher Sicht unterstützt werden. Voraussetzung ist wegen der unmittelbaren Lage an der DB-Bahnstrecke die Schaffung wirksamen Lärmschutzes. Mit der zusätzlichen Ausweisung von Wohnbaufläche kann der innenstadtnahe und hinsichtlich seiner Nähe zu bedeutenden städtischen Erholungsbereichen attraktive Stadtteil Bult weiter konsolidiert werden. Für Wohnnutzung - insbesondere citynah - steht außerdem im Stadtgebiet ein nachfragegerechtes Flächenangebot nicht zur Verfügung. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im bestehenden Siedlungsraum wird im Sinne der Nutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale auch ein Beitrag dazu geleistet, einer fortschreitenden Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

**2. Städtebauliche und landschaftliche Situation**

Der Änderungsbereich, überwiegend als Sportplatz genutzt und an seinem nordwestlichen und nordöstlichen Rand durch Baulichkeiten eingefasst, die der Sportnutzung und weiteren Hochschulzwecken dienen, wird im Nordwesten, Nordosten und Südosten von Wohnbebauung des

Stadtteils Bult begrenzt. Im südlichsten Teil ist ein kleines Wäldchen entstanden. Daran schließen sich die Kleingärten der Kleingartenkolonie "Große Bult" an. Die westliche Grenze bildet die Personenbahnstrecke Hannover-Würzburg.

Der Stadtteil Bult ist verhältnismäßig innenstadtnah gelegen - die Entfernung zum Kröpcke beträgt nur 2.450 m Luftlinie - und großräumige bedeutsame städtische Erholungsbereiche - "Alte Bult" und Eilenriede - sind fast unmittelbar benachbart.

Der Änderungsbereich ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden: Die nächstgelegene Stadtbahnstation der Linien 6 und 16 ("Bult / Kerstingstraße") ist in etwa 300 m erreichbar, für die Zukunft ist ein weiterer Stadtbahnzweig in der Lindemannallee geplant. Bushaltestellen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden (Buslinien 370 "BBS Wirtschaft - Mehrum", 128 "Nordring - Peiner Straße" und 134 "Nordring - Busdepot Süd" mit der Haltestelle „Menschingstraße / Kinderkrankenhaus“). Auch mit dem motorisierten Individualverkehr ist das geplante Wohngebiet gut über den Bischofsholer Damm sowie die Lindemannallee und das innere Erschließungsstraßennetz des Stadtteiles Bult erreichbar.



Luftbild 2001

Der zentrale Teil des Änderungsbereiches, die derzeitige Sportplatzfläche, ist vor allem mit kurzrasigen Vegetationsstrukturen überzogen. Eingebettet ist die intensiv genutzte Fläche in extensiv gepflegte, landschaftlich gestaltete und mit wertvollen alten Bäumen und Sträuchern bestandene Freiflächen. Im Südwesten verläuft parallel zur Bahnstrecke eine stark genutzte

Fuß- und Radwegeverbindung mit ebenfalls wertvollem, altem Gehölzbestand. Die extensiv genutzten Bereiche und die alten Gehölzbestände stellen einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl verschiedener Tierarten dar, zumal über die südlich an den Änderungsbereich anschließenden Kleingärten eine Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Alte Bult“ besteht.

### **3. Rechtliche Situation**

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das geltende RROP 1996 für den Großraum Hannover enthält für den Änderungsbereich keine Festlegungen. Auch das im Entwurf vorliegende RROP 2005 sieht hier keine Festlegungen vor.

#### 3.2 Bebauungsplan

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen für den Änderungsbereich nicht.

#### 3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 1989 enthält keine Zielsetzungen bzw. Empfehlungen, die den Änderungsbereich betreffen. Nach den zur Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes vorgenommenen Ermittlungen liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit einer potentiellen wie realen Grundwasserneubildungsrate von 0-75 mm/a (Einstufung: gering). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering, so dass dem Grundwasserschutz besondere Bedeutung beikommt und besonders darauf zu achten ist, dass Schadstoffeinträge in den Boden vermieden werden.

### **4. Vorbelastungen**

#### 4.1 Lärmimmissionen

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Personenbahnstrecke Hannover-Würzburg und ist daher den vom Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen ausgesetzt. Um die Entwicklung eines Wohngebietes zu ermöglichen, ist aktiver Lärmschutz an der Bahnstrecke Voraussetzung, der voraussichtlich in Form einer Lärmschutzwand erstellt werden muss. Es bietet sich die Verlängerung der bereits bestehenden, nördlich des Sportplatzgeländes endenden Lärmschutzwand an.

#### 4.2 Altlasten / Altablagerungen

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen nicht vor, auch besteht kein Verdacht auf derartige Bodenbelastungen.

Nach vorliegenden Informationen wird der Bereich der Sportplatzfläche als umgelagerter Boden bzw. Aufschüttung beschrieben. Mächtigkeit und Art der Auffüllung sind zur Zeit nicht bekannt.

Westlich der Bahnstrecke befindet sich der Standort eines ehemaligen Chemikalienhandels. Dort hat der sorglose Umgang mit den Produkten zu einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) in der Südstadt geführt. Das Schadenzentrum ist bautechnisch sicher eingeschlossen. Im Umfeld befinden sich in geringer Dosierung noch Spuren der Schadstoffe. Eine weitere Sanierung ist nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Ein Einfluss auf den Änderungsbereich ist zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen, konkrete Hinweise auf eventuelle Grundwasserverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.

## **5. Planungsinhalt**

Der Änderungsbereich wird insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt und bietet Raum für die Errichtung von etwa 50 Wohneinheiten. Diese Größenordnung erfordert keine Errichtung einer neuen oder Erweiterung einer vorhandenen Kindertagesstätte. Die Kapazitäten der im Stadtteil Bult bestehenden Kindertagesstätten reichen für den zusätzlichen Bedarf aus.

Der bisher bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Streifen "Allgemeine Grünfläche" bleibt bestehen. Er dient zur Aufnahme des Lärmschutzes als auch für eine Grünverbindung entlang der Bahnstrecke zur "Alten Bult" führend. Einbezogen in diese Grünverbindung wird das zu erhaltende Wäldchen im südlichsten Teil des Änderungsbereiches. Eine etwaige Darstellung als "Waldfläche" läge jedoch wegen der unterhalb des Maßstabes des Flächennutzungsplanes liegenden Größe außerhalb dessen Darstellungsmöglichkeiten.

## **6. Ökologische Risikoabschätzung / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Mit der Verwirklichung des Planungszieles können insbesondere folgende Beeinträchtigungen von Faktoren des Naturhaushaltes verbunden sein:

- Versiegelung bisher un bebauter Flächen
- Reduzierung von Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser
- Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten
- Verlust ortsbildprägenden Gehölzbestandes

### 6.1 Umweltfaktor Tier- und Pflanzenwelt

Der zentrale, zur Bebauung vorgeschlagene Teil des Änderungsbereiches, die derzeitige Sportplatzfläche, hat eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Negative Auswirkungen sind die Folge der Bebauung einer freien Fläche, die auch dem Aufenthalt von Kleinlebewesen dient. Schützenswerte Vorkommen von Fauna und Flora weist der Änderungsbereich in diesem Teil jedoch nicht auf. Der an der Westseite des Bereiches vorgesehene Grünzug sowie der im südlichen Teil des Änderungsbereiches gelegene Gehölzbestand nehmen die erhaltenswerten Grünstrukturen auf, so dass sie erhalten bleiben können. Festsetzung zum Erhalt wertvollen Baumbestandes wären im Bebauungsplan vorzunehmen.

### 6.2 Umweltfaktor Boden / Grundwasser

Mit der Bebauung des bisherigen Sportplatzes wird ein Teil der un bebauten Fläche versiegelt. Mit der Versiegelung verliert der Boden seine natürliche Funktion der Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser. Für die Grundwasserneubildung hat der Änderungsbereich jedoch nur eine geringe Bedeutung (s. Abschnitt 3.3). Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der näheren Umgebung dürften daher als unwesentlich zu bewerten sein. Der Änderungsbereich ist grundsätzlich für eine Versickerung des Regenwassers geeignet. Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

### 6.3 Umweltfaktor Luft / Klima

Angesichts der randlichen Lage zu großräumigen Freiflächen führt die beabsichtigte Wohnbebauung nicht zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation. Im Sinne des städtischen Zieles zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sollten Möglichkeiten immissionsarmer Heizsysteme untersucht werden.

## 6.6 Umweltfaktor Natur / Landschaft / Erholung

Die geplante Bebauung wird den unbebauten Landschaftsraum einschränken. Die Erholungsfunktion für den Stadtteil Bult wird jedoch aufgrund der im Verhältnis geringen Dimension der zukünftigen Bebauung und der Nähe zu großräumigen Erholungsbereichen nur unwesentlich beeinflusst. Allerdings mindert sich durch die Bebauung der derzeitigen Sportfläche das Angebot an Freiflächen für den benachbarten, mit Grünflächen unterversorgten Stadtteil Südstadt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Sportplatz nicht zur allgemeinen Erholungsnutzung zur Verfügung stand.

## 6.7 Umweltfaktor Mensch

Voraussetzung für gesunde Wohnverhältnisse ist die Schaffung wirksamer, aktiver Lärmschutzeinrichtungen.

## **7. Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft / Abwägung**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft, jedoch schaffen sie zusammen mit den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür. Aus diesem Grunde ist eine der Planungsebene des Flächennutzungsplanes angemessene Vorklärung der Eingriffsregelung vorzunehmen und nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Ausgleich in geeigneter Weise darzustellen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die Ziele:

### 7.1 Vermeidung

In der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaftsförderung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), wird hier den erstgenannten der Vorrang eingeräumt. Nicht zuletzt sind im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auch die Eigentümerinteressen zu beachten. In Anbetracht der Lagegunst des künftigen Wohngebietes und der Ausschöpfung von Wohnbaulandpotenzialen im besiedelten Raum sowie angesichts der geringen Schutzwürdigkeit der vorhandenen Biotope wäre ein Verzicht auf eine Bebauung nicht zu begründen.

Die Eingriffe sind somit nicht vermeidbar.

### 7.2 Minimierung

In der Frage der Minimierung des Eingriffs ist auch der in Abschnitt 1 dargelegte Bedarf an Bauflächen für den Wohnungsbau mit den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz gegeneinander abzuwägen. Die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche beschränkt sich auf den Teil des Änderungsbereiches, der bisher als Sportplatz genutzt wurde. Die bestehenden Gehölze sollen und können erhalten werden. Demnach ist die bauliche Entwicklung in diesem Bereich nur auf das erforderliche Maß beschränkt. Eine weitere Einschränkung würde zu einer nicht mehr sinnvollen baulichen Nutzung des Bereiches führen.

### 7.3 Ausgleich

Soweit der Eingriff auf dem Baugrundstück selbst nicht ausgeglichen werden kann, sollte - möglichst in räumlicher Nähe - Kompensation vorgesehen werden. Eine Konkretisierung muss im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren untersucht.

### **8. Flächenbilanz:**

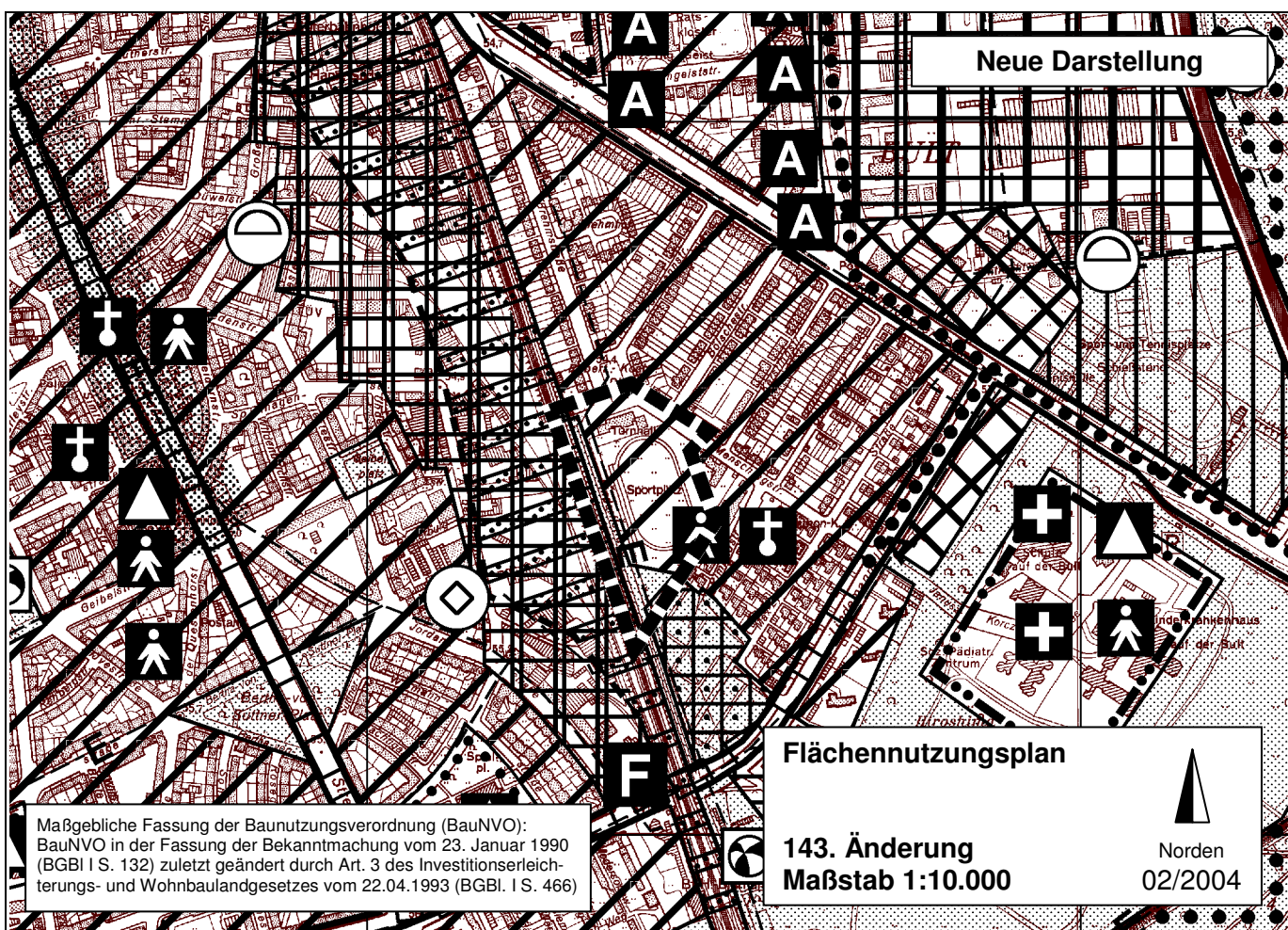
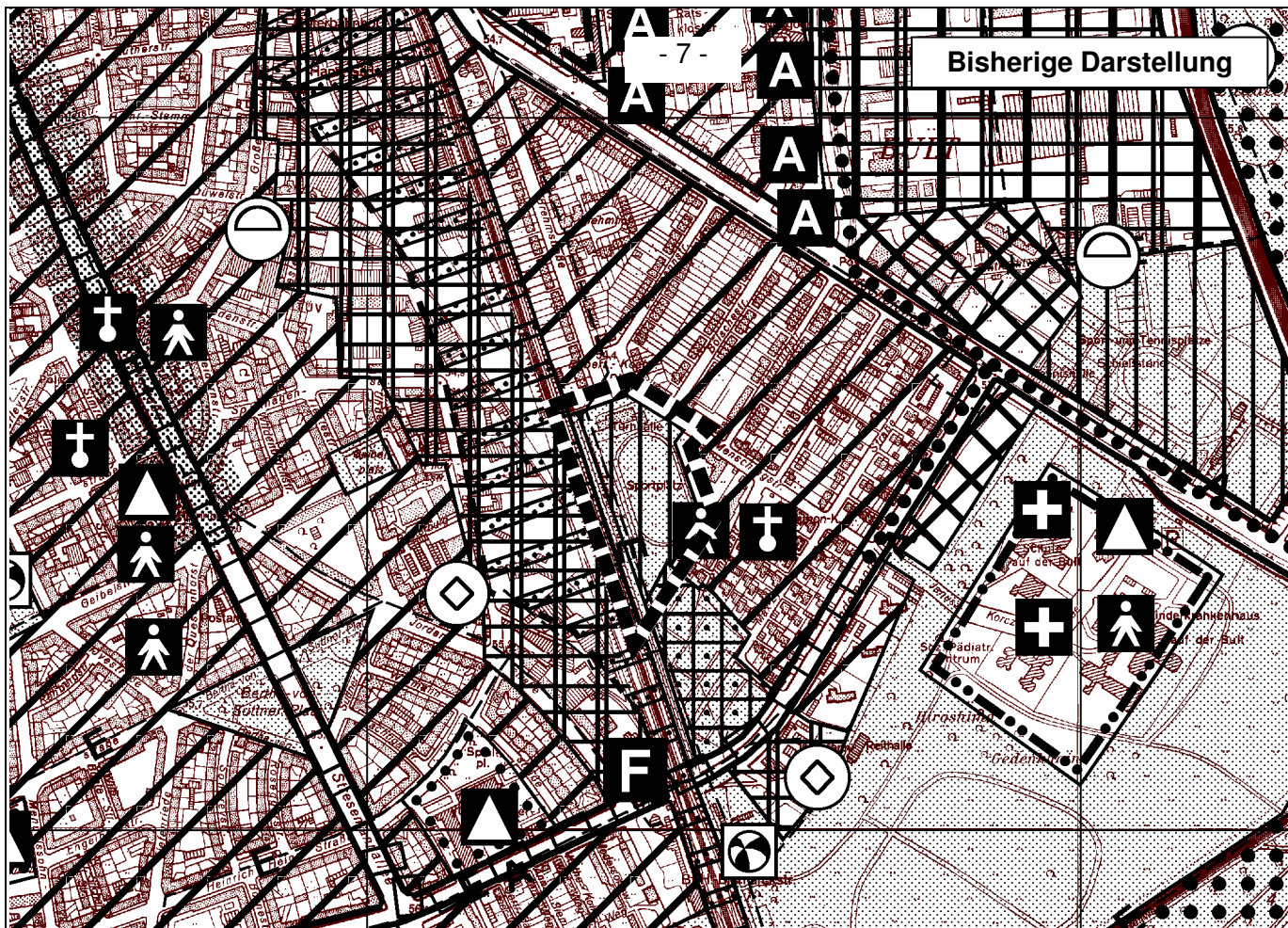
Sportfläche	- 2,66 ha
Kleingartenfläche	- 0,05 ha
Allgemeine Grünfläche	+ 0,18 ha
Wohnbaufläche	+ 2,63 ha

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Flächennutzungsplanung  
Hannover, den

(Heesch)  
Fachbereichsleiter





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## (Verkleinerung)

### ART DER NUTZUNG

#### BAUFLÄCHEN

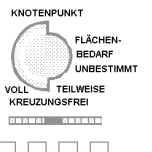
WOHNBAUFLÄCHE	
GEMISCHTE BAUFLÄCHE	
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE	
GEWERBEGEBIET	
INDUSTRIEGEBIET	
SONDERBAUFLÄCHE	
Soziale Zwecke	SOZ.
SONDERGEBIET	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	

#### GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE	
WALDFLÄCHE	
KLEINGARTENFLÄCHE	
SPORTFLÄCHE	
FREIBAD	
FRIEDHOF	
WASSERFLÄCHE	
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE	

#### VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE	
FLÄCHE FÜR DIE EISENBAHN	
STADTBAHN	MIT HALTEPUNKT
	MIT TUNNELSTATION
	RESERVEPLANUNG / VERMERK
U - BAHN	



#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
NATURSCHUTZGEBIET	
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	
MASSNAHMEN FÜR BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
FLUGHAFEN : BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE	
SIEDLUNGSZONE 1	
SIEDLUNGSZONE 2	
SIEDLUNGSZONE 3	
IMMISSIONSSCHUTZ	

#### KENnzeICHNUNGEN

SENKUNGSGBEIT	ODER STILLGELEGTER UNTERTAGEBAU
FLÄCHE MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN	

ÄNDERUNGSBEREICH



# EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

## AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND	
SCHULE-BERUFSBILDEND	
HOCHSCHULE	

## SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE	
JUGENDHEIM	
ALTENEINRICHTUNG	
KRANKENHAUS	
GESUNDHEITSAMT	

## KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM	
THEATER, MUSEUM	
FREIZEITHEIM	
STÄDTISCHE BÜCHEREI	
HALLENBAD	
BADEPLATZ	
SPIELPARK	
FESTPLATZ	

## VERKEHR

GROSSPARKPLATZ	
UMSTEIGE - EINRICHTUNG <small>Park and Ride</small>	

## SONSTIGE EINRICHTUNGEN

KOMMUNALVERWALTUNG	
FEUERWEHR	
ZIVILSCHUTZ	
BEREICH MIT MARKTFUNKTION	
WOCHENMARKT	
CAMPINGPLATZ	

---

# VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

ELEKTRIZITÄTSWERK	
UMSPANNWERK	
FERNHEIZWERK	
GASBEHÄLTER	
WASSERBEHÄLTER	
KLÄRANLAGE	
ABWASSERPUMPANLAGE	
SCHLAMMLAGERPLATZ	
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN	
STÄDTISCHER WERKHOF	
FERNSPRECHVERMITTLUNGSSTELLE	
HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ	
ERDÖLPUMPE	
WINDENERGIEANLAGE	

LEITUNGEN :	ELEKTRIZITÄT	--- E ---
	FERNHEIZUNG	--- H ---
	GAS	--- G ---
	WASSER	--- W ---
	ABWASSER	--- A ---
	ERDÖLLEITUNG	--- ÖL ---