

Einladung

zur 35. Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen
am Montag, 2. März 2015, 15.00 Uhr, Rathaus, Gobelinsaal

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE

2. Genehmigung des Protokolls über die 34. Sitzung am 09.02.2015

3. A L L G E M E I N E V E R W A L T U N G S V O R L A G E N

3.1. Leistungsbericht 2014 (Informationsdrucks. Nr. 0306/2015 mit 1 Anlage)

3.2. Altlast Chemische Fabrik Eugen De Haën, Hannover-List; Finanzielle Unterstützung der Grundstückssanierungen durch die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover (Informationsdrucks. Nr. 0395/2015)

3.3. Sachstand zum Förderprogramm „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“ (Informationsdrucks. Nr. 0375/2015)

3.4. Lieferung elektrischer Energie 2016–2017 (Drucks. Nr. 0319/2015 mit 1 Anlage)

4. A N T R Ä G E

5. BAULEITPLÄNE DER WOHNBAUFLÄCHENINITIATIVE

5.1. Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative: 226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren" Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, (Drucks. Nr. 2764/2014 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt

Zu diesem Punkt ist eingeladen:

Bezirksbürgermeister Grunenberg, Stadtbezirksrat 03

5.1.1. Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative: 226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren" - E1 (Drucks. Nr. 2764/2014 E1 mit 1 Anlage) - wird nachgereicht

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANANGELEGENHEITEN
7. BEBAUUNGSPLANANGELEGENHEITEN
- 7.1. Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0054/2015 mit 4 Anlagen) - bereits übersandt
- Zu diesem Punkt ist eingeladen:
Bezirksbürgermeisterin Walkling-Stehmann, Stadtbezirksrat 02
- 7.1.1. Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0054/2015 E1 mit 1 Anlage) - bereits übersandt
- 7.2. Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung – Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift
-Verfahren gemäß § 13a BauGB-
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0277/2015 mit 4 Anlagen) - bereits übersandt
- 7.3. Bebauungsplan Nr. 1318 – Podbielskistraße / Pasteurallee –
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB,
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0361/2015 mit 3 Anlagen) - bereits übersandt
- Zu diesem Punkt sind eingeladen:
Bezirksbürgermeister Grunenberg, Stadtbezirksrat 03
Bezirksbürgermeister Hofmann, Stadtbezirksrat 04
8. BERICHT DER DEZERNENTIN
9. MITTEILUNGEN UND ANFRAGEN
- II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

Schostok
Oberbürgermeister

PROTOKOLL

35. Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen
am Montag, 2. März 2015, Rathaus, Gobelinsaal

Beginn	15.00 Uhr
Ende	15.18 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ratsfrau Langensiepen	(Bündnis 90/Die Grünen)
Ratsherr Mineur	(SPD)
Ratsherr Bindert	(Bündnis 90/Die Grünen)
(Ratsherr Blaschzyk)	(CDU)
Ratsherr Drenske	(Bündnis 90/Die Grünen)
(Ratsherr Fischer)	(CDU)
Beigeordneter Förste	(DIE LINKE.)
Ratsfrau Gahbler	(SPD)
Ratsherr Hellmann	(CDU)
Ratsherr Hofmann	(SPD)
Ratsherr Kelich	(SPD)

Beratende Mitglieder:

Herr Dirscherl
(Herr Elsner)
(Frau Dr. Frech)
(Herr Holm)
Herr Kruse
Frau Sandkühler
(Frau Tomberger)
Herr Dr. Dr. Wöhler

Grundmandat:

(Ratsherr Böning)	(DIE HANNOVERANER)
Ratsherr Engelke	(FDP)

Verwaltung:

Frau Tegtmeyer-Dette (Wirtschafts- und Umweltdezernat)
Herr Hartmann (Wirtschafts- und Umweltdezernat)
Herr Dix (Büro des Oberbürgermeisters)
Frau Malkus-Wittenberg (Fachbereich Planen und Stadtentwicklung)
Herr Schiemann (Fachbereich Gebäudemanagement)
Frau van Schwarzenberg (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)
Frau Hoffmann-Kallen (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)
Frau Weinberger (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)
Frau Grundmann (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)

Herr Belitz (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)
Frau Bach (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün)

Gäste:

Frau Walkling-Stehmann (Stadtbezirksbürgermeisterin Vahrenwald-List)

Tagesordnung:

- I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L
1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE
2. Genehmigung des Protokolls über die 34. Sitzung am 09.02.2015
3. A L L G E M E I N E V E R W A L T U N G S V O R L A G E N
- 3.1. Leistungsbericht 2014
(Informationsdrucks. Nr. 0306/2015 mit 1 Anlage)
- 3.2. Altlast Chemische Fabrik Eugen De Haën, Hannover-List;
Finanzielle Unterstützung der Grundstückssanierungen durch die Region
Hannover und die Landeshauptstadt Hannover
(Informationsdrucks. Nr. 0395/2015)
- 3.3. Sachstand zum Förderprogramm „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung
nach energetischer Sanierung“
(Informationsdrucks. Nr. 0375/2015)
- 3.4. Lieferung elektrischer Energie 2016–2017
(Drucks. Nr. 0319/2015 mit 1 Anlage)
4. A N T R Ä G E
5. BAULEITPLÄNE DER WOHNBAUFLÄCHENINITIATIVE
- 5.1. Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative:
226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren"
Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit,
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss,
(Drucks. Nr. 2764/2014 mit 3 Anlagen)
- 5.1.1. Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative:
226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren" - E1
6. F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N
7. B E B A U U N G S P L A N A N G E L E G E N H E I T E N
- 7.1. Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0054/2015 mit 4 Anlagen)

- 7.1.1. Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,
 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
 Aufstellungsbeschluss
 (Drucks. Nr. 0054/2015 E1 mit 1 Anlage)
- 7.2. Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung – Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift
 -
 -Verfahren gemäß § 13a BauGB-
 Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
 (Drucks. Nr. 0277/2015 mit 4 Anlagen)
- 7.3. Bebauungsplan Nr. 1318 – Podbielskistraße / Pasteurallee –
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB,
 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
 (Drucks. Nr. 0361/2015 mit 3 Anlagen)
8. BERICHT DER DEZERNENTIN
9. MITTEILUNGEN UND ANFRAGEN
- II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

Ratsfrau Langensiepen eröffnete die Sitzung um 15 Uhr und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnung wurde mit folgenden Änderungen beschlossen:

- Frau van Schwartzberg beantragte die Vertagung von TOP 2. (Protokollgenehmigung)
- TOP 3.4. wurde in die CDU-Fraktion gezogen.
- Frau Malkus-Wittenberg beantragte die Absetzung der TOPs 5.1. und 5.1.1. (DS Nr. 2764/2014 + E1).

I. ÖFFENTLICHER TEIL

1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE
- Keine Wortmeldungen**
2. Genehmigung des Protokolls über die 34. Sitzung am 09.02.2015
- Vertagt**

3. ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORLAGEN

- 3.1. Leistungsbericht 2014
(Informationsdrucksache Nr. 0306/2015 mit 1 Anlage)

Behandelt

- 3.2. Altlast Chemische Fabrik Eugen De Haën, Hannover-List;
Finanzielle Unterstützung der Grundstückssanierungen durch die Region
Hannover und die Landeshauptstadt Hannover
(Informationsdrucksache Nr. 0395/2015)

Ratsherr Mineur lobte den aktuellen Sachstand im Rahmen der Altlastensanierungen, die nun zu einem erfreulichen Ende gekommen seien. Da viele Flächen in der Stadt Hannover noch mit Altlasten belastet seien, begrüße er die Schaffung eines entsprechenden Fonds für die erforderlichen Sanierungen.

Ratsherr Förste lobte die in erfreulicher Höhe beschlossenen finanziellen Unterstützungen für die sanierungspflichtigen Anwohner.

Behandelt

- 3.3. Sachstand zum Förderprogramm „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“
(Informationsdrucksache Nr. 0375/2015)

Ratsherr Engelke machte darauf aufmerksam, dass im Drucksachentext u. a. die Rücknahme eines bereits gestellten Antrags angegeben sei. Er fragte, aus welchen Gründen bzw. Hintergründen diese Rücknahme erfolgt sei. Weiterhin wies er auf den Satz *"Für einen Gebäudekomplex, der unter Denkmalschutz steht, wurde eine Förderung als Sonderprojekt bewilligt."* im Drucksachentext hin. Er fragte, ob dieser Gebäudekomplex nicht im vorhandenen Budget enthalten gewesen sei.

Frau Weinberger gab zur ersten Frage an, dass die antragstellende Gründungsgenossenschaft nicht bereit gewesen sei, sich auf eine Mietbindung für sechs Jahre einzulassen, sie hätte die Mieten bereits nach zwei Jahren erhöhen wollen.
Zur zweiten Frage erläuterte sie, dass das Sonderprojekt von ProKlima mit einem energetischen Konzept gefördert wurde. Da hierdurch eine sinnvolle und gute energetische Qualität erreicht werden konnte, wurde das Projekt in vollem Umfang gefördert. Es sei jedoch tatsächlich ebenfalls im Budget enthalten.

Ratsherr Mineur bewertete das Ergebnis von energetischen Sanierungen zu einem günstigen Mietpreisniveau als erfolgreich und vielversprechend. Er freue sich über die Umsetzung dieses Projektes.

Ratsherr Förste fragte, ob die Höhe der zukünftig beantragten Förderzuschussmittel nach Einschätzung der Verwaltung weiterhin bei ca. einer Million Euro bleiben oder eher sinken würde.

Frau Hoffmann-Kallen erwiderte, dass erfahrungsgemäß davon ausgegangen werde, dass die Nachfrage weiterhin so hoch bliebe.

Ratsherr Engelke gab an, ihm sei in den Angaben der Drucksache aufgefallen, dass die meisten Anträge von der GBH eingereicht worden seien. Er würde es begrüßen, mehr Anträge privater Investoren zu sehen und hoffe darauf, dass sich deren Anzahl in den folgenden Jahren steigern werde.

Ratsherr Mineur erinnerte daran, dass viele Gebäude im vom Förderprogramm angesprochenen Mietpreissegment in Hannover tatsächlich von der GBH gebaut würden, weshalb eine erhöhte Auftragslage von dieser Seite natürlich zu erwarten sei.

Ratsherr Drenke sah in der Drucksache eine Bestätigung dessen, was als Ziel für die Wohnungspolitik erreicht werden solle. Dies sei u. a. eine Vereinbarkeit von Sozialverträglichkeit und Umweltschutz, also von Wohnraum mit hohem energetischen Standard und erschwinglichen Miethöhen, der nicht ausschließlich nur an private Wohnungseigentümer vermittelt werden solle, sondern gerade auch an Menschen mit niedrigem Einkommen.

Ratsherr Engelke wies darauf hin, dass auf Seite 2 der Drucksache erwähnt sei, dass das Förderprogramm u. a. über *Haus- und Grundeigentum e. V.* beworben werde. Er selbst bekomme über diesen Verein zwar regelmäßig eine zugehörige Broschüre bzw. Zeitung, jedoch sei dort bisher nur einmal eine entsprechende Information über das Förderprogramm enthalten gewesen. Er schlug vor, die Werbung konstanter und regelmäßiger zu gestalten, dies solle evtl. an den Verein weitergegeben werden.

Ratsherr Förste war der Meinung, dass viele Wohnungsbauunternehmen sich den hohen energetischen Standard und sozialen Wohnungsbau gleichzeitig nicht leisten könnten. Ihm seien mindestens zwei Wohnungsbauunternehmen sowie -genossenschaften bekannt, die dies deshalb nicht umsetzen würden. Am Markt sei eine sozialverträgliche Mietzinsabfederung daher letztendlich nicht haltbar.

Ratsherr Drenke erwiderte darauf, dass genau dieses Problem im Rahmen des Förderprogramms gelöst werden solle. In der Regel stehe den Wohnungseigentümern zur Wahl, entweder eine Wohnung zu sanieren, um einen hohen energetischen Standard anbieten zu können, oder nicht zu sanieren, um preiswerten Wohnraum anbieten zu können. Um sanierte und gleichzeitig preiswerte Wohnungen anbieten zu können, würde im Rahmen des Förderprogramms daher ein Teil der Miete übernommen, was das Problem löse.

Behandelt

- 3.4.** Lieferung elektrischer Energie 2016–2017
(Drucks. Nr. 0319/2015 mit 1 Anlage)

Auf Wunsch der CDU in die Fraktionen gezogen

- 4.** A N T R Ä G E

5. BAULEITPLÄNE DER WOHNBAUFLÄCHENINITIATIVE

- 5.1.** Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative:
226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren"

Abgesetzt

- 5.1.1.** Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative:
226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover
Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren" - E1

Abgesetzt

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANANGELEGENHEITEN

7. BEBAUUNGSPLANANGELEGENHEITEN

- 7.1.** Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0054/2015 mit 4 Anlagen)

Einstimmig

- 7.1.1.** Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0054/2015 E1 mit 1 Anlage)

Einstimmig

- 7.2.** Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung -Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift-
-Verfahren gemäß § 13a BauGB-
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0277/2015 mit 4 Anlagen)

Einstimmig

- 7.3.** Bebauungsplan Nr. 1318 – Podbielskistraße / Pasteurallee –
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB,
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
(Drucks. Nr. 0361/2015 mit 3 Anlagen)

Einstimmig

8. BERICHT DER DEZERNENTIN

Erste Stadträtin Tegtmeyer-Dette lud die Ausschussmitglieder zur Teilnahme am Rundgang durch die „Ausstellung "Mehr Natur in der Stadt" am 16.04.2015 im Regionsgebäude ein, an dem auch die Mitglieder des Umwelt-Ausschusses der Region teilnehmen werden.

Berichtet

9. MITTEILUNGEN UND ANFRAGEN

Keine Wortmeldungen

II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

Die Ausschussvorsitzende **Ratsfrau Langensiepen** beendete die Sitzung um 15.18 Uhr.

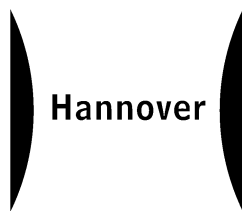
Tegtmeyer-Dette

Bach

Erste Stadträtin

Für das Protokoll

Landeshauptstadt



Informations-
drucksache



In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen

Nr. 0306/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Leistungsbericht 2014

Mit dieser Drucksache informiert die Verwaltung über den Umsetzungsstand der Ziele des Fachbereichs 67 (Leistungsbericht) für das Jahr 2014.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderspezifische Aspekte sind nicht betroffen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

67.02
Hannover / 09.02.2015

Quartalsbericht Teilergebnishaushalt IV / 2014

TH 67 - Umwelt und Stadtgrün

Leistungsbericht

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele dienen dem gesamtstädtischen Oberziel "Nachhaltigkeit"					
Ziele (in 2014)	Maßnahmen (in 2014)	Zielerreichung			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Stadtgrün und Lebensqualität					
Verbesserung der Lebensqualität durch Straßenbäume	Neupflanzung und Erhalt von Straßenbäumen	↑	↑	↑	↑
Ökologische Aufwertung von Schulhöfen, Spielplätzen und Grünflächen	Realisierung der jeweils von den Stadtbezirksräten benannten Projekte; intensive Beteiligung der Kinder und Jugendlichen bei der Planung, z. T. auch bei der Ausführung, unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange	↑	↑	↑	↑

Natur und Naherholung					
Ziele (in 2014)	Maßnahmen (in 2014)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Steigerung der biologischen Vielfalt und des Naturerlebens in der Stadt	Öffentlichkeitsarbeit	↑	↑	↑	↑
	Projektantrag im Bundesprogramm Biologische Vielfalt	→	→	↑	↑
	Das Projekt „Wildnis wagen“ ist ein Kooperationsprojekt zwischen Hannover, Frankfurt und Dessau. Die Stadt Frankfurt ist Koordinator. Aufgrund von personellen Problemen im dortigen Umweltamt ruhte das Antragsverfahren seit Mitte 2013. Inzwischen sind diese personellen Probleme behoben, aber der Mittelgeber BfN bzw. DLR haben allen Beteiligten mitgeteilt, dass aus Haushaltsgründen das Projekt erst Mitte 2015 starten kann.				
	Umsetzung der Projekte "Mehr Natur in der Stadt"	↑	↑	↑	↑
	Präsentation der Ausstellung	↑	↑	↑	↑

Natur und Naherholung					
Ziele (in 2014)	Maßnahmen (in 2014)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Erhalt der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in den Stadtwäldern	Mountainbikeparcours	→	→	↑	↑
	Das Ministerium für Landwirtschaft (ML) hat über die Zulässigkeit der geplanten Nutzung im Stadtwald entschieden. In Abstimmung mit der Region wurden die Planungen/Vorbereitungen im Oktober 2014 wieder aufgenommen.				
	Forstbetriebswerk 2012-2022 mit den Zielen: Waldschuttfunktion, Erholungsfunktion und Nutzfunktion	↑	✓		

Klimaschutz und Klimawandel					
Ziele (in 2014)	Maßnahmen (in 2014)	Umsetzungsstand			
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Umsetzung des Klimaschutzaktionsprogramms 2008-2020	Fachliche Begleitung der Klimaschutzsiedlung „zero:e park“	↑	↑	↑	↑
	Kampagne „Hannover auf Sonnenfang - 1 Mio m² PV-Flächen bis 2020“	↑	↑	↑	↑
	Nachbarschaftsdialog Wasserkraftanlage Döhrener Wolle	↑	↑	↑	↑
	Energetische Sportstättenanierung und Umweltberatung (früher Programm e.co-sport und e.co-Fit)	↑	↑	↑	↑
Erstellung Masterplan 100% Klimaschutz	Umsetzung erster Maßnahmen	↑	↑	↑	↑
	Fortführung der Klimaallianz-Arbeitsgruppen	↑	↑	↑	↑
Klimawandelanpassung	Ergänzung der Fachkarte Klimaanpassung	↑	↑	↑	↑
	Förderprogramm Dach- und Fassadenbegrünung in Kooperation mit dem BUND	↑	↑	↑	↑
	Sanierung von Baumstandorten, Nachpflanzung klimaangepasster Arten	↑	↑	↑	↑

Lebensgrundlagen und Umweltqualität						
Ziele (in 2014)	Maßnahmen (in 2014)	Umsetzungsstand				
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	
Einhaltung der EU-Grenz-werte für Feinstaub und NO ₂	Umsetzung des Luftqualitätsplans	↑	↑	↑	↑	
Förderung von Flächenrecycling	Umsetzung des Bodensanierungsplans Wasserstadt Limmer sicherstellen	↑	↑	↑	→	
	Der unerlaubte Einbau von Recyclingmaterial führt zu Verzögerungen im Bauablauf					
Altlastensanierung	Altlastenprogramm 2012 - 2016: Verdachtsflächenuntersuchung und Altlastensanierung auf stadteigenen Flächen	→	→	→	→	
	Durch die langfristige Erkrankung einer der beiden zuständigen MitarbeiterInnen konnte die Bearbeitung des Altlastenprogramms nur eingeschränkt erfolgen.					
	Altlastenprogramm 2012 - 2016: Förderung privater Maßnahmen	keine Anträge	keine Anträge	keine Anträge	keine Anträge	

Nachhaltigkeit und Lebensstil						
Ziele (in 2014)	Maßnahmen (in 2014)	Umsetzungsstand				
		31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	
Förderung der Umweltbildung und der Bildungsarbeit für nachhaltige Entwicklung	Fortentwicklung Kinderwald: Pflegekonzept 2013-2015	↑	↑	↑	↑	
	Bildungsarbeit zum nachhaltigen Konsum	↑	↑	↑	↑	
	Konzeption und Umsetzung: Fairer Handel in der Bildungsarbeit	↑	↑	↑	↑	

Legende:



Maßnahme läuft planmäßig
 Maßnahme läuft mit Schwierigkeiten / Risiken
 Maßnahme läuft nicht
 Maßnahme ist abgeschlossen

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache



In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List (zur Kenntnis)

Nr. 0395/2015

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

**Altlast Chemische Fabrik Eugen De Haën, Hannover-List;
Finanzielle Unterstützung der Grundstückssanierungen durch die Region Hannover und die
Landeshauptstadt Hannover**

Sachverhalt:

Ursprünglich wurden als finanzielle Unterstützung für 45 zur Sanierung verpflichtete Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer von Stadt und Region zusammen 1 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Maßgabe dabei war, dass nur diejenigen Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer, die sich über einen Sanierungsvertrag an einer gemeinsamen Sanierung durch die Region Hannover beteiligen, finanzielle Unterstützung erhalten. (s. B-Drs. 0186/2010 N1).

Da die Sanierung insgesamt kostengünstiger ausgefallen ist und sich auch nur 31 Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer beteiligt haben, standen nach der Schlussrechnung aller Maßnahmen noch rd. 400.000 € der bereitgestellten Mittel zur Verfügung.

Mit der B-Drs. 1103/2014 hatte der Rat der Landeshauptstadt (und analog die Regionsversammlung) beschlossen, dass diese Restmittel vollständig an die 31 Beteiligten auszuschütten sind.

Über die Verteilung dieser Mittel entscheiden die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover nach Beteiligung der Bürgerinitiative „Gegen Altlasten in der List e.V.“, der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und des Runden Tisches, entsprechend den Regelungen im Sanierungsvertrag zwischen der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover sowie der B-Drs. 0186/2010N1E1.

Die Bürgerinitiative hatte zwei Varianten zur Verteilung der Gelder vorgeschlagen:

1. Eine gleichmäßige Erhöhung des Fördersatzes für alle Grundstücke.
2. Eine stärkere Förderung der Sanierung auf den Grundstücken mit radiologischer Bodenbelastung.

Diese Vorschläge wurden den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern, die einen Sanierungsvertrag mit der Region abgeschlossen hatten, vorgelegt mit der Bitte, ein Votum abzugeben.

Außerdem hatten die Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit, sich am 22.7.2014 in einer Veranstaltung, in der auch die Bürgerinitiative Gelegenheit hatte, die Vorschläge zu erläutern, näher zu informieren.

30 von 31 Eigentümerinnen und Eigentümern haben sich anschließend positioniert. Danach sprachen sich 21 für eine gleichmäßige Verteilung der Gelder aus, 9 stimmten für eine stärkere Förderung der Grundstücke mit radiologischen Bodenbelastungen, eine Eigentümergemeinschaft hat sich nicht geäußert.

Damit ergab sich eine deutliche Mehrheit für eine gleichmäßige Verteilung der noch vorhandenen Fördergelder.

Der Runde Tisch hat dieses Ergebnis in seiner Sitzung am 21.10.2014 zur Kenntnis genommen und die Mehrheitsmeinung unterstützt.

Die Regionsverwaltung hat daher auf dieser Grundlage die Sanierungskosten abgerechnet und dabei einen für alle Grundstücke gleichen Fördersatz von 50,42% zu Grunde gelegt.

Damit sind die für die Sanierung bereitgestellten Mittel in Höhe von 1.000.000 € vollständig an 31 Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer geflossen.

Die von den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern getragenen Kosten bewegen sich in einer Spanne von rd. 6.700 € bis 84.500 € (Mittelwert rd. 30.000 €).

Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Abrechnungen mit allen Unterlagen im Dezember 2014 erhalten.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Drucksache hat ausschließlich finanzielle Hintergründe und es gibt keine relevanten Gender-Aspekte.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

67.12
Hannover / 18.02.2015

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache



In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

Nr. 0375/2015

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Sachstand zum Förderprogramm „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat mit einem Haushaltsbegleitantrag zum Haushalt 2013 ein Programm zur Förderung der Energieeffizienz im sozialen Wohnungsbau beschlossen und mit der Drucksache 1760/2013 eine entsprechende Förderrichtlinie verabschiedet. Für die Umsetzung stehen für fünf Jahre jährlich 500.000 € (inkl. Personal- und Sachkosten) zur Verfügung. Diese Drucksache informiert über den Sachstand 2013/2014.

Das Ziel des städtischen Förderprogramms „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“ ist die Abfederung der Miete nach einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle von Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Hauseigentümerinnen, Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen können als Ausgleich einen einmaligen Mietzuschuss von maximal 47 € pro Quadratmeter Wohnfläche nach der energetischen Sanierung der Gebäudehülle (Außenwand, Fenster, oberer Gebäudeabschluss, unterer Gebäudeabschluss) erhalten.

Die Vermieter müssen dafür sicherstellen, dass die Einzelmiete (nettokalt) nach Abschluss der Modernisierung den monatlichen Betrag von 5,40 €/m² Wohnfläche für drei Jahre nicht übersteigt. In den drei darauffolgenden Jahren ist die Mieterhöhung auf insgesamt maximal 7,5 % beschränkt. Für Wohnungen mit einem Mietniveau unter 5,40 €/m² Wohnfläche ist eine begrenzte Mieterhöhung auch unter Berücksichtigung einer gleichzeitigen komfortbezogenen Modernisierung z. B. Bad- oder Komplettsanierung möglich. In keinem Fall dürfen jedoch die 5,40 €/m² Wohnfläche überschritten werden. Die Einhaltung der Mietbeschränkungen wird durch die Pflicht zur jährlichen Vorlage von Mietlisten überwacht.

Mit dem einmaligen Zuschuss soll für Wohngebäude mit preisgünstigem Mietniveau eine energetische Verbesserung ermöglicht werden. Außerdem soll verhindert werden, dass Mieterinnen und Mieter mit einem geringen Einkommen nach einer energetischen Sanierung aus ihren bisher günstigen Wohnungen ausziehen müssen, weil die Eigentümerin bzw. der Eigentümer berechtigt wäre, 11% der Investitionskosten auf die

Miete umzulegen und diese dann für die Mieter zu hoch wäre.

Beworben wird das Förderprogramm auf diversen Informationsveranstaltungen, im Rahmen der Quartierskonzepterstellung, über die Verbraucherzentrale Niedersachsen, den Deutschen Mieterbund e. V., Haus- und Grundeigentum e. V., über Veröffentlichungen und über das Internet. Das Förderprogramm findet auch über Hannover hinaus Beachtung. Im Online Handbuch „Kommunaler Klimaschutz“ der Energieagentur Nordrhein-Westfalen wird es als beispielhaftes kommunales Förderprogramm vorgestellt.

Von den 14 gestellten Anträgen kamen neun von Wohnungsbaugesellschaften, zwei von Wohnungsbaugenossenschaften, zwei von Privatpersonen und ein Antrag von einer Stiftung. Der Antrag einer Wohnungsbaugenossenschaft wurde jedoch wieder zurückgezogen, da die Eigentümer keine Mietbindung über sechs Jahre eingehen wollten.

Die meisten Anträge wurden bisher von der GBH gestellt. Für 387 Wohneinheiten konnte sie die Nettokaltmiete für energetisch sanierten Wohnraum von 5,40 €/m² Wohnfläche oder teilweise auch geringer halten. Werden alle weiteren Anträge hinzugerechnet, stehen dem hannoverschen Wohnungsmarkt aus dem städtischen Programm insgesamt 495 energetisch sanierte Wohnungen mit Mieten von 5,40 €/m² Wohnfläche oder geringer zur Verfügung.

Mit den verbleibenden 13 Anträgen wurden Zuschüsse in Höhe von 1.055.000 € beantragt. Davon wurden bereits für 10 Anträge Förderzuschüsse über 735.000 € bewilligt. Für die übrigen Anträge musste die Entscheidung über eine Mittelgewährung auf dieses Jahr (2015) verschoben werden, da noch Klärungsbedarf zu den Anträgen besteht bzw. das für 2013/2014 zur Verfügung stehende Förderbudget in Höhe von 890.000 € ausgeschöpft war.

Anträge insgesamt	Anzahl	Betrag
gesamt gestellt	14	1.060.700 €
zurückgezogen	1	5.700 €
zu bearbeitende Anträge	13	1.055.000 €
Förderbudget 2013 / 2014		890.000 €
bewilligte Anträge	10	735.000 €
davon ausbezahlt ¹⁾	2	71.000 €
Übertrag nach 2015		155.000 €
Förderbudget 2015 (470.000 €+ 155.000€)		625.000 €
Bewilligungen auf 2015 verschoben	3	320.000 €
Restbudget 2015		305.000 €

1) Dass bisher erst 2 Anträge zur Auszahlung gekommen sind, liegt daran, dass der Auszahlungsantrag bis zu 24 Monate nach Bewilligungsbescheid gestellt werden kann.

Für folgende Maßnahmen wurden Anträge gestellt (Stand Dezember 2014). Es sind unterschiedliche Einzelmaßnahmen pro Wohneinheit möglich:

Maßnahme	beantragte Förderzuschüsse	betroffene Wohneinheiten
Außenwanddämmung	282.000 €	218
Erneuerung der Fenster	295.000 €	391
Dämmung des oberen Gebäudeabschlusses	115.000 €	351
Dämmung der Kellerdecke	63.000 €	391
KfW 115	300.000 €	96
Summe	1.055.000 €	

Der volle Zuschuss von 47 €/m² Wohnfläche wurde sieben Mal beantragt, bei drei Anträgen erfolgte die gleichzeitige Durchführung aller Einzelmaßnahmen, bei weiteren vier Gebäuden erfolgte ein Nachweis eines KfW-Effizienzhauses 115.

Für einen Gebäudekomplex, der unter Denkmalschutz steht, wurde eine Förderung als Sonderprojekt bewilligt. Im Vorhinein wurde von proKlima eine Machbarkeitsuntersuchung zur Modernisierung in Auftrag gegeben. Anhand dieser Ergebnisse wird die energetische Sanierung dieses Jahr (2015) durchgeführt werden. Gemäß ausführendem Architekturbüro ist trotz Denkmalschutzvorgaben mit einer Reduktion des Endenergiebedarfs um 44 % zu rechnen, so dass sogar knapp die Grenzwerte des KfW 115-Effizienzhausstandards eingehalten werden können. Daher konnte auch hierfür der volle Fördersatz von 47,00 €/m² Wohnfläche bewilligt werden.

Anträge können noch bis Ende 2017 gestellt werden. Alle benötigten Unterlagen und Informationen sind im Internet (<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Umwelt/Klimaschutz-Energie/Akteur-e-und-Netzwerke/Klima-Allianz-Hannover>) oder bei der Klimaschutzleitstelle zu bekommen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderspezifische Aspekte sind nicht betroffen.

Kostentabelle

Die Kosten sind im Drucksachentext dargestellt.

67.11
Hannover / 16.02.2015

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung (zur Kenntnis)

Nr. 0319/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Lieferung elektrischer Energie 2016–2017

Antrag,

1. die Verwaltung zu beauftragen, die Stromlieferung für die Abnahmestellen der Landeshauptstadt Hannover inkl. der Straßenbeleuchtung und ihrer Eigenbetriebe / Gesellschaften für die Jahre 2016 und 2017 (eilvernehmlich verlängerbar bis 31.12.2018) gemeinsam mit der Region Hannover europaweit im offenen Verfahren auszuschreiben,
2. als Zulassungsvoraussetzung für die zu liefernde Energie die kernenergie- sowie kohlestromfreie Erzeugung und einen maximalen CO₂-Emissionsfaktor von 450 g/kWh festzulegen,
3. zur Durchführung einer gemeinsamen Ausschreibung die Verwaltung zu ermächtigen, die Einkaufskooperationsvereinbarung mit der Region Hannover fortzusetzen,
4. die Verwaltung zu ermächtigen, den Zuschlag jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte werden nicht berührt.

Kostentabelle

Die Kosten für die Stromversorgung der städtischen Gebäude und der Straßenbeleuchtung belaufen sich in diesem Jahr voraussichtlich auf ca. 13,5 Mio. € (brutto). Die zukünftigen Kosten ergeben sich aus den Angeboten der Energieversorgungsunternehmen.

Begründung des Antrages

Zu 1)

Seit dem Jahr 2005 wird die Stromlieferung für die städtischen leistungsgemessenen Stromabnahmestellen mit hohem Verbrauch europaweit ausgeschrieben (vgl. Drucksache 0420/2013 N1). Der aktuelle Vertrag läuft zum 31.12.2015 aus. Die jetzt geplante Ausschreibung bezieht sich auf die Stromlieferung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017. Zudem sollen erstmals Abnahmestellen, für die eine Ausschreibung bisher nicht wirtschaftlich war, mit in die Ausschreibung aufgenommen werden, da sich die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend geändert haben. Darunter fallen z. B. Abnahmestellen wie die Straßenbeleuchtung, Abnahmestellen mit ungünstigem Abnahmeverhalten, wie Pumpwerke, kleine Abnahmestellen etc.:

- Der bisher bestehende Rahmenvertrag mit enercity soll nicht mehr verlängert werden, die geplante Ausschreibung ist der vergaberechtlich sichere Weg und bietet die Möglichkeit, im Wettbewerb das wirtschaftlichste Angebot zu erzielen.
- Der Strommarkt hat sich dahingehend weiterentwickelt, dass auch für diese Abnahmestellen wirtschaftliche Angebote von anderen Anbietern als den eigenen Stadtwerken erwartet werden.

Seit der Liberalisierung des Strommarktes unterliegt die Strombeschaffung durch die Kommunen dem gültigen EU-Vergaberecht. Sie muss daher bei einer Überschreitung des Schwellenwertes europaweit im offenen Verfahren ausgeschrieben werden.

Es wird das Durchleitungsmanagement für Strom aus Stromeigenerzeugungsanlagen (z. B. aus Blockheizkraftwerken oder Photovoltaikanlagen) für nicht am Erzeugerort verbrauchten Strom ausgeschrieben. Dieser Strom wird bilanziell in andere Liegenschaften durchgeleitet und vermindert dort den Strombezug. Eine Wirtschaftlichkeit wird erwartet, da die Einspeisevergütung für den ins öffentliche Stromnetz eingeleiteten Überschussstrom deutlich unter dem Preis für den bezogenen Strom liegt. Im neuen Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist allerdings festgelegt worden, dass auch auf durchgeleiteten Strom die volle EEG-Umlage zu zahlen ist. Dadurch hat sich die Wirtschaftlichkeit der Durchleitung deutlich verschlechtert.

Zu 2)

Bereits seit 2005 ist allein kernenergiefrei erzeugter Strom Gegenstand der Ausschreibungen. Da bei der Vorgabe „kernenergiefreier Strom“ vorwiegend Strom aus Kohlekraftwerken angeboten wird und diese Erzeugungsart produktionsbedingt sehr hohe CO₂-Werte (> 900 g/kWh) beinhaltet, soll in dieser Ausschreibung zusätzlich eine Begrenzung der Emissionen auf einen Maximalwert von 450 g/kWh CO₂ vorgegeben werden.

Diesen Wert können nur Heizkraftwerke erreichen, bei denen die Abwärme auch genutzt wird (Kraft-Wärme-Kopplung). Es entsteht ein zusätzlicher Nutzen für die Umwelt, gleichzeitig ist der Wert so gesetzt, dass jeder Versorger ihn erfüllen kann und damit keine wettbewerbswidrige Diskriminierung vorliegt. Um zu verhindern, dass ein Bieter z. B. 50 % Kohlestrom und 50 % Wasserkraftstrom anbietet und so diesen Wert unterschreitet, wird erstmals mit dieser Ausschreibung „kohlefrei erzeugter“ Strom ausgeschrieben. Mit diesen Vorgaben wird ausdrücklich kein sogenannter „Ökostrom“ ausgeschrieben. In Bezug auf die verschiedenen Möglichkeiten der Strombeschaffung von „Ökostrom“ und deren Auswirkungen auf die Umwelt wird auf die Informationsdrucksache der Region Nr. 785 (III) IDs vom 23. Januar 2013 verwiesen (s. Anlage 1). Bei der letzten Ausschreibung hat der zuständige Fachausschuss der Region dem Vergabekriterium „max. 500 g/kWh CO₂“ statt eines Ökostrombezuges einstimmig zugestimmt. Da es sich bei den Bedingungen der Kernenergie- und Kohlestromfreiheit sowie der maximalen CO₂-Emission um Zulassungskriterien für die Ausschreibung handelt, bleibt alleiniges Zuschlagskriterium der Preis. Von dieser zusätzlichen CO₂-Obergrenze als Vorgabe werden finanziell relativ geringe Auswirkungen erwartet, gleichwohl wird ein umweltpolitisches Zeichen gesetzt und so die CO₂-Bilanz der Landeshauptstadt Hannover den Vorgaben des Klimaschutzrahmenprogramms entsprechend verbessert.

Zu 3)

Die Landeshauptstadt strebt an, diese Ausschreibung – wie auch die bisherigen Ausschreibungen – gemeinsam mit der Region Hannover und ggf. weiterer Eigenbetriebe/Gesellschaften der Region Hannover durchzuführen, da aufgrund der größeren Abnahmemengen aller Voraussicht nach ein geringer Prozessaufwand und günstigere Preise erzielt werden können. Um für eine gemeinsame Ausschreibung eine rechtliche Grundlage zu schaffen, muss mit den anderen Beteiligten eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen bzw. fortgesetzt werden. Beim letzten Mal trat die Region im Außenverhältnis als Vergabestelle auf, diesmal soll die LHH im Außenverhältnis als Vergabestelle auftreten. Im Verhältnis der Beteiligten untereinander sollen alle wichtigen Verfahrensfragen abgestimmt werden.

Zu 4)

Es ist davon auszugehen, dass die Bieter angesichts der Preisschwankungen bei einer Ausschreibung Risikozuschläge auf ihre Angebote erheben, wenn ein längerer Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Zuschlagserteilung vorgesehen ist. Die Bindefrist muss deshalb so kurz wie möglich bemessen werden, sie beträgt daher nur 24 Stunden. Daher ist es erforderlich, dass die Verwaltung durch Delegationsbeschluss zusätzlich ermächtigt wird, die wirtschaftlichsten Angebote anzunehmen. Nach den haushalts- und vergaberechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung vom Rechnungsprüfungsamt kontrolliert wird, besteht die Verpflichtung, bei der Auftragserteilung allein nach dem Kriterium der Wirtschaftlichkeit auszuwählen.

Die Verwaltung wird die zuständigen Ratsgremien über das Ergebnis der Ausschreibung informieren.

19.3
Hannover / 10.02.2015



Region Hannover

Der Regionspräsident

17.01 Team Zentrale Aufgaben

► **Nr. 0785 (III) IDs**

Hannover, 23. Januar 2013

Informationsdrucksache

öffentlich

Gremium	geplant für Sitzung am							
Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	05.02.2013							
Ausschuss für Verwaltungsreform, Finanzen, Personal und Organisation	19.02.2013							

Bezug von Strom aus regenerativen Energien

Sachverhalt:

Mit der DS 0250 (III) wurde die Verwaltung u.a. aufgefordert, zur Vorbereitung der nächsten Vergabe in einer Informationsdrucksache mögliche Ausschreibungskriterien, die zu einem zusätzlichen Umweltnutzen führen und die Mehrkosten für den Regionshaushalt darzustellen. Darüber hinaus sollten Bemühungen vorangetrieben werden die bisherigen Beteiligten und ggf. weitere Partner in das Ausschreibungskontingent einzubinden.

Die Region Hannover schreibt die Lieferung elektrischer Energie seit der Liberalisierung des Strommarktes 2005 europaweit öffentlich aus. Die Verfahren wurden jeweils gemeinsam mit der Landeshauptstadt Hannover und verschiedenen Beteiligungsgesellschaften der Region Hannover (Klinikum, Zoo, aha, RegioBus) durchgeführt. Lieferkriterium war dabei bisher stets die Kernenergiefreiheit.

Bei der Ausschreibung von elektrischer Energie ist die Festschreibung von - an sich vergabefremden - Umweltkriterien als Gestehungsvorgabe nach entsprechenden Urteilen des

Europäischen Gerichtshofes grundsätzlich zulässig soweit ein objektiv nachvollziehbarer Rechtfertigungsgrund besteht und keine wettbewerbswidrige Diskriminierung vorliegt.

Die kernenergiefreie Erzeugung von Strom ist als Ausschreibungskriterium anerkannt da mögliche Risiken aus der Nuklearstromerzeugung vermieden werden.

Der Bundesminister für Umwelt und Reaktorsicherheit hat den Rechtfertigungsgrund für die Vorgabe „Ökostrom“ so definiert, dass „ein zusätzlicher Nutzen für die Umwelt“ erreicht werden muss. Ein zusätzlicher Nutzen liegt danach nicht vor, wenn der zu liefernde Strom bereits mit öffentlichen Mitteln gefördert oder vergütet worden ist, das heißt es darf keine Förderung der Stromerzeugung u.a. nach den Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) oder dem Gesetz zur Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung (KWKG) erfolgt sein.

Bei einer Ausschreibung von Ökostrom ohne weitere Vorgaben scheidet auf Grund dieses Doppelförderungsverbots Strom aus einheimischer Windkraft-, Solar- oder Erdwärmeerzeugung aus, da dieser nahezu zu 100 % mit öffentlichen Mitteln gefördert wird.

Strom mit einem der verschiedenen Öko-Label erfüllt diese Vorgaben ebenfalls nicht, da durch die Label weitgehend nur testiert wird, dass dieser Strom regenerativ aus bereits geförderten Anlagen stammt.

Es ist damit am Markt im Wesentlichen nur Strom aus Wasserkraft aus bestehenden ausländischen (Alt-)Anlagen vorwiegend aus Norwegen oder Österreich verfügbar. Hier wird jedoch kein wirklicher Ökostrom geliefert sondern es werden von den dortigen Erzeugern lediglich Zertifikate (RECS/GoO) über die dortige ökologische Energiegewinnung erworben und buchtechnisch deren jeweiligem Bilanzkreis des örtlichen Versorgungsunternehmens zugerechnet. Wegen des momentan ausreichenden Angebotes an Strom aus Wasserkraft in diesen Ländern wird auch kein Impuls für den Bau zusätzlicher Anlagen gegeben.

Die Verwaltung befürwortet in Abstimmung mit der LHH als Ausschreibungskriterium zunächst wie bereits in den Vorjahren die kernenergiefreie Erzeugung der gelieferten Energie. Dies bedeutet jedoch, dass von den Lieferanten wahrscheinlich zum großen Teil Kohlekraftstrom aus bestehenden Altanlagen angeboten wird der produktionsbedingt sehr schlechte CO₂-Werte aufweist.

Als vergaberechtlich zulässiges weiteres Lieferkriterium kann hier zusätzlich ein Grenzwert für die CO₂-Emissionen (500 g/kWh) vorgegeben werden. Dieser Grenzwert lässt sich allein mit Strom aus Kohlekraftwerken nicht erreichen. Gleichwohl ist die Grenze so gesetzt, dass jeder Versorger sie erfüllen kann und damit keine wettbewerbswidrige Diskriminierung vorliegt. In zukünftigen Verfahren kann diese Grenze in Anpassung an die steigenden Umweltauforderungen jeweils stufenweise höher gesetzt werden.

Von dieser zusätzliche CO₂-Obergrenze als Vorgabe werden finanziell relativ geringe Auswirkungen erwartet, gleichwohl wird ein umweltpolitisches Zeichen gesetzt und so die CO₂-Bilanz der Region den Vorgaben des Klimaschutzrahmenprogramms entsprechend verbessert.

Aus den zu erwartenden Kostenersparnissen gegenüber rein regenerativ erzeugten Strom sollte dann begleitend ein „Fonds“ eingerichtet werden aus dem Anlagen der Eigenerzeugung (Fotovoltaik, BHKW) geplant und errichtet sowie weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung (energetische Sanierungen) finanziert werden. Durch klimaschonend selbst erzeugten Strom der nicht am Markt eingekauft werden muss entsteht so ein doppelter Vorteil. Die nicht für den Handel mit Zertifikaten aufzuwendenden Mittel könnten so in Sanierungen und Investitionen des eigenen

Gebäudebestandes fließen, sichern und fördern Arbeitsplätze vor Ort und unterstreichen den Willen, das Klimaschutzziel 2020 auch verstärkt durch gezieltes eigenes Handeln sicherzustellen.

Ausschreibungsinhalt ist jeweils nur der Preis für die reine kWh elektrischer Energie, die übrigen Preisbestandteile (Netzentgelt, Messkosten, EEG-Abgabe, KWKG-Umlage, Stromsteuer, MWSt, ..) richten sich nach den Festsetzungen der örtlichen Versorger im Rahmen der jeweils veröffentlichten und von der Bundesnetzagentur genehmigten Entgelte.

Aus der Grundlage verschiedener anderer Ausschreibungsverfahren 2012 hat unser Berater eine unverbindliche Prognose über den reinen Energiepreis zu den verschiedenen Varianten der Stromlieferung erstellt:

Prognose Strompreis 2013

	<u>Preis</u>	<u>CO²-Ausstoß</u>
Normalstrom ohne weitere Vorgaben	5,8 ct/kWh	600 g/kWh
Kernenergiefreier Strom ohne weitere Vorgaben	6,1 ct/kWh	900 g/kWh
Kernenergiefreier Strom + CO ₂ -Grenzwert 500g/kWh	6,2 ct/kWh	500 g/kWh
Ökostrom ohne weitere Vorgaben	6,5 ct/kWh	600 g/kWh
Ökostrom mit Ausschluss von Zertifikaten	7,0 ct/kWh	600 g/kWh

Die Gesamtausgaben der Region Hannover für elektrische Energie betrugen im Jahr 2011 rd. 1,65 Mio € bei einem Verbrauch von ca. 9 GWh, dies entspricht einem durchschnittlichen Bruttopreis von etwa 18,3 ct/kWh. Die Beschaffung von kernenergiefrei erzeugtem Strom + CO₂-Grenzwert 500g/kWh würde danach zu Mehrkosten von rd. 33.000 € im Jahr führen.

Die Möglichkeit mit einem eigenen Los an der nächsten Ausschreibung für den Lieferzeitraum 2014 - 2015 teilzunehmen wird allen Beteiligungsgesellschaften der Region Hannover angeboten werden.

Anlage(n):
keine

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss, zu Antragspunkt 1 zur
Entscheidung
In die Ratsversammlung

Nr. 2764/2014

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan der Wohnbauflächeninitiative:

226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren"

Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss,

Antrag,

1. auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu verzichten,
2. dem Entwurf der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Begründung zuzustimmen (Anlage 1 zu dieser Drucksache),
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die damit verfolgten Planungsziele wirken sich in gleichwertiger Weise auf die Belange von Männern und Frauen bzw. auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Durch die verkehrsgünstige Lage kann auch den Bedürfnissen von berufstätigen und erziehenden Frauen sowie älteren Personen entsprochen werden, welche auf die Benutzung des ÖPNV angewiesen sind.

Kostentabelle

Es entstehen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages:

Zu 1.:

Der Verwaltungsausschuss hat in der Sitzung am 18.04.2013 den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan Nr. 1784 zugestimmt. Mit ihm ist entsprechend den aus dem Wohnkonzept 2025 gewonnenen Erkenntnissen eine Wohnungsbauentwicklung westlich der Burgwedeler Straße / südlich des Waldgebiets "Große Heide" vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für den Bebauungsplan Nr. 1784 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.05.2013 bis 17.06.2013 durchgeführt worden. In diesem Zeitraum gingen 21 Stellungnahmen ein, überwiegend von Anwohnern des westlich angrenzenden Wohngebiets nördlich der Carl-Loges-Straße, weitere aus der näheren Umgebung.

Vorwiegend wird die Bebauung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche kritisiert und tlw. der Bedarf bezweifelt. Die Bedeutung des Plangebiets für die Naherholung, als Lebensraum von Tieren und für die Frischluftversorgung wird hervorgehoben. Eine Zunahme des Stadtbahnverkehrs wird befürchtet und eine Erschließung über die Carl-Loges-Straße bzw. eine Verbindung dieser Straße mit der Bischof-von-Ketteler Straße wird abgelehnt. Der Erhalt der Eichenallee an der Westseite des Plangebiets wird gefordert.

Hierzu ist auszuführen, dass an dem Planungsziel grundsätzlich festgehalten werden soll. Der Bedarf ist mit dem Wohnkonzept 2025 nachgewiesen. Das Plangebiet ist wegen seiner unmittelbaren Lage an einer Stadtbahnstation und seiner Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sehr gut für den Wohnungsbau geeignet. Die 226. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung des Entwurfs greift zudem die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Untersuchungen, insbesondere zu Naturschutz / Artenschutz, auf und überträgt sie in seine Maßstabebene. Demzufolge soll der Abstand zum Waldgebiet "Große Heide" entsprechend den naturschutzrechtlichen Anforderungen mind. ca. 60 m betragen, mit einer zentralen Grünschneise wird den bioklimatischen Aspekten Rechnung getragen und die Eichenallee am Westrand wird durch die Darstellung als "Allgemeine Grünfläche" berücksichtigt.

Weitere vorgetragene Aspekte berühren die Ebene des Flächennutzungsplanes nicht. Insbesondere ist die Frage der Erschließung auf der nachgeordneten Ebene zu klären. Nach den Ergebnissen der dazu durchgeführten Verkehrsuntersuchung soll und kann diese ausschließlich von der Burgwedeler Straße aus erfolgen.

Ferner liegt eine Stellungnahme des Sportvereins OSV Hannover von 1923 e.V. vor. Insbesondere wird, ausgehend von der Annahme, südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße solle eine Kindertagesstätte errichtet werden, um Verzicht auf diese Planungsabsicht gebeten. Stattdessen solle diese Fläche der Sportnutzung zugeschlagen werden. Entgegen der Annahme des OSV war auf dieser Fläche keine Kindertagesstätte geplant. Der Anregung nach Einbeziehung in die Sportnutzung soll nicht gefolgt werden, da ein zusätzlicher Trainingsplatz nicht unterzubringen wäre. Hingegen wird die bestehende Tennishalle durch Darstellung als "Sportfläche" gesichert.

Des Weiteren wurden zusätzlich Informations-/Diskussionsveranstaltungen zusammen mit dem gegenwärtigen potentiellen Bauträger mit unterschiedlichen Teilnehmerkreisen (örtliche Wirtschaft, Politik, Öffentlichkeit) und mit den zu wichtigen Fragestellungen (Naturschutz, Verkehr) beauftragten Gutachtern auf der Grundlage des aktuellen

Bebauungskonzeptes durchgeführt und zwar am 28.07., 01.10. und am 12.11.2014. Die Erkenntnisse aus diesen Veranstaltungen berechtigen dazu, die begonnenen Bauleitplanverfahren fortzuführen.

§ 3 Abs. 1 BauGB ermöglicht den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bei einem Bauleitplanverfahren, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Diese Voraussetzungen treffen für die 226. Änderung des Flächennutzungsplanes zu. Zudem sind innerhalb des Änderungsbereichs die grundsätzlichen Planungsziele mit denen des Bebauungsplanes Nr. 1784 deckungsgleich.

Zu 2. und 3.:

Die 226. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Umsetzung der Zielsetzungen des Wohnkonzeptes 2025, das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 13.06.2013 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes beschlossen wurde (s. dazu ausführlich Abschnitt 4 der Begründung zum Entwurf). Danach ist für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen auszugehen. In den nordöstlichen Stadtteilen sind bisher kaum Möglichkeiten für eine demzufolge notwendige Entwicklung gegeben.

Die zwischen den bestehenden Wohngebieten des Stadtteils Bothfeld liegende Fläche im Änderungsbereich ist angesichts des unmittelbaren Anschlusses an den schienengebundenen ÖPNV und wegen der in der Nähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnungsbauentwicklung sehr gut geeignet.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Flächennutzungsplan gegenwärtig als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt. Entsprechend dem o.a. Planungsziel ist die Darstellung als "Wohnbaufläche" beabsichtigt.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.11.2012 bis 11.01.2013 durchgeführt. In den vorliegenden Stellungnahmen wurden teilweise grundlegende Bedenken gegen eine Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgetragen (s. hierzu Anlage 2 zu dieser Drucksache). Insbesondere wird sie wegen der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere sowie Klima kritisch gesehen bzw. abgelehnt. Ferner wird der nach der Fassung der Beteiligung vorgesehene Abstand einer Wohnbebauung von 30 m zum Waldgebiet "Große Heide" als unzureichend beurteilt.

Im weiteren Verfahren wurde mit einem naturschutzfachlichen / artenschutzrechtlichen Gutachten und mit einer Klimauntersuchung den aufgeworfenen Fragestellungen nachgegangen. Daraus folgt, dass der Waldabstand zu vergrößern ist. Die Klimauntersuchung hat die Bedeutung der Freifläche für die Frischluftversorgung bestätigt und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung gegeben. Der Flächennutzungsplan greift in seiner Maßstabsebene diese Anforderungen und Empfehlungen auf.

An dem grundsätzlichen Planungsziel soll jedoch in der Abwägung mit dem Bedarf zur Wohnungsbauentwicklung festgehalten werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind neben Entwurf und Begründung des Bauleitplans auch die

wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. In der Anlage 2 zu dieser Drucksache sind die in diesem Sinne bisher vorliegenden Stellungnahmen aufgeführt.

Fachliche Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die dem Grundsatz nach weiterhin gültige fachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 dieser Drucksache beigelegt.

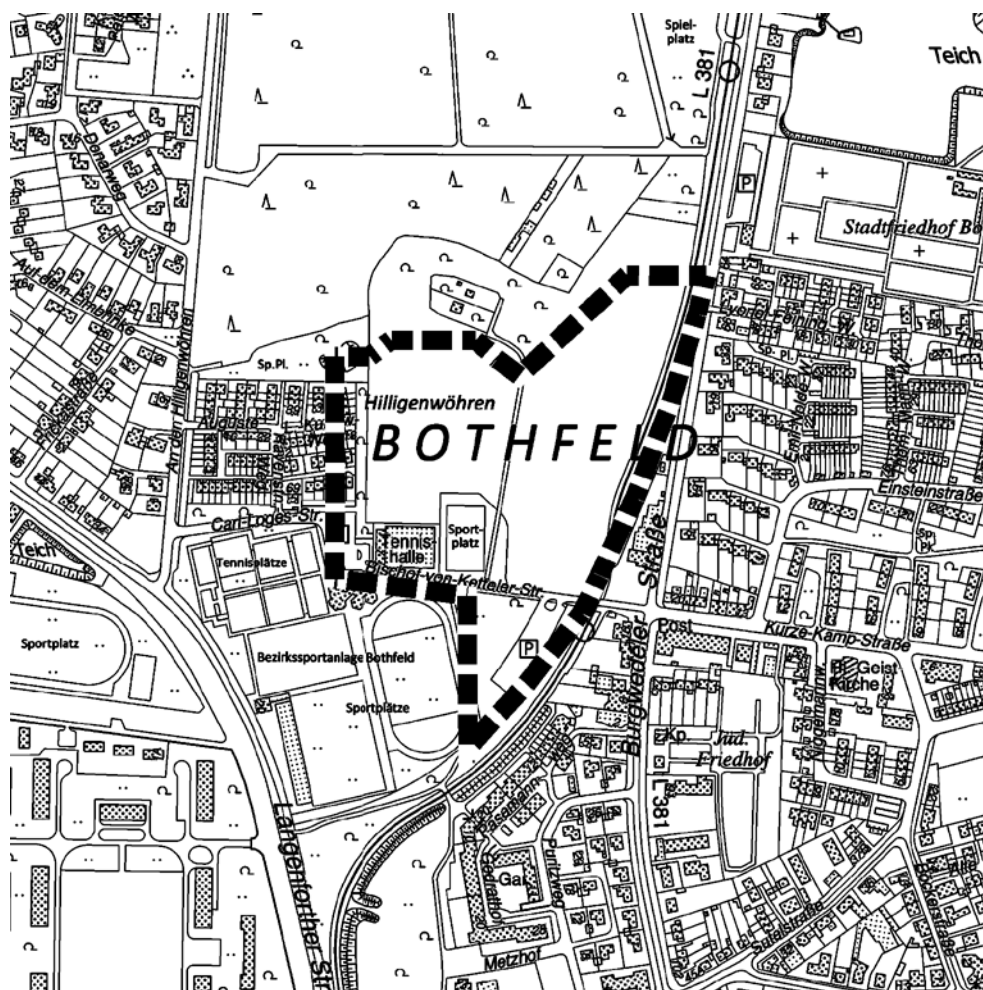
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das 226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan fortführen zu können.

61.15
Hannover / 04.12.2014

226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren"

(Fassung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)



<u>Inhaltsübersicht</u>	Seite
1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	3
2. Städtebauliche / naturräumliche Situation	3
3. Rechtliche und planerische Vorgaben.....	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.2 Bauplanungsrecht.....	7
3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht	8
3.3.1 Landschaftsrahmenplan	8
3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept.....	9
3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
3.3.4 Natura 2000-Gebiete	9
4. Planungsziele und Planinhalt	9
5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	13
5.1 Einleitung.....	13
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
5.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere.....	14
5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser	18
5.2.2.1 natürliche Bodenfunktion.....	18
5.2.2.2 Grundwasser.....	19
5.2.2.3 Oberflächengewässer	19
5.2.2.4 Zusammenfassende Bewertung zu den Schutzgütern Boden / Wasser	19
5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen.....	20
5.2.2.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln	20
5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima.....	20
5.2.4 Schutzgut Mensch.....	22
5.2.4.1 Schallimmissionen	22
5.2.4.2 Lufthygiene	23
5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft.....	24
5.2.5 Orts- und Landschaftsbild.....	24
5.2.6 Natura 2000.....	24
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	25
5.2.9 zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	25
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
5.4.1 Vermeidung.....	26
5.4.2 Verringerung.....	26
5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	26
5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes	26
5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich.....	27
5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung	27
5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	28
5.8 Zusammenfassung	28
Zeichnerische Darstellung bisher / neu	30
Planzeichenerklärung	31

226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren"

(Fassung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die 226. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Umsetzung der Zielsetzungen des Wohnkonzeptes 2025, das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 13.06.2013 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes beschlossen wurde (s. dazu ausführlich Abschnitt 4). Danach ist für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen auszugehen. In den nordöstlichen Stadtteilen sind bisher kaum Möglichkeiten für eine demzufolge notwendige Entwicklung gegeben.

Die zwischen den bestehenden Wohngebieten des Stadtteils Bothfeld liegende Fläche im Änderungsbereich ist angesichts des unmittelbaren Anschlusses an den schienengebundenen ÖPNV und wegen der in der Nähe vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnungsbauentwicklung sehr gut geeignet.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Flächennutzungsplan gegenwärtig als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt. Entsprechend dem o.a. Planungsziel ist die Darstellung als "Wohnbaufläche" beabsichtigt. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 1784.

2. Städtebauliche / naturräumliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit der Flurbezeichnung "Hilligenwöhren" im mittleren Teil des Stadtteils Bothfeld und ist zwischen den Wohngebieten östlich der Burgwedeler Straße und nördlich der Carl-Loges-Straße gelegen. Im Norden benachbart liegt das Waldgebiet "Große Heide", zu dem auch eine davon abgesetzte, vorgelagerte, mit Waldbäumen bestandene Fläche gehört. Im Süden bzw. im Südwesten des Plangebiets ist die Bezirkssportanlage Bothfeld gelegen. In der Südwestecke des Änderungsbereichs ist eine zur Bezirkssportanlage gehörende Tennishalle gelegen, östlich davon ein als Bolzplatz genutzter Sportplatz. Südwestlich des Änderungsbereichs, an der Stadtbahnstation, wurde früher eine Grünfläche als Festplatz genutzt.

Ein Feldweg, der von der Bischof-von-Ketteler-Straße nach Norden zum vorgenannten Waldstück führt, teilt die landwirtschaftliche Fläche in etwa hälftig. Der Feldweg ist ohne begleitende Bepflanzung. Die bewirtschaftete Fläche ist gehölzfrei und weist keine Ackerrandstreifen auf. Besonders hervorzuheben ist ein alter Eichenbestand, der sich am westlichen Rand des Plangebietes von Süden bis hin zum Waldgebiet der "Großen Heide" erstreckt. An der Bischof-von-Ketteler-Straße befinden sich zwei weitere Eichen, deren Wurzelbereiche vor einigen Jahren aufwendig entsiegelt wurden.

Die direkte Lage an der Burgwedeler Straße bietet gute Erschließungsmöglichkeiten. An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Planfläche über die Stadtbahnlinie 9 mit der Haltestelle "Kurze-Kamp-Straße" unmittelbar angebunden. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt nur 20 Minuten.

Einrichtungen der privaten Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen) stehen im unmittelbar benachbarten Ladenzentrum Kurze-Kamp-Straße zur Verfügung. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover wird es als E1-Zentrum eingestuft (Zentrum mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung).

Weitere Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, Spielmöglichkeiten für Kinder) befinden sich in der Nähe. In Bezug auf Kinderbetreuungseinrichtungen ist allerdings weiterer Bedarf gegeben bzw. er wird durch das geplante neue Wohngebiet ausgelöst.

Mit dem Waldgebiet "Große Heide" bestehen im unmittelbaren Nahbereich Naherholungsmöglichkeiten.



Luftbildaufnahme 2013 (© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation)

Hinweis: Die Kennzeichnung des Änderungsbereichs umschließt das Plangebiet in 20m Abstand.

3. Rechtliche und planerische Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2005 (RROP 2005) werden folgende verbindliche Ziele der Raumordnung festgelegt:

Vorranggebiete

Das Waldgebiet "Große Heide" ist als "Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft" festgelegt. Überlagert wird dieses vom "Vorranggebiet für Freiraumfunktionen", das

nach Süden über die Waldfläche hinaus bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes reicht. Diese Festlegungen des RROP werden im regionalen Maßstab getroffen und sind deshalb nicht "parzellengenau". Die Erholungsfunktion des Waldgebietes wird durch die geplante Wohnungsbauentwicklung nicht beeinträchtigt. Vielmehr ergeben sich Möglichkeiten der Erhöhung der Erholungsqualität im Waldvorbereich.

Vorsorgegebiete

Als darüber hinausgehender, nicht verbindlicher Grundsatz der Raumordnung legt das RROP 2005 das Waldgebiet "Große Heide" und nach Süden darüber hinaus bis zur nördlichen Abgrenzung des Plangebiets reichend "Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft" fest. In der Beschreibenden Darstellung (Begründung) wird zu dieser Festlegungsart ausgeführt:

"Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben, werden in der zeichnerischen Darstellung als „Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden." (Grundsatz D 2.1-04)

Die beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung greift in das Vorsorgegebiet weder räumlich noch funktional ein.

Des Weiteren legt das RROP 2005 für die Flächen südlich des Waldgebiets bis zur Burgwedeler Straße / Langenforther Straße, also einschließlich des Bereichs der Bezirkssportanlage, "Vorsorgegebiet für Erholung" fest. Auch die Siedlung Carl-Loges-Straße liegt vollständig in diesem Vorsorgegebiet. Zu der Festlegungsart wird in der Beschreibenden Darstellung ausgeführt:

"In der zeichnerischen Darstellung werden „Vorsorgegebiete für Erholung“ festgelegt. Diese Gebiete sind in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und natürlichen Eigenart zu sichern und weiterzuentwickeln." (Grundsatz D 3.8-03)

Die Festlegung "Vorsorgegebiet für Erholung" bezieht sich im regionalen Maßstab vorrangig auf die Bezirkssportanlage Bothfeld. Zu den Sportanlagen gehörten früher auch die Sportflächen nordwestlich der Bischof-von-Ketteler-Straße, auf denen später die Siedlung an der Carl-Loges-Straße errichtet wurde. Diese war bei der regionalplanerischen Ausweisung noch nicht berücksichtigt worden. Eine Funktionseinschränkung der Bezirkssportanlage ist bei Umsetzung der Planungsziele zu vermeiden. Dies ist bei der nachfolgenden Ebene zu berücksichtigen. Die landwirtschaftliche Fläche selbst hat keine eigene Bedeutung für die Erholung. Angesichts der städtebaulichen Situation in der Lage zwischen zwei Wohnquartieren des Stadtteils Bothfeld mit direktem Stadtbahnanschluss sind vielmehr gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung gegeben, die auch im Sinne der vom RROP verfolgten Nachhaltigkeitsprinzipien der Innenentwicklung zuzurechnen ist.

Forstwirtschaft

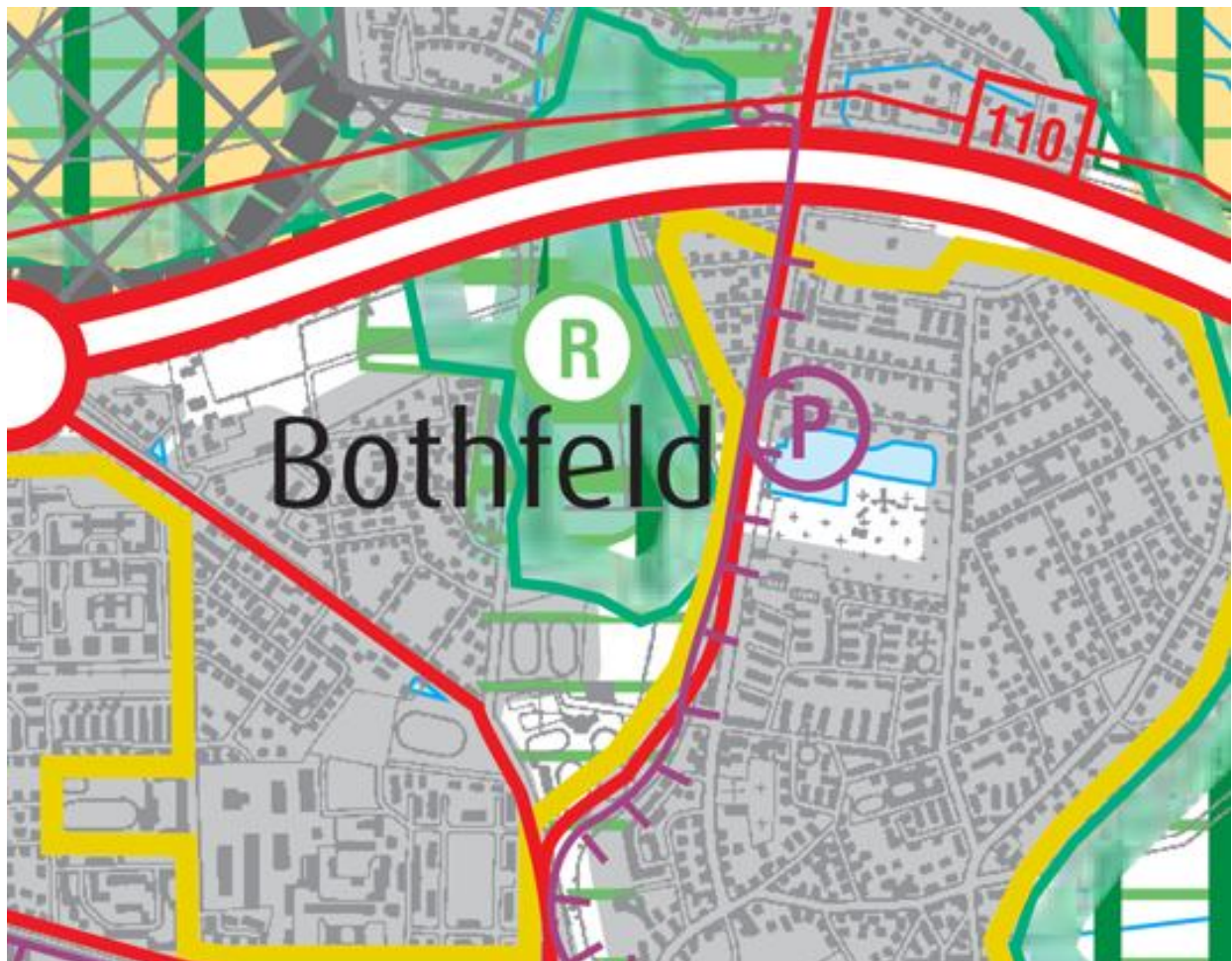
Das RROP legt als verbindliches Ziel fest, dass Waldränder grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Als - nicht verbindlicher - raumordnerischer Grundsatz gilt hierfür ein Richtwert von 100 m (Grundsatz D 3.3-04). In der Begründung hierzu wird ausgeführt:

"Sofern aufgrund der örtlichen Situation (Wald im Siedlungsbereich) bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann bzw. unterschritten wird, ist ein Mindestabstand in Abstimmung mit der Wald-/Forstbehörde (Gefahrenabwehr) einzuhalten."

In der Planfassung der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB war noch ein Waldabstand von 30 m als angemessen zugrunde gelegt worden. Hierzu hatte sich die Region sowohl aus Sicht des

Naturschutzes als auch aus Sicht der Regionalplanung sehr kritisch geäußert und diesen zur Wahrung der ökologischen Freiraumfunktionen als zu gering bemessen bewertet.

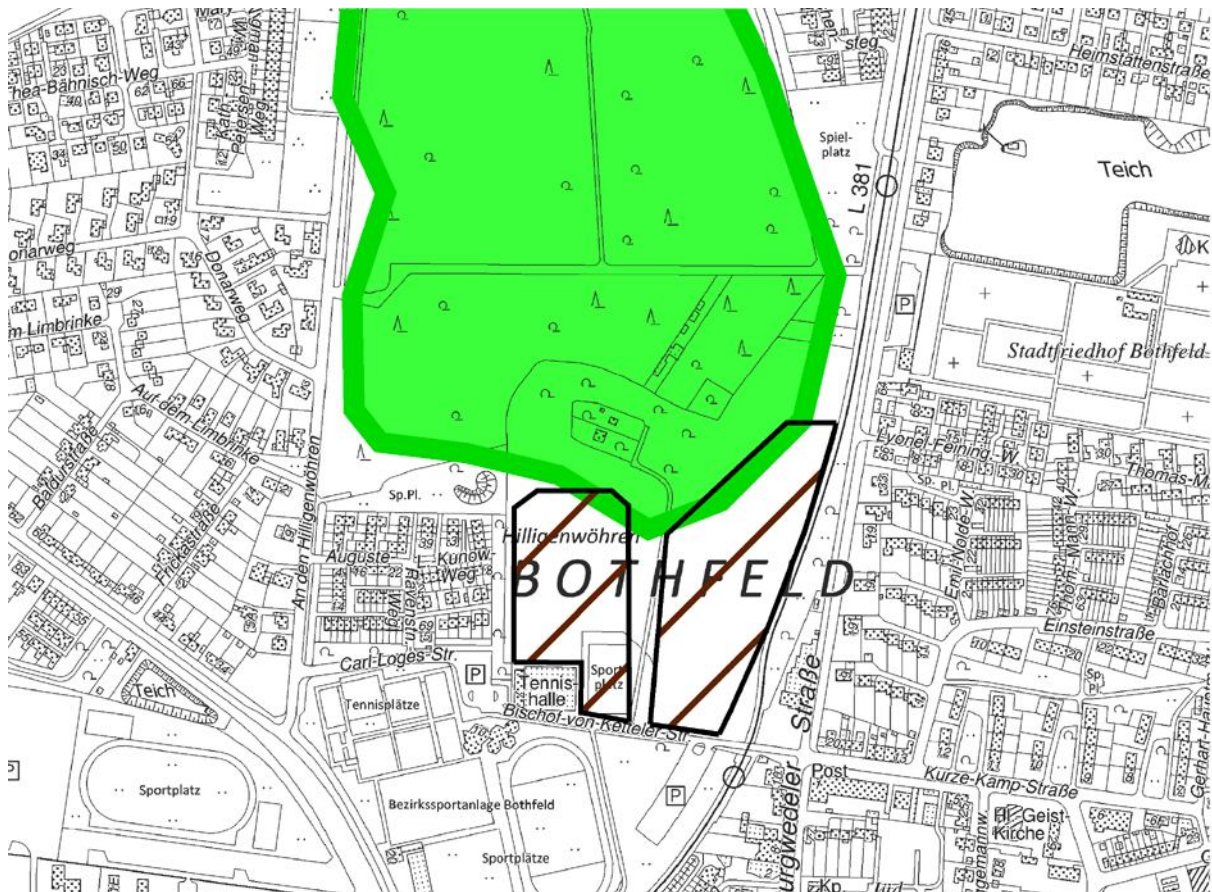
Nach den Ergebnissen des naturschutzfachlichen Gutachtens (s. Abschnitt 5.2.1) ist auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ein größerer Mindestabstand von der maßgeblichen Waldkante (dazu gehört auch die südliche Waldvorfläche) erforderlich. Er beträgt nunmehr in Abwägung mit den Anforderungen der Siedlungsentwicklung im Maßstab des Flächennutzungsplanes mindestens ca. 60 m. Auch unter dem Blickwinkel der Gefahrenabwehr bzw. der Verkehrssicherungspflicht wird dieser Abstand als angemessen beurteilt. Die genauen Festsetzungen werden im Bebauungsplan vorgenommen.



Vorranggebiet für Freiraumfunktionen
Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
Vorranggebiet für Natur und Landschaft
Vorsorgegebiet für Erholung
Vorranggebiet für
- ruhige Erholung in Natur und Landschaft

Ausschnitt aus dem RROP 2005 mit Auszug aus der Legende

Hinweis: Die Wohnbebauung nördlich der Carl-Loges-Straße ist in der Kartengrundlage des RROP noch nicht berücksichtigt, dort ist noch die frühere Sportplatznutzung verzeichnet.



Kennzeichnung der beabsichtigten Wohnbauflächendarstellung in Bezug zum Vorranggebiet für Freiraumfunktionen des RROP 2005

Zentralörtliche Funktionen

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des im RROP festgelegten zentralörtlichen Versorgungsbereichs (zentralörtlicher Ergänzungsbereich (Oberzentrum)). Eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet wäre nicht zulässig, ist jedoch ohnehin nicht beabsichtigt.

Verkehr

Ferner enthält das RROP die Burgwedeler Straße als "Hauptverkehrsstraße von überörtlicher Bedeutung" in der Trassenlage nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetz sowie die vorhandene Stadtbahntrasse.

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, dass die mit der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Planungsziele in der Fassung des Entwurfes als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt werden können, weil mit der Vergrößerung des Waldabstandes bzw. mit der Rücknahme der nördlichen Abgrenzung wesentliche regionalplanerische Kritikpunkte als ausgeräumt anzusehen sind.

3.2 Bauplanungsrecht

Für einen Teil des Änderungsbereichs, etwa zwischen der Wohnbebauung nördlich der Carl-Loges-Straße, der Burgwedeler Straße und der Bischof-von-Ketteler-Straße besteht der Fluchtlinienplan Nr. 644 vom 26.09.1932. Er diente im Hinblick auf eine seinerzeit bereits beabsichtigte Bebauung der Festsetzung von Bau- und Straßenfluchtlinien in einem rechteckigen Straßenraster.

Das Plangebiet hat seitdem eine bewegte Planungsgeschichte hinter sich gebracht. Bereits im Flächennutzungsplan von 1955 wurde der Bereich als "Acker" dargestellt, seit 1964 als "Grünverbindung". Der Bereich westlich davon war Sportnutzungen vorbehalten. Später wurde hier auf Teilflächen die Bezirkssportanlage errichtet sowie die Wohnbebauung an der Carl-Loges-Straße vorgenommen. Ende 1969 wurde auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 401 begonnen. Dieser sollte einem mit der zunehmenden Wohnungsbauentwicklung zu erwartenden Bedarf an ausreichenden Spiel- und Erholungsflächen Rechnung tragen. Er sollte demzufolge "Spiel- und Sportfläche" festsetzen sowie das Waldgebiet der Großen Heide als "Erholungswald". Aufgrund der im Verfahren vorgetragenen Bedenken des Grundstückseigentümers unter Hinweis auf den Entzug der o.g. Bebauungsmöglichkeiten wurde 1971 die Fortführung des Planverfahrens für den Teilbereich westlich der Burgwedeler Straße zurückgestellt.

Das Planungsziel einer Freiflächennutzung wurde mit dem Flächennutzungsplan 1978 übernommen, der hier bis heute "Allgemeine Grünfläche" nebst einem Standortsymbol für einen Spielpark darstellt.

Da nach wie vor der Fluchtlinienplan Nr. 644 als übergeleiteter Bebauungsplan i.S.v. § 233 Abs. 3 BauGB gültig ist, ist eine Bebaubarkeit grundsätzlich gegeben. Allerdings bedarf es einer nach heutigen Kriterien ausgerichteten Neuplanung, zumal der Westteil bereits durch das bestehende Wohngebiet nördlich der Carl-Loges-Straße in Anspruch genommen worden ist und daher das Erschließungssystem des Fluchtlinienplans nicht mehr stimmig ist.

3.3 Landschaftsplanung / Naturschutzrecht

3.3.1 Landschaftsrahmenplan

Als gutachterlichen Fachplan hat die Region Hannover den Landschaftsrahmenplan (LRP) 2013 erstellt. Er ersetzt nunmehr auch den früheren Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990. Als fachplanerische Aussage ist der LRP bei allen Planungen angemessen in die Gesamtabwägung einzustellen. Die zum Entwurf des LRP vorgenommenen Bewertungen zu den Umweltbelangen Arten und Biotop, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima (März 2011) sind in dieser Begründung im Abschnitt 5.2 nachrichtlich vermerkt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan der Zielkategorie "II/III" zugeordnet. Diese Zielkategorie umfasst:

- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Schutzgüter)
- Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotop

Das Plangebiet ist zudem zusammen mit dem Waldgebiet "Große Heide" nach der Karte 6 "Biotopverbund" zum LRP als Verbindungsfläche im Biotopkomplex "naturnahe Wälder" dargestellt. Die Landeshauptstadt Hannover hatte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des LRP (s. Informationsdrucksache Nr. 2354/2012) gefordert, diese Darstellung bezüglich der landwirtschaftlich genutzten Flächen herauszunehmen.

In Abwägung mit den Zielen der regionalen Landschaftsrahmenplanung wird der angestrebten Wohnungsbauentwicklung aus den in den Abschnitten 1 und 4 dargelegten Gründen der Vorrang eingeräumt.

3.3.2 Landschaftsplan / Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept

Für einen Großteil des Stadtbezirkes Bothfeld-Vahrenheide wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover als gutachterliche Fachaussage ein Landschaftsplan erarbeitet (Ingenieurbüro für Landschafts- und Freiraumplanung - ILF, Hannover), der Ende 1998 vorgelegt wurde. Im Bereich der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes schlägt er die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor.

Der Abgleich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen erfolgte im Rahmen des Städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenkonzeptes Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide (Oktober 2003, Informations-Drucksache Nr. 1726/2004). Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenkonzepte haben grundsätzlich die Aufgabe, die Zielvorstellungen des Städtebaus mit denen der Landschaftsplanung abzugleichen und im Konfliktfall Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Zur der o.g. Empfehlung des Landschaftsplans wird ausgeführt:

"Die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes „Große Heide“ sollte sich entgegen des Gutachtervorschlages auf die Wald- und Vorwaldflächen beschränken. Hierdurch bestehen auch weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für eine Abrundung der Bebauung in Höhe der Kurze-Kamp-Str. und für die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Verschwenkung der Burgwedeler Straße."

Das Rahmenkonzept schlägt daher die langfristige Entwicklung einer Wohnungsbauentwicklung vor ("Wohnungsbauvorschaufläche"). Dieser Zielvorstellung wird nunmehr mit der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes gefolgt.

3.3.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Aktuelle naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) bestehen im Änderungsbereich nicht. Am südwestlichen Rand des Plangebiets (Parkplatz des Sportvereins) befindet sich eine wertvolle Eichengruppe, die als Naturdenkmal ausgewiesen war, jedoch diesen Status durch Auslaufen der Verordnung verloren hat.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

3.3.4 Natura 2000-Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4. Planungsziele und Planinhalt

Wohnbaufläche

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich "Allgemeine Grünfläche" dar. Des Weiteren ist im Südostbereich der Fläche für die Anlage eines Spielparks ein entsprechendes Standortsymbol eingetragen. Vorgesehen ist dem Planungsziel entsprechend die Darstellung als "Wohnbaufläche".

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in der Sitzung vom 13.06.2013 das Wohnkonzept 2025 als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover in den nächsten 13 Jahren beschlossen (Drucksache Nr. 0840/2013). Es umfasst vier Aktionsfelder, die neben der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm und der Fortführung des konstruktiven Dialogs mit der Wohnungswirtschaft über Maßnahmen im Bestand und über Neuinvestitionen den Wohnungsneubau, insbesondere durch die Schaffung neuer Planungsrechte, zum Ziel haben. Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfra-

gegruppene eine wesentliche Rolle. Bereits heute sind deshalb auf dem Wohnungsmarkt Anspannungstendenzen bei kleinen und auch bei großen Wohnungen erkennbar. Diese Marktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können.

Das Wohnkonzept 2025 fußt auf den Erkenntnissen, die mit einem dazu von der Landeshauptstadt Hannover in Auftrag gegebenen Gutachten gewonnen wurden (GEWOS GmbH, Hamburg, März 2013). Als Basisdaten dienten die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2012 bis 2020/2025 für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands (Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 112, März 2012). Diese zeigen, dass die Einwohnerzahl Hannovers in den letzten sieben Jahren um insgesamt ca. 12.000 Personen zugenommen hat, was u.a. auf die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zurückzuführen ist. Allein im Jahr 2012 erreichte der Zuwachs ca. 4.100 Personen, im Jahr 2013 sogar rd. 5.070 Personen. Auch 2011 war der Zuwachs mit ca. 3.100 Personen schon deutlich überdurchschnittlich gewesen. Ein Beitrag dazu wurde auch mit der Erweiterung des Wohnraumangebotes geleistet. Die genannte Bevölkerungsprognose zeigt auf, dass in der Landeshauptstadt eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen sein wird, während für das Umland eine schrumpfende Entwicklung zu erwarten ist. Prognostiziert wird für Hannover eine weitere Bevölkerungszunahme um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012. Das bedeutet, dass für das nächste Jahrzehnt von einem deutlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ausgegangen werden muss. Um der Binnennachfrage und der Nachfrage von Zuziehenden gerecht zu werden, und damit die positive Einwohnerentwicklung zu stabilisieren, müssen zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden. Die daraus entstehende Nachfrage nach neuen Wohneinheiten bis 2025 wird auf insgesamt rd. 8.000 beziffert. Diese Nachfrage gliedert sich in rd. 3.000 für den Einfamilienhaussektor und rd. 5.000 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose 2014 bis 2025/30 (Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 120, August 2014) ist für die Landeshauptstadt Hannover für den Prognosezeitraum (01.01.2014 bis 01.01.2030) sogar ein Bevölkerungszuwachs von 3,7 % bzw. 19.194 Personen zu erwarten.

Auch künftig besteht daher der stadtentwicklungspolitische Anspruch, neben der gemäß Wohnkonzept weiterhin bzw. verstärkt zu verfolgenden Wohnraumerhaltung, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und für Zuziehende interessant zu bleiben. Neben der Verbesserung des Angebots im preisgünstigen und höherpreisigen Segment und vor allem im innerstädtischen Geschosswohnungsbau (Wohnkonzept 2025) ist in diesem Sinne auch wichtig, das zusätzliche Angebot dem Nachfrageinteresse entsprechend räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten im Stadtgebiet zu verteilen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Wohnbauflächenangebots entspricht zudem der regionalplanerischen Aufgabe der Landeshauptstadt Hannover als Oberzentrum mit der Schwerpunktaufgabe "Wohnen", die sowohl die Sicherung bestehender, als auch die Entwicklung ergänzender Standorte umfasst. Die Landeshauptstadt Hannover bewertet zudem die Fortentwicklung bestehender Wohnquartiere als einen Beitrag zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs.

Vorrangig im Sinne einer nachhaltigen, umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist das Ziel der Aktivierung von Potentialen im bereits besiedelten Raum zu verfolgen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Flächen, die durch Nutzungsumwandlung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden können oder die als Arrondierungen bereits bestehender Wohngebiete aufzufassen sind. Mit dem "Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und Fortentwicklung Städtebaurechts" vom 11.06.2013 wurde das BauGB dahingehend erweitert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden.

Zur Deckung des im Zuge der Erarbeitung des Wohnkonzepts 2025 ermittelten Wohnbauflächenbedarfs wurde das Stadtgebiet intensiv auf entsprechende Potentiale untersucht. In den nordöstlichen Siedlungsbereichen der Landeshauptstadt Hannover (Stadtteile Sahlkamp, Bothfeld, Lahe) bestehen - insbesondere im Stadtteil Bothfeld - derzeit nur unzureichend und soweit vorhanden weit unterhalb des erkennbaren Bedarfs Möglichkeiten einer Wohnungsbauentwicklung. So ist u.a. aus heutiger Sicht nicht absehbar, wann das Gelände der ehemaligen Freiherr-von-Fritsch-Kaserne im Stadtteil Sahlkamp an der Grenze zum Stadtteil Bothfeld für eine Wohnungsbauentwicklung (s. Wohnkonzept 2025 und 177. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, erreichter Stand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03.06.2010 bis 02.07.2010, Drucksache Nr. 0653/2010) zur Verfügung stehen kann. Erfahrungsgemäß werden in erster Linie Baugrundstücke und Wohnraumangebote im räumlichen Umfeld des bisherigen Wohnstandortes nachgefragt.

Die erforderliche Abwägung der verschiedenen Belange (Erhalt von Freiflächen und ihrer Funktionen vs. Wohnbedarf der Bevölkerung) führt daher zu dem Ergebnis, dass auf die beabsichtigte Siedlungsentwicklung nicht verzichtet werden kann. Zudem trägt die beabsichtigte Entwicklung - regional betrachtet - auch zur Verkehrsvermeidung bei.

Mit der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Angebot an Wohnbauflächen im Nordostquadranten des hannoverschen Stadtgebiets und insbesondere im Stadtteil Bothfeld ergänzt. Das Plangebiet zeichnet sich hierfür wegen seiner unmittelbaren Lage am schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbahn), wegen seiner guten Erreichbarkeit über das Hauptverkehrsstraßennetz (Burgwedeler Straße) sowie wegen der in der Nähe vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und nicht zuletzt wegen der nahen Naherholungsmöglichkeiten (insbesondere Waldgebiet "Große Heide") aus.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet soll der Stadtteil Bothfeld als Wohnstandort zukunftsfähig gehalten werden. Damit wird auch dem Ziel aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 des BauGB Rechnung getragen, wonach in der Bauleitplanung auch die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen ist.

Die Entwicklungsfläche soll nach gegenwärtigem Bebauungskonzept die Errichtung von ca. 250 Wohneinheiten, vorrangig in Form des Geschosswohnungsbaus, ermöglichen. Davon ausgehend und in Anbetracht der guten Stadtbahnerschließung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.050 Kfz-Fahrten/Tag erwartet.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung auf der Basis aktueller Verkehrszählungen (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, August 2013) konnte nachgewiesen werden, dass eine Erschließung leistungsfähig und verkehrstechnisch durchführbar von Süden her, über die Bischof-von-Ketteler-Straße, erfolgen kann. Dabei ist sowohl die Querung mit der Stadtbahnlinie berücksichtigt, als auch der P&R-Platz an der Stadtbahnstation. Dagegen wird eine zusätzliche Anbindung im Norden des künftigen Wohngebietes an die Burgwedeler Straße wegen nur sehr geringer Entlastungseffekte (ca. 100 Kfz/Tag) als weder verkehrlich nutzbringend noch wirtschaftlich beurteilt. Ebenfalls kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass durch eine durchgehende Verbindung von Bischof-von-Ketteler-Straße und Carl-Loges-Straße durch den zu erwartenden Schleichverkehr mehr Nach- als Vorteile zu erwarten sind. Für die weitere Entwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist die Burgwedeler Straße mit einer aktuell ermittelten Querschnittsbelastung von 11.450 Kfz/24 h südlich der Kreuzung Bischof-von-Ketteler-Straße/Kurze-Kamp-Straße bzw. 10.850 Kfz/24 h nördlich davon hinreichend leistungsfähig.

Allgemeine Grünfläche

Am Westrand des künftigen Wohngebietes verbleibt die Darstellung "Allgemeine Grünfläche" zum Wohngebiet nördlich der Carl-Loges-Straße hin. Damit wird der bestehenden Nord-Süd-Grünverbindung mit seinem wertvollen Eichenbestand Rechnung getragen.

Zur Gliederung des künftigen Wohnquartiers und zur Aufrechterhaltung der klimaökologischen Funktion (s. Abschnitt 5.2.3) wird etwa im Verlauf des heutigen Feldweges eine weitere Grünverbindung, die im südlichen Teil auch Erschließungsfunktion hat, dargestellt.

Standortsymbole

Kindertagesstätte

Die angestrebte Wohnungsbauentwicklung löst einen zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen aus.

Im neu entstehenden Wohnquartier soll ein Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung (Kita/Krippe) untergebracht werden. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt diese Absicht - nicht lagegenau - durch ein entsprechendes Standortsymbol. Größe und Standort werden auf nachfolgender Ebene bestimmt

Spielpark

Im Zuge der Darstellung "Wohnbaufläche" soll das bisher im südöstlichen Teil des Plangebietes eingetragene Spielpark-Symbol in den Bereich der nordwestlich des geplanten Wohngebiets bestehenden Spielfläche im Vorbereich des Waldgebietes "Große Heide" verschoben werden.

Festplatz

Die bisher für einen Festplatz vorgesehene und im Flächennutzungsplan mit dem Standortsymbol gekennzeichnete Fläche an der Bischof-von-Ketteler-Straße wurde planungsrechtlich bisher nicht durch einen entsprechenden Bebauungsplan abgesichert. Tatsächlich hat hier seit mehreren Jahren kein Volksfest mehr stattgefunden, da die ausrichtende Schützengesellschaft Bothfeld von 1892 e.V. mittlerweile für ihr jährliches Schützenfest eine Fläche im EKZ Klein-Buchholz an der Adolf-Emmelmann-Straße nutzt.

Das Festplatz-Symbol soll gelöscht werden.

Park & Ride

Der im Südteil des Plangebiets südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße an der Stadtbahnstation befindliche Parkplatz wird mit einem Standortsymbol "Umsteigeeinrichtung (Park and Ride)" versehen. Er ist auch Bestandteil des P+R-Konzepts des aktuellen Nahverkehrsplans 2008 sowie des Entwurfs zum Nahverkehrsplan 2014.

Hauptverkehrsstraßennetz

Die Burgwedeler Straße erfüllt eine wichtige Hauptverkehrsstraßenfunktion als von Norden in die Stadt führende Verbindung. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptverkehrsstraßennetz geht allerdings davon aus, dass diese Funktion über den Straßenzug Prüßentritt / Burgwedeler Straße - Sünderstraße - Eulenkamp - Klingerstraße - Weidetorkreisel erfüllt wird. Demzufolge stellt er eine heute fehlende Verknüpfung mit der Langenforther Straße dar. Diese ist auf eine Netzkonzeption zurückzuführen, die bereits im Wirtschaftsplan Hannover von 1935 und im Flächennutzungsplan von 1950 enthalten war. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Hauptverkehrsstraße bestimmt die südöstliche Abgrenzung des Plangebiets der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Aufstellung des Masterplanes Mobilität 2025 (Beschlussdrucksache Nr. 2547/2010) wurde auch diese Planung überprüft und als grundsätzlich realisierbar eingestuft. Dazu heißt es: "Die Trassenführung der Burgwedeler Straße (Bothfeld) entlang der Stadtbahngleise ist planerisch berücksichtigt. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie den Siedlungsraum werden gering eingeschätzt. Die verkehrlichen und städtebaulichen Effekte werden positiv bewertet. Eine Realisierung ist aussichtsreich.". Die bei Umsetzung der Planung erforderliche Querung der Stadtbahntrasse etwa in Höhe Stadtfriedhof Bothfeld wäre zu bewältigen. Im südlichen Anschluss daran steht im Prinzip Raum für eine Trassenführung zur Verfügung

und ist rechtsverbindlich mit dem B-Plan Nr. 231 abgesichert; in der hiermit festgesetzten Straßenverkehrsfläche verläuft auch die heutige Stadtbahntrasse. Von daher gibt es aus verkehrplanerischer Sicht keine zwingenden Gründe, das langfristige Ziel aufzugeben.

Der verkehrliche Nutzen der Planung wird gestützt durch die Erkenntnisse des im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover erarbeiteten Verkehrskonzeptes Bothfeld (PGT, 2011). Die in diesem Rahmen vorgenommene Verkehrszählung mit Kennzeichenerfassung (hier relevant der Zählpunkt zwischen Lyonel-Feininger-Weg und Kurze-Kamp-Straße) zeigt u.a. einen deutlichen Anteil von Verkehren von / nach den Stadtteilen Oststadt und List.

Sollte eine künftige Überprüfung der im Flächennutzungsplan dargestellten Zielsetzung zu einem anderen Ergebnis führen, wäre eine Änderung einem gesonderten Verfahren zu überlassen.

5. (vorläufiger) Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

5.1 Einleitung

Die Einleitung enthält gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB:

- Kurzdarstellung der Ziele und des Planinhalts einschließlich der Beschreibung der Art und des Umfanges sowie des Bedarfs an Grund und Boden
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Behandlung bei dem Bauleitplan

Bezüglich der Planungsziele und der Planinhalte der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abschnitte 1 und 4 dieser Begründung verwiesen. Mit der Verwirklichung der Planungsziele ist eine Inanspruchnahme bisher baulich nicht genutzter und unversiegelter Flächen verbunden.

Als Auswirkungen auf die Schutzgüter sind grundsätzlich insbesondere zu erwarten

- der Verlust natürlicher Bodenfunktionen, auch der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser, durch Versiegelung unbebauter Flächen,
- erhöhter Schadstoffeintrag in den Boden,
- Verlust an bzw. Beeinträchtigung von natürlichen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Kleinklima.

Flächenbilanz:

(Die Flächenbilanz bezieht sich ausschließlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Arten der Nutzung im Vergleich der geltenden und der künftigen Darstellungen, jedoch nicht auf die real ausgeübte oder mögliche Nutzung; desgleichen erlaubt die Flächenbilanz keinen eindeutigen Rückschluss auf den Anteil an versiegelter Fläche. Aufgrund des Maßstabes und der generalisierten Zielaussage können die Flächengrößen der dargestellten Bauflächen von den festgesetzten Baugebieten in Bebauungsplänen abweichen.)

Wohnbaufläche	+	4,72 ha
Sportfläche	+	0,18 ha
Allgemeine Grünfläche	-	4,90 ha

Fachgesetze / übergeordnete Planungen

Für das 226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan sind beachtlich

- bezüglich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGB-NatSchG sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG),

Der konkret zu erwartende Umfang des Eingriffs wird erst auf der Bebauungsplanebene ermittelt und danach der Kompensationsbedarf und die Art der Kompensation festgesetzt; auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zunächst nur eine Grobabschätzung vorzunehmen und danach ggf. eine dem Maßstab des Flächennutzungsplanes entsprechende Darstellung zu treffen.

- bezüglich von Immissionen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen (insbesondere 16. Verordnung zum BImSchG - Verkehrslärmschutzverordnung) und weitere relevante Regelwerke zum Immissionsschutz (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, TA Lärm),
- das RROP 2005.

Fachplanungen

- Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover, s. Abschnitt 3.3.1
- Landschaftsplan Bothfeld-Vahrenheide, s. Abschnitt 3.3.2
- Städtebaulich-landschaftsplanerisches Rahmenkonzept, s. Abschnitt 3.3.2
- Forstlicher Rahmenplan für den Großraum Hannover 1997, s. Abschnitt 5.2.1
- Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover, s. Abschnitt 4

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

5.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und zeigt sich demgemäß strukturmäßig.

Besondere Bedeutung kommt dem Plangebiet als Vorfläche zum Waldgebiet "Große Heide" zu. Im Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Hannover 1997 ist der Wald mit folgenden Eintragungen verzeichnet:

- Siedlungsnaher Wälder und Waldränder, die vor weiterer Bebauung geschützt werden sollten
- Zur ruhigen Erholung regelmäßig oder stark aufgesuchte und entsprechend zu gestaltende Bereiche

Mit dem aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Mindestabstand zur Waldkante von ca. 60 m wird den Waldbelangen Rechnung getragen. Um dem durch die geplante Wohnbebauung zu erwartenden zusätzlichen Erholungsdruck zu begegnen, soll geprüft werden, in dem Abstandsstreifen zwischen künftiger Wohnbebauung und Waldrand Wege anzulegen. Die nähere Prüfung erfolgt auf nachgeordneter Ebene.

Um Aufschluss über die Bedeutung des Plangebiets für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erhalten, wurde eine naturschutzfachliche Untersuchung durchgeführt. In diesem Rahmen erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung sowie eine artenschutzrechtliche Betrachtung. Das Ergebnis der Untersuchung wurde im April 2014 vorgelegt ("Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 1784 in Hannover-Hilligenwöhrn", NZO GmbH, Bielefeld). Neben der Aufnahme der Biotoptypen und -strukturen sowie der Kartierung und Bewertung markanter Einzelbäume erstreckte sich die Erfassung der Fauna angesichts des Lebensraumpotentials auf die Avifauna (v.a. Brutvögel), auf Fledermäuse, Feldhamster sowie auf Holzkäferarten. Einbezogen in die Betrachtung war auch das nähere Umfeld des Plangebiets, insbesondere das nördlich gelegene Waldgebiet der "Großen Heide". Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Biotoptypen und -strukturen

Im Plangebiet nehmen zwei Ackerflächen mit angrenzenden Acker-Blühstreifen den wesentlichen Teil ein. Im Norden grenzt zum überwiegenden Teil der bodensaure Eichenmischwald an die Ackerflächen an. Im vorderen westlichen Bereich wird der aufgelichtete Wald als Hundeübungsplatz genutzt. Die Struktur des Waldes wird geprägt von teilweise über 80 Jahre alten Eichen und einem hohem Baumhöhlen- und Totholzanteil. Im Übergangsbereich befinden sich Gras- und Staudenfluren, nitrophile Staudensäume, Birken- und Zitterpappel-Pionierwaldstadien sowie einzelne Baumgruppen aus Eiche, Birke, Ahorn, Esche, Douglasie und Linde.

Der westliche Rand des Plangebietes ist geprägt von einer ein- bis mehrreihigen Baumreihe aus Eiche, Ahorn, Hainbuche und Zitter-Pappel, an die sich ein geschotterter Weg und ein Siedlungsbereich anschließen.

Südlich der westlichen Ackerfläche wird die Tennishalle von einer Gehölzreihe aus Eschen nach Norden und Osten abgegrenzt. Südlich davon befinden sich ein nitrophiler Staudensaum und ein gepflasterter Gehweg. Der Bolzplatz wird durch Strauch- bzw. Strauch-Baumhecken umfasst und von einer Eschenreihe zur Tennishalle abgegrenzt. Zwischen den Heckenstrukturen befinden sich kleinere Scher- und Trittrasenflächen.

Der Süden des Plangebietes (südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße) wird geprägt durch eine Grünlandfläche, auf dem ein Scher- und Trittrasen ausgebildet ist, sowie die Stellplatzfläche des P+R-Platzes mit einem großen versiegelten Flächenanteil und einigen gliedernden Gehölzen. Der Gehweg und die Straße, die zum Parkplatz führt, werden im Süden von Eichengruppen bzw. einzeln stehenden Eichen begleitet. Die Grünlandfläche wird nach Osten von einer Baum- und Gehölzreihe aus Eichen und Hainbuchen zum Sportplatz abgegrenzt. Im Bereich der Parkplatzfläche stehen inselartig einzelne Eichen und eine Buche geringen Alters. Im Randbereich des Parkplatzes wachsen mesophile Gebüsche aus Hasel und Hartriegel.

Die Biotoptypen bzw. -strukturen mit höherer Bedeutung sind danach eindeutig am Rand der vorgesehenen Wohnbauflächen gelegen.

Avifauna

Die Erfassung von Eulen und Käuzen erfolgte an insgesamt drei Terminen im März und April. Eine vollständige Brutvogelkartierung fand an vier weiteren Untersuchungsterminen zwischen April und Juli 2013 statt.

Insgesamt wurden 29 Vogelarten im Untersuchungsgebiet angetroffen. Von ihnen brüteten 16 sicher im Plangebiet (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Gartenbaumläufer, Gimpel, Kleiber, Kohlmeise, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Streng geschützte Arten nach § 10 Abs. 2 Nr. 11

BNatSchG befinden sich nicht darunter. Es handelt sich nach der Roten Liste Niedersachsen um nicht im Bestand gefährdete Arten, die weit verbreitet und anpassungsfähig sind. Weitere Arten, zu denen auch streng geschützte gehören (Grünspecht, Mäusebussard, Mittelspecht und Waldkauz), brüteten im Umfeld des Plangebietes und nutzten es teilweise als Nahrungsgast. Die Revierzentren dieser Arten befanden sich im nördlich gelegenen Eichenmischwald aber in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der streng geschützte Sperber trat nur als Nahrungsgast auf.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermausaktivitäten erfolgte an insgesamt fünf Terminen von April bis August. Es wurden im Plangebiet und in der näheren Umgebung insgesamt sechs Fledermausarten nachgewiesen (Breiflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus). Hinzu kommt noch eine nicht näher bestimmbare Art der Gattung Bartfledermaus. Darüber hinaus wurden weitere Fledermausrufe registriert, die nicht mit Sicherheit bis auf Artniveau bestimmt werden konnten. Die Fledermausaktivitäten konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet hauptsächlich auf die Waldrandzone der "Großen Heide" und im Plangebiet auf die Gehölzreihen an der Bischof-von-Ketteler-Straße und am Westrand sowie auf den zentral gelegenen Feldweg. Von den festgestellten Arten sind vier typische Waldarten (Großer Abendsegler, Große oder Kleine Bartfledermaus, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus).

Fledermausquartiere weist das Plangebiet nicht auf.

Feldhamster

Die gezielte Suche nach Hinweisen auf das Vorkommen des Feldhamsters brachte keine Ergebnisse: Feldhamster wurden während der gesamten Untersuchungszeit im Jahr 2013 im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Holzkäferarten

Aufgrund des alten Baumbestandes und des hohen Totholzanteils im nördlich des Plangebietes gelegenen Eichenmischwald wurde eine mögliche Nutzung durch alt- bzw. totholzbewohnende Käfer untersucht. Zielgruppe hierbei waren besonders seltene Arten wie Hirschkäfer, Eremit (Juchtenkäfer), Großer Eichenbock (Eichenheldbock) und Balkenschröter. Hierzu wurden insbesondere ältere Eichen und Buchen sowie liegendes und stehendes Totholz auf Spuren und das Vorhandensein von Käfern inspiziert. Im Ergebnis wurden keine Individuen dieser Holzkäferarten im Plangebiet und in der näheren Umgebung festgestellt.

Bewertung aus der Sicht des Artenschutzes

Im Gegensatz zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten sowie Wanderkorridoren nur dann von artenschutzrechtlicher Bedeutung, wenn es sich um essenzielle Flächen im Zusammenhang mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt. Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche und der innerstädtischen Lage keine essenziellen Nahrungs- und Jagdhabitats für die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten auf.

Aufgrund der festgestellten Vogelarten Mittelspecht, Grünspecht, Mäusebussard und Waldkauz sowie der Fledermausarten Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Fransenfledermaus und Wasserfledermaus, die insbesondere den nördlichen Waldrand und Saumbereich als Revierstandorte bzw. Jagdhabitats nutzen, wären grundsätzlich artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, wenn eine Bebauung bis an den Waldrand heranreichen würde.

Für die festgestellten Zielarten wird lt. naturschutzfachlicher Untersuchung zur Gewährleistung der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie für die Nahrungshabitate ein hinreichender Abstand der geplanten Bebauung und der Wegeführung zum Waldrand als notwendig beurteilt. Bei einem Abstand von ca. 60 m wären nach Auffassung des Gutachters artenschutzrechtliche Konflikte für diese Arten durch das Planvorhaben sicher auszuschließen. Diese pauschale Abstandsforderung resultiert aus den Untersuchungsergebnissen und berücksichtigt die Lebensraumanforderungen und Verhaltensweisen dieser Zielarten. Des Weiteren sollte eine Wegeführung in der Grünfläche zwischen Wald und Bebauung einen Mindestabstand von 30 m zum Waldrand einhalten. Begründung dafür ist der hohe Anteil von Alt- und Totholz im direkten Waldrandbereich. Die dort vorhandenen Bäume sollen ohne Konflikte durch Verkehrssicherungspflichten erhalten werden können und sich ggf. weiter bis zu einer natürlichen Zerfallsphase entwickeln. Nur so kann z. B. eine ausreichende Lebensraumqualität für den seltenen Mittelspecht gesichert werden.

Das der naturschutzfachlichen Untersuchung zugrunde gelegte Bebauungskonzept wurde in Abstimmung mit dem die Untersuchung durchführenden Büro überarbeitet, um den o.g. artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nachkommen zu können.

Danach wird zwar der geforderte pauschale Mindestabstand von 60 m der geplanten Bebauung zum Waldrand noch von acht geplanten Gebäuden unterschritten. Als Ausgleich dafür sieht das Konzept aber vor, den Raum zwischen Waldrand und geplanter Bebauung, die Grünflächen sowie die Gartenanlagen der angrenzenden Wohnnutzung naturnah zu entwickeln. Durch Umsetzung dieser Maßnahmen kann nach Einschätzung des Gutachters trotz des in Teilbereichen geringeren Abstandes zum Waldrand eine naturnahe Pufferzone entstehen, die gleichzeitig Lebensraum für die Zielarten (insbesondere die Fledermausarten) bietet. Die am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Hochhecke (ebenfalls mit Alt- und Totholz) soll vollständig erhalten bleiben. Nördlich der Tennishalle wird eine Grünverbindung durch Gehölzentwicklungen gestärkt. Die zentrale Erschließung des Gebietes nimmt den vorhandenen Wegeverlauf und die in den Waldrand integrierten Eichengruppen auf. Der Waldbestand im Bereich des Hundeübungsplatzes kann nach Aufgabe der Nutzung optimiert und naturnah entwickelt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind nach dem Endbericht der naturschutzfachlichen Untersuchung notwendig und geeignet, um artenschutzrechtliche Konflikte durch das Vorhaben zu vermeiden.

Hinsichtlich des Brutvogelvorkommens im Plangebiet wird im Endbericht festgestellt, dass nur eine sehr kleine Fläche und damit auch nur ein Bruchteil der lokalen Population der erfassten Arten möglicherweise betroffen ist. Unter dieser Voraussetzung wird eine artenschutzrechtlich relevante Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Arten und damit etwa die Erfüllung eines Verbotstatbestandes wie der erheblichen Störung ausgeschlossen.

Weiter wird für diese häufig vorkommenden Vogelarten davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Durch das Vorhaben bleiben die Bäume des nördlich gelegenen Eichenmischwaldes in vollem Umfang erhalten, so dass die vorhandenen Biotopstrukturen, wie Baumhöhlen, Altbäume und Totholzbestände auch weiterhin als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten zur Verfügung stehen. Ebenfalls erhalten bleiben die Gehölzbestände im Westen des Plangebietes entlang des Schotterweges und im Süden entlang der Tennishalle. Auch die hier vorhandenen Lebensstätten bleiben für die genannten Tierarten weiterhin nutzbar. Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen stellen keine besonderen oder seltenen Strukturen dar, so dass durch das Vorhaben verloren gehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an anderer Stelle im räumlich funktionalen Zusammenhang neu entstehen können.

Abschließend wird festgestellt, dass unter Beachtung der o.a. Maßnahmen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen stehen.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover kommt der Planfläche im regionalen Maßstab zum Teilaspekt "Arten und Biotope" keine besondere Biotopbedeutung zu ("Biotoptyp mit geringer Bedeutung").

Eine herausgehobene Bedeutung für den Tier- / Pflanzenartenschutz wird nicht angegeben.

Die Lage im Einflussbereich von Lärm durch Verkehrsanlagen wird ergänzend festgestellt.

5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktion

Die Bodenkundliche Stadtkarte Hannover 1:25.000 weist für das Plangebiet den Bodentyp Mittleren Podsol aus. Es handelt sich hierbei um einen Boden mit einer starken Horizontdifferenzierung in der Profilabfolge. Als Bodenart ist Sand (saalezeitlicher Geschiebedecksand) über glazifluviatilen Ablagerungen angegeben.

Die zusammenfassende Karte der Schutzwürdigkeit der Böden in Hannover (IFUA Institut für Umweltanalyse Projekt GmbH, 2009) enthält Angaben zu den für die Stadt Hannover als relevant angesehenen Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte). Für das Plangebiet liegen Informationen auf Grundlage der Bodenkundlichen Stadtkarte 1:25.000 vor.

Die Aussagesicherheit der Bodenfunktionsbewertung wird für den überwiegenden Bereich des Plangebietes maßstabsbedingt als sicher eingestuft.

Lebensraumfunktion

Die Naturnähe der Böden ist im mittleren Bereich des Plangebietes als "hoch" einzustufen. Lediglich in den nördlichen und südlichen Randbereichen ist auf Grund der Nutzung eine mittlere bis geringe Naturnähe der Böden vorhanden. Das Biotopentwicklungspotenzial als Parameter für die Standorteignung natürlicher Pflanzengesellschaften (Extremstandorte) ist nach Auswertung der Bodenfunktionskarte als mittel zu bezeichnen. Es liegen keine Extremstandorte vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Mittleren Podsoles und des Mittleren Podsol-Gleys wird als hoch beschrieben, bezogen auf den mittleren Horizontbereich und im Vergleich zu den im Stadtgebiet vorkommenden Böden.

Regelungsfunktion

Nach den in der Bodenfunktionskarte getroffenen Angaben ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Bodenart im überwiegenden Planbereich als mittel einzustufen.

Filter- und Pufferfunktion

Das Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen) wird überwiegend als hoch bewertet.

Archivfunktion

Die im Planbereich vorkommenden Böden erfüllen keine Archivfunktion. Unmittelbar nordöstlich grenzen Heidepodsole an das F-Plan-Gebiet. Dieser Bodentyp erfüllt auf Grund seiner Entstehung eine Archivfunktion (Kulturgeschichte). Maßstabsbedingt ist nicht auszuschließen, dass sich die Heidepodsole bis in den Bereich des Plangebietes erstrecken.

Zusammenfassend wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Planbereich auf Grund der Naturnähe und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als "hoch" ausgewiesen.

Nachrichtlich:

Die Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover ordnet der Planfläche zum Teilaspekt "Boden" keine besondere natürliche oder Archivfunktion zu.

5.2.2.2 Grundwasser

Der Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Hannover von 1990 ist zwar durch den Landschaftsrahmenplan der Region Hannover abgelöst worden (s. 3.3.1), die seinerzeitigen Feststellungen zur Grundwasserneubildung und zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung haben jedoch weiterhin Gültigkeit.

Danach liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit potentiell und real geringer Grundwasserneubildungsrate (0-75 mm/a, Landschaftsrahmenplan Hannover, Karten 3.3-6 und 3.3-7). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch ausgeprägt (Landschaftsrahmenplan Hannover, Karte 3.3-8).

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 1 und 1,5 m. Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen auf Belastungen des Bodens (s. Abschnitt 5.2.2.5) wurde allerdings bei den vorgenommenen Bohrungen Grundwasser bis zur Tiefe von 2,0 m unter Gelände nicht angetroffen. In jedem Falle sind Schadstoffeinträge in den Boden möglichst zu vermeiden.

Angesichts der in westlicher Richtung verlaufenden Grundwasserfließrichtung können Auswirkungen für das Waldgebiet der Großen Heide ausgeschlossen werden. Möglichkeiten der gezielten Regenwasserversickerung sind zu prüfen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich möglich. Die weitere Prüfung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene, auf der auch ggf. erforderliche Festsetzungen getroffen werden.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover zum Teilaspekt "Wasser" liegt das Plangebiet angesichts der landwirtschaftlichen Nutzung in einem "Bereich mit hoher oder sehr hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation".

5.2.2.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

5.2.2.4 Zusammenfassende Bewertung zu den Schutzgütern Boden / Wasser

Für die im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden gelten die allgemeinen Vorsorgegrundsätze (z.B. gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB). Das Planungsziel wird im überwiegenden Teil des Plangebietes zu Versiegelung des Bodens und Verlust seiner natürlichen Funktionen führen. Im Wesentlichen beeinträchtigen folgende Faktoren den Boden:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung,
- Schadstoffeintrag in den Boden, insbesondere während der Bauphase.

Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz:

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. Eine dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung durch Zisternen, Versickerungsmulden und/oder Dachbegrünungen sowie Vorgaben zur

Verwendung versickerungsfähiger Beläge sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes empfehlenswert. Eine gezielte Regenwasserversickerung ist nur möglich, wenn sie für das Grundwasser schadlos erfolgen kann.

Mit der geplanten Bebauung werden die Verhältnisse bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser nachteilig verändert. Ob zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung eine gezielte Versickerung von Regenwasser in Betracht kommt und durch welche Maßnahmen sie bewirkt werden kann, wäre im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen. In diesem Rahmen ist auch zu prüfen, inwieweit der Anteil an Bodenversiegelung gemindert werden kann.

5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen

Im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Nutzung kann grundsätzlich ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden (durch Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln) verbunden sein. Zur Klärung, ob im Plangebiet mit derartigen Belastungen des Bodens gerechnet werden muss, wurden im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover orientierende Untersuchungen vorgenommen (Altlasten + Planung - Büro für Erfassung, Erkundung und Sanierung von Altlasten, Hannover, Oktober 2013). Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet, das auch den Planteil südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße umfasste, 150 Rammkernsondierungen bis in 1 - 2 m unter Gelände ausgeführt. Dabei zeigte sich die 0,2 bis 0,5 m unter Geländeoberfläche mächtige humose feinsandige bis mittelsandige Bodenschicht weitestgehend unauffällig. Nur vereinzelt waren Fremdbestandteile wie Ziegelbruch und Schotter festzustellen. Im Bereich des Parkplatzes an der Burgwedeler Straße wurden Verfüllungen festgestellt.

Die auf Pflanzenschutzmittel analysierten Mischproben aus dem oberen humosen Bearbeitungshorizont (0 bis max. 0,5 m Tiefe unter Geländeoberkante) und die Mischproben aus dem Horizont 1-2 m Tiefe unter Geländeoberkante zeigen keine Konzentrationen von Pflanzenschutzmitteln über den jeweiligen Nachweisgrenzen an. In den analysierten Mischproben aus dem ersten Bohrmeter liegen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen vor. Die orientierenden Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass das Plangebiet aus Altlastensicht ohne Einschränkungen zur Wohnbebauung genutzt werden kann. Insbesondere sind die Vorsorgewerte für Kinderspielflächen der Landeshauptstadt Hannover bezüglich der untersuchten Einzelstoffe unterschritten.

5.2.2.6 Belastungen des Bodens mit Kampfmitteln

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Eine Bombardierung / Kampfeinwirkung im Plangebiet ist bekannt. Da durch die Kampfmittelbegleitung zu den orientierenden Untersuchungen ein Rest einer Stabbrandbombe auf der Fläche gefunden wurde, sind die künftigen Baumaßnahmen durch entsprechende Fachfirmen für Kampfmittelbeseitigung zu begleiten.

5.2.3 Schutzgüter Luft und Klima

Zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover liegt seit Oktober 2004 das im Auftrag der Stadt von der Fa. GEONET (Umweltplanung und GIS-Consulting GbR) erstellte "Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover" vor. Untersucht wurde auf der Grundlage von Modellrechnungen im 100 m-Raster im Sinne eines "worst case-Szenarios" die räumliche Ausprägung der vom Hauptverkehrsstraßennetz Hannovers ausgehenden Luftschadstoffe während einer austauscharmen Wetterlage. Dargestellt werden die Immissionsfelder exemplarisch für den Parameter Stickstoffdioxid (NO₂). Die Modellrechnungen für Benzol und Dieselruß zeigen ähnliche Ergebnisse. Danach weist der Änderungsbereich nur in der östlichen Hälfte eine potentiell überdurchschnittliche NO₂-Belastung auf. Es ist allerdings angesichts der geringen mit der Planung verbundenen Mehrbelastungen nicht damit zu rechnen, dass sich die Belastungssituation entscheidend nachteilig verändert oder dass - umgekehrt - ein Verzicht auf das Planungsziel zu einer Verbesserung der Belastungssituation führen würde.

Auf diesem Konzept aufbauend bzw. es fortführend stellt die Arbeit "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Juni 2006) fest, dass die an den Änderungsbereich anschließenden Siedlungsflächen als bioklimatisch "gering belastet" zu bewerten sind.

Unbebaute Freiflächen haben grundsätzlich für die Frischluftversorgung eine Bedeutung. Kaltluftproduktionsflächen und Kaltluftabflüsse sind vor allem während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung, da sie eine Belüftung immissionsbelasteter und/oder bioklimatisch belasteter Wohnbereiche bewirken können. Austauscharme Wetterlagen treten in Hannover im Mittel an 20 % der Jahresstunden auf. Nach der Klimafunktionskarte gehört das Plangebiet zu den Kaltluftliefergebieten, die Kaltluftproduktion findet nach dem seinerzeitigen Betrachtungsraaster dort danach allerdings nur in sehr geringem Umfang statt, in noch geringerem Maße im Bereich des nördlich angrenzenden Waldgebietes "Große Heide". Ein Kaltluftabfluss über unbebauten Freiflächen wird nicht verzeichnet.

Um genaueren Aufschluss über die lokalklimatischen Auswirkungen einer künftigen Wohnbebauung im Plangebiet zu erhalten, hat die Landeshauptstadt Hannover eine entsprechende Untersuchung beauftragt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Juli 2013). Grundlage der Modellrechnung war ein Bebauungskonzept mit dem Stand von Januar 2013. Dieses umfasste einen Planbereich gemäß den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zum Bebauungsplan Nr. 1784. Die Untersuchung umfasste

- die Simulation einer wolkenlosen, windschwachen Wetterlage im Sommer mit dem dreidimensionalen Klimamodell FITNAH in einer hohen räumlich Auflösung von 10 m,
- die Auswertung der Nachtsituation (04 Uhr) für den derzeitigen Bebauungszustand sowie einem Planszenario; berechnet wurden das Kaltluftströmungsfeld, der Kaltluftvolumenstrom sowie die Lufttemperatur,
- die Berechnung von Differenzen zwischen Plan- und Istzustand zur Ermittlung der betroffenen Räume im Umfeld der Planfläche.

Im Rahmen dieser Untersuchung wird festgestellt, dass das Plangebiet zusammen mit den nördlich angrenzenden Flächen ein bedeutsames Kaltluftliefergebiet darstellt. Die hier gebildete Kaltluft strömt über die Planfläche hinweg bis zu 1.000 m in Richtung Süden. Gleichzeitig werden auch die angrenzenden Siedlungsflächen gut durchlüftet, vor allem der Bereich östlich der Burgwedeler Straße. Es war daraufhin zu untersuchen, in wieweit die Luftaustauschprozesse und die Durchlüftung der bestehenden Siedlungsflächen beeinträchtigt werden.

In der Modellrechnung wird festgestellt, dass sich infolge der geplanten Bebauung die Temperaturverhältnisse in der Nachtsituation im bestehenden Siedlungsraum nicht verändern. Zur Nachmittagszeit (14 Uhr) klingt der Anstieg der Lufttemperatur über dem Plangebiet bis zur Burgwedeler Straße ab, so dass im Bestand selbst keine Veränderungen zu beobachten sind.

Das in der Modellrechnung zugrunde gelegte Bebauungskonzept führt dazu, dass sich die Strömungsgeschwindigkeit des Kaltluftabflusses abschwächt, besonders deutlich in Richtung der Bezirkssportanlage. Eine Abnahme der Durchlüftung ist auch innerhalb der benachbarten Siedlungsflächen östlich der Burgwedeler Straße zu verzeichnen. Gleichzeitig wird das Bau- und Erschließungsgebiet über die westliche Abstandsfläche zur Siedlung Carl-Loges-Straße sowie über die geplanten Erschließungsstraßen durchlüftet. Die große Menge der weiter nördlich entstehenden Kaltluft führt zu Düseneffekten zwischen den geplanten Gebäuden und kleinräumig hohen Strömungsgeschwindigkeiten

Für die Bewertung klimatischer Aspekte in der räumlichen Planung gibt es derzeit keine verbindlichen Vorgaben. Gebräuchliches Beurteilungskriterium ist die bioklimatische Situation, die sich z.B. im Luftaustausch und der Lufttemperatur widerspiegelt. Nach dem Fazit der Untersuchung wird die Verringerung der Durchlüftung im Umfeld der geplanten Bebauung als erheblich eingestuft. Um diese Auswirkungen aufzufangen, empfiehlt der Gutachter Modifizierungen im Bebauungskonzept (z.B. Nord-Süd ausgerichtete Schneisen).

Allerdings ist festzustellen, dass selbst bei der errechneten zu erwartenden Abnahme der Durchlüftung benachbarter Wohnquartiere im stadtweiten Vergleich immer noch günstige klimatische Bedingungen vorherrschen werden.

Die beabsichtigte Bebauung hat neben lokal begrenzten Auswirkungen auf Luft und Mikroklima auch durch erhöhten CO₂-Ausstoß Einfluss auf das globale Klima. Bereits in der verbindlichen Bauleitplanung ist demnach eine energieeffiziente und solaroptimierte Planung z.B. über Gebäudeausrichtungen anzulegen. Eine energiesparende bzw. energetisch hocheffiziente, über gesetzliche Forderungen zur Wärmedämmung hinausgehende Bauweise, die Ausnutzung passiver und/oder aktiver Solargewinne, der Einbau von emissionsarmen Heizanlagen und andere mögliche Maßnahmen zur Verminderung von CO₂-Emissionen sollen bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes beachtet werden, um die Schadstoffbelastung der Luft auf das gebotene Minimum zu beschränken.

Die mit der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Darstellung einer zentralen Grünverbindung soll o.a. der klimaökologischen Empfehlung zum Funktionserhalt des Kaltluftabflusses Rechnung tragen. Möglichkeiten, diesen Belangen darüber hinaus z.B. auch durch Gebäudestellungen Rechnung zu tragen, sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu prüfen.

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover hat der Planbereich zum Teilaspekt "Klima" keine Bedeutung für die Kaltluftlieferung oder den Kaltluftabfluss. Ein schmales Band diagonal von Nordost nach Südwest über den Planbereich verlaufend wird als "Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen" bezeichnet. Diese Feststellungen sind allerdings dem regionalen Maßstab mit dementsprechendem grobem Betrachtungsraster geschuldet. Die kleinräumliche Betrachtung kommt dagegen zu den o.g. dargestellten Ergebnissen.

5.2.4 Schutzgut Mensch

5.2.4.1 Schallimmissionen

a) auf den Änderungsbereich einwirkende Lärmereignisse

Straßenverkehrslärm

Die geplante Wohngebietserweiterung ist gegenüber den von der BAB A 2 ausgehenden Schallimmissionen durch das Waldgebiet "Große Heide" weitgehend abgeschirmt. Der Schallimmissionsplan Hannover 2009 (SIP) zeigt für die verbleibende Belastung als errechneten Tagwert für den weitaus überwiegenden Bereich der geplanten Wohnbebauung von >50-55 dB(A) und einen Nachtwert von >45-50 dB(A). Im Nahbereich der Burgwedeler Straße liegen die Werte um 5 dB(A) höher. Nach dem Konfliktplan Straße des SIP ergibt sich damit im Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung; für Reine und Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts), dass die Tagwerte eingehalten werden und die Nachtwerte leicht überschritten werden.

Für die geplante Wohnbebauung ist von der Baugebietsart des "Allgemeinen Wohngebietes" auszugehen. Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 für die Bauleitplanung sollen bei diesem Baugebietstyp die Außenpegel von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Damit liegen die für den SIP errechneten Schallimmissionen für die Nachtzeit geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005. Sofern der anzustrebende Innenraumpegel von 45 dB(A) nicht bereits aufgrund der nach der Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster erreicht wird, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung weitere Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen.

Schienenverkehrslärm

Weitere Verkehrsimmissionen können aus dem Betrieb der am östlichen Rand des Plangebiets gelegenen Stadtbahntrasse resultieren. Der SIP 2009 verzeichnet für die darauf zurückzuführende Belastung im gesamten Änderungsbereich eine Tagesbelastung von der Trasse ausgehend betrachtet zwischen 55 und 40 dB(A), die Nachtbelastung liegt um 5 dB(A) niedriger. Direkt an der Trasse liegen die Werte um jeweils weitere 5 dB(A) höher. Hinsichtlich notwendigen Lärmschutzes gelten die Aussagen zum Straßenverkehrslärm.

Sport- und Freizeitlärm

Durch den Betrieb der im Süden bzw. Südwesten des Plangebiets gelegenen Bezirkssportanlage können Lärmimmissionen auch auf das künftige Wohngebiet einwirken. Hier lägen dann vergleichbare Verhältnisse vor wie weiter westlich an der Carl-Loges-Straße. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit diesbezüglich Festsetzungen zu treffen sind, die eine konfliktfreie Nachbarschaft der Nutzungen ermöglichen. Nach lärmtechnischer Einschätzung kann dies mit einem Abstand von 55 m zu den Sportanlagen erreicht werden.

b) Von dem Änderungsbereich ausgehende Lärmereignisse

Mit der geplanten Wohnungsbauentwicklung sind nach gegenwärtigem Baukonzept etwa 250 Wohneinheiten zu erwarten.

Damit ist auch zusätzlicher Kfz-Verkehr verbunden, der nach Südosten über die Bischof-von-Ketteler-Straße mit Anschluss an die Burgwedeler Straße abzuwickeln wäre (s.a. Abschnitt 4). Damit werden bestehende Wohngebiete durch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr im Ziel- und Quellverkehr nicht berührt.

Nach der verkehrstechnischen Untersuchung von August 2013 (s. Abschnitt 4) zeigt die Burgwedeler Straße im Abschnitt südlich der Autobahn A 2 eine aktuelle Querschnittsbelastung von 10.850 Kfz/24 h auf, die südlich der Kreuzung Bischof-von-Ketteler-Straße / Kurze-Kamp-Straße um 600 Kfz/24 h ansteigt. Das durch die Realisierung der Planungsabsichten zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist demgegenüber als nicht wesentlich einzuschätzen. Dafür spricht auch die direkte Lage an der Stadtbahn, die mit einer Fahrzeit von 20 Minuten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglicht und daher geeignet ist, die Inanspruchnahme des privaten Kraftfahrzeugs zu mindern.

5.2.4.2 Lufthygiene

Zur Lufthygienesituation wird hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen auf Abschnitt 5.2.3 verwiesen. Infolge der Bebauung wird sich das Lokalklima verändern (Erwärmung über Siedlungsgebieten, Zunahme der Durchlüftung im Plangebiet, Abnahme der Durchlüftung in der Umgebung). Es ist zu erwarten, dass sich im Plangebiet die gleichen lufthygienischen Verhältnisse ergeben werden, wie in dem westlich angrenzenden Wohngebiet nördlich der Carl-Loges-Straße. Hierfür verzeichnet die Klimafunktionskarte (s. Abschnitt 5.2.3) eine nur geringe bioklimatische Belastung.

5.2.4.3 Erholungsfunktion der Landschaft

Eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung des Menschen besteht für das Plangebiet nur in der Eigenschaft einer dem Waldgebiet "Große Heide" vorgelagerten Freifläche, durch die der Waldrand vom Wohngebiet nördlich Carl-Loges-Straße, der Bischof-von-Ketteler-Straße, der Burgwedeler Straße und von den Wohngebieten östlich der Burgwedeler Straße sichtbar ist. Eine eigene Erholungsfunktion besitzt sie dagegen nicht. Im Zuge der Entwicklung des geplanten Wohnquartiers können am nördlichen Rand durch entsprechende Gestaltungen neue Qualitäten der Erholung (z.B. gestaltete Grünverbindungen) geschaffen werden.

Infolge der geplanten Wohnbebauung wird auch das Waldgebiet "Große Heide" in zusätzlichem Maße durch Erholungssuchende frequentiert werden. In dem aus Sicht des Naturschutzes und zur Erhalt der Waldfunktionen erforderlichen Abstandsstreifen von mindestens ca. 60 m könnten Wege angelegt werden, die den Erholungsdruck aus dem Wald heraushalten. Dabei sollten diese Wege möglichst nah an der nördlichen Kante der Wohnquartiere geführt werden. Die nähere Prüfung erfolgt auf nachgeordneter Ebene.

5.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Hinsichtlich des Ortsbildes vermittelt das Plangebiet den Charakter einer freien Landschaft. Mit der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Siedlungsrand des Stadtteils Bothfeld westlich der Burgwedeler Straße neu definiert. Die Freifächensituation geht verloren. Unter Abwägungsgesichtspunkten ist jedoch die Inanspruchnahme dieser Freifläche zur Deckung des Wohnbedarfs unverzichtbar (s. a. Abschnitt 4).

Nachrichtlich:

Nach der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird die Planfläche zum Teilaspekt "Landschaftsbild" als "Landschaftsteilraum mit hoher Bedeutung" eingestuft.

5.2.6 Natura 2000

Im Änderungsbereich sowie in seiner unmittelbaren und näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Gebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesen oder zur Ausweisung gemeldet. Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000 sind daher mit den Planungszielen nicht verbunden.

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung im architektonischen oder archäologischen Sinn darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kultur- und sonstige schützenswerte Sachgüter, die von den Planungszielen negativ betroffen oder im Bestand gefährdet sein könnten, sind im Änderungsbereich und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter aus. Sie sind ökosystemar, d.h. es bestehen funktionale und strukturelle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. So führt die Versiegelung zu vermehrtem Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verminderter Grundwasseranreicherung, zu einem Anstieg der lokalen Temperaturen sowie zur Abschwächung der Durchlüftung benachbarter Wohngebiete. Ferner wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen eingeschränkt bzw. vernichtet.

Sofern Möglichkeiten zur Verringerung des Versiegelungsanteils in Betracht kommen, könnte dadurch ein Teil der Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

5.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ergänzung des Wohnbauflächenangebots im Stadtteil Bothfeld auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Realisierung dieses Planungsziels führt zu nachteiligen Umweltauswirkungen insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, ferner auf das Orts- und Landschaftsbild. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu befürchten. Kultur- oder Sachgüter sind von den Planungszielen nicht betroffen.

Der bedarfsgerechten Fortentwicklung des Wohnstandortes Bothfeld wird auch angesichts der direkten Erschließung durch den schienenengebundenen ÖPNV als vorrangig gegenüber dem Verzicht auf den Eingriff in die Umweltschutzgüter bewertet, zumal entgegenstehende, unüberwindbare Aspekte des Naturschutzes nicht zu erkennen sind.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erwartet eine "Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung".

Mit Durchführung der Planung werden die in Abschnitt 5.2.9 zusammenfassend beschriebenen Auswirkungen verbunden sein. Insbesondere würde sich der Oberflächenwasserabfluss erhöhen und ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Durch die Inanspruchnahme einer Freifläche würde das Orts- und Landschaftsbild verändert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt wird. Veränderungen der Umweltsituation würden voraussichtlich nicht eintreten. Allerdings könnte ein Siedlungspotential mit hoher Lagegunst nicht genutzt werden.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Umweltbelange dar. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch vorausschauende Planungsüberlegungen zu unterlassen bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken und entsprechende Wertverluste angemessen auszugleichen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind zu prüfen und zu beschreiben bzw. im Flächennutzungsplan entsprechend darzustellen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann im Allgemeinen angesichts seiner nur grundsätzlichen Zielaussagen lediglich eine Grobabschätzung vorgenommen werden. Die konkreten Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind auf der Bebauungsplan-Ebene zu bestimmen, wenn der tatsächliche Umfang der zulässigen Eingriffe zuverlässig beurteilt werden kann.

Bei der Ermittlung und Bewertung des Eingriffes sind die geltenden Darstellungen mit den geplanten zu vergleichen.

Mit der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes werden hinsichtlich der beabsichtigten Wohnungsbauentwicklung Eingriffe in Natur und Landschaft und ihrer Leistungsfähigkeit vorbereitet, die sich in erster Linie auf die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden erstreckt. Die Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen ist daher erforderlich.

5.4.1 Vermeidung

Die Verwirklichung der Planungsziele führt zu den in Abschnitt 5.2 beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Auswirkungen sind unvermeidbar.

5.4.2 Verringerung

Maßnahmen zur Verringerung können sein: Gezielte, schadlose Regenwasserversickerung, energieeffiziente Bauweise mit immissionsarmen Heizanlagen bzw. immissionsarmer Energieversorgung, möglichst hoher Freiflächenanteil auf neuen Baugrundstücken, geringe Ausbaubreite von Verkehrsanlagen, Schallschutz. Sofern die Regenwasserversickerung bei ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse nicht zur Anwendung gebracht werden kann, ist eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser in jedem Falle sicherzustellen. Geeignete Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen innerhalb der Baugebiete sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu beschreiben und - soweit planungsrechtlich möglich - auf der Bebauungsplan-Ebene festzusetzen.

5.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soll möglichst im Plangebiet oder in räumlicher Nähe zum Plangebiet erfolgen. Ein Ausgleich wird im Plangebiet nur teilweise zu erreichen sein, so dass voraussichtlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Der konkrete Kompensationsbedarf und geeignete Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu ermitteln. Da die Flächen im Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt werden, was im Allgemeinen mit einer niedrigen Biotopbewertung verbunden ist, ist ein Ausgleich schon mit im Flächenumfang geringen Maßnahmen möglich und lässt sich überwiegend durch ökologische Aufwertungen erreichen. Grundlage für die Eingriffsbewertung ist die Bestandserhebung und -bewertung. Das konkrete Maß der Ausnutzung und sich daraus ergebende Ausgleichsbedarfe werden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ermittelt. Die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt. Ausgleichsflächen mit einer Größe >1 ha wären auch im Maßstab des Flächennutzungsplanes bedeutsam.

Nach Ersteinschätzung zum Ausgleichsbedarf auf der Grundlage des gegenwärtigen Nutzungskonzeptes besteht ein Ausgleichsbedarf in der Größe von 2,2 ha, der im Plangebiet untergebracht werden kann. Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass zusätzlich ein externer Ausgleich erforderlich wird, so wird die Größenordnung sicher unter 1 ha liegen und somit unterhalb der Relevanzschwelle des Flächennutzungsplanes.

5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten benannt werden, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

5.5.1 Planungsalternativen bzgl. des Standortes

Bei der Erweiterung des bestehenden Wohngebiets im westlichen Teil Bothfelds sind insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

Mit der 226. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, eine Weiterentwicklung des Stadtteiles Bothfeld als Wohnstandort vorzunehmen und das Wohnbauflächenangebot gemäß den zum Wohnkonzept 2025 gewonnenen Erkenntnissen zu erhöhen. Für die angestrebte Siedlungsentwicklung stehen anderweitige Potentiale im Stadtteil, mit denen das Ziel der Erhöhung des Angebots an Grundstücken für den Wohnungsbau in gleicher Weise und mit geringeren Umweltauswirkungen erreicht werden könnte, derzeit und auf längere Sicht nicht zur Verfügung. Standortbezogene Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht (vgl. Abschnitt 4).

5.5.2 Planungsalternativen im Änderungsbereich

Der Flächennutzungsplan verfügt entsprechend seines Auftrages, die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen aufzuzeigen, nur über beschränkte Möglichkeiten der Darstellung der Planungsziele. Seiner Ebene entspricht für Baulandausweisungen grundsätzlich die Darstellung von Bauflächen, ferner enthält er im Wesentlichen Darstellungen von Flächen für Freiraumnutzungen unterschiedlicher Art und von Hauptverkehrsstraßen.

Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung (s. Abschnitt 1) und der örtlichen Bebauungssituation kommen Alternativen der Flächendarstellung nicht in Betracht.

Dem Anspruch des BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2) würde nach gegenwärtigem Bauungskonzept mit einem vorrangigen Geschosswohnungsbau in besonderer Weise Rechnung getragen.

5.6 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Gemäß Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu beschreiben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange wurden über die in Abschnitt 5.2 benannten Quellen hinaus verwaltungsinterne Fachbeiträge zur Umweltsituation und zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe verwendet.

Grundlagendaten sind entnommen dem bisherigen Landschaftsrahmenplan Hannover s. Abschnitt 5.2.2.2) sowie der Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan 2013 der Region Hannover ((s. Abschnitt 3.3.1 sowie Abschnitte 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.5), dem Konzept zur Ermittlung der verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover einschließlich der Ergänzung durch die "Erstellung einer GIS-basierten Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Hannover unter Verwendung des 3D Klima- und Ausbreitungsmodells FITNAH" (s. Abschnitt 5.2.3) sowie dem Schall-Immissionsplan Hannover 2009 und der Verkehrsmengenkarte 2011, ferner der Bodenfunktionskarte für das Stadtgebiet Hannover (s. Abschnitt 5.2.2).

Des Weiteren liegen externe Untersuchungen zur Erfassung und zur Bewertung des Vorkommens an Biotoptypen und Pflanzen vor (s. Abschnitt 5.2.1), zu möglichen Belastungen des Bodens (s. Abschnitt 5.2.2.5), zu den Auswirkungen auf das Lokalklima (s. Abschnitt 5.2.3) sowie zur verkehrlichen Erschließung (s. Abschnitt 4) vor. Zu den schalltechnischen Fragestellungen (Verkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm) wurden intern Berechnungen und Bewertungen durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten nach den jeweiligen fachlichen Standards.

Die Grundlagenquellen, die Gutachten und die Fachbeiträge wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen und für die Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich herangezogen.

Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten sind nicht aufgetreten.

5.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beschrieben werden. Ziel ist, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen können sich grundsätzlich ergeben durch z.B.

- Nichtdurchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- nicht vorgenommene Maßnahmen zur gezielten Regenwasserversickerung
- über die Prognose hinausgehende Belastung durch Verkehrsemissionen
- bei der Realisierung festgestellte, bisher nicht bekannte Bodenbelastungen

Die Verwirklichung der Planungsziele der 226. Flächennutzungsplan-Änderung ist nur nach Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig, der Flächennutzungsplan begründet selbst kein Baurecht. Gezielte Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sollten bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach den in dessen Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Umweltüberwachung unvorhergesehene Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind auch die Ziele des Flächennutzungsplanes zu prüfen und ggf. zu ändern.

Im Rahmen der aperiodisch durchgeführten Verkehrszählungen kann beobachtet werden, ob die Entwicklung des Baugebiets zu unvorhergesehenen, verkehrsbedingten Umweltauswirkungen geführt hat.

Falls erforderlich müssen Maßnahmen außerhalb der Flächennutzungsplan-Ebene entwickelt werden, mit denen etwaigen unvorhergesehenen Belästigungen begegnet werden kann.

5.8 Zusammenfassung

Das Wohnkonzept 2025 zeigt auf, dass für den Zeitraum der Bevölkerungsprognose bis 2025 ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen besteht. Mit der 226. Änderung sollen in Umsetzung des Wohnkonzepts die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Angebots für den Wohnungsbau in Bothfeld geschaffen werden. Durch den direkten Stadtbahnanschluss und die in der näheren Umgebung vorhandenen Einrichtungen der öffentlichen und der privaten Infrastruktur ist eine sehr hohe Lagegunst gegeben.

Die Entwicklung des geplanten Wohngebiets ist allerdings nur unter Eingriffen in Natur und Landschaft möglich. Mit einer Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden insbesondere nicht nur unerheblich die Schutzgüter Boden / Grundwasser, sowie Pflanzen und Tiere wie das Orts- und Landschaftsbild betroffen. Unter Abwägungsgesichtspunkten ist jedoch die Inanspruchnahme dieser Freifläche zur Deckung des Wohnbedarfs unverzichtbar.

Angesichts der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung lässt sich zum Ausgleich für die mit der Verwirklichung der Planungsziele verbundenen Eingriffe voraussichtlich mit verhältnismäßig geringem Flächeneinsatz eine Biotopwerterhöhung erreichen. Dieser Ausgleichsbedarf lässt sich nach Ersteinschätzung im Plangebiet unterbringen. Möglichkeiten einer emissionsarmen Bauweise sind unter dem Gesichtspunkt der Minderung der CO₂-Belastung der Luft zu prüfen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung fortgeführt werden können und das Entwicklungspotential für Wohnen könnte nicht genutzt werden. Planungsalternativen ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

Erhebungen zum Flächenpotential für Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Hannover zeigten, dass für die Fortentwicklung des Stadtteils Bothfeld vergleichbar geeignete Standorte mit ähnlicher Flächengröße zur nachfragegerechten Schaffung von Angeboten an Wohnbauflächen im Stadtteil und seiner unmittelbaren Umgebung nicht gegeben sind. Planungsalternativen sowohl bezüglich des Standortes als auch bezüglich des Nutzungsziels ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

Entwurf der Begründung
aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung, Flächennutzungsplanung
Hannover, den

(Heesch)
Fachbereichsleiter

226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE



SONDERGEBIET

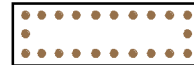


Nähere Zweckbestimmung von Sonderbauflächen / Sondergebieten:

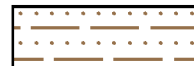
Zwecke der Bundeswehr

BUND

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

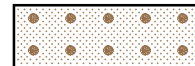


GRÜN - UND WASSERFLÄCHEN

ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHE



WALDFLÄCHE



KLEINGARTENFLÄCHE



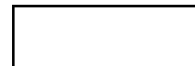
SPORTFLÄCHE



FRIEDHOF



WASSERFLÄCHE



LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE



VERKEHRSFLÄCHEN

HAUPTVERKEHRSSTRASSE



STADTBAHN

MIT TUNNELSTATION



EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

AUSBILDUNG

SCHULE-ALLGEMEINBILDEND



SOZIALES UND GESUNDHEIT

KINDERTAGESSTÄTTE



KULTUR UND FREIZEIT

KIRCHLICHES GEMEINDEZENTRUM



HALLENBAD



SPIELPARK



FESTPLATZ



VERKEHR

UMSTEIGE - EINRICHTUNG PARK AND RIDE



VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND LEITUNGEN

REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN



LEITUNGEN : WASSER



ABWASSER



ÄNDERUNGSBEREICH



226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Hannover

Bereich: Bothfeld / "Hilligenwöhren"

Bisher vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind neben dem Planentwurf und der Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

In diesem Sinne umweltbezogene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange liegt seitens der Region Hannover und des Niedersächsischen Forstamtes Fuhrberg vor. Sie wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.12.2012 bis 25.01.2013 abgegeben.

Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Region Hannover
(Stellungnahme vom 25.01.2013)

"Naturschutz

Stellungnahme als Untere Waldbehörde

Ich weise darauf hin, dass bei Bauvorhaben in Waldrandlage durch die Baubehörde vor Antragsentscheidung in jedem Einzelfall die konkreten Gefahren durch das Bauvorhaben festgestellt und gewichtet werden müssen.

Durch die Bebauung in Waldrandlage darf die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 1 (1) NBauO nicht gefährdet werden. Es sollte daher geprüft werden, ob Gefahren durch umstürzende Bäume oder abbrechende Äste für Personen und bauliche Anlagen eintreten können. Des Weiteren ist die Feuergefahr für den Waldbestand, die baulichen Anlagen sowie deren Nutzer zu überprüfen. Entscheidend für die Bewertung ist immer die konkrete Gefahrenlage (BVerwG vom 18.06.1997, BauR 1997, 807).

Als Empfehlung ist gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zum Schutz des Naturhaushaltes von Wäldern ein Abstand von 100 m einzuhalten. Darüber hinaus sollte ebenfalls der Schutz der ökologischen Waldrandfunktionen Berücksichtigung finden und weiterhin eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft möglich sein.

Der Abstand von 30 m zu den Bäumen wird daher aus waldschutzrechtlicher Sicht als zu gering erachtet. Durch umstürzende Bäume und herabfallende Kronenteile kann es zu erheblichen Sach- und Personenschäden kommen. Sollte der Abstand von 30 m dennoch beibehalten werden, ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit besonders sorgfältig vorzugehen (regelmäßige Baumkontrollen)."

[Anm. der Verw.: Der im Regionalen Raumordnungsprogramm genannte Regelabstand von 100 m ist ein - nicht verbindlicher - Richtwert. Im Einzelfall müssen die spezifischen Anforderungen berücksichtigt und die jeweiligen Belange des Naturschutzes, der Gefahrenabwehr und der Siedlungsentwicklung gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse des naturschutzfachlichen Untersuchung mit Bewertung der Bedeutung der Waldrandzone, wird ein Abstand von mind. ca. 60 m von der Waldfläche gehalten.]

"Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde

Auch aus Naturschutzsicht ist der Abstand der geplanten Bebauung zum Wald sehr sorgfältig zu betrachten. 30 Meter - entsprechend der Fallhöhe eines größeren Baumes - ist der zur Gefahrenabwehr erforderliche Mindestabstand. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch nur zu wählen, wenn es zwingende Gründe gibt, so nah am Waldrand zu bauen. Hier wird eine bisher als Acker genutzte Freifläche völlig neu überplant, so dass die zukünftige Bebauungskante frei gestaltbar ist. Ich verweise in diesem Zuge sowohl auf das Landes- als auch auf das Regionale Raumordnungsprogramm, welche einen Richtwert von 100 m vorsehen. In der beschreibenden Darstellung heißt es:

' Waldränder und ihre Übergangszone sind aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen frei zu halten. Als Richtwert gilt ein Abstand von 100 m. Ist das aufgrund von vorhandener, angrenzender Bebauung nicht möglich, so sind mit den Forstbehörden abzustimmende Mindestabstände einzuhalten, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) Rechnung tragen.'

Nicht verbaute Waldrandbereiche, gerade auch Offenlandbereiche vor dem Waldrand, sind ökologisch eng miteinander verzahnt. Sie sind für die Biodiversität von größerer Bedeutung als der Wald selbst, weil hier die Artenvielfalt am höchsten ist. Im Fall der Großen Heide nimmt diese Zone unter Umständen auch Funktionen für weiter entfernt liegende Biotopstrukturen wahr, wie Zufallsbeobachtungen jüngerer Libellen im Herbst 2012 zeigen.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren befindet sich noch ganz am Anfang. Es wäre aus Sicht des Naturschutzes bedauerlich, wenn als Grundlage aller weiteren Überlegungen bereits die Minimallösung gelten soll, noch bevor überhaupt Untersuchungen der Flora und Fauna stattgefunden haben. Auch in Hinsicht auf das Landschaftsbild ist der Übergang vom naturnahen zum bebauten Bereich eine wichtige Zone, die sorgfältig gestaltet werden sollte.

Dabei sollte beachtet werden, dass auch Flächen für die Erholungsbedürfnisse der wachsenden Bevölkerung, Wegebeziehungen und eventuell für Regenwasserrückhaltung bereitgestellt werden müssen. Auch Kompensationsflächen könnten im Plangebiet erforderlich werden. Der Landschaftsplan Bothfeld - Vahrenheide (ILF 1997) schlägt in der Maßnahmenkarte Umwandlung in extensiv genutztes mesophiles und feuchtes Grünland sowie Entwicklung von Zwergstrauchheiden und Sandmagerrasen vor. An diesem Potenzial dürfte sich bis heute nichts geändert haben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Große Heide und die sie umgebenden Freiflächen im Entwurf des neuen Landschaftsrahmenplans für die Region Hannover als Teil des Biotopverbunds gekennzeichnet sind. Am südwestlichen Rand des Plangebiets (Parkplatz des Sportvereins, Zuwegung zum Wald) befindet sich eine wertvolle Eichengruppe, die als Naturdenkmal ausgewiesen war, jedoch diesen Status durch Auslaufen dieser Verordnung verloren hat."

[Anm. d. Verw: Bezüglich des Waldabstandes wird auf die o.a. Ausführungen zum Teilaspekt "Wald" verwiesen. Die in der Stellungnahme angesprochene Eichengruppe liegt unmittelbar südlich der Bischof-von-Ketteler-Straße und damit außerhalb der geplanten Wohnbebauung.]

"Bodenschutz

Nach derzeitigem Sachstand sind abweichend von Ziffer 5.2.2.2 des vorliegenden Begründungstextes zum 226. Änderungsverfahren (vorläufiger Umweltbericht zu den Belastungen des Bodens mit Altlasten/Altlastlagerungen) keine weiteren Ausführungen erforderlich."

[Anm. d. Verw.: Das im Oktober 2013 vorgelegte Ergebnis der orientierenden Untersuchungen kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet aus Altlastensicht ohne Einschränkungen zur Wohnbebauung genutzt werden kann.]

"Gewässerschutz

Wasserrechtliche Anforderungen werden zum Themenkomplex 'Grundwasser / Niederschlagswasserversickerung' (vergleiche Ziffer 5.4.2 des vorläufigen Umweltberichtes innerhalb des Begründungstextes zum Flächennutzungsplan) auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 1784 erteilt."

"Immissionsschutz

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken."

Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg
(Stellungnahme vom 25.01.2013)

" ... von dem o. a. Vorhaben ist Wald indirekt betroffen, im Norden grenzt das Waldgebiet „Große Heide“ unmittelbar an. Anlässlich einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 26.10.2009 war die rechtliche Waldeigenschaft des Hundeübungsplatzes südlich des Waldes noch ungeklärt. Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass es keine Waldumwandlungsgenehmigung für den Hundeplatz gegeben hat, es sich hier somit weiterhin um Wald im Sinn des NWaldLG handelt. Dies wird auch von der Eintragung als „geschützter Waldbestand“ im Fluchtlinienplan bestätigt.

Als Vorranggebiet für ruhige Erholung und für Freiraumfunktionen sowie als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft hat dieses Waldgebiet aufgrund seiner Lage und Naturausstattung eine hervorgehobene Bedeutung im Stadtbereich. Gemäß Waldfunktionenkarte hat dieser Wald eine besondere Bedeutung für die Erholung sowie den Klima-, Lärm- und Immissionsschutz. Außerdem ist er dort als landschaftsgestalterisch besonders wertvoll dargestellt. Die Bedeutung für den Lärmschutz wird auch im vorläufigen Umweltbericht auf S. 18 ausdrücklich erwähnt. Aus der Summe dieser Wohlfahrtswirkungen des Waldes resultiert die besondere Eignung des Planbereichs für eine Wohnbebauung.

Im Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Hannover (FRP) ist der Wald mit folgenden Eintragungen verzeichnet:

- > Siedlungsnaher Wälder und Waldränder, die vor weiterer Bebauung geschützt werden sollten*
- > Zur ruhigen Erholung regelmäßig oder stark aufgesuchte und entsprechend zu gestaltende Bereiche*

Der FRP ist eine dem Landschaftsrahmenplan vergleichbare Fachplanung. Daher ist er im Umweltbericht nachzutragen und seine Aussagen sind entsprechend zu bewerten.

Die beabsichtigte Planänderung sieht vor, mit der künftigen Bebauung zum Wald einen Abstand von 30 m einzuhalten. Demgegenüber bestehen aus Waldsicht erhebliche Bedenken, was beim Ortstermin bereits deutlich gemacht wurde. Die Abstandsvorgabe des RROP von 100 m ist keine beliebig verhandelbare Idealvorstellung, sondern eine konkrete Richtlinie, von der nur in besonders begründeten Ausnahmen abgewichen werden kann. Solche Ausnahmen bestehen nur dann, wenn der Abstand von 100 m bereits durch vorhandene Bebauung bzw. Nutzung unterschritten ist (was leider im Stadtgebiet sehr oft der Fall ist). Umso bedeutender ist, in allen anderen Fällen diesen Abstand einzuhalten.

Auch der FRP weist für dieses Waldgebiet ausdrücklich darauf hin, dass bereits eine Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzungen besteht, welche nicht verstärkt werden soll.

Durch die Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern südlich vor dem Wald kommt es zu einer erheblichen Änderung der Licht- und daraus folgend der Temperaturverhältnisse am Waldrand. Im Winter werfen diese Gebäude über 50 m tiefe Schatten, so dass diese auch bei 30 m Waldabstand noch 20 m tief in den Wald hinein reichen. Damit ändern sich die gerade für Waldränder typischen warmen und hellen Lebensbedingungen, welche für viele dort lebende Tier- und Pflanzenarten entscheidend sind.

Die Schaffung von ca. 200 neuen Wohneinheiten hat die Ansiedlung von ca. 400 zusätzlichen Einwohnern zur Folge. Diese Personen sowie dazugehörige Kinder und Hunde werden in den Wald drängen, um sich zu erholen und dort zu spielen. Beunruhigung, Trittschäden, Lärmbelastung, Abfallablagerung usw. sind die allseits bekannte Folge. Die oben erwähnten Wohlfahrtswirkungen des Waldes für die Bevölkerung werden gerne in Anspruch genommen, aber eine entsprechende Schonung dieser Ressource erfolgt nicht.

Wie bereits beim Ortstermin mitgeteilt, ist aus diesen Gründen ein Mindestabstand zwischen Wald und neuer Bebauung von 60 m erforderlich. Dieser Zwischenraum sollte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden, wodurch eine Pufferzone zum Wald entsteht. Durch die Anlage von Wegen, die über die Ausgleichsflächen an bereits vorhandene Wege im Wald anschließen, kann gleichzeitig der Besucherverkehr aus dem Wohngebiet in den Wald so gelenkt werden, dass keine neuen Wege im Wald entstehen.

[Anm. d. Verw.: s. hierzu die Ausführungen zur Stellungnahme der Region Hannover zum Aspekt "Wald". Zum Aspekt "Erholungsdruck" ist darauf hinzuweisen, dass die "Große Heide" keinen naturschutzrechtlichen Status hat und als von Siedlungsfläche umgebendes Waldgebiet ohnehin einer siedlungsnahen Erholungsnutzung unterworfen ist. Im Nutzungskonzept ist auf nachfolgender Planungsebene vorgesehen, mit der Anlage von Wegen unmittelbar am Nordrand der künftigen Wohnbebauung auch den Waldrand von Erholungsnutzung frei zu halten.]

**226. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
- Bereich Bothfeld/ „Hilligenwöhren“ -****Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB****Stellungnahme des Bereiches Landschaftsräume und Naturschutz im
Fachbereich Umwelt und Stadtgrün****Planung**

Für einen etwa 7 ha großen Bereich westlich der Burgwedeler Straße soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Statt der Ausweisung einer allgemeinen Grünfläche ist nunmehr die Festsetzung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Der mit entsprechendem Symbol gekennzeichnete Standort für einen Spielpark entfällt. Im südlichen Teil entfällt die Festsetzung „Festplatz“.

Bestand und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Lediglich auf dem bisherigen „Festplatz“ befindet sich eine Stellplatzanlage, der sich nach Osten eine Gehölzpflanzung anschließt. Die sonstige Planfläche wird bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzt und ist unversiegelt. Besonders hervorzuheben ist ein alter Eichenbestand, der sich am westlichen Rand des Plangebietes von Süden bis hin zum Waldgebiet, der sogenannten „Großen Heide“ erstreckt. An der Bischof-von-Ketteler-Straße befinden sich zwei weitere Eichen, deren Wurzelbereiche vor einigen Jahren aufwendig entsiegelt wurden und deren Schutzwürdigkeit als Naturdenkmale im weiteren Verfahren geprüft werden sollten.

Die Planfläche bietet Lebensraum für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere in Ergänzung zur nördlich gelegenen Großen Heide. Zur weiteren naturschutzfachlichen Bewertung sowie einer artenschutzrechtlich notwendigen Betrachtung sind Bestandserfassungen der Biotoptypen sowie der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und der Baumkäfer, die ihren Lebensraum vornehmlich an älteren Eichen finden, dringend angeraten.

Der unversiegelte Boden ermöglicht auf fast der gesamten Planfläche eine freie Versickerung der Niederschläge. Die Fläche trägt damit unmittelbar zur Anreicherung des Grundwassers bei.

Hinsichtlich des Ortsbildes vermittelt das Plangebiet den Charakter einer freien Landschaft.

Auswirkungen der Planung

Die oben beschriebenen Biotopfunktionen für Tiere und Pflanzen, die Funktionen für die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen Boden und Wasser sowie für das Naturerleben gehen mit Realisierung der Planung verloren.

Der Nutzungsdruck auf umliegende Freiflächen wird aufgrund zusätzlicher Wohneinheiten und Erschließungen im Plangebiet zunehmen.

Eingriffsregelung

Die genannten Auswirkungen stellen erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - vermutlich auch an externer Stelle - erforderlich machen. Art und Umfang müssen im weiteren bzw. im nachfolgenden Planverfahren geklärt werden.

Hannover, 17.01.2013

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List zur
Entscheidung zu den Antragspunkten 1. und 2.
zur Anhörung zum Antragspunkt 3.
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0054/2015

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellungsbeschluss**

Antrag,

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes
Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger - **Ausweisung eines
Allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Erschließung**
entsprechend der Anlagen 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung
in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen,
3. die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13 a BauGB entsprechend Anlage 4 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer
sind nicht erkennbar.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover. Es ist
beabsichtigt, mit dem Investor einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag
abzuschließen. Alle Kostenaspekte werden in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan
im weiteren Verfahren konkretisiert.

Begründung des Antrages

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Es liegt im unbeplanten

Innenbereich gemäß § 34 BauGB und wurde bisher als Stadtbahnbetriebshof der ÜSTRA genutzt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Aufgabe der genannten Nutzung des Areals ab 2005. Seit dieser Zeit liegt das Plangebiet brach. Die Versorgungseinrichtung der üstra e.V. beabsichtigt nun auf dem Gelände Wohnungsbau zu errichten.

Im Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser mit etwa 130 Wohneinheiten geplant. Die Bebauung soll entlang der Wedelstraße als nach Süden ausgerichtete Zeilenbebauung, zur Vahrenwalder Straße hin als Einzelhausbebauung angeordnet werden. Geplant ist eine drei bis fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach. Die Umnutzung zu Wohnzwecken entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Landeshauptstadt Hannover, den Wohnbedarf in der Landeshauptstadt durch Bereitstellung von neuem Wohnraum zu decken und das Quartier am Rosenbergplatz aufzuwerten. Wohnen in Vahrenwald wird nachgefragt und bietet eine zukunftsfähige Nutzungsperspektive für die heute leerstehende Brachfläche. Die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche für Wohnungsbau ist ein zentrales städtebauliches Ziel.

Durch den Bau des westlich an das Plangebiet angrenzenden viergeschossigen Bürogebäudes der Niedersächsischen Wach- und Schließgesellschaft hat sich der Lärmschutz für den geplanten Wohnungsbau gegenüber dem Verkehrslärm der Vahrenwalder Straße spürbar verbessert. Über ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren geklärt, ob noch weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Eine Umwidmung der Stadtbrache in eine Wohnungsbaufläche ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes, bei dem gemäß § 34 BauGB allenfalls gewerbliche Nutzungen zulässig wären, nicht möglich. Deshalb ist zur Umsetzung des Wohnungsbauprojektes die Durchführung des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1819 dienen der Umsetzung des Wohnkonzeptes 2025. Alle weiteren notwendigen Gutachten werden im Bebauungsplanverfahren erstellt.

Der Bebauungsplan soll die Nachnutzung einer Gewerbebrache ermöglichen. Er trägt zur Schaffung von Wohnraum bei und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Dieser Grenzwert wird durch die Größe des Plangebietes von ca. 17.300 m² unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

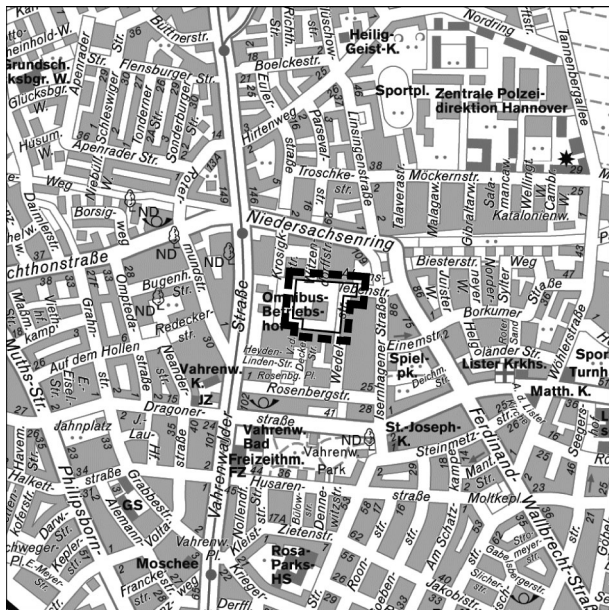
Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Es ist vorgesehen, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hannover gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB anzupassen.

61.11
Hannover / 13.01.2015

Bebauungsplan Nr. 1819 – Vahrenwalder Anger
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Geltungsbereich und bisheriges Verfahren



Planung: Nord

Stadtteil : Vahrenwald

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 15.700 m² große Gelände des ehemaligen Stadtbahnbetriebsbahnhofs an der Vahrenwalder Straße und den im Osten unmittelbar angrenzenden, ca. 1600 m² großen, nördlichen Abschnitt der Wedelstraße mit dem daran angrenzenden, westlichen Teilstück der Alvenslebenstraße.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch das Grundstück Isernhagener Straße 103 (REWE und Penny Markt) und das Grundstück Witzendorfstraße 1 – 5, im Osten von der östlichen Grenze der Wedelstraße, im Süden vom Grundstück Von-der-Decken-Straße 26 (Betriebsgelände einer Holzhandlung), dem Omnibusbetriebsbahnhof an der Vahrenwalder Straße und im Westen vom Grundstück Vahrenwalder Straße 136.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

keine

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

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Erschließung

Bebauungsplan Nr. 1819, Vahrenwalder Anger

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Stadtbezirk: Vahrenwald-List

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 15.700 m² große Gelände des ehemaligen Stadtbahnbetriebshofs an der Vahrenwalder Straße und den im Osten unmittelbar angrenzenden, ca. 1600 m² großen, nördlichen Abschnitt der Wedelstraße mit dem daran angrenzenden, westlichen Teilstück der Alvenslebenstraße.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch das Grundstück Isernhagener Straße 103 (REWE und Penny Markt) und das Grundstück Witzendorfstraße 1 – 5, im Osten von der östlichen Grenze der Wedelstraße, im Süden vom Grundstück Von-der-Decken-Straße 26 (Betriebsgelände einer Holzhandlung), dem Omnibusbetriebshof an der Vahrenwalder Straße und im Westen vom Grundstück Vahrenwalder Straße 136.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sondergebiet ÜSTRA“ dargestellt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Aufgabe der Nutzung des Areals als Stadtbahnbetriebshof ab 2005. Seit dieser Zeit liegt das Plangebiet brach. Die Versorgungseinrichtung der üstra e.V. beabsichtigt nun auf dem Gelände Wohnungsbau zu errichten. Die Notwendigkeit, hier westlich der Alvenslebenstraße ergänzenden Wohnungsbau zu realisieren, ergibt sich aus mehreren Gründen:

Das Plangebiet verfügt über eine zentrale, d. h. innenstadtnahe Lage mit sehr guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten. Es ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr (Stadtbahn und Bushaltestellen) sowie auch an das städtische Straßenverkehrsnetz angebunden. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen (in 2012 und 2013 ein Anstieg um ca. 8000 EW) und einer wachsenden Wohnraumnachfrage in Hannover hat die Stadt eine Wohnbauinitiative gestartet mit dem Ziel, jährlich neue Baurechte für 500 Wohnungen zu schaffen. Über eine Mobilisierung dieser zentral gelegenen Stadtbrache für Wohnungsbau wird unnötiger Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und dem Gebot, städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren, Rechnung getragen.

Das Quartier Am Rosenbergplatz wird geprägt von einem Nebeneinander von drei bis viergeschossigen Wohngebäuden und großvolumigen Gewerbe- und Einzelhandelsbauten. Insbesondere im Abschnitt zwischen der Heyden-Linden-Straße und dem Niedersachsenring besteht durch einen Wechsel der Gebäudekubaturen und Höhenlagen eine heterogene bauliche Struktur. Das Quartier erfüllt insgesamt nicht die Funktion, die es auf Grund seiner innenstadtnahen Lage haben müsste. Mit der angestrebten Wohnungsbauentwicklung besteht die Möglichkeit, dieses von den Hauptverkehrsstraßen Vahrenwalder Straße, Niedersachsenring, Ferdinand-Wallbrecht-Straße und Dragoner Straße umschlossene Quartier baulich-räumlich aufzuwerten und die Funktion Wohnen zu stärken.

Eine Umwidmung der Stadtbrache in eine Wohnungsbaufläche ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes, bei dem gemäß § 34 BauGB allenfalls gewerbliche Nutzungen zulässig wären, nicht möglich. Deshalb ist zur Umsetzung des Wohnungsbauprojektes die Durchführung des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Es ist vorgesehen, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hannover gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB anzupassen.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Im Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser mit etwa 130 Wohneinheiten errichtet werden. Die Bebauung soll entlang der Wedelstraße als nach Süden ausgerichtete Zeilenbebauung, zur Vahrenwalder Straße hin als Einzelhausbebauung angeordnet werden. Geplant ist eine drei bis fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach.

Damit nimmt die geplante Bebauung in der Höhenlage und von der Art der baulichen Nutzung Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung der Wedelstraße im Osten und der Witzendorf- und Krosigkstraße im Norden, die geprägt wird von vier- bis viereinhalb geschossiger Wohngebäuden mit Satteldach.

Erschließung:

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die Alvensleben- und Wedelstraße gewährleistet. Um eine Erschließung und städtebauliche Entwicklung des heutigen Betriebsgeländes der Holzhandlung von Norden für die Zukunft zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Abschnitt Wedelstraße/Von-der-Decken-Straße erforderlich. Die weitere Erschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt durch private Wohnwege.

Bezogen auf den öffentlichen Nahverkehr ist die geplante Wohnsiedlung sehr gut über die ca. 300 m entfernte Stadtbahnhaltestelle Niedersachsenring (Stadtbahnlinie 1, 2), die ca. 100 m entfernte Bushaltestelle Alvenslebenstraße (Buslinien 121, 134) und die ca. 400 m entfernte Haltestelle Rosenbergstraße (Buslinie 133) erreichbar. Der Stellplatznachweis soll für die neue Siedlung dezentral, d.h. den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet und offen (keine TG) erfolgen.

Umweltbelange:

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu etwa 80% versiegelt. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen sind die Grundstücksflächen gepflastert, mit Bitumen versehen und dem ehemaligen Straßenbahndepot überbaut. Im Zentrum des Areals befindet sich eine baumbestandene Rasenfläche. Die Umnutzung des gewerblich geprägten, ehemaligen Straßenbahndepot-geländes in ein Wohnungsbauareal wird dazu führen, dass der Anteil der versiegelten Flächen reduziert, die Grün- und Freiflächenausstattung quantitativ und qualitativ verbessert und mögliche Belastungen für die Umwelt insgesamt abnehmen werden.

Erhebliche negative Auswirkungen für Natur und Landschaft sind deshalb aufgrund der Planung nicht zu erwarten, vielmehr ist von einer Verbesserung der bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten auszugehen.

Die Belange des Artenschutzes werden nach jetzigem Kenntnisstand bei einem Abriss des Straßenbahndepots und der Umnutzung des Grundstückes nicht berührt. Alle umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren geprüft.

Bei der im Süden an das Plangebiet angrenzenden, ein- bis zweigeschossigen Holzhandlung handelt es sich um einen wohnverträglichen Gewerbebetrieb, der hinsichtlich seiner Störwirkung auch im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Durch den Bau des westlich an das Plangebiet angrenzenden viergeschossigen Bürogebäudes der Niedersächsischen Wach- und Schließgesellschaft hat sich der Lärmschutz für den geplanten Wohnungsbau gegenüber dem Verkehrslärm der Vahrenwalder Straße spürbar verbessert. Über ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren geklärt, ob noch weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1819 wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt, d.h. ohne eine förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht.

Kosten für die Stadt:

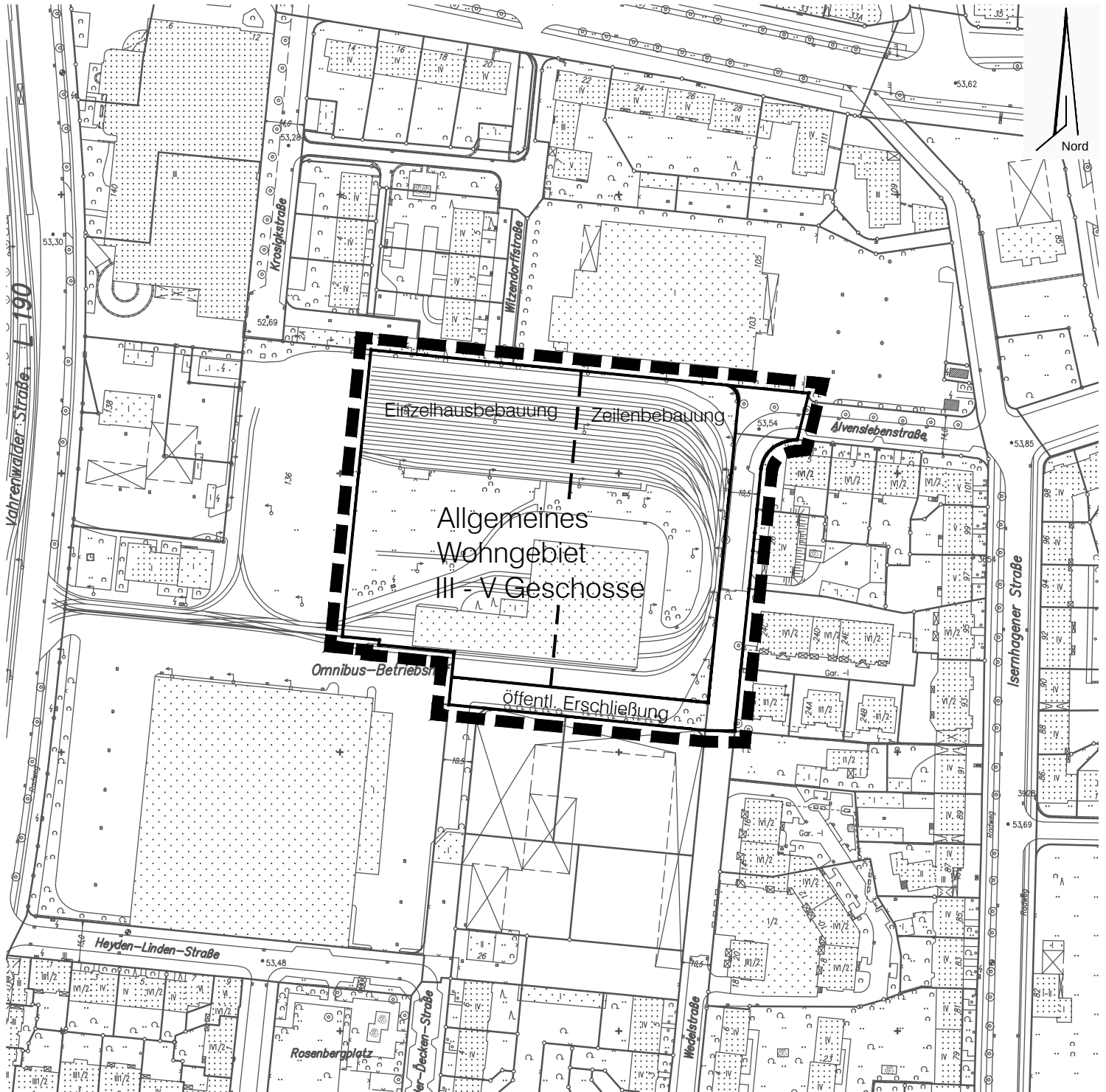
In Verbindung mit der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen als Voraussetzung und Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens u. a. Kosten durch den notwendigen Ausbau einer Erschließungsstraße und sozialer Infrastruktur. Auf der Grundlage von § 11 BauGB soll mit der Versorgungseinrichtung der üstra e.V. eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geschlossen werden. Alle Kostenaspekte werden in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan im weiteren Verfahren konkretisiert.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/24.11.2014



Bebauungsplan Nr. 1819, -Vahrenwalder Anger-

Maßstab 1 : 2000

- Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB -

Für den Planvorschlag

Planung
Hannover,

Baudirektor

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtbezirksrat 2 hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am beschlossen.

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

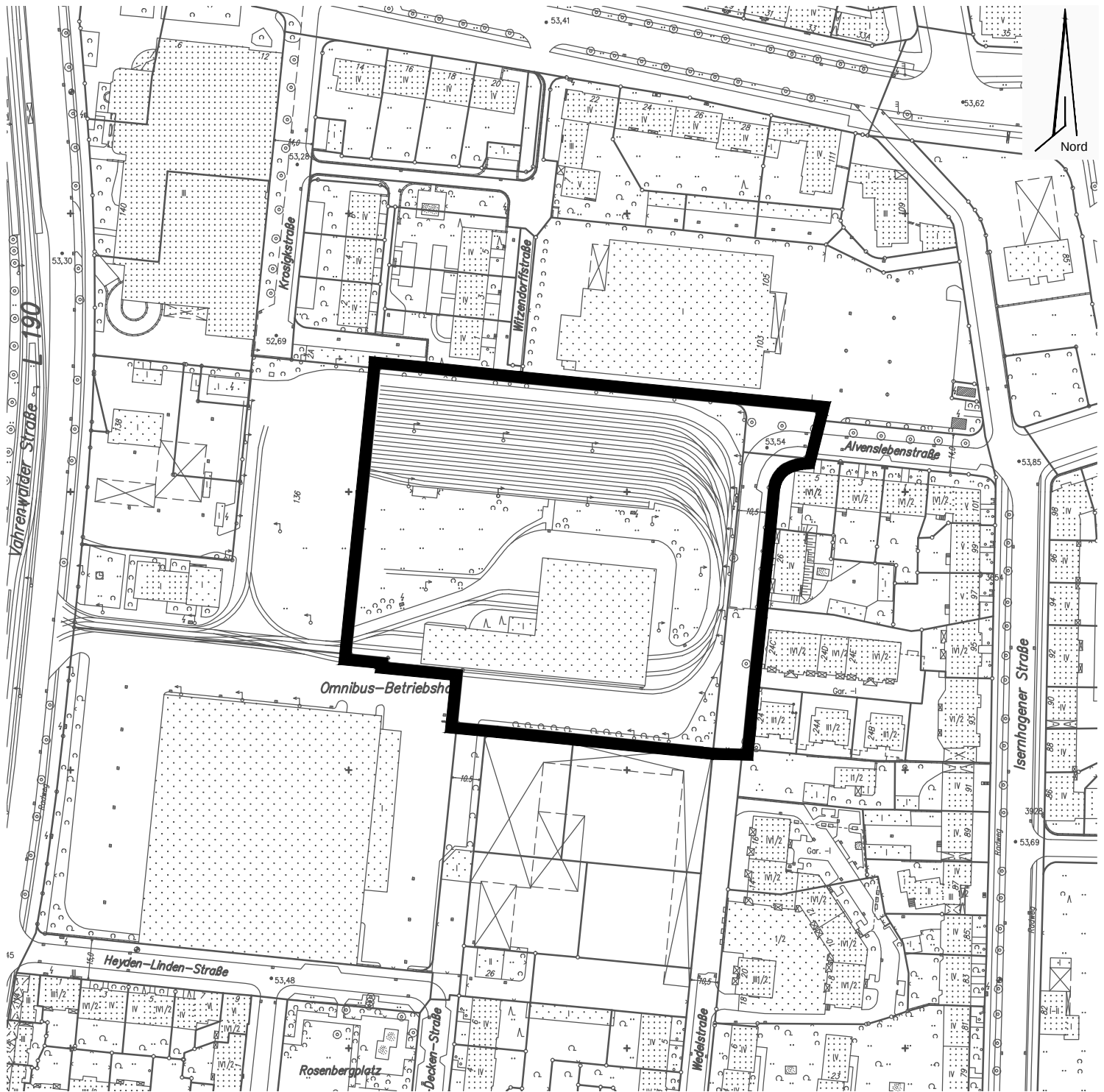
Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Zeitraum: vom bis

Die Bekanntmachung von Ort und Dauer erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)



Bebauungsplan Nr. 1819, -Vahrenwalder Anger-

Maßstab 1 : 2000

- Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB -

Für den Planvorschlag

Planung
Hannover,

Baudirektor

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover,

Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt
Hannover hat die Aufstellung des Bebauungsplanes
am beschlossen.

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Ortsübliche Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am

Stadtplanung 61.1B
Hannover,

(Siegel)

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List (zur Kenntnis)

1. Ergänzung

Nr. 0054/2015 E1

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1819 - Vahrenwalder Anger,
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Aufstellungsbeschluss**

**Information über den Beschluss des Stadtbezirksrates Vahrenwald-List zur
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 09.02.2015 (Änderungsantrag Nr.
15-0184/2015)**

Der Stadtbezirksrat Vahrenwald-List hat in seiner Sitzung am 09.02.2015 im Rahmen der Entscheidung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch folgenden Änderungsantrag Maßgaben für das Bebauungsplanverfahren beschlossen:

"Die Verwaltung wird beauftragt, mit Investoren des geplanten Wohngebiets „Vahrenwalder Anger“ Gespräche mit dem Ziel zu führen, im künftigen Wohngebiet auch Wohnungen für wohnungssuchende Haushalte mit geringem Einkommen anzubieten."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung wird dem Änderungsantrag des Stadtbezirksrates Vahrenwald-List folgen und mit dem Investor des geplanten Wohngebietes entsprechende Gespräche führen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird die Verwaltung über die Ergebnisse ihrer Bemühungen berichten.

Kostentabelle

Siehe Ursprungsdrucksache.

Hannover / 13.02.2015



**Fraktion im Bezirksrat
Vahrenwald-List**

Drucks. Nr. 15-0184/2015

An die
Bezirksbürgermeisterin
im Stadtbezirk Vahrenwald-List
Frau Walkling-Stehmann

über das Hauptamt,
Abteilung für Rats- und Bezirksratsangelegenheiten

Hannover, 21.01.2015

Änderungsantrag gemäß § 12 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt Hannover zu DS 54/2015 in die nächste Sitzung des Bezirksrates Vahrenwald-List

Preiswerter Wohnraum im geplanten Wohngebiet „Vahrenwalder Anger“

Der Bezirksrat möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit Investoren des geplanten Wohngebiets „Vahrenwalder Anger“ Gespräche mit dem Ziel zu führen, im künftigen Wohngebiet auch Wohnungen für wohnungssuchende Haushalte mit geringem Einkommen anzubieten.

Begründung:

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat das Wohnkonzept 2025 beschlossen (Drucksache 0840/2013). Danach ist die Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum Ziel der Stadtentwicklungspolitik (siehe Punkt 4.3.1, Anlage 1). Dieses Ziel soll gemäß Wohnkonzept von der Verwaltung über verschiedene Instrumente, Maßnahmen und Programme umgesetzt werden, wie z.B. den städtebaulichen Vertrag (siehe Punkt 4.3.2, Anlage 1). Im Stadtbezirk Vahrenwald-List sind wegen der hohen Bevölkerungsdichte die Möglichkeiten zur Ausweitung der Siedlungsflächen begrenzt. Im Wohnkonzept werden nur wenige Flächen benannt, die sich nahezu alle in der Entwicklung befinden. Das ehemalige Üsta-Depot ist eine Potentialfläche, die nun mit dem Bebauungsplan 1819 „Vahrenwalder Anger“ überplant und bebaut werden soll. Erfreulicherweise entstanden und entstehen im Stadtbezirk einige Neubauvorhaben, vorwiegend jedoch aus dem gehobenen bis hohen Preissegment. Damit zukünftig ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum zur Verfügung steht, muss die Verwaltung die ihr zur Verfügung stehenden Instrumente und Möglichkeiten nutzen (s. Drucksache 1724/2013.).

Eberhard Mecklenburg
(Fraktionsvorsitzender)

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur
Kenntnis)

Nr. 0277/2015

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung – Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift -
-Verfahren gemäß § 13a BauGB-
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 666, 1. Änderung eingegangenen Stellungnahmen des BUND, der Region Hannover und der Stadt Langenhagen zurückzuweisen und
2. den Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Bei einer Überprüfung und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 666, 1. Änderung hat vom 04.12.2014 bis zum 12.01.2015 öffentlich ausgelegen. Während dieses Zeitraums gingen drei abwägungserhebliche Stellungnahmen ein:

BUND, Schreiben vom 18.12.2014 und

Region Hannover, Schreiben vom 23.12.2014

Die naturschutzfachlich wertvollen Baumbestände, die sich im östlichen Plangebiet befinden, sollen möglichst bauplanungsrechtlich gesichert werden. Es soll geprüft werden, ob einzelne, besonders wertvolle Bäume als „zu erhalten“ festzusetzen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im östlichen Plangebiet setzt der z. Z. rechtsgültige Bebauungsplan eine Baugrenze im Abstand von 17,2 m parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen fest. Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Bäume liegt somit auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche und ist dadurch im Zusammenwirken mit der Baumschutzsatzung ausreichend und dauerhaft geschützt. Die übrigen Bäume sind ebenfalls durch die Baumschutzsatzung geschützt, allerdings kann deren Schutz bei Inanspruchnahme bestehender Baurechte eingeschränkt sein. In diesem Fall sind die Bäume durch Neupflanzungen, deren Umfang von der Qualität der entfallenden Bäume abhängt, an anderer Stelle zu ersetzen. Wollte man sämtliche im Plangebiet vorhandenen Bäume unwiderruflich und dauerhaft schützen, müssten bestehende Baurechte zurückgenommen und weitere nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Das würde zunächst die Entwicklung eines neuen baulichen Konzeptes für diesen Bereich und eine Diskussion über eine damit einhergehende Nutzungsintensivierung eines bestehenden Gewerbegebietes erfordern. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zur Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 666 ist das jedoch nicht möglich, da in diesem Planverfahren nur die Art der baulichen Nutzung durch Änderung der textlichen Festsetzungen und keine weiteren planungsrechtlichen Aspekte geregelt werden. Die Entscheidung über den Erhalt von Bäumen, die sich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, soll deshalb nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern in einem gesonderten Verfahren (Bauantrag, Fällantrag) auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgen. Unabhängig davon wird die Verwaltung bei Bauvorhaben stets ihre Beratungskompetenz dazu nutzen, dass Bauherren und Bauherren ihre Bauplanung auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Gesichtspunkte ausrichten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Stadt Langenhagen, Schreiben vom 29.12.2014

Es bestünde aus verkehrlicher Sicht das Erfordernis, Rahmendaten zur Bestandssituation und entsprechende Prognoseaussagen zu erheben, um zusätzliche Verkehrsbelastungen durch Einzelhandelsvorhaben auf stadthannoverschem Gebiet und die damit seitens der Stadt Langenhagen befürchtete Ausdehnung der bestehenden Rückstauproblematik auf der Vahrenwalder Straße in Richtung Langenhagen ausschließen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vahrenwalder Straße als Landesstraße und die A 2 als Bundesautobahn fallen in die Zuständigkeit der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Die Landesbehörde wurde im Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Das Plangebiet hat aufgrund des vorhandenen Planungsrechts bereits heute einen potenziellen Quell- und Zielverkehr – sowohl aus Einzelhandels-, als auch aus Gewerbe- und Büronutzungen. Die Planung sorgt durch den Ausschluss bzw. durch die Beschränkung zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente dafür, dass erhebliche Zunahmen des Ziel- und Quellverkehrs durch die unkontrollierte Ansiedlung von zentrenähnlichen Strukturen verhindert werden. Im Übrigen werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten erschlossen, die eine Zunahme potenzieller Verkehrsmengen mit sich bringen könnten.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

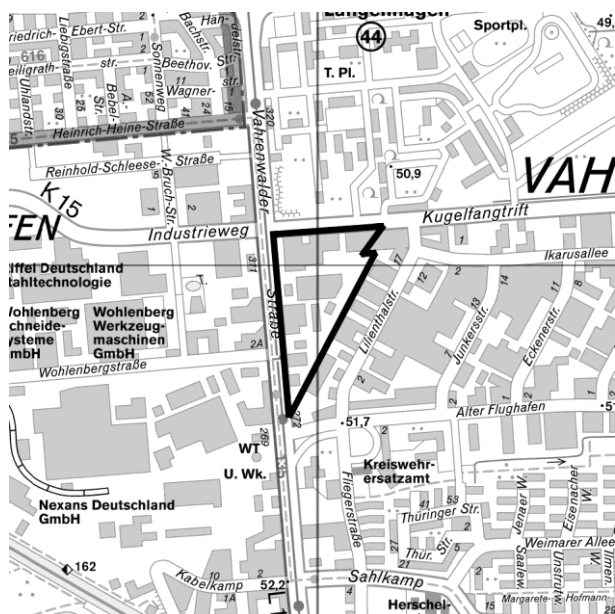
Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 4 beigelegt.

Der beantragte Beschluss ist notwendig, um das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

61.13
Hannover / 04.02.2015

Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung
– Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift –
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Ost

Stadtteil: Vahrenheide

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das gesamte Bauland des Bebauungsplans Nr. 666, welches begrenzt wird von der Ostseite der Vahrenwalder Straße, der Südseite der Kugelfangtrift, dem westlichen Teil des Grundstücks Kugelfangtrift 6 / 8 / 10, der westlichen Grenze der Grundstücke Lilienthalstraße 3 bis 17 (ungerade) und deren zur Vahrenwalder Straße.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

0554/2001	Aufstellungsbeschluss
15-898/2006	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Bebauungsplan 666, 2. Änderung
1073/2013	erneuter Aufstellungsbeschluss
15-0616/2014	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit – Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB
2288/2014	Auslegungsbeschluss Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

61.13 /14.01.2015

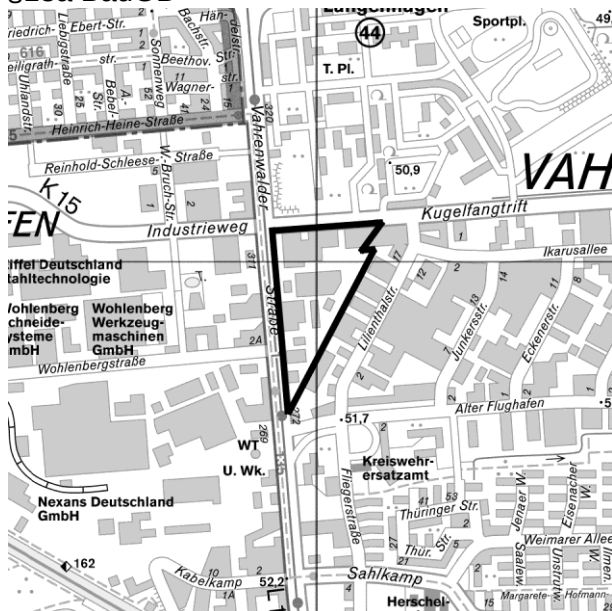
Begründung

Bebauungsplan Nr. 666, 1.Änderung
- Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift -
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß
 §13a BauGB

Stadtteil: Vahrenheide

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das gesamte Bauland des Bebauungsplans Nr. 666, welches begrenzt wird von der Westseite der Vahrenwalder Straße, der Nordseite der Kugelfangtrift, dem westlichen Teil des Grundstücks Kugelfangtrift 6 / 8 / 10, der westlichen Grenze der Grundstücke Lilienthalstraße 3 bis 17 (ungerade) und deren Verlängerung bis zur Vahrenwalder Straße.



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1 Örtlichkeit	2
2.2 Planungsrecht	3
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	6
5. Verkehr und Versorgung	9
6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	9
6.1 Naturschutz, Eingriffsregelung	10
6.2 Boden, Grundwasser, Bodenverunreinigungen	11
7. Kosten für die Stadt	12

1. Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Gewerbegebietes Alter Flughafen, der an die Vahrenwalder Straße grenzt. Hier befinden sich leerstehende, großflächige Gewerbehallen, 2 Tankstellen sowie einige Bürogebäude. Teilweise waren auch Kfz- Handelsnutzungen hier ansässig. Mit der Aufgabe des Baumarktes an der Ecke Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift sind die Gewerbehallen im Plangebiet weitestgehend ungenutzt. In der Vergangenheit wurden für diese Flächen Anfragen im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen gestellt, die durch das gegenwärtige Planungsrecht unzureichend geregelt sind.

Im Zuge der Nachnutzung von Gewerbeflächen wird oft die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen nachgefragt. In den letzten Monaten kamen vermehrt auch Nachfragen zu Vergnügungsstätten zum Standortbereich Vahrenwalder Straße.

Die Grundstücke an der Vahrenwalder Straße besitzen aufgrund der Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz und den ÖPNV eine besonders gute Lage und Standortqualität und damit auch ein Entwicklungspotenzial als Fachmarktstandort. Für diesen Standortbereich sollen daher neben gewerblichen Nutzungen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment im Einzelfall zugelassen werden. Dies entspricht dem regionalen Einzelhandelskonzept, das diesen Bereich als herausgehobenen Fachmarktstandort hervorhebt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für eine standortgerechtere Nutzung geschaffen werden. Zum einen sollen Fehlentwicklungen, wie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen, entgegengewirkt werden, zum anderen soll großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der regionalplanerischen und städtischen Zielsetzung ermöglicht werden. Das Plangebiet soll zukünftig als Gewerbegebiet und als Industriegebiet für gewerbliche Nutzungen sowie für Büronutzungen vorgesehen werden. Ausnahmsweise sollen auch großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment zulässig sein.

Damit wird der Bebauungsplan an das im Jahr 2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover angepasst. Kfz-Handelsnutzungen, wie sie früher dort anzutreffen waren, zählen zu den sogenannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten und werden deshalb durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Für das gesamte Plangebiet ist ferner der Ausschluss von Spielhallen vorgesehen. Dies dient der Sicherung des Gewerbebestandes sowie der Sicherung des Entwicklungspotenziales für einen hochwertigen Fachmarktstandort, da mit der Etablierung von Spielhallen sowie ihrer Finanzstärke eine unerwünschte Bodenpreissteigerung zum Nachteil der Gewerbebetriebe einhergeht. Die Ansiedlung von Spielhallen würde zu einer unerwünschten Qualitätsminderung im Umfeld (sog. „trading down“-Effekt) führen und der städtebaulichen Entwicklungsabsicht entgegenstehen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Örtlichkeit

Im Norden wird das Plangebiet durch die Kugelfangtrift begrenzt, nördlich davon liegt die Emmich-Cambrai-Kaserne. Im Westen verläuft die Vahrenwalder Straße, westlich davon schließen sich Bürogebäude und vor allem verschiedene Kfz-Handelsnutzungen an.

Östlich, entlang der Lilienthalstraße grenzen verschiedene Gewerbebetriebe an das Plangebiet.

An der Vahrenwalder Straße sind im Plangebiet zwei Tankstellen in Betrieb. Weiter befindet sich an der Kugelfangtrift das sogenannte Lilienthal-Center, in dem verschiedene Betriebe wie Elektrogroßhandel und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind. Auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet herrscht Leerstand. Sowohl das IVG-Gelände (Vahrenwalder Str. 294-302) mit großflächigen Gewerbehallen und Bürogebäuden als auch ein ehemaliges Autohaus (Vahrenwalder Str. 286-288) stehen leer. Die ehemalige Wäscherei auf dem Grundstück Vahrenwalder Str. 290/290a wurde inzwischen abgebrochen, das Grundstück liegt brach. Im Norden an der Ecke Kugelfangtrift war über Jahrzehnte ein Baumarkt ansässig, dieser wurde geschlossen, das Objekt ist zurzeit auch ohne Nutzung.

Der Standort besitzt aufgrund der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr die Voraussetzung für eine weitere bauliche Verdichtung in Verbindung mit einer höheren Arbeitsplatzkonzentration und höheren Kundenverkehren.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes

2.2 bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der **Bebauungsplan** Nr. 666, der für die Grundstücke entlang der Vahrenwalder Straße Gewerbegebiet festsetzt und auf einer kleinen Teilfläche an der Kugelfangtrift Industriegebiet. Für die gesamte Fläche sind durch textliche Festsetzung Einkaufszentren und Verbrauchermärkte von den zulässigen Nutzungen ausgenommen. Diese Festsetzungen gelten im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977, die bereits Restriktionen für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthielt. Dementsprechend sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und in für sie vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, also mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², waren im Plangebiet hingegen bisher zulässig.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sieht der bisherige Bebauungsplan Nr. 666 eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,8 vor. Diese Festsetzung soll durch das vorliegende Planverfahren nicht geändert werden.

Für das östlich benachbarte Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 350, der dort als Art der Nutzung „Industriegebiet“ vorsieht - für den Bereich westlich der Vahrenwalder Straße gelten die Bebauungspläne Nrn. 878 und 1117, 2. Änderung, die dort Industriegebiete und ein Sondergebiet „Gewerbe und Fachmärkte“ ausweisen.

Der **Flächennutzungsplan** stellt den Bereich entlang der Vahrenwalder Straße als gemischte Baufläche dar. Östlich angrenzend ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Vahrenwalder Straße sowie die Kugelfangtrift sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel der Regionalplanung ist es, die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in allen Teilen der Region zu sichern und einem Funktionsverlust der Zentren und einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken. Wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche.

Nach dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2005** (RROP) für die Region Hannover bzw. dem integrierten "Regionalen Einzelhandelskonzept" befindet sich das Plangebiet im Bereich eines sog. herausgehobenen Fachmarktstandortes mit regionaler Bedeutung (Standortbereich nördliche Vahrenwalder Straße). Derartige Standorte bedürfen aufgrund der überörtlichen Ausstrahlung, der Standortgröße und des Branchenangebotes einer Einzelfallregelung. Für die Entwicklung des vorliegenden Standortes gilt folgendes:

Der Bereich nördliche Vahrenwalder Straße ist Bestandteil des oberzentralen Standortbereiches der Landeshauptstadt Hannover. Als Fachmarktstandort nimmt er Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt von Hannover wahr. Zum Schutz der Innenstädte, insbesondere der benachbarten Kommunen, ist jedoch eine unkontrollierte Entwicklung dieser Bereiche zu verhindern, weswegen im RROP folgende konkretisierte Ziele für diesen Bereich festgelegt wurden:

„Im Bereich nördliche Vahrenwalder Straße sind Erweiterungen und Neuansiedlungen von flächenextensiven Fachmärkten zulässig. Die Ausweitung des Verkaufsflächenanteils innenstadtrelevanter Sortimentsbereiche (auch als Randsortimente) ist unzulässig. Die Ansiedlung kleinteiligen Einzelhandels darf nicht dazu führen, dass sich zentrenbildende Strukturen entlang der nördlichen Vahrenwalder Straße entwickeln. Die Funktion des benachbarten Mittelzentrums Langenhagen darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Bei Vorhaben mit wesentlicher Ausstrahlung über die Standortgemeinde hinaus ist eine Einzelfallprüfung der unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.

Im RROP sind ferner die Standorte der bisherigen Baumärkte am Industrieweg und an der Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift mit entsprechenden Standortssymbolen gesichert. Darüber hinaus ist das Industriegebiet nördliche Vahrenwalder Straße als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen raumordnerisch festgelegt. Des Weiteren legt das RROP die Vahrenwalder Straße als "Hauptverkehrsstraße von überregionaler

Bedeutung" fest und übernimmt die bestehende Stadtbahnlinie in das regionalplanerisch bedeutsame Stadtbahnnetz.

3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Einzelhandel hat eine "stadtbildende Funktion" – städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Um diese Funktion des Einzelhandels aufrechtzuerhalten und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern, bedarf es der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

Um die mit einer Einzelhandelsansiedlung u. U. verbundenen negativen Auswirkungen, wie die Schwächung der gewachsenen Zentren mit weitgehend intakten Versorgungsstrukturen, extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen in dafür nicht geeigneten Gebieten, zu verhindern, gibt es bereits seit 1985 konzeptionelle Ansätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verdichtungsraum Hannover.

Die bisherigen Konzepte der Landeshauptstadt Hannover zum Thema Einzelhandel umfassen das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte (1985), das Fachmarktkonzept (1992), das Konzept zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (1996) und das Nahversorgungskonzept (2002). Im Jahr 2003 beschloss der Rat der Landeshauptstadt Hannover zudem Leitlinien zur Nahversorgung (Drucksache Nr. 0810/2003). Diese (Teil-) Konzepte zum Einzelhandel bildeten in der Vergangenheit die verwaltungsinternen Grundlagen für die Steuerung der weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Hannover.

Vor dem Hintergrund weiterer Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel, der Novellierung des Baugesetzbuches, höchstrichterlicher Rechtsprechung zum Einzelhandel sowie der Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm und dem Einzelhandelskonzept für die Region Hannover wurde im Februar 2011 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, dass nun Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover ist.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover wurden die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel aus den vergangenen Jahren zusammengefasst und aktualisiert. Mit Hilfe dieses Konzepts sollen zukünftige Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Einkaufsstandorten der City und den Stadtteilen gesteuert werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept analysiert den Ist-Zustand und formuliert Grundsätze.



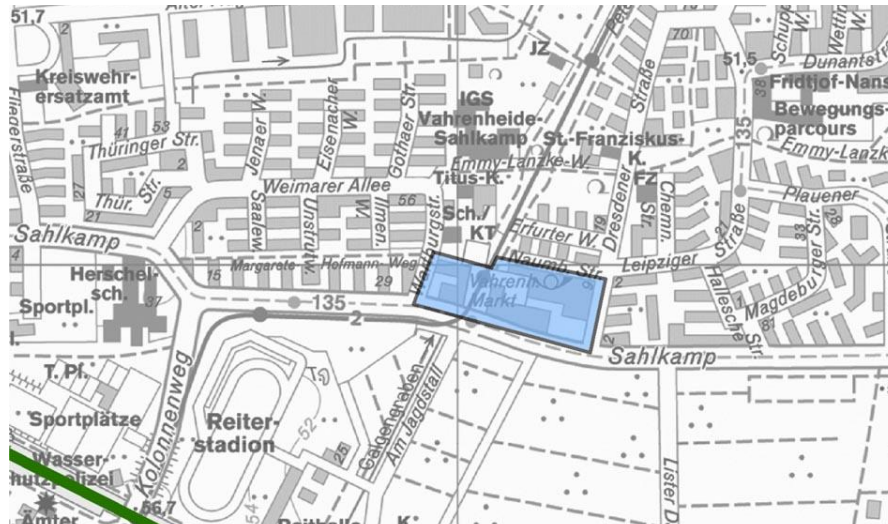
Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2011)

Demnach ist der Planbereich an der Vahrenwalder Straße Bestandteil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover beschriebenen Sonderstandortes Vahrenwalder Straße Nord. Dieser Sonderstandort umfasst auch Flächen westlich der Vahren-

walder Straße. Als Entwicklungsziel wird für diesen Standort eine Eignung zur Weiterentwicklung als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgestellt. Dies entspricht auch den eingangs beschriebenen Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, mit einer Überplanung eine Struktur zu schaffen, die der Gesamtsituation gerecht wird, ohne in dem nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich „Vahrenheider Markt“ am Sahlkamp zu Beeinträchtigungen zu führen.



Zentraler Versorgungsbereich Vahrenheider Markt

(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover 2011)

Der Vahrenheider Markt übernimmt für den Stadtteil Vahrenheide vorrangig eine Grundversorgungsfunktion, wobei diesbezüglich insbesondere ein Lebensmitteldiscounter, ein kleinerer Lebensmittel SB-Markt sowie ein Drogeriemarkt herauszuheben sind. Die Handelslage ist dicht besetzt und weist insgesamt eine kleinteilige Betriebsstruktur auf; großflächige Betriebe fehlen.

Das Einzelhandelsgutachten sieht als eines der wesentlichsten Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich den Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen für den Nahbereich und der auf Stadtteilebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt (kein großflächiger Einzelhandel, Ausnahme Lebensmittel bei stadtteilgerechter Dimensionierung) vor. Hierfür sollen die vorhandenen Leerstände genutzt werden bzw. ein Neubau nach einem Rückbau der westlichen, untergenutzten Gebäudezeile (ehem. Postfiliale) erfolgen sowie die Sanierung bzw. Neugestaltung diverser Gebäude und Ladenzeilen durchgeführt werden.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Der dem Plangebiet nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist – wie oben beschrieben – der Vahrenheider Markt in ca. 1,5 km Entfernung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Neuansiedlung von Einzelhandel so zu steuern, dass einerseits die zentralen Versorgungsbereiche von Hannover und Langenhagen geschützt werden und andererseits die günstige Lage des Plangebietes für die dieser Fläche nach dem RROP zugedachten Funktionen genutzt werden kann. Deshalb wird in dem nach wie vor als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesenem Plangebiet zukünftig der Einzelhandel durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, wobei jedoch großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sein soll sofern er keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche hat.

Da das ausgewiesene Gewerbegebiet neben der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment auch weiterhin der Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen soll, werden – ebenfalls durch textliche Festsetzung – Lagerplätze ausgeschlossen. Städtebauliches Leitbild für die nördliche Vahrenwalder Straße ist zwar nach wie vor das Bild einer von mehrgeschossigen Gebäude gesäumten Hauptverkehrsstraße, es wird jedoch darauf verzichtet, dieses Ziel durch zwingende Festsetzungen – z. B. durch Festsetzung einer

zwingenden Mindestgebäudehöhe und einer Baulinie – erreichen zu wollen. Zum einen ist es angesichts der heute zwischen den Einmündungen der Straßen „Alter Flughafen“ und „Kugelfangtrift“ vorhandenen Bebauungsstruktur unwahrscheinlich, dass dieses Ziel in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten erreicht werden kann, zum anderen soll vermieden werden, durch zu enge Bebauungsplanvorgaben die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort zu behindern.

Die – ausnahmsweise – Zulassung von nicht zentrenrelevantem großflächigen Einzelhandel entspricht dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover, wonach der Sonderstandort Vahrenwalder Straße Nord für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment als geeignet angesehen wird.

Teilflächen des Plangebietes wurden bzw. werden durch Kfz-Handel geprägt wie auch die gegenüberliegende Seite der Vahrenwalder Straße, so dass sich der Standort für derartige Nutzungen etabliert hat. Eine Erweiterung, Nachnutzung aufgegebener Betriebe bzw. gebietsinterne Verlagerung von Betrieben ist bei den geplanten Festsetzungen zulässig. Für eine industrielle Nutzung ist die Fläche nicht nachgefragt worden und erscheint dafür aus städtebaulicher Sicht auch nicht geeignet.

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben spielt die Bewertung der Verträglichkeit der geplanten Sortimente mit den bestehenden und schützenswerten Versorgungsstrukturen eine wichtige Rolle. Unterschieden wird in zentrenrelevante Sortimente und nichtzentrenrelevante Sortimente.

Dabei ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb von Zentren grundsätzlich negative Auswirkungen hervorrufen kann. Da nicht jeder Einzelhandel zwingend in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss bzw. soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt, insbesondere in den Zentren von Hannover, geschaffen worden. Entsprechend ist im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover abgeleitet worden, welche Sortimente zentrenrelevant sind, wobei auf die real vorhandenen gemeindlichen Verhältnisse abgestellt wurde. Auf der Grundlage der Analyse der Einzelhandelsstruktur ist entsprechend eine eigene "Hannoversche Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente" entwickelt worden.

Die „Hannoversche Liste“ der nicht zentrenrelevanten Warensortimente, umfasst folgende Sortimente:

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Lampen und Leuchten, Beschläge, Eisenwaren, Bodenbeläge (inkl. Teppichboden), Büromaschinen (ohne Computer), Campingartikel, Erde, Torf, motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Fahrräder und Zubehör, Farben, Lacke, Fliesen, Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf, Herde/ Öfen, Holz, Installationsmaterial, Kinderwagen, -sitze, Küchen (inkl. Einbaugeräte), Möbel (inkl. Büromöbel), Pflanzen und -gefäße, Rollläden und Markisen, Tapeten, Teppiche, Tiernahrung und Zoobedarf sowie Werkzeuge.

Einzelhandel mit diesen Sortimenten soll im Rahmen der textlichen Festsetzungen im Plangebiet zukünftig ausnahmsweise zulässig sein.

Für die Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel entlang der Vahrenwalder Straße wird im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2005 die Gefahr der Entwicklung von zentrenbildenden Strukturen gesehen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit soll daher im Plangebiet unmittelbar an der Vahrenwalder Straße nicht ermöglicht werden.

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen

schädlichen Auswirkungen auf die Zentren entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover wird eine Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente festgelegt, die analog zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen nicht mehr als 10% der gesamten Verkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt. Diese Regelung wurde entsprechend in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Aufgrund seiner Lagequalitäten bietet der Standort die Voraussetzungen für eine höhere bauliche Ausnutzung und Arbeitsplatzverdichtung. Dieses Entwicklungspotenzial ist auch mit einer gewerblichen Ausweisung gesichert. Daher sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 3 (1) der textlichen Festsetzungen zulässig. Ferner sind z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Parkhäuser zulässig. Diese Nutzungen stellen eine sinnvolle Angebotsergänzung an diesem gut erschlossenen Standort dar und ermöglichen eine vielseitige Nutzungsmischung. Gewerbebetriebe sowie die zulässigen Einzelhandelsbetriebe weisen oft einen großen motorisierten Beschäftigten- und Kundenkreis auf. Mit Parkhäusern kann ausreichend Parkraum sowohl für Beschäftigte als auch für Kunden auch zu Spitzenzeiten angeboten und die Erreichbarkeit mit dem Pkw optimiert werden.

Ausnahmsweise zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Nutzungen führen zu einer sinnvollen Ergänzung des Angebotsspektrums entlang der Vahrenwalder Straße.

Zum Schutz des Nahversorgungszentrums Vahrenheider Markt sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln oder Drogerieartikeln nicht zulässig. Dieses sind Produkte des täglichen Bedarfs, die entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover in den festgelegten Nahversorgungszentren angeboten werden sollen. Weiterhin sind aus den geschilderten Gründen zur Sicherung des gewerblichen Standortes Spielhallen im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig.

Für das Plangebiet galt bisher die BauNVO von 1977. Mit diesem Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet neu geregelt. Dadurch gilt im Hinblick auf die Änderungen die aktuelle BauNVO von 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Für die übrigen Festsetzungen gilt weiterhin die bisherige Grundlage.

Es ist zu beobachten, dass Einzelhandelsbetriebe aber auch Betriebsstätten von Schnellrestaurantketten durch besonders hohe Werbeträger (z.B. Werbepylone) auf sich aufmerksam machen. Dieses Bestreben mag darin begründet sein, sich bei der Teilnahme an dem sich verschärfenden Wettbewerb gewisse Vorteile vor der Konkurrenz zu verschaffen und die Kundenströme auf sich zu lenken. Diese Vorgehensweise macht aus der Sicht des Einzelhandels besonders in der Nähe und damit Sichtbarkeit von Hauptverkehrsstraßen und überörtlichen Verkehrswegen Sinn. Über diese Funktion hinaus sind diese Anlagen jedoch dazu geeignet, wegen ihrer äußerst prägenden und weithin sichtbaren Wirkung das Ortsbild zu beeinträchtigen. Dies insbesondere dann, wenn durch die große Höhe dieser Anlagen eine kilometerweit über das Baugebiet hinaus merkliche Wahrnehmbarkeit erzeugt wird. Dies kann zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen.

Die Höhe dieser baulichen Anlagen soll im Bereich des Bebauungsplanes auf 10 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche beschränkt werden, soweit es sich um Nebenanlagen handelt. Als selbstständige bauliche Anlagen sollen sie generell nicht zulässig sein. Werbeträger als Nebenanlage (Eigenwerbung) unterliegen keiner Höhenbeschränkung, wenn sie an der Gebäudefassade montiert sind und das Gebäude nicht überragen. So ist an höheren Gebäuden Eigenwerbung auch oberhalb von 10 m möglich.

Mit der Begrenzung von Werbeträgern als Nebenanlagen auf eine Gesamthöhe von 10 m – sei es als Pylone oder als Aufbauten auf Gebäuden – wird einerseits ermöglicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung getragen wird. Zudem werden bei dieser Begrenzung die beschriebenen übergreifenden negativen Auswirkungen vermieden und gleichzeitig verhindert, dass das Erscheinungsbild des Baugebiets durch Werbemasten eine unerwünschte Prägung erhält.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 666 bleiben von der vorliegenden Änderung im Wesentlichen unberührt.

5. Verkehr und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen. Für die Grundstücke im Plangebiet besteht die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Vahrenwalder Straße, über die ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht.

An der Ecke Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift war bis vor kurzem ein großflächiger Bau- markt vorhanden. Der Ziel- und Quellverkehr floss über die Kugelfangtrift und die Vahrenwalder Straße. Für die Erschließung ergibt sich somit keine neue Situation, da das Planungsrecht der bisherigen Situation angepasst wird. Für die weiter südlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist die Erschließung wie bisher über die stadtauswärtsführende Fahrbahn der Vahrenwalder Straße (Regelung rechts-rein / rechts raus) gegeben.

Nach bisherigem Planungsrecht ist das Plangebiet fast vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb zulässig wäre. Insofern erzeugt die Fläche auf der Basis des vorhandenen Planungsrechts bereits heute einen potenziellen Quell- und Zielverkehr – sowohl aus Einzelhandels-, als auch aus Gewerbe- und Büronutzungen. Die Planung sorgt durch den Ausschluss bzw. durch die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente dafür, dass erhebliche Zunahmen des Ziel- und Quellverkehrs durch die Ansiedlung von zentrenähnlichen Strukturen verhindert werden.

Eine genauere Quantifizierung zukünftiger Verkehre ist allerdings aufgrund des heute schon bestehenden Entwicklungspotenzials auf der Basis der gegenwärtigen Bau- und Nutzungsrechte nicht möglich. Von daher muss an dieser Stelle auf eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung verzichtet werden, da die Parameter einer solchen Untersuchung nicht hinreichend genau bestimmt werden können. Im Übrigen werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten erschlossen, die eine weitere Zunahme der Verkehrsmengen mit sich bringen könnten. Die als Ausnahme mögliche Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten steht ohnehin unter dem Vorbehalt der Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, die als Einzelfallbetrachtung eine Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen einschließen.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die Stadtbahn (Linie 1), die in der Vahrenwalder Straße verkehrt, sowie über eine Busverbindung (Linie 135) ebenfalls in der Vahrenwalder Straße sowie in der Kugelfangtrift angeschlossen.

6. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, hier der Regeneration einer bereits beplanten aber z. Z. mindergenutzten Fläche. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren darf angewandt werden, wenn:

- Die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt oder, falls die Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 61.700 m².

- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht darf nicht vorbe-reitet oder begründet werden.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes), zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Somit kann der Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informatio-nen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Vorliegende Fachplanungen:

Im **Landschaftsrahmenplan** der Region Hannover (Stand 2013), der als unabgestimmtes Fachgutachten im Übrigen nicht bindend ist, ist das Plangebiet in der Karte Zielkonzept keiner Zielkategorie zugeordnet und ist als Siedlungsfläche und sonstiger Bereich dargestellt. Dem vorliegenden Biototyp wird eine geringe Bedeutung beigemessen. In der Karte Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft sind keine Maßnahmen genannt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) sind für das Plangebiet nicht erfolgt. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden bisher nicht festgestellt.

6.1 Naturschutz, Eingriffsregelung

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung sind Baurechte vorhanden. Hierüber hinausge-hende Baurechte werden durch die Planänderung nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der vor-handenen Baurechte ist daher davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Aus-wirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht somit nicht. Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich, konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes (auf der Rückseite der Grundstücke) befinden sich neben Sträuchern und Brombeergebüschen zahlreiche zum Teil alte Bäume auf der Fläche. Hierzu zählen unter anderem Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blutbuche (*Fagus sylvatica* f. *purpurea*), Birne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauer-Weide (*Salix alba* 'Tristis') und Winter-Linde (*Tilia cordata*). Für das Gebiet gilt die Baumschutzsatzung, nach der Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt werden. Da zurzeit noch kein konkretes Vorhaben für die Fläche geplant ist, ist noch nicht bekannt ob der Bereich, auf dem die Bäume stehen, für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden soll.

Eine Entscheidung über den Erhalt von Bäumen erfolgt in einem gesonderten Verfahren auf der Grundlage der Baumschutzsatzung.

In dem dicht bebauten Gebiet bilden solche Gehölzbestände neben ihrer Bedeutung für das Stadtbild und das Kleinklima wertvolle Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten. Neben den Ar-ten der Gehölzbestände ist aufgrund der leerstehenden Gebäude auch das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Vögel und Fledermäuse) zu prüfen.

Unabhängig von Planungsrecht sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG i.V.m. Art. 12, 13 FFH-RL und Art. 5 VSchRL) durch die im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte möglichst auszuschließen, ist in Vorbereitung von Baumaßnahmen eine Untersuchung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Arten vorzunehmen.

6.2 Boden, Grundwasser, Bodenverunreinigungen

Die Baugrundkarte Hannover, Ausgabe A – Baugrund- stellt im Plangebiet Fein- bis Mittelsand bis 10 m mächtig, z.T. mit Fein- bis Mittelkieslagen dar.

In der Umgebung des Plangebietes wurden archäologische Bodenfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten ur- frühgeschichtliche oder mittelalterliche Bodenfunde wie Knochen, Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gemäß §14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hannover sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In der Baugrundkarte Hannover, Ausgabe C –Grundwasser- wird für das Plangebiet ein maximal zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 50,0 m ü.N.N. angegeben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 51,8 m ü.N.N.

Die generelle Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordosten.

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 (bis weniger als 5000 m³).

Das Grundwasser im Bereich des B-Plans ist durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) belastet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geförderte Grundwasser vor einer Ableitung behandelt und / oder gereinigt werden muss. Darüber hinaus kann das Erfordernis weiterer Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Bodenwerte ist eine Regenwasserversickerung grundsätzlich möglich. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen für Regenwasser ist darauf zu achten, dass durch die Versickerung keine Mobilisierung von Schadstoffen, die sich in der künstlichen Auffüllung in Bodenbelastungen bzw. Altablagerungen befinden können, erfolgt. Für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser muss schadlos für das Grundwasser erfolgen und ist nur über eine saubere ungesättigte Bodenzone, einschließlich der Bodenluft möglich. Sofern eine Niederschlagswasserversickerung geplant ist, muss der Antragsteller zuvor durch Untersuchungen den Nachweis erbringen, dass der Untergrund /Boden im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen. Es handelt sich um Altstandorte, die den Branchen Erzeugung von Roheisen, Stahl und Ferrolegierungen, Herstellung von Holzstoff, Zellstoff, Papier, Pappe, Heizungsbau /Maschinenbau, Metallerzeugung, Metallbearbeitung, Oberflächenbearbeitung, Metallhärtung, Baustoffhandel, Wäscherei, Plätterei, chem. Reinigung, Transport-, Lager- und Umschlagsbetrieb, Spedition, Tankwagenspedition, Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Waschstraße zuzuordnen sind. Durch die industriellen und gewerblichen Nutzungen ist es in der Vergangenheit zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen gekommen. Eine detaillierte Aufstellung der im Bereich des Plangebietes bekannten Schadensfälle erfolgt durch die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover (Quelle :Auszug aus dem Umweltinformationssystem der Region Hannover).

Für das Grundstück Vahrenwalder Straße 302 liegen eine historische Recherche, orientierende Untersuchungen sowie ein Sanierungskonzept vor. Es ist eine Verunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe [CKW] festgestellt, die sich bis auf das Grundwasser auswirkt. Vor einer Neubebauung dieses Grundstücks ist eine ausreichende Sanierung durchzuführen.

Auf dem Grundstück Vahrenwalder Straße 290 / 290A war eine chemische Reinigung ansässig. Es wurden orientierende Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Bei einer Neubebauung werden Sicherungsmaßnahmen für erforderlich gehalten und es sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Auch auf den übrigen Grundstücken sind vor jeder Umnutzung oder Baumaßnahme nutzungsbezogene Untersuchungen erforderlich, um den Nachweis zu erbringen, dass die geplante Nutzungsform grundsätzlich möglich ist. Maßgebend sind die Sanierungsziel/Auslösewerte für die Bauleitplanung in der Landeshauptstadt Hannover, die für die jeweilige Nutzungsform einzuhalten sind. Der Umfang der Untersuchungen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen. Bei zukünftigen Bautätigkeiten sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen, um eine fachgerechte Verwertung / Beseitigung des Aushubmaterials zu gewährleisten.

Hannover ist im Zweiten Weltkrieg erheblichen Bombardierungen ausgesetzt gewesen. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. bei Einzelmaßnahmen ist im Hinblick auf etwaige im Boden verbliebene Kampfmittelreste die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich.

Nach vorliegenden Informationen weisen die Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg eine Bombardierung des Planbereiches auf. Es ist daher davon auszugehen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Sollten bei einer Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Behörde (Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 55 - Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu benachrichtigen.

7. Kosten für die Stadt

Für die Stadt entstehen keine Kosten

Begründung des Entwurfes aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
September 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover
hat der Begründung des Entwurfes am
20.11.2014 zugestimmt.

gez. Lüdke
Stadtoberamtsrat

Die Begründung des Entwurfes wurde zum
Satzungsbeschluss unverändert übernommen.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung zur Satzung am _____. zugestimmt.

61.13 / 14.01.2015



Landeshauptstadt Hannover
Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung
- Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift -
-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB-

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23. Dezember 2010)-, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover,

(Siegel)

Oberbürgermeister

§ 1

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das gesamte Bauland des Bebauungsplans Nr. 666, welches begrenzt wird von der Ostseite der Vahrenwalder Straße, der Südseite der Kugelfangtrift, dem westlichen Teil des Grundstücks Kugelfangtrift 6 / 8 / 10, der westlichen Grenze der Grundstücke Lilienthalstraße 3 bis 17 (ungerade) und deren Verlängerung bis zur Vahrenwalder Straße (siehe Anlage).

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 666 werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen ergänzt; § 1 und § 2 der textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 666 sind nicht mehr anzuwenden. Die übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

§ 3

(1) In dem Gewerbegebiet und dem Industriegebiet sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerplätze,
- Spielhallen.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen,
- Einzelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment gemäß Hannoverscher Liste (z.B.:
 - Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör,
 - Bauelemente, Baustoffe,
 - Lampen und Leuchten,
 - Beschläge, Eisenwaren,
 - Bodenbeläge (inkl. Teppichboden),
 - Büromaschinen (ohne Computer),
 - Campingartikel,
 - Erde, Torf,
 - motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör,
 - Fahrräder und Zubehör,
 - Farben, Lacke,
 - Fliesen,
 - Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf,
 - Herde/ Öfen,
 - Holz,
 - Installationsmaterial,
 - Kinderwagen, -sitze,
 - Küchen (inkl. Einbaugeräte),
 - Möbel (inkl. Büromöbel),
 - Pflanzen und -gefäße,
 - Rollläden und Markisen,
 - Tapeten,
 - Teppiche,
 - Tiernahrung und Zoobedarf,
 - Werkzeuge)

einschließlich Randsortimenten mit zentrenrelevanten Warensortiment bis zu 10 % der hergerichteten Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² (Randsortiment bedeutet, dass ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist), wenn von ihnen keine der in §11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen ausgehen.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

§ 4

In den Baugebieten sind Werbeträger als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Werbeflyer) nur bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Selbständige Werbeanlagen, die nicht unter Satz 1 fallen, sind nicht zulässig.

Werbeträger als Nebenanlagen unterliegen keiner Höhenbeschränkung, wenn sie an der Gebäudefassade angebracht sind und das Gebäude nicht überragen.

(§ 14 Abs. 1, § 1 Abs. 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis:

Für diesen Bebauungsplan gilt:

- die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
 - die **Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile** (Baumschutzsatzung) vom 08. Juni 1995.
(Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 1995 / Nr. 16 vom 05. Juli 1995)
 - nach Mitteilung des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover – **Kampfmittelbeseitigungsdienst** – ist im Plangebiet mit Bombenblindgängern zu rechnen.
-

Planentwurf Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Planung Ost
Hannover, 10.10.2014

Hannover, 13.10.2014

Im Auftrag

Im Auftrag

gez. Hoff
Sachgebietsleiterin

gez. Heesch
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am 22.05.2013.

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bisgemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Satzungsbeschluss Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am.....als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist bekannt gemacht worden im „Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover“ Nr. am
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

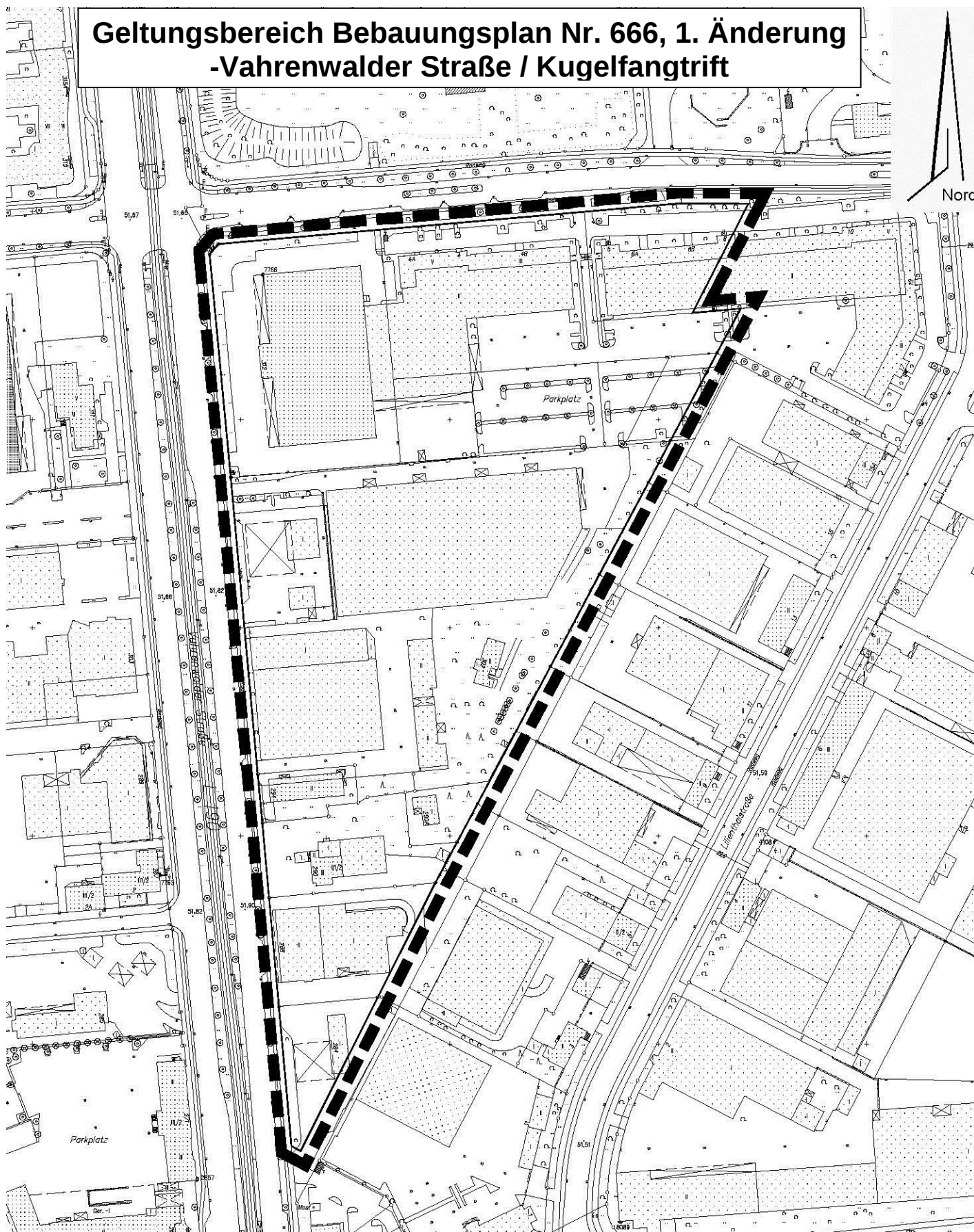
Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges **nicht** geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hannover,

Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

**Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung
-Vahrenwalder Straße / Kugelfangtrift**



Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Planung Ost

Maßstab 1:2500

13.05.2014

**Bebauungsplan Nr. 666, 1. Änderung „Vahrenwalder Str. / Kugelfangtrift“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz
im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün**

Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 666 soll die Einzelhandelsnutzung neu regeln, insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Aufstellung von Werbeflyern ausschließen. Vorgesehen ist die Ausweisung als „Sondergebiet Gewerbe und Fachmärkte“. Die Planung beschränkt sich auf planungsrechtliche Änderungen; es sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Die Planfläche ist zum überwiegenden Teil durch Gewerbebetriebe und Parkplatzflächen versiegelt. Die östliche B-Plan Grenze ist durch teilweise alte Baumbestände geprägt. Die planbegrenzenden Straßen weisen z. T. straßenbegleitend einen vorwiegend aus Linden bestehenden Baumbestand auf.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Da es sich im vorliegenden Verfahren lediglich um Neuregelung der Einzelhandelsnutzung handelt und in der Realisierung der Planung sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, sind in der jetzigen Situation keine Eingriffe in den Naturhaushalt abzusehen.

Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung schafft keine neuen oder zusätzlichen Baurechte sondern regelt lediglich die Art der Nutzung, deswegen sind Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung findet Anwendung.

Hannover, 17.04.2014

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0361/2015

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1318 – Podbielskistraße / Pasteurallee –
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB,
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1318 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte wurden eingehend geprüft. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Schaffung von Büroarbeitsplätzen und Wohnungen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort geschaffen. Durch die Planung sind keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten.

Kostentabelle

Durch den Verkauf des städtischen Grundstückes werden Einnahmen erzielt. Für den Ausbau der südlichen Verkehrsfläche entstehen Kosten für die Stadt (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1318, Abschnitt 8, Kosten für die Stadt)).

Begründung des Antrages

Das Plangebiet umfasst das Grundstück an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee auf der Brachfläche nördlich des ehemaligen Krankenhauses Oststadt – Heidehaus. Mit diesem Bebauungsplan sollen an dieser städtebaulich exponierten Ecke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen

Gebäudes für Büros, Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen geschaffen werden.

Durch die Neuordnung der Krankenhausversorgung in der Region Hannover, mit der auch der Umzug des Klinikums Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort verbunden ist, ergab sich für das Gelände des Oststadtkrankenhauses ein Planungserfordernis.

In seiner Sitzung am 31.01.2013 hat der Verwaltungsausschuss die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** mit dem Ziel:

Wohnbebauung auf dem Klinikumgelände und
Büronutzungen sowie medizinische Einrichtungen an der Podbielskistraße
beschlossen sowie den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 1761 – ehemaliges Oststadtkrankenhaus – gefasst. Der Geltungsbereich des vorliegenden
Bebauungs-
plans Nr. 1318 liegt innerhalb dieses Bereiches.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1761 wurde vom 14. Februar 2013 bis einschließlich 13. März 2013 durchgeführt. Zu dieser Beteiligung ist keine den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1318 betreffende Stellungnahme eingegangen.

Für das ca. 10.000 m² große Grundstück interessiert sich aktuell ein bundesweit tätiges Bauunternehmen, das hier seinen regionalen Firmensitz errichten will. Um eine zügige Realisierung zu ermöglichen, soll der beschriebene Teilbereich aus dem Geltungsbereich des für das ehemalige Oststadtkrankenhausgelände in Aufstellung befindlichen Bauleitplans herausgelöst und eigenständig weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht nicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1761 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, durch den die städtebauliche Figur sowohl für das neue Wohngebiet auf dem ehemaligen Klinikumgelände als auch für das Grundstück an der Podbielskistraße gefunden wurde. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs wird nun weiter verfolgt. Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf des herausgelösten Teils (Bebauungsplan Nr. 1318) auf der Basis desselben Konzeptes basiert, ist sichergestellt, dass die beiden Teile aufeinander abgestimmt sind.

Geplant ist ein straßenbegleitendes fünf- bis sechsgeschossiges Bürohaus, das die Ecksituation betont; im östlichen Teil sowie auf den rückwärtigen Flächen soll ein Gebäude, das überwiegend für Wohnen vorgesehen ist, vier- bis fünfgeschossig entstehen.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Umgebung ist zur Klarstellung der baurechtlichen Verhältnisse ein Bebauungsplan erforderlich. Weiter ist dieses Verfahren auch für die Erschließung des rückwärtigen Gebäudeteils notwendig.

Die Eingriffsregelung wird für dieses Planverfahren aufgrund vorhandener Baurechte nicht angewendet. Über die im Plangebiet zu beseitigenden Bäume ist im Rahmen einer Fällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung zu entscheiden.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1761, die in der Zeit vom 10.01.13 bis 11.02.2013 durchgeführt wurde, ging eine abwägungserhebliche Stellungnahme der Region ein.

In der Zeit vom 09.12.2014 bis 12.01.2015 wurden die **Träger öffentlicher Belange** mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1318 beteiligt. Dazu gingen abwägungserhebliche Stellungnahmen der Region, der Industrie- und Handelskammer und des BUND ein.

REGION Hannover, Schreiben vom 12.01.2015:

Regionalplanung

Grundsätzlich sei großflächiger Einzelhandel im MI-Gebiet möglich. Er solle in der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Bodenschutz

Die Ausführungen in der Begründung bezögen sich ausschließlich auf das Grundstück Podbielskistraße 378/ Pasteurallee im westlichen Plangebiet. Zur ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Podbielskistraße 382 im nordöstlichen Teil des Plangebietes seien die Erkenntnisse des Gutachtens Geonova GmbH vom 06.12.2013 zu Orientierenden Untersuchungen zu ergänzen. Weiter seien im Auftrag des Investors weitere Baugrund- und Bodenuntersuchungen im Dezember 2014 vorgenommen worden.

Gewässerschutz

Bei größeren Mengen zu fördernden Grundwassers sei zu beachten, dass trotz durchgeführter Sanierungsmaßnahmen nicht vollkommen auszuschließen ist, dass durch das Heranziehen von Restbelastungen Probleme bei der Förderung und Ableitung des Grundwassers auftreten können.

Bei der Versickerung des auf Verkehrsflächen anfallenden Wassers sei zu beachten, dass der Nachweis zu erbringen ist, dass der Untergrund im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist. Weiter sei bei der Entwässerung über Rigolen eine Vorreinigung erforderlich.

Naturschutz

Die 3 besonders wertvollen Bäume sollten als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.

Die Informationen zu den Baugrund- und Bodenuntersuchungen wurden in der Begründung ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten für die Tiefgarage die Bodenverunreinigungen beseitigt werden.

Das Plangebiet soll an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, eine Versickerung ist infolge der städtebaulich intendierten Dichte nicht möglich.

Die Hinweise der Region zur Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Die Bäume werden grundsätzlich im Rahmen der Baumschutzsatzung geschützt. Eine darüber hinausgehende städtebauliche Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten.

Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 06.01.2015:

Im Bereich der geplanten kleinflächigen Einzelhandelsansiedlungen entlang der Podbielskistraße sollten Parkplatzflächen vorgesehen werden. Ohne diese würde sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben schwierig gestalten.

Zur Klarstellung sollte festgelegt werden, dass im Plangebiet nur kleinflächiger Einzelhandel zulässig sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Seitenanlagen der Podbielskistraße sollen im Bereich des Plangebietes so umgestaltet werden, dass Stellplätze entstehen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert, dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.

BUND, Schreiben vom 09.01.2015:

In den Planunterlagen sei lediglich eine Abbildung enthalten, auf der die zu erhaltenden

Bäume dargestellt sind; das reiche nicht aus um die Auswirkungen des Bebauungsplans beurteilen zu können. Die zu erwartenden Baumverluste seien zu visualisieren und tabellarisch mit Angaben zum Alter, Stammumfang und Biotopstrukturen darzustellen. Außerdem seien die Gehölzstrukturen, die nicht von der Bebauung betroffen seien planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind graphisch in der Stadtkarte im Bebauungsplan und in der Abbildung in der Begründung (siehe Abschnitt 7.2) dargestellt sowie in der Begründung beschrieben.

Die Bäume werden grundsätzlich im Rahmen der Baumschutzsatzung geschützt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten und wäre städtebaulich nicht zu begründen.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, sowie die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen sind in Anlage 3 beigelegt.

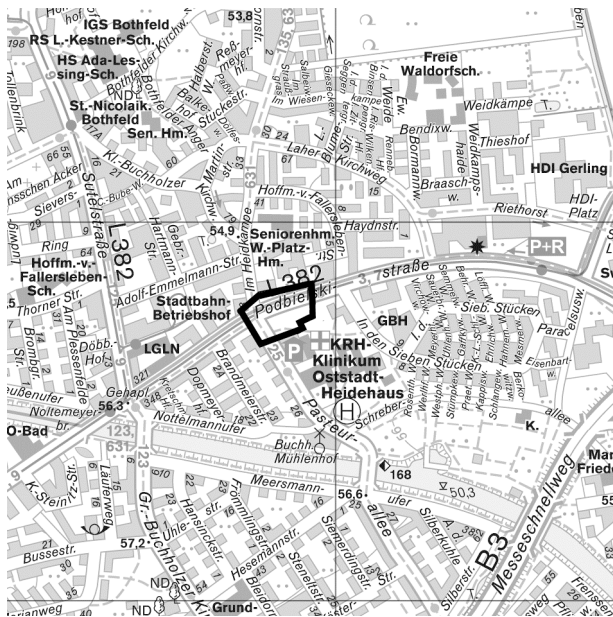
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.13

Hannover / 13.02.2015

Bebauungsplan Nr. 1318
– Podbielskistraße / Pasteurallee –
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Ost

Stadtteile: Bothfeld und Groß- Buchholz

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Nordgrenze der Podbielskistraße, einer Linie ca. 150 m östlich der Pasteurallee, einer Linie 80 m südlich der Podbielskistraße und der westlichen Grenze der Pasteurallee. Es umfasst die Grundstücke Klein-Buchholz, Flur 7, Flurstücke 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/25, 4/26, 4/27 tlw., 4/28 tlw., 5/834, 140/19 tlw., 5/824 tlw. und Flur 10, 29/33.

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

15-1873/ 2002	Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
1159/ 2003	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1318
2412/ 2007	(erneuter) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1318
1494/ 2008	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
2916/ 2012	Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 1761 – ehemaliges Oststadtkrankenhaus

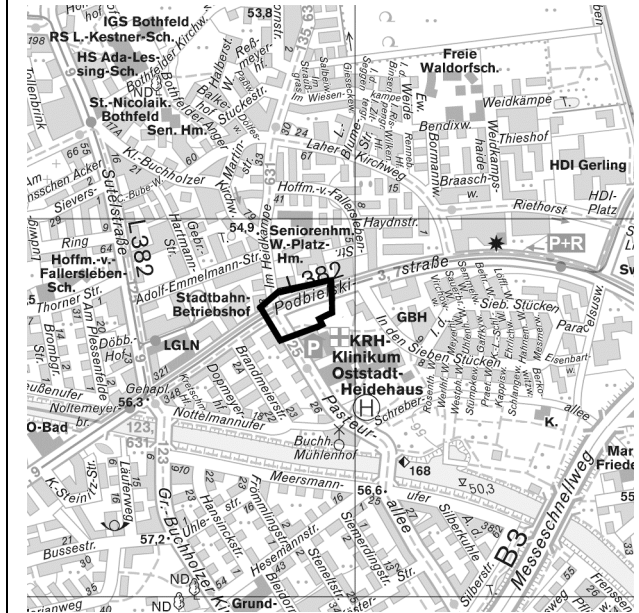
61.13, 03.02.2015

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1318

- Podbielskistraße / Pasteurallee -



Stadtteile: Groß-Buchholz und Bothfeld

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Nordgrenze der Podbielskistraße, einer Linie ca. 150 m östlich der Pasteurallee, einer Linie 80 m südlich der Podbielskistraße und der westlichen Grenze der Pasteurallee. Es umfasst die Grundstücke Klein-Buchholz, Flur 7, Flurstücke 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/25, 4/26, 4/27 tlw., 4/28 tlw., 5/834, 140/19 tlw., 5/824 tlw. und Flur 10, 29/33.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbe	5
4. Festsetzungen	8
4.1 Bauland	8
4.2 Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg	11
5. Erschließung und Verkehr	11
6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur	12
7. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	13
7.1 Lärm	13
7.2 Grünstruktur und Naturschutz	15
7.3 Boden	16
8. Kosten für die Stadt	17

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen Gebäudes für Büros, Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee auf der Brachfläche nördlich des ehemaligen Krankenhauses Oststadt - Heidehaus geschaffen werden.

Durch den im Sommer 2014 vollzogenen Umzug des Klinikums Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort ergibt sich eine veränderte städtebauliche Situation, die in Bezug auf die Planungen zu berücksichtigen ist.

Auf dem Krankenhausgelände soll ein Wohnquartier mit ca. 400 Wohnungen entstehen, entlang der Podbielskistraße gerahmt von gemischt genutzten Gebäuden.

Für das ca. 10.000 m² große Grundstück interessiert sich aktuell ein bundesweit tätiges Bauunternehmen, das hier seinen regionalen Firmensitz errichten will.

Die Podbielskistraße definiert die nördliche Grenze von Groß-Buchholz und verbindet den Stadtteil mit der Hannoverschen Innenstadt sowie mit den Autobahnen A2, A7 und A37. Östlich der Einmündung der Pasteurallee in diese wichtige Haupteinfallsstraße befindet sich das Plangebiet.

Geplant ist ein straßenbegleitendes fünf- bis sechsgeschossiges Bürohaus, das die Ecksituation betont; im östlichen Teil sowie auf den rückwärtigen Flächen soll ein Gebäude, das überwiegend für Wohnen vorgesehen ist, vier bis fünfgeschossig entstehen.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Umgebung ist zur Klarstellung der baurechtlichen Verhältnisse ein Bebauungsplan erforderlich. Um eine zügige Umsetzung der Planung zu ermöglichen, soll der beschriebene Teilbereich aus dem Geltungsbereich des für das ehemalige Oststadtkrankenhausgelände in Aufstellung befindlichen Bauleitplans herausgelöst und eigenständig weitergeführt werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst neben der Straßenfläche der Podbielskistraße und der Pasteurallee überwiegend Brachland, auf dem vor Jahren eine Tankstelle und ein Restaurant gestanden haben. Der südliche Teil gehört zu den Parkanlagen und dem Parkplatz des Forschungszentrums der Med. Hochschule.

Die Tankstelle wurde vor über 15 Jahren bereits abgerissen, der Untergrund wurde saniert. Das Restaurant mit Biergarten wurde aufgegeben und das Gebäude im Jahr 2008 abgebrochen. Seit dem liegt das Gelände brach.

Die Nutzungs- und Baukörperstrukturen im direkten Umfeld des Plangebiets sind insgesamt eher heterogen ausgebildet. Sowohl westlich als auch östlich im Verlauf der Podbielskistraße schließen sich Wohnquartiere an. Die Fläche östlich des Plangebiets ist mit einem zwölfgeschossigen ehemaligen Schwesternwohnheim bebaut. Darüber hinaus ist dort auch eine Gasdruckregelstation vorhanden.

Westlich der Pasteurallee befindet sich eine Alteinrichtung in zweigeschossigen Gebäuden. Nördlich der Podbielskistraße befinden sich eine Tankstelle sowie Bürogebäude mit bis zu sieben Geschossen. Erst vor kurzem wurde direkt gegenüber dem Plangebiet ein Fitnessstudio in einem neuen dreigeschossigen Gebäude eröffnet. Zwischen diesen gewerblich genutzten Gebäuden stehen in allen Bereichen auch Wohngebäude. Östlich des Schwesternwohnheims ist eine große Wohnsiedlung vorhanden.

Die Brachfläche gehört zur bebauten Ortslage. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, Bauvorhaben sind gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Das Umfeld ist jedoch sehr heterogen bebaut und genutzt. Die veränderte städtebauliche Ausgangssituation durch die Aufgabe des Oststadtkran-

kenhauses erfordert eine Anpassung der Planungsziele, für deren Realisierung neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Für einen Teil des Plangebietes gilt der Fluchtlinienplan Nr. 845 aus dem Jahr 1960. Er setzt Bau-, Straßenfluchtlinien sowie Freiflächengrenzen fest und regelt damit den Ausbau der Straßenflächen und der Baufluchten der angrenzenden Baugrundstücke im Bereich der Einmündung Pasteurallee.

Westlich benachbart liegt der Bebauungsplan Nr. 299 aus dem Jahre 1970, der allgemeine und reine Wohngebiete ausweist. Nördlich der Podbielskistraße weisen die Bebauungspläne Nr. 345 und Nr. 636 Wohngebiete und Gewerbegebiete aus und lassen von zwei bis zu sieben Vollgeschosse zu.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets „Gemischte Baufläche“ und für den Bereich südlich des Plangebiets „Sonderbaufläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar.

Bereits im Jahr 2003, im Rahmen der ersten Planungsvariante, wurde für die Ecksituation der Flächennutzungsplan geändert. Mit dem 170. Änderungsverfahren wurde die Darstellung von Sondergebiet „Krankenhaus“ in „Gemischte Baufläche“ umgewandelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für die südlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Oststadtkrankenhauses ist zurzeit die 221. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Die bisherige Darstellung Sonderbaufläche wird dabei in „Wohnbaufläche“ geändert; die zusätzlichen Symbole „Krankenhaus“ und „Hubschrauberlandeplatz“ werden gelöscht.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses wurde im Februar / März 2013 für die Gesamtfläche eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dabei wurde für die Fläche an der Podbielskistraße ein Sondergebiet Büro/ Medizin vorgesehen.

Planungsgeschichte

Im Jahr 1986 gab es erste Planungsüberlegungen für die Umnutzung der Flächen an der Podbielskistraße mit dem Ziel, Erweiterungsflächen für das Oststadtkrankenhaus zu sichern. Die ersten Bebauungsabsichten wurden im Jahr 2002 formuliert. Zur Ausweitung des Bürostandortes Lahe sollte das Plangebiet aktiviert und unter Berücksichtigung des damals vorhandenen Restaurantbetriebs als Kerngebiet ausgewiesen werden. Da eine Weiterentwicklung für medizinische Nutzungen aufgrund der damaligen Kostensituation ausgeschlossen wurde, ist zu dem Zeitpunkt die Darstellung des Flächennutzungsplanes in „Gemischte Baufläche“ geändert worden. Für die städtebaulich besonders anspruchsvolle Ecksituation Podbielskistr. / Pasteurallee hatte ein Investor einen Architektenwettbewerb durchgeführt, das Projekt wurde aber anschließend verworfen.

Nachdem das griechische Restaurant mit Biergarten aufgegeben und das Gebäude abgebrochen wurde, beabsichtigte ein anderer Investor das Grundstück zur Errichtung eines größeren Büroprojektes zu erwerben. So gab es 2007 einen erneuten Anlauf das Gebiet zu beplanen. Um die Ausweisungen zum einen in Bezug auf Einzelhandel und zum anderen auf Arztpraxen und medizinische Einrichtungen zu spezifizieren, sollte ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Außerdem war es Ziel, durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (Verpflichtung zur Grenzbebauung) eine städtebaulich geordnete Straßenfront und eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Mangels Interesse von Investorenseite wurde das Planverfahren nicht weitergeführt.

Im Zuge der regionsweiten Neuordnung der Krankenhäuser ist das Klinikum Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort umgezogen. Damit bietet sich die Chance, in integrierter Lage ein attraktives Stadtquartier zu entwickeln.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Durch das Verfahren soll einerseits Klarheit über die Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, andererseits soll an der prominenten Stelle auch ein besonders prägnanter Baukörper zugelassen werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für die direkt südlich angrenzende Planung zur Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses soll ein Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden, der dementsprechend einen Umweltbericht beinhaltet.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Das vorliegende Planverfahren ist jedoch für sich allein zu betrachten, da für diese Fläche bereits mehrere Planungsanläufe in den Jahren 2002 und 2008 stattgefunden haben, die jedoch wieder verworfen wurden. Ziel war es immer, ein raumwirksames Gebäude an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee mit Verwaltungs-, Büro- oder medizinischen Nutzungen zu ermöglichen. Auch in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2012 für den Bebauungsplan Nr. 1761 ist erkennbar, dass für die Fläche entlang der Podbielskistraße ganz andere Ziele verfolgt werden als für das Krankenhausbaugelände.

Insofern diene dieser Verfahrensschritt sowie der daran anschließende Wettbewerb nur zur Abstimmung hinsichtlich der städtebaulichen Form. Ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang im Sinne der Vorschrift ist hier zu verneinen, da ein eigenständiges Projekt realisiert werden soll, das zwar im städtebaulichen Kontext mit dem südlich gelegenen Gebiet des Oststadtkrankenhauses geplant wird, jedoch schon über Jahre unabhängig von der Restfläche verfolgt wird und realisiert werden kann.

Auch ein zeitlicher Zusammenhang besteht nicht, denn dieser Bebauungsplan ist auch aus den oben genannten Gründen kein wesentlicher Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme auf dem Gesamtgelände. Gegenwärtig wird das ehemalige Klinikum Oststadt-Heidehaus als Flüchtlingsunterkunft genutzt und dementsprechend ist eine Realisierung der Planung (aus zeitlicher Sicht) noch offen. Hier liegt zwar eine umfassende Planung vor, die jedoch in Abschnitten nach bestimmten Zeitvorstellungen vorgenommen wird.

Damit werden die im Gesetz genannten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO deutlich und es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geplant. Die Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbe

Zur Umnutzung des Oststadtkrankenhausgeländes hat die Landeshauptstadt 2013 einen Wettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb für das Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses hatte zum Ziel, ein städtebauliches Konzept mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen zu finden. Von den Teilnehmern sollte ein identitätsstiftendes Quartier entwickelt werden, das eine verbindende Funktion zwischen den östlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren herstellt.

Für das Grundstück Podbielskistraße/Ecke Pasteurallee sollte im Rahmen des Wettbewerbs eine städtebauliche Grundform für ein Gebäude gefunden werden, das dem neuen Stadtquartier in besonders exponierter Lage ein Gesicht verleiht. Hinsichtlich der Nutzung war die Schaffung von Büroflächen und Wohnungen vorgesehen, der Idee folgend, dass entlang der Podbielskistraße eine lebendige Mischung aus Wohnungsbau, Büros und nichtstörendem Gewerbe entstehen soll. In der Aufgabenstellung zum Wettbewerb wurde in Bezug auf die Gestaltung auf die besonderen Anforderungen im Übergang zum südlich angrenzend geplanten Wohngebiet und die zwingende Vermeidung der Bildung von „Rückseiten“ hingewiesen. Gewünscht war eine Verknüpfung in Form einer Fuß- und Radwegeverbindung, gefordert wurde der Erhalt der drei Bäume im zentralen Bereich des Grundstücks.

Es wurde ein nicht offener, einphasiger, städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 10 geladenen Teilnehmern ausgelobt, von denen alle ihre Entwürfe fristgerecht einreichten. 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.

1. Preis Morpho-Logic Architektur und Stadtplanung, München



Die besondere Qualität der Arbeit liegt in der klaren Struktur der Freiräume, die das robuste Gerüst einer typologisch flexiblen Bebauungsstruktur bildet. Das entwickelte Wohnquartier erhält durch die beiden U-förmigen Baukörper an der Podbielskistraße einen kraftvollen städtebaulichen Abschluss nach Norden.

Auf den zweiten Rang wurde die Arbeit des Büros Westphal Architekten BDA, Bremen gesetzt.

2. Preis Westphal Architekten BDA, Berlin



Eine Schwäche des Entwurfs ist die vorgeschlagene Anordnung der Baukörper entlang der Podbielskistraße sowie der an dieser Stelle entwickelte Auftakt in das Baugebiet über einen großen öffentlichen Platz.

Die Arbeit des Büros ASP Architekten Schneider Meyer Partner aus Hannover erhielt den dritten Preis.

3. Preis ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover



Der Abschluss des Baugebiets nach Norden durch zwei relativ undifferenzierte Baukörper und die Anlage eines großen Platzraums an der Podbielskistraße konnten bei diesem Entwurf nicht überzeugen.

Die übrigen Teilnehmer des Wettbewerbs wurden nicht mit besonderen Rängen bedacht.

Der Interessent für das Grundstück hat aufbauend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs einen Architekten-Wettbewerb ausgelobt, in dem die städtebauliche Figur mit Nutzungen gefüllt und gestaltet wurde. Der Wettbewerb wurde als nicht offener Wettbewerb in einem anonymen Verfahren mit insgesamt 6 Teilnehmern durchgeführt.

Vorgabe für den Architektenwettbewerb war die städtebauliche Grundform mit einer U-förmigen Bebauung und einem in Ost-West-Richtung platzierten Baukörper sowie einem Innenhof mit den drei zu erhaltenden Bäumen. An der Podbielskistraße sollte die Höhe der Baukörper fünf bis sechs Geschosse betragen, eine mögliche Eckbetonung an der Pasteurallee war zu untersuchen. Für den südlichen Baukörper als Abschluss des angrenzenden Erschließungsangers

waren maximal vier Vollgeschosse vorgesehen. Das oberste Geschoss sollte als Vollgeschoss ausgebildet und mit einer Dachterrasse versehen werden.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates, des Investors und Vertretern der Politik am 08.08.14 den ersten Preis an das Büro Thomas Müller, Ivan Reimann, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, vergeben.

Der erste Preis wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

Es wird eine nahezu ringsum geschlossene Baustruktur vorgeschlagen. Hierdurch kann dem südlich anschließenden Anger des städtebaulichen Quartierskonzeptes an der Schmalseite ein wirksamer Abschluss gegeben werden. Die so gebildete Großform besetzt die Eckposition Podbielskistraße / Pasteurallee angemessen kraftvoll mit den gemäß Auslobung geforderten Büroflächen in 5- bis 6-geschossiger Höhe. Westlich schließt der geforderte Wohnungsbau die Struktur mit einem maßstäblichen 4- bis 5-geschossigen Baukörper in angemessener Art und Weise ab. Durch geschickte Formulierung der Erdgeschosshöhe liegt der Boden der aufgehenden Geschosse umlaufend auf einer Höhe. Das gibt dem Gebäude trotz unterschiedlicher Nutzungen eine angenehme Ruhe und darüber hinaus ein plausibles Nutzungsangebot im fußgängernahen Bereich. Die Vertikalerschließungen sind über die gesamten Grundrisse plausibel organisiert, so dass sowohl für die Büronutzungen als auch für die Wohnnutzungen in unterschiedlichen Spännerausbildungen gute vermarktbare Nutzungseinheiten angeboten werden können. Die Gebäudezugänge sind ringsum sowohl vom Äußeren als auch vom Inneren des Blocks in adressbildender Architektur organisiert. Der leicht eingezogene Bürohauseingang wird positiv bewertet, weil er den Charakter des Gebäudes wohltuend unterstützt. Der Blockinnenbereich funktioniert im Großen und Ganzen sowohl als Aufenthaltsbereich als auch als Zuwegung für die Feuerwehr. Die Architektur des Gesamtgebäudes wird stark durch die weitgehend einheitliche Ziegelfassade mit subtiler Differenzierung zwischen Wohn- und Bürogebäude geprägt. Insgesamt wird die architektonische Antwort als gekonnt und zugleich als zeitgemäße Weiterentwicklung hannoverscher Bautradition gesehen, die insbesondere im Bereichen der Podbielskistraße eine große Tradition hat. Das Projekt verspricht eine hohe Flächenwirtschaftlichkeit und erfüllt die energetischen Anforderungen voll und ganz.

Die Arbeit des Büros MORPHO-LOGIC Architektur + Stadtplanung Partnergesellschaft, München, erhielt einen dritten Platz und wurde folgendermaßen bewertet:

Die Arbeit hält sich, bis auf eine Fuge oder Unterbrechung im Baukörper an der Podbielskistraße, ziemlich genau an die städtebauliche Vorgabe. An dem Übergang vom Bürogebäude zum Wohngebäude wird der Baukörper in den Geschossen über dem Erdgeschoss unterbrochen, was in der Jury im Hinblick auf die zu erwartende Schallemission im Innenhof diskutiert und eher kritisch gesehen wird. Ein durchgängiges Erdgeschoss mit einer durchgehenden Gestaltung und einer Deckenplatte, die in der Fassade deutlich sichtbar gemacht wird, zieht die nördlichen Baukörper gestalterisch zusammen. Der Haupteingang des Bürogebäudes liegt funktional nachvollziehbar und folgerichtig an der Ecke Podbielskistraße / Pasteurallee. Zwei weitere Eingänge mit Treppenhaus liegen an der Podbielskistraße/ Pasteurallee. Die Treppenhäuser des Wohngebäudes liegen mit einläufigen Treppenhäusern an der Straßenfassade und lassen eine großzügige Erschließung erwarten. Das Wohnhaus im Süden wird entgegen den Vorgaben der Auslobung vom Hof aus erschlossen, wahrscheinlich um die attraktiven Flächen nach Süden frei zu halten. Es wird kontrovers diskutiert, ob dadurch eine Adressbildung für dieses Gebäude schwierig wird. Die Baukörper- und Fassadengestaltung wirkt angenehm ruhig und stringent proportioniert. Die großen Öffnungen mit einem sehr hohen Glasanteil beim Wohnungsbau werden allerdings aus schallschutztechnischen und energetischen Gründen kritisiert. Bei dem Bürogebäude wird diskutiert, ob die bis auf den Boden gezogenen Fensteröffnungen praktikabel und vermietbar sind. Die geforderten Stellplätze werden nicht vollständig nachgewiesen.

Die Arbeit des Büros WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA, Bremen, wurde mit einem dritten Platz bedacht:

Der Entwurf unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Struktur dadurch, dass das Gesamtvolumen in vier ablesbare Baukörper differenziert wird. Positiv ist zu bewerten, dass der Entwurf die städtebauliche Figur des Masterplans weiterentwickelt und versucht, durch eine differenzierte Strukturierung des Gesamtvolumens die Körnigkeit der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Interessant ist die Ergänzung des Volumens im Südwesten. Der Innenhof des Ensembles wird dadurch eindeutig gefasst. Das Solitärgebäude wirkt in der Konsequenz kleiner, und bildet so einen schlüssigen Abschluss des südlichen Angers.

Das Sockelgeschoss verbindet vier der fünf Einzelvolumen zu einer ablesbaren Einheit.

Die städtebauliche Lösung bildet mit ihrer Struktur einen innovativen und durchaus nachvollziehbaren Entwurfsansatz, der aber, insbesondere im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Proportion, von der Jury kontrovers diskutiert wird.

Funktional weist der Entwurf, sowohl bei den Gewerbeflächen, als auch teilweise in den Wohnungsgrundrissen Schwächen auf, die aber behebbar erscheinen.

Die jeweils ersten Plätze der beiden Wettbewerbe dienen als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1318, dessen Festsetzungen die Voraussetzungen für die Umsetzung des entwickelten Bebauungskonzepts schaffen.

4. Festsetzungen

4.1 Bauland

Für das Plangebiet werden im wesentlichen Büros und Wohnungen vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, Tankstellen, und Gartenbaubetriebe sollen nicht zulässig sein. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im Erdgeschoss an der Podbielskistraße denkbar.

Die Lage in der Stadt mit ihrem hervorragenden Anschluss an den ÖPNV und für den Individualverkehr bietet günstige Voraussetzungen für eine intensive Nutzung durch Büros und Wohnungen. Die Lage an der Stadtbahntrasse und der Hauptverkehrsstraße geht jedoch mit erheblichen Lärmbelastungen einher. Durch die Anordnung der Baukörper und passiven Lärmschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind Nutzungen, die große Flächen beanspruchen und dem prominenten Standort nicht gerecht werden. Im Verlauf der Podbielskistraße sind zudem mehrere Tankstellen vorhanden.

Im Plangebiet und im südlich angrenzenden neuen Quartier sind zahlreiche Wohnungen geplant, der Standort ist von Wohnungen geprägt. Aufgrund dieser Nähe sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Der Standort ist im städtischen Einzelhandelskonzept nicht als Versorgungsbereich berücksichtigt, so dass Einzelhandel hier nur untergeordnet in Betracht kommt. Großflächiger Einzelhandel, der sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann, ist nicht Bestandteil von Mischgebieten. Im Plangebiet sollen aber auch andere großflächige Betriebe nicht zulässig sein. Das nächste Zentrum zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt an der Adolf-Emmelmann-Straße in ca. 400 m Entfernung.

Angesichts der vorgesehenen Nutzungen mit einem Wohnflächenanteil von ca. 52% und im übrigen Büros und untergeordnet Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest.

Neben einer angemessenen Gebäudefigur im Grundriss sieht das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs angesichts der ca. 40 m breiten Hauptverkehrsstraße auch eine angemessene Dimension im Aufriss mit vier bis sechs Geschossen mit Flachdach vor.

Wie bereits im städtebaulichen Konzept erläutert, soll an der Ecke ein Akzent gesetzt werden, daher sieht der Plan eine höhere Bebauung mit 78,2 m ü. NN fest, was einer Höhe von 22,7 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Da in diesem Bereich die Belastung durch den Individualverkehr am höchsten ist, sieht der Entwurf hier mit Büros die weniger schutzbedürftige Nutzung vor. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus den erforderlichen Geschosshöhen. Sowohl im Verlauf der Pasteurallee als auch der Podbielskistraße wird der Baukörper in der Höhe reduziert. Für den Teil der gewerblichen Nutzung an der Pasteurallee wird eine Höhe von 74,7 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von 19,2 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Das Wohngebäude an der Podbielskistraße kann eine Höhe von 73,1 m ü. NN erreichen, was eine Höhe von 17,6 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Für den rückwärtigen, von den Verkehrsemissionen abgeschirmten Teil ist eine Höhe von 70,0 m vorgesehen. Weiter sieht der Bebauungsplan nur Flachdächer vor. Die Festsetzungen orientieren sich damit am Wettbewerbsergebnis.

Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind oftmals technische Aufbauten für die Aufzüge, Klima- und Lüftungs- oder Reinigungsanlagen erforderlich. Hierfür dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern die Gebäudefassaden nicht beeinträchtigt werden.

Da hier eine kräftige Bebauung entstehen soll, sieht der Bebauungsplan zusätzlich zu den Maximalhöhen auch die Anzahl der Vollgeschosse vor, die erreicht werden soll. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass hier eine erheblich niedrigere Bebauung realisiert wird.

Die Fortsetzung des Konzeptes aus dem geplanten südlich angrenzenden Wohnquartier zusammen mit dem Ziel einer Dachbegrünung führt dazu, dass Flachdächer festgesetzt werden. Im Übrigen fügt sich dies ein, da alle Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen in der Umgebung mit dieser Dachform ausgestattet sind.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebieten liegt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,6. Das entspricht auch dem Maß, das sich gemäß §34 BauGB in der vorhanden Umgebung des Plangebietes einfügen würde. Der Bebauungsplan setzt die GRZ mit 0,6 fest.

Das städtebauliche Ziel, an dieser prominenten Stelle sowohl im Grundriss als auch im Aufriss einen städtebaulichen Akzent zu setzen, erfordert eine Geschossflächenzahl (GFZ), die die Obergrenzen gemäß BauNVO überschreitet. Die BauNVO legt die Obergrenze für die GFZ in Mischgebieten bei 1,2 fest; der Bebauungsplan sieht aus den vorgenannten Gründen jedoch 2,0 vor. Das große Bauvolumen ist dem Standort mit der Ecksituation angemessen.

Weiteres Ziel ist es, auch entlang der Straße und der neuen Grünverbindung geschlossene Gebäudefronten zu erhalten. So wird das dahinter liegende neue geplante Wohnquartier und der Innenhof von den Lärmbelastungen der Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt. Zu diesem Zweck werden geschlossene Bauweise sowie Baulinien festgesetzt.

An der südlichen Gebäudefassade ermöglichen die Festsetzungen, die südliche Baulinie im Erdgeschoss um bis zu 2,0 m zu unterschreiten. Damit wird die im Wettbewerb gewählte Gestaltung der nach Süden gerichteten Fassade ermöglicht.

Die östliche Seite des Baugebietes grenzt nicht an einen Straßenraum, daher sollen hier Balkone möglich sein, die über die Baulinie hinaus ragen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die Baulinie durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Im südöstlichen Bereich können die -aufgrund der Baulinien und der vorgesehenen Höhe erforderlichen- Abstandsflächen nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Sie reichen in die östlich benachbarte Grünfläche hinein und in die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Um den Siegerentwurf aus dem Architektenwettbewerb zu ermöglichen, sind dafür Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Aufgrund der angestrebten hohen Ausnutzung des Grundstücks kann der ebenerdige Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze nur teilweise erfolgen. Deshalb sind Tiefgaragen festgesetzt. Die mögliche Ausdehnung der Tiefgarage ist im Bebauungsplan eingetragen. Offene Stellplätze sind im Bereich vor dem Eckgebäude möglich. Ebenerdige Garagen und Carports sollen aus gestalterischen Gründen an dieser exponierten Lage jedoch nicht zulässig sein. Im Blockinnen-

bereich sind drei große alte Bäume vorhanden. Die drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Der Wurzelbereich dieser Bäume wird aus der überbaubaren Fläche ausgespart.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Angesichts des Bauvolumens und der ermöglichten Wohn- und Nutzfläche ist eine große Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Für die Ausdehnung der erforderlichen Tiefgarage reicht die reguläre Überschreitungsmöglichkeit nicht aus. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden kann.

Das Baugebiet wird durch den Individualverkehr auf der Podbielskistraße und der Pasteurallee mit Lärm belastet. Um gesunde Wohnverhältnisse in den Aufenthaltsräumen -insbesondere nachts- zu sichern, sieht der Bebauungsplan Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmten Lüftern vor (siehe Kap. 7.1).

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und die Förderung des Luftaustausches, das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere, das Speichern von Regenwasser, bzw. dessen verzögerter Abfluss, die Erhöhung der speicherfähigen Masse des Daches und damit Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und das Binden von Feinstaub. Für die Flachdächer der Hauptgebäude soll daher eine dauerhafte und flächendeckende Dachbegrünung gefordert werden. Dies ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist festzustellen, dass Betriebe häufig durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Das ausschließliche Ziel dieser Werbeträger ist es dabei, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten, in diesem Fall in die dicht bewohnten Bereiche der angrenzenden Stadtteile hinein. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen vorsieht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden. Auf der Fassade von mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen schon wegen der notwendigen Fenster in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen die Gebäudetraufe nicht überschreiten dürfen und mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig sind.

Im Vorgriff auf den südlich angrenzend geplanten sozialen Wohnungsbau sieht der vorliegende Bebauungsplan bereits eine Fläche für private Stellplätze im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche vor. Diese soll für das südlich geplante Wohnquartier zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze dienen.

Die Anlage von privaten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist jedoch nicht ohne Einschränkungen möglich, da die Ausbaustandards für die Straße, die Nutzung und die Gestaltung der öffentlichen Straße zu berücksichtigen sind.

Deshalb ist festgesetzt, dass nur mit der Verkehrsfläche höhengleiche Stellplätze ohne Einfriedungen und Schutzdächer zulässig sind. Absperrbügel und Hinweisschilder sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Duldung von Einwirkungen aus dem öffentlichen Verkehr, die Anpassung an Veränderungen des öffentlichen Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht werden in einem ergänzenden Vertrag und durch Baulast gesichert.

4.2 Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg

Der unter Kapitel 3 beschriebene zentrale Grünzug nimmt seinen Anfang an der Podbielskistraße direkt an der Stadtbahnstation. Durch die interne Vernetzung sollen Nutzer des ÖPNV schnell das Gebiet weitgehend autofrei durchqueren können. Der nördliche Eingang in dieses Wegenetz liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Dort ist eine kleine Platzsituation vorgesehen. Das Wegenetz soll in diesem Bereich eine Beleuchtung erhalten, daher sind die Rad- und Fußwege als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, während die begleitenden Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Fernwärme verlaufen heute so durch den Geltungsbereich, dass sie nicht mit der Planung vereinbar sind. Daher sollen sie in der neuen Straßenverkehrsfläche und in weiteren Verlauf auch im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges eine neue Trasse erhalten. Südlich des Weges ist eine Fläche für eine Versickerungsanlage vorgesehen, in der das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickern soll. Diese Anlage ist daher Teil der Verkehrsfläche und ist in das Grünkonzept integriert.

5. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Podbielskistraße und die Pasteurallee sehr gut an das überörtliche Straßen- und Autobahnnetz angeschlossen. In der Vergangenheit kam es bei den in die Podbielskistraße einmündenden Straßen häufig zu Staubildungen an den Knotenpunkten. Um dies zu verbessern, wurden im Rahmen des Verkehrskonzepts Bothfeld Maßnahmen unter Einbeziehung des Bezirksrates, der Einwohner/innen und der Stadtteilöffentlichkeit erarbeitet.

Nachdem die erarbeiteten Maßnahmen umgesetzt wurden, führte die PGT UMWELT UND VERKEHR GMBH (Januar 2014) eine Nachher-Erhebung zur Erfassung der verkehrlichen Situation im Stadtteil Bothfeld durch. Darin wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen der Knotenpunkte mit ihren Rückstaulängen im Bereich der Podbielskistraße ermittelt.

Auf dieser Grundlage wurde in der Verkehrsuntersuchung Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, März 2014) zur vorhandenen Verkehrsbelastung der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohnquartiers ergänzt und die Knotenpunktbelastung Podbielskistraße / Pasteurallee überprüft.

Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Verkehrsfläche der Podbielskistraße und Pasteurallee in ihrem heute ausgebauten Zustand inklusive der Flächen für die Stadtbahn fest. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplans 845 vom 20. April 1960, der die Abgrenzung der Verkehrsflächen festsetzt, werden dadurch korrigiert.

Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sollen im Bereich der Rückstaulängen vor der Signalisierung keine Ein- und Ausfahrten angeordnet werden. Weiter sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung lediglich ein bis zwei Zufahrten von der Podbielskistraße zum Plangebiet möglich. Der Bebauungsplan sieht entsprechend dieser gutachterlichen Empfehlung den Ausschluss der Ein- und Ausfahrt im Bereich 60 m vor und nach der Kreuzung sowohl an der Pasteurallee als auch an der Podbielskistraße vor.

Wie eingangs bereits erläutert wird südlich des Plangebietes ein neues Wohnquartier entwickelt. Die südlich im Plangebiet vorgesehene Straße ist bereits ein kleiner Teil des Erschließungskonzeptes und leitet sich aus dem Wettbewerb zur Entwicklung des ehemaligen Klinikgeländes ab. Es ist erforderlich, diese Straße bereits im Zusammenhang mit dem vorliegenden Plangebiet festzusetzen, da nur so die rückwärtige Erschließung des Mischgebietes für den Individualverkehr wie auch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert werden kann. Weiter ist es Voraussetzung für eine Bebauung des Grundstücks, dass die vorhandene Fernwärmeleitung verlegt wird. Durch Ausweisen der Verkehrsfläche wird die neue Trasse gesichert.

Mit der Verkehrsuntersuchung für die Zufahrten zu den Tiefgaragen des Eckgrundstücks Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, Juli 2014) wurde die Einmündung der geplanten Straße in die Pasteurallee bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit und der Rückstaulängen mit der Qualitätsstufe B (A= sehr gut; F= überlastet) beurteilt, sofern sich nicht an der Kreuzung Podbielski-

straße/ Pasteurallee große Rückstaus ergeben. Dies ist jedoch nur in weniger als 5% der Spitzenstunde gegeben und deshalb vernachlässigbar.

Notwendige Einstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 80 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 19.12.2008 – Nds. Ministerialblatt 2009 S. 50 - , geändert durch Runderlass vom 24.09.2013 – Nds. Ministerialblatt 2013 S. 713 –, festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO – einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO -. Die zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze festgelegten Richtzahlen der Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

Eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze auf 80 % im Plangebiet ist möglich, da es hervorragend an den ÖPNV angeschlossen ist. Direkt am Plangebiet und somit fußläufig erreichbar befindet sich an der Podbielskistraße die Stadtbahn-Haltestelle "In den Sieben Stücken" mit den Linien 3 (Altwarmbüchen - Hauptbahnhof - Wettbergen) und 7 (Misburg - Hauptbahnhof – Wettbergen), über die der Hauptbahnhof in 15 Fahrminuten zu erreichen ist. Eine weitere Haltestelle der Stadtbahnlinie 9 (Haltestelle „Noltmeyerbrücke“) befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Gehaplatz, gleichzeitig Ausgangspunkt der Buslinien 123 und 631. In der Pasteurallee verkehrt noch die Buslinie Nr. 125.

Im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche sind sechs private Stellplätze im Straßenraum vorgesehen (siehe auch Kap. 4.1). Für diese privaten Flächen sind Hochbauten und Einfriedungen ausgeschlossen. Durch Baulast sollen die besonderen Anforderungen an eine Fläche im öffentlichen Straßenraum wie Versicherungspflicht, Duldung von Einwirkungen durch den Verkehr usw. gesichert werden.

Für diese Flächen sind besondere Beschränkungen vorgesehen, damit zum einen die private Nutzung mit der Gestaltung des Straßenraumes vereinbar ist und zum anderen der öffentliche Verkehr durch die private Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes bzw. die Erreichbarkeit des Areals für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen gewährleistet. Zusätzlich befindet sich ca. 400 m südlich des Gebietes – entlang der Kleingartenanlage – eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche die Straßen In den Sieben Stücken und die Pasteurallee verbindet. Des Weiteren verläuft weiter südlich – entlang des Mittellandkanals – ein uferbegleitender Fuß- und Radweg.

6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Gas- und Wasserleitungen sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. Für das Plangebiet ist jedoch eine zusätzliche Stromnetzstation erforderlich. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können in allen Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Versorgung des südlich angrenzenden Baugebiets sind in der südlichen Verkehrsfläche neue Leitungen erforderlich.

Eine Strom-, eine Gas- sowie eine Fernwärmeleitung verlaufen durch das südliche Plangebiet. Bisher verlief die Leitung über privates Gelände durch Grünanlagen; zukünftig sollen diese Flächen jedoch überbaubar sein. Daher werden die Trassen mit ihren Schutzstreifen in die geplante südliche Verkehrsfläche verlegt.

Die Grundstücksinteressentin wurde durch die städtische Klimaschutzleitstelle zu energetischen Fragen beraten. Die Gebäude sollen mindestens im Standard „Niedrigenergiehaus Plus“ errichtet werden, d. h. nach Anwendung des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hinsichtlich des Primärenergiebedarfs und der Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle um mindestens 15 % unterschritten. Die Gebäude werden an die Fernwärmeversorgung

angeschlossen, der Bedarf an Wärme und Warmwasser werden überwiegend hieraus gedeckt. Die Dachflächen werden so ausgeführt, dass Photovoltaikanlagen darauf installiert und betrieben werden können.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. In die neue Verkehrsfläche soll ein neuer Schmutzwasserkanal von der Pasteurallee eingeführt werden, um den rückwärtigen Gebäudeteil im Plangebiet und das südlich geplante Wohnquartier anschließen zu können.

Niederschlagswasser

Der Untergrund im Plangebiet ist zwar versickerungsfähig, doch belässt der große, städtebaulich gewünschte Anteil überbaubarer Fläche nur geringe Flächen, auf denen eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich wäre. Diese würden nicht ausreichen. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Kita / Schule

Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Oststadtkrankenhausgelände sollen ca. 400 Wohnungen entstehen; ca. 80 davon sind im Geschosswohnungsbau im vorliegenden Plangebiet vorgesehen. Diese Planung wirkt sich auch auf die erforderliche Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schulen aus. Daher ist vorgesehen, neben der heute vorhandenen noch eine weitere Kindertagesstätte mit vier Gruppen zu erstellen. Die Versorgung der Wohnungen im Plangebiet wird dabei mit gesichert.

Auch im Bereich der Schulversorgung ist diese Anzahl an zusätzlichen Wohnungen spürbar. Die nächstgelegene Grundschule am Groß-Buchholzer-Kirchweg ist heute bereits ausgelastet. Es werden zurzeit Lösungen gesucht, durch Erweiterung anderer Schulstandorte oder einen neuen Schulstandort und Neuzuschnitt der Schulbezirke die Schulversorgung sicherzustellen.

Nahversorgung

Der Standort ist ein Teil der Großstadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten, u.a. dem Einkaufszentrum an der Sutelstraße im Nordwesten, den Läden am Gehaplatz im Westen sowie ergänzenden Angeboten in der Silberstraße im Süden des Plangebiets. Ergänzende kleinflächige Angebote sind in der Erdgeschosszone im Plangebiet vorgesehen.

7. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Bebauung für Büro- und Wohnnutzungen geschaffen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung liegen für das Plangebiet bereits Baurechte gemäß §34 BauGB vor. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden werden mit dem Bebauungsplanes Nr. 1318 nicht vorbereitet. Daher sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

7.1 Lärm

Die Podbielskistraße wird im Bereich des Plangebietes mit ca. 19.000 Kfz/24h belastet, die Pasteurallee mit ca. 11.700 Kfz/24h. Die Schallbelastung durch den Individualverkehr stellt der Schallimmissionsplan 2009 dar. Weiter wird hier die Stadtbahnlinie 3 und 7 im Straßenkörper der Podbielskistraße geführt. Etwas östlich in Straßenmitte liegt die Stadtbahnstation „In den Sieben Stücken“.

Der Schallimmissionsplan stellt für das Plangebiet im Bereich der geplanten Baugrenze an der Podbielskistraße die Schallbelastung durch Straßenverkehr mit 65 bis 70 dB(A) (tags) dar. Im Bereich der Pasteurallee liegt die Belastung bei 60 bis 65 dB(A) (tags). Die höhere Belastung liegt jeweils nahe des Kreuzungspunktes.

Die Immissionsbelastung durch die Stadtbahn wurde mit bis zu 60 bis 65 dB(A) ermittelt.

Danach werden die Baugebiete durch die Verkehrsimmissionen im Bereich der Baugrenzen mit ca. 65 bis 70 dB(A) tags und 55 bis 60 dB(A) nachts belastet.

Die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit überschritten. Die prognostizierte einwirkenden Verkehrsimmissionen sind damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass in den Mischgebieten die zur Podbielskistraße und Pasteurallee orientierten Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutz auszustatten sind, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Die Außenwohnbereiche liegen auf den rückwärtigen Flächen. Da im Bebauungsplan geschlossene Bebauung festgesetzt ist, werden diese Bereiche durch die zu errichtenden Gebäude von den Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt.

Aus städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken, noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen an bestimmte, einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

7.2 Grünstruktur und Naturschutz

Das Planverfahren zur Gestaltung der Eckbebauung Podbielskistraße / Pasteurallee läuft schon seit 1986. In dieser Zeit hat sich das Gelände mehrfach verändert.

Auf der Fläche des Oststadtkrankenhauses befindet sich im zentralen Bereich ein mehrgeschossiges Krankenhausgebäude sowie ein mehrgeschossiges Gebäude mit einer Forschungseinrichtung der MHH, dem nordwestlich ein Parkplatz vorgelagert ist. Als weitere Gebäude sind ein Schwesternwohnheim im Nordosten und eine Kindertagesstätte im südöstlichen Bereich zu nennen. Die überwiegenden Flächen sind unbebaut und weitgehend unversiegelt.

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Teil des vorgenannten Geländes. Es weist unterschiedliche Biotopflächen auf. Ursprünglich waren im Plangebiet eine Tankstelle und ein Gebäude mit einem Restaurant vorhanden. Nach dem Abbruch der Gebäude war die Fläche lange Zeit vegetationsfrei.

Im westlichen Bereich herrschen blütenreiche Ruderalflächen vor, die sich nach Entfernung der ursprünglich dort vorhandenen Gehölze in den vergangenen Jahren etabliert haben. In Nachbarschaft zum Parkplatz des Forschungszentrums befinden sich Rasenflächen mit z.T. altem und ortsbildprägendem Gehölzbestand und einigen Großbäumen.

In Vorbereitung für die Überplanung des Oststadtkrankenhauses wurden die vorhandenen Bäume aufgemessen und baumpflegerisch beurteilt sowie ein Gutachten zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Biotoptypen, Fledermäusen, Brutvögeln und ausgewählten Holzkäferarten durchgeführt. Ergebnis ist, dass sich neben dem Scherrasen und den Großbäumen Ruderalgebüsche und Ruderalflur trockener Standorte entwickelt haben. Inmitten des Plangebiets steht eine Gruppe aus drei Bäumen, die aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und als erhaltenswert beurteilt werden. Diese werden von der überbaubaren Fläche sowie von der Fläche für die Tiefgarage ausgespart und stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Bei der avifaunistischen Kartierung wurden 23 Vogelarten festgestellt. Das ermittelte Artenspektrum besteht nahezu ausschließlich aus weit verbreiteten anpassungsfähigen Singvogelarten. Es enthält keine in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als gefährdet eingestufte Vogelart. Artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten (gefährdete und/oder streng geschützte Arten) kommen ebenfalls nicht vor. Das Gebiet besitzt demnach keine nennenswerte Bedeutung als Vogelbrutgebiet.

Die Erfassung der Fledermäuse im Gelände erfolgte an allen Untersuchungsterminen mit Hilfe der Detektormethode. Im Verlauf der Detektorbegehungen konnten zahlreiche Begegnungen mit Fledermäusen registriert werden, von denen jedoch nur wenige im südlichen Randbereich des vorliegenden Plangebiets erfolgten. Das Gutachten berichtet von fünf Ortungen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und einer Ortung der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die Untersuchungen erbrachten keine Hinweise auf die Existenz von Quartieren im Untersuchungsgebiet. Jedoch stehen drei Bäume im Plangebiet, die potenzielle Fledermausquartiere bieten. Der Erhalt dieser Bäume steht dem Bauvorhaben nicht entgegen.

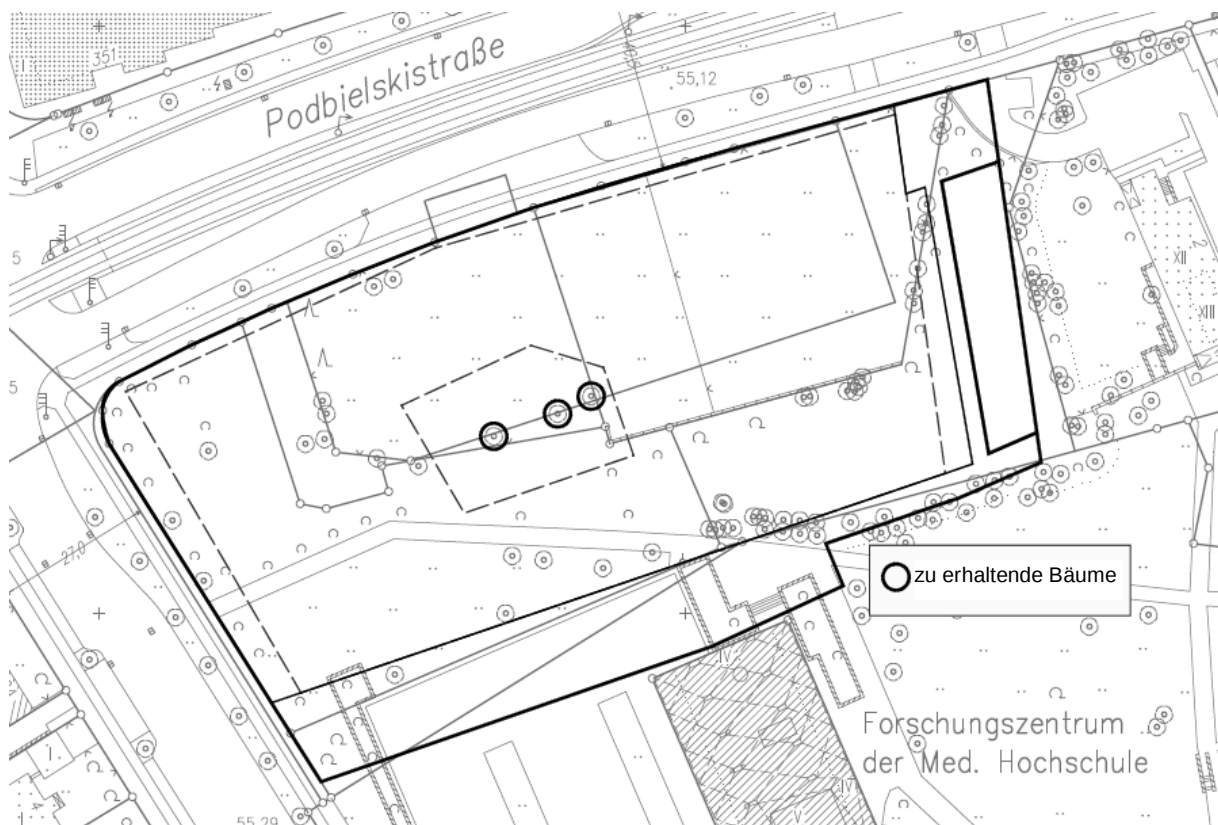
Im Rahmen der Untersuchung wurden keine aktuell genutzten Quartiere festgestellt. Der Eintritt des Verbots der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) ist daher derzeit nicht zu erwarten. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume zum Zeitpunkt der Fällung möglicherweise besetzt sind und es damit zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht kommen kann (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Quartieren). Zum Zeitpunkt der Fällung ist daher erneut zu überprüfen ob im jeweiligen Baum Quartiere vorhanden sind.

Bezüglich der Holzkäfer konnten keine Bäume mit Hinweisen bzw. Anzeichen auf Vorkommen des Eremiten oder des Heldbocks gefunden werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß §34 BauGB bebaubar. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche würde sich ein Vorhaben mit einer Grundflächenzahl von 0,6 einfügen.

Der Bebauungsplan setzt diese Grundflächenzahl fest. Im Hinblick auf die überbaubare Fläche erfolgt keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte.

Im Bereich des Baugebietes, der neuen Verkehrsflächen und der Grünflächen stehen 65 Bäume, die unter den Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fallen (siehe Abbildung unten). Drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Soweit Bäume bei der Umnutzung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist in einem gesonderten Verfahren über Ersatzpflanzungen zu entscheiden. Für die Beseitigung der Bäume ist eine Genehmigung auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erforderlich.



7.3 Boden

Nach der geologischen Stadtkarte Hannover lagern im Plangebiet flächendeckend und mindestens 2 m mächtig, „Geschiebedecksand“ über „Geschiebelehm“ über „Schmelzwasserablagerungen“. Der höchste Grundwasserstand liegt nach der GW-Karte aus 2013 bei 51 m ü.NN bei einer Fließrichtung nach Nord bis Westnordwest. Das entspricht bei einer mittleren Geländehöhe von 55,3 m einem Flurabstand von etwa 4,5 m.

Es wurden tiefere Lockersedimente aufgeschlossen und gleichermaßen als gemischtkörniger Schmelzwassersand mit geringem Kiesgehalt beschrieben.

Bei der Bohrung zur Errichtung einer Grundwassermessstelle im südwestlichen Bereich wurden bis 1,5 m Tiefe künstliche Auffüllungen und anschließend bis 9,1 m Schmelzwassersand in Ausbildung teils feinkiesiger Sandgemenge mit vereinzelt Schlufflagen erbohrt. Bis zur Endteufe von 10 m folgte ein Sediment, das im Schichtenverzeichnis als steifplastischer, grauer Ton beschrieben und als Geschiebelehm eingestuft worden ist.

In anderen Untersuchungen werden für den Tiefenbereich von etwa 8 m bis 9 m Vorkommen einer Geschiebelehmschicht, einer stauenden Tonschicht bzw. eines schwach sandigen Tones beschrieben. Im westlichen Bereich wurde von 3,6 m bis 4,6 m ein schwach feinsandiger Schluff mit dünnen Sandlagen und von 4,6 m bis 5 m ein schwach schluffiger, humoser Feinsand angetroffen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befand sich in der Vergangenheit eine Tankstelle, durch die erhebliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) entstanden. Es erfolgte eine umfangreiche Sanierung, die abgeschlossen ist. Die im Boden und im Grundwasser verbliebenen Restbelastungen aus der Tankstellennutzung sind für die geplante Nutzung als unbedenklich einzustufen. Nordöstlich dieses bereits sanierten Bereiches werden ehemalige unterirdische Tanks für Vergaserkraftstoff vermutet, da die Bodenuntersuchungen sensorische Auffälligkeiten zeigten. Die Analysen ergaben hingegen keine Hinweise auf MKW oder BTEX, was den Schluss zulässt, dass die Auffälligkeiten auf Abbauprodukte zurück zu führen sind. Die Chemischen Analysen nach Bauleitplanung waren unauffällig, Die Analysen nach Abfallrecht (LAGA) ergaben Einstufungen von Z0 bis DK I, was auf Quecksilber und Kupfer zurückzuführen ist.

Die künstlichen Auffüllungen im westlichen Plangebiet weisen eine mittlere Mächtigkeit von 1,07 m auf. Es handelt sich dabei um meist kiesige Sandauffüllungen, die Ziegel und Betonsteinbruchstücke sowie z. T. Aschen und Schlacken beinhalten.

Geruchsauffälligkeiten, z. B. nach Kohlenwasserstoffen, wurden im Verlauf der aktuellen Geländearbeiten im Westen nicht festgestellt, weder an Boden, Bodenluft noch Grundwasser.

Erneute Baugrund- und Bodenuntersuchungen im Dezember 2014 ergaben erneut 3 Bereiche mit Auffüllungen die gemäß Abfallrecht in die Kategorien Z1.1 bis Z2 einzuordnen sind. Durch den Bau der Tiefgarage werden umfangreiche Erdarbeiten erforderlich, bei denen voraussichtlich der größte Teil der Auffüllungen abgegraben wird. Die Grundstückserwerberin ist durch Kaufvertrag verpflichtet Erdarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallenden Bodenaushub vornehmen zu können.

Aufgrund der Auswertung der zur Verfügung stehenden historischen Luftbilder wird eine Oberflächensondierung im Hinblick auf Kampfmittel für eine Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs empfohlen.

8. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe von 350.000 €, die nach Erschießungskostenbeitragsrecht abgerechnet werden, und des Schmutzwasserkanals in Höhe von 92.000 €, der aus dem Gebührenhaushalt finanziert wird.

Mit der Veräußerung des städtischen Grundstücks werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

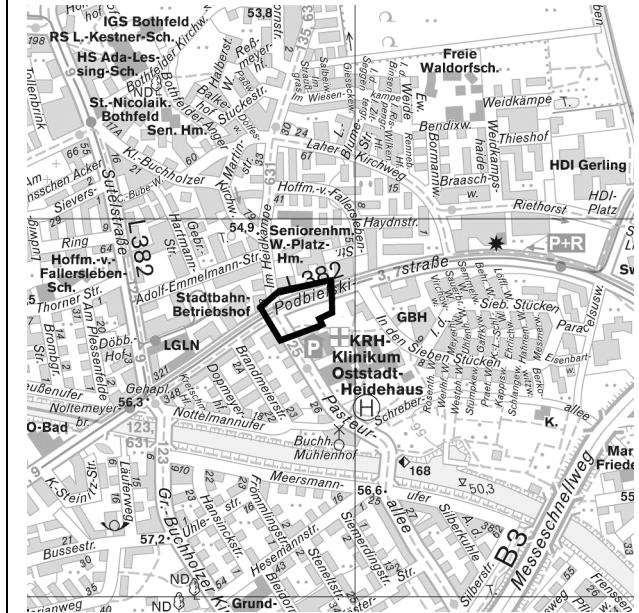
61.13 / 05.02.2015

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan Nr. 1318

- Podbielskistraße / Pasteurallee -



Stadtteile: Groß-Buchholz und Bothfeld

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Nordgrenze der Podbielskistraße, einer Linie ca. 150 m östlich der Pasteurallee, einer Linie 80 m südlich der Podbielskistraße und der westlichen Grenze der Pasteurallee. Es umfasst die Grundstücke Klein-Buchholz, Flur 7, Flurstücke 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/25, 4/26, 4/27 tlw., 4/28 tlw., 5/834, 140/19 tlw., 5/824 tlw. und Flur 10, 29/33.

Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbe	5
4. Festsetzungen	8
4.1 Bauland	8
4.2 Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg	11
5. Erschließung und Verkehr	11
6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur	12
7. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit	13
7.1 Lärm	13
7.2 Grünstruktur und Naturschutz	15
7.3 Boden	16
8. Kosten für die Stadt	17

1. Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines straßenbegleitenden mehrgeschossigen Gebäudes für Büros, Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee auf der Brachfläche nördlich des ehemaligen Krankenhauses Oststadt - Heidehaus geschaffen werden.

Durch den im Sommer 2014 vollzogenen Umzug des Klinikums Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort ergibt sich eine veränderte städtebauliche Situation, die in Bezug auf die Planungen zu berücksichtigen ist.

Auf dem Krankenhausgelände soll ein Wohnquartier mit ca. 400 Wohnungen entstehen, entlang der Podbielskistraße gerahmt von gemischt genutzten Gebäuden.

Für das ca. 10.000 m² große Grundstück interessiert sich aktuell ein bundesweit tätiges Bauunternehmen, das hier seinen regionalen Firmensitz errichten will.

Die Podbielskistraße definiert die nördliche Grenze von Groß-Buchholz und verbindet den Stadtteil mit der Hannoverschen Innenstadt sowie mit den Autobahnen A2, A7 und A37. Östlich der Einmündung der Pasteurallee in diese wichtige Haupteinfallsstraße befindet sich das Plangebiet.

Geplant ist ein straßenbegleitendes fünf- bis sechsgeschossiges Bürohaus, das die Ecksituation betont; im östlichen Teil sowie auf den rückwärtigen Flächen soll ein Gebäude, das überwiegend für Wohnen vorgesehen ist, vier bis fünfgeschossig entstehen.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der Umgebung ist zur Klarstellung der baurechtlichen Verhältnisse ein Bebauungsplan erforderlich. Um eine zügige Umsetzung der Planung zu ermöglichen, soll der beschriebene Teilbereich aus dem Geltungsbereich des für das ehemalige Oststadtkrankenhausgelände in Aufstellung befindlichen Bauleitplans herausgelöst und eigenständig weitergeführt werden.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst neben der Straßenfläche der Podbielskistraße und der Pasteurallee überwiegend Brachland, auf dem vor Jahren eine Tankstelle und ein Restaurant gestanden haben. Der südliche Teil gehört zu den Parkanlagen und dem Parkplatz des Forschungszentrums der Med. Hochschule.

Die Tankstelle wurde vor über 15 Jahren bereits abgerissen, der Untergrund wurde saniert. Das Restaurant mit Biergarten wurde aufgegeben und das Gebäude im Jahr 2008 abgebrochen. Seit dem liegt das Gelände brach.

Die Nutzungs- und Baukörperstrukturen im direkten Umfeld des Plangebiets sind insgesamt eher heterogen ausgebildet. Sowohl westlich als auch östlich im Verlauf der Podbielskistraße schließen sich Wohnquartiere an. Die Fläche östlich des Plangebiets ist mit einem zwölfgeschossigen ehemaligen Schwesternwohnheim bebaut. Darüber hinaus ist dort auch eine Gasdruckregelstation vorhanden.

Westlich der Pasteurallee befindet sich eine Alteinrichtung in zweigeschossigen Gebäuden. Nördlich der Podbielskistraße befinden sich eine Tankstelle sowie Bürogebäude mit bis zu sieben Geschossen. Erst vor kurzem wurde direkt gegenüber dem Plangebiet ein Fitnessstudio in einem neuen dreigeschossigen Gebäude eröffnet. Zwischen diesen gewerblich genutzten Gebäuden stehen in allen Bereichen auch Wohngebäude. Östlich des Schwesternwohnheims ist eine große Wohnsiedlung vorhanden.

Die Brachfläche gehört zur bebauten Ortslage. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, Bauvorhaben sind gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Das Umfeld ist jedoch sehr heterogen bebaut und genutzt. Die veränderte städtebauliche Ausgangssituation durch die Aufgabe des Oststadtkran-

kenhauses erfordert eine Anpassung der Planungsziele, für deren Realisierung neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Für einen Teil des Plangebietes gilt der Fluchtlinienplan Nr. 845 aus dem Jahr 1960. Er setzt Bau-, Straßenfluchtlinien sowie Freiflächengrenzen fest und regelt damit den Ausbau der Straßenflächen und der Baufluchten der angrenzenden Baugrundstücke im Bereich der Einmündung Pasteurallee.

Westlich benachbart liegt der Bebauungsplan Nr. 299 aus dem Jahre 1970, der allgemeine und reine Wohngebiete ausweist. Nördlich der Podbielskistraße weisen die Bebauungspläne Nr. 345 und Nr. 636 Wohngebiete und Gewerbegebiete aus und lassen von zwei bis zu sieben Vollgeschosse zu.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets „Gemischte Baufläche“ und für den Bereich südlich des Plangebiets „Sonderbaufläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar.

Bereits im Jahr 2003, im Rahmen der ersten Planungsvariante, wurde für die Ecksituation der Flächennutzungsplan geändert. Mit dem 170. Änderungsverfahren wurde die Darstellung von Sondergebiet „Krankenhaus“ in „Gemischte Baufläche“ umgewandelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für die südlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Oststadtkrankenhauses ist zurzeit die 221. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren. Die bisherige Darstellung Sonderbaufläche wird dabei in „Wohnbaufläche“ geändert; die zusätzlichen Symbole „Krankenhaus“ und „Hubschrauberlandeplatz“ werden gelöscht.

Im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses wurde im Februar / März 2013 für die Gesamtfläche eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dabei wurde für die Fläche an der Podbielskistraße ein Sondergebiet Büro/ Medizin vorgesehen.

Planungsgeschichte

Im Jahr 1986 gab es erste Planungsüberlegungen für die Umnutzung der Flächen an der Podbielskistraße mit dem Ziel, Erweiterungsflächen für das Oststadtkrankenhaus zu sichern. Die ersten Bebauungsabsichten wurden im Jahr 2002 formuliert. Zur Ausweitung des Bürostandortes Lahe sollte das Plangebiet aktiviert und unter Berücksichtigung des damals vorhandenen Restaurantbetriebs als Kerngebiet ausgewiesen werden. Da eine Weiterentwicklung für medizinische Nutzungen aufgrund der damaligen Kostensituation ausgeschlossen wurde, ist zu dem Zeitpunkt die Darstellung des Flächennutzungsplanes in „Gemischte Baufläche“ geändert worden. Für die städtebaulich besonders anspruchsvolle Ecksituation Podbielskistr. / Pasteurallee hatte ein Investor einen Architektenwettbewerb durchgeführt, das Projekt wurde aber anschließend verworfen.

Nachdem das griechische Restaurant mit Biergarten aufgegeben und das Gebäude abgebrochen wurde, beabsichtigte ein anderer Investor das Grundstück zur Errichtung eines größeren Büroprojektes zu erwerben. So gab es 2007 einen erneuten Anlauf das Gebiet zu beplanen. Um die Ausweisungen zum einen in Bezug auf Einzelhandel und zum anderen auf Arztpraxen und medizinische Einrichtungen zu spezifizieren, sollte ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Außerdem war es Ziel, durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (Verpflichtung zur Grenzbebauung) eine städtebaulich geordnete Straßenfront und eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Mangels Interesse von Investorenseite wurde das Planverfahren nicht weitergeführt.

Im Zuge der regionsweiten Neuordnung der Krankenhäuser ist das Klinikum Oststadt-Heidehaus an einen neuen zentralen Standort umgezogen. Damit bietet sich die Chance, in integrierter Lage ein attraktives Stadtquartier zu entwickeln.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Durch das Verfahren soll einerseits Klarheit über die Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, andererseits soll an der prominenten Stelle auch ein besonders prägnanter Baukörper zugelassen werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für die direkt südlich angrenzende Planung zur Umnutzung des ehemaligen Oststadtkrankenhauses soll ein Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden, der dementsprechend einen Umweltbericht beinhaltet.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Das vorliegende Planverfahren ist jedoch für sich allein zu betrachten, da für diese Fläche bereits mehrere Planungsanläufe in den Jahren 2002 und 2008 stattgefunden haben, die jedoch wieder verworfen wurden. Ziel war es immer, ein raumwirksames Gebäude an der Einmündung Podbielskistraße / Pasteurallee mit Verwaltungs-, Büro- oder medizinischen Nutzungen zu ermöglichen. Auch in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2012 für den Bebauungsplan Nr. 1761 ist erkennbar, dass für die Fläche entlang der Podbielskistraße ganz andere Ziele verfolgt werden als für das Krankenhausbaugelände.

Insofern diene dieser Verfahrensschritt sowie der daran anschließende Wettbewerb nur zur Abstimmung hinsichtlich der städtebaulichen Form. Ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang im Sinne der Vorschrift ist hier zu verneinen, da ein eigenständiges Projekt realisiert werden soll, das zwar im städtebaulichen Kontext mit dem südlich gelegenen Gebiet des Oststadtkrankenhauses geplant wird, jedoch schon über Jahre unabhängig von der Restfläche verfolgt wird und realisiert werden kann.

Auch ein zeitlicher Zusammenhang besteht nicht, denn dieser Bebauungsplan ist auch aus den oben genannten Gründen kein wesentlicher Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme auf dem Gesamtgelände. Gegenwärtig wird das ehemalige Klinikum Oststadt-Heidehaus als Flüchtlingsunterkunft genutzt und dementsprechend ist eine Realisierung der Planung (aus zeitlicher Sicht) noch offen. Hier liegt zwar eine umfassende Planung vor, die jedoch in Abschnitten nach bestimmten Zeitvorstellungen vorgenommen wird.

Damit werden die im Gesetz genannten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Die Größe des Plangebietes unterschreitet den Grenzwert für die maximal anzusetzende Größe der Grundfläche gemäß §19 Abs. 2 BauNVO deutlich und es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geplant. Die Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Verzicht auf öffentliche Auslegung) ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes, Städtebauliches Konzept, Wettbewerbe

Zur Umnutzung des Oststadtkrankenhausgeländes hat die Landeshauptstadt 2013 einen Wettbewerb ausgelobt. Der Wettbewerb für das Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses hatte zum Ziel, ein städtebauliches Konzept mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen zu finden. Von den Teilnehmern sollte ein identitätsstiftendes Quartier entwickelt werden, das eine verbindende Funktion zwischen den östlich und westlich angrenzenden Wohnquartieren herstellt.

Für das Grundstück Podbielskistraße/Ecke Pasteurallee sollte im Rahmen des Wettbewerbs eine städtebauliche Grundform für ein Gebäude gefunden werden, das dem neuen Stadtquartier in besonders exponierter Lage ein Gesicht verleiht. Hinsichtlich der Nutzung war die Schaffung von Büroflächen und Wohnungen vorgesehen, der Idee folgend, dass entlang der Podbielskistraße eine lebendige Mischung aus Wohnungsbau, Büros und nichtstörendem Gewerbe entstehen soll. In der Aufgabenstellung zum Wettbewerb wurde in Bezug auf die Gestaltung auf die besonderen Anforderungen im Übergang zum südlich angrenzend geplanten Wohngebiet und die zwingende Vermeidung der Bildung von „Rückseiten“ hingewiesen. Gewünscht war eine Verknüpfung in Form einer Fuß- und Radwegeverbindung, gefordert wurde der Erhalt der drei Bäume im zentralen Bereich des Grundstücks.

Es wurde ein nicht offener, einphasiger, städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 10 geladenen Teilnehmern ausgelobt, von denen alle ihre Entwürfe fristgerecht einreichten. 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.

1. Preis Morpho-Logic Architektur und Stadtplanung, München



Die besondere Qualität der Arbeit liegt in der klaren Struktur der Freiräume, die das robuste Gerüst einer typologisch flexiblen Bebauungsstruktur bildet. Das entwickelte Wohnquartier erhält durch die beiden U-förmigen Baukörper an der Podbielskistraße einen kraftvollen städtebaulichen Abschluss nach Norden.

Auf den zweiten Rang wurde die Arbeit des Büros Westphal Architekten BDA, Bremen gesetzt.

2. Preis Westphal Architekten BDA, Berlin



Eine Schwäche des Entwurfs ist die vorgeschlagene Anordnung der Baukörper entlang der Podbielskistraße sowie der an dieser Stelle entwickelte Auftakt in das Baugebiet über einen großen öffentlichen Platz.

Die Arbeit des Büros ASP Architekten Schneider Meyer Partner aus Hannover erhielt den dritten Preis.

3. Preis ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover



Der Abschluss des Baugebiets nach Norden durch zwei relativ undifferenzierte Baukörper und die Anlage eines großen Platzraums an der Podbielskistraße konnten bei diesem Entwurf nicht überzeugen.

Die übrigen Teilnehmer des Wettbewerbs wurden nicht mit besonderen Rängen bedacht.

Der Interessent für das Grundstück hat aufbauend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs einen Architekten-Wettbewerb ausgelobt, in dem die städtebauliche Figur mit Nutzungen gefüllt und gestaltet wurde. Der Wettbewerb wurde als nicht offener Wettbewerb in einem anonymen Verfahren mit insgesamt 6 Teilnehmern durchgeführt.

Vorgabe für den Architektenwettbewerb war die städtebauliche Grundform mit einer U-förmigen Bebauung und einem in Ost-West-Richtung platzierten Baukörper sowie einem Innenhof mit den drei zu erhaltenden Bäumen. An der Podbielskistraße sollte die Höhe der Baukörper fünf bis sechs Geschosse betragen, eine mögliche Eckbetonung an der Pasteurallee war zu untersuchen. Für den südlichen Baukörper als Abschluss des angrenzenden Erschließungsangers

waren maximal vier Vollgeschosse vorgesehen. Das oberste Geschoss sollte als Vollgeschoss ausgebildet und mit einer Dachterrasse versehen werden.

Das Preisgericht hat unter Beteiligung des Stadtbaurates, des Investors und Vertretern der Politik am 08.08.14 den ersten Preis an das Büro Thomas Müller, Ivan Reimann, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin, vergeben.

Der erste Preis wird im Preisgerichtsprotokoll folgendermaßen bewertet:

Es wird eine nahezu ringsum geschlossene Baustruktur vorgeschlagen. Hierdurch kann dem südlich anschließenden Anger des städtebaulichen Quartierskonzeptes an der Schmalseite ein wirksamer Abschluss gegeben werden. Die so gebildete Großform besetzt die Eckposition Podbielskistraße / Pasteurallee angemessen kraftvoll mit den gemäß Auslobung geforderten Büroflächen in 5- bis 6-geschossiger Höhe. Westlich schließt der geforderte Wohnungsbau die Struktur mit einem maßstäblichen 4- bis 5-geschossigen Baukörper in angemessener Art und Weise ab. Durch geschickte Formulierung der Erdgeschosshöhe liegt der Boden der aufgehenden Geschosse umlaufend auf einer Höhe. Das gibt dem Gebäude trotz unterschiedlicher Nutzungen eine angenehme Ruhe und darüber hinaus ein plausibles Nutzungsangebot im fußgängernahen Bereich. Die Vertikalerschließungen sind über die gesamten Grundrisse plausibel organisiert, so dass sowohl für die Büronutzungen als auch für die Wohnnutzungen in unterschiedlichen Spännerausbildungen gute vermarktbare Nutzungseinheiten angeboten werden können. Die Gebäudezugänge sind ringsum sowohl vom Äußeren als auch vom Inneren des Blocks in adressbildender Architektur organisiert. Der leicht eingezogene Bürohauseingang wird positiv bewertet, weil er den Charakter des Gebäudes wohltuend unterstützt. Der Blockinnenbereich funktioniert im Großen und Ganzen sowohl als Aufenthaltsbereich als auch als Zuwegung für die Feuerwehr. Die Architektur des Gesamtgebäudes wird stark durch die weitgehend einheitliche Ziegelfassade mit subtiler Differenzierung zwischen Wohn- und Bürogebäude geprägt. Insgesamt wird die architektonische Antwort als gekonnt und zugleich als zeitgemäße Weiterentwicklung hannoverscher Bautradition gesehen, die insbesondere im Bereichen der Podbielskistraße eine große Tradition hat. Das Projekt verspricht eine hohe Flächenwirtschaftlichkeit und erfüllt die energetischen Anforderungen voll und ganz.

Die Arbeit des Büros MORPHO-LOGIC Architektur + Stadtplanung Partnergesellschaft, München, erhielt einen dritten Platz und wurde folgendermaßen bewertet:

Die Arbeit hält sich, bis auf eine Fuge oder Unterbrechung im Baukörper an der Podbielskistraße, ziemlich genau an die städtebauliche Vorgabe. An dem Übergang vom Bürogebäude zum Wohngebäude wird der Baukörper in den Geschossen über dem Erdgeschoss unterbrochen, was in der Jury im Hinblick auf die zu erwartende Schallemission im Innenhof diskutiert und eher kritisch gesehen wird. Ein durchgängiges Erdgeschoss mit einer durchgehenden Gestaltung und einer Deckenplatte, die in der Fassade deutlich sichtbar gemacht wird, zieht die nördlichen Baukörper gestalterisch zusammen. Der Haupteingang des Bürogebäudes liegt funktional nachvollziehbar und folgerichtig an der Ecke Podbielskistraße / Pasteurallee. Zwei weitere Eingänge mit Treppenhaus liegen an der Podbielskistraße/ Pasteurallee. Die Treppenhäuser des Wohngebäudes liegen mit einläufigen Treppenhäusern an der Straßenfassade und lassen eine großzügige Erschließung erwarten. Das Wohnhaus im Süden wird entgegen den Vorgaben der Auslobung vom Hof aus erschlossen, wahrscheinlich um die attraktiven Flächen nach Süden frei zu halten. Es wird kontrovers diskutiert, ob dadurch eine Adressbildung für dieses Gebäude schwierig wird. Die Baukörper- und Fassadengestaltung wirkt angenehm ruhig und stringent proportioniert. Die großen Öffnungen mit einem sehr hohen Glasanteil beim Wohnungsbau werden allerdings aus schallschutztechnischen und energetischen Gründen kritisiert. Bei dem Bürogebäude wird diskutiert, ob die bis auf den Boden gezogenen Fensteröffnungen praktikabel und vermietbar sind. Die geforderten Stellplätze werden nicht vollständig nachgewiesen.

Die Arbeit des Büros WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA, Bremen, wurde mit einem dritten Platz bedacht:

Der Entwurf unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Struktur dadurch, dass das Gesamtvolumen in vier ablesbare Baukörper differenziert wird. Positiv ist zu bewerten, dass der Entwurf die städtebauliche Figur des Masterplans weiterentwickelt und versucht, durch eine differenzierte Strukturierung des Gesamtvolumens die Körnigkeit der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Interessant ist die Ergänzung des Volumens im Südwesten. Der Innenhof des Ensembles wird dadurch eindeutig gefasst. Das Solitärgebäude wirkt in der Konsequenz kleiner, und bildet so einen schlüssigen Abschluss des südlichen Angers.

Das Sockelgeschoss verbindet vier der fünf Einzelvolumen zu einer ablesbaren Einheit.

Die städtebauliche Lösung bildet mit ihrer Struktur einen innovativen und durchaus nachvollziehbaren Entwurfsansatz, der aber, insbesondere im Hinblick auf Maßstäblichkeit und Proportion, von der Jury kontrovers diskutiert wird.

Funktional weist der Entwurf, sowohl bei den Gewerbeflächen, als auch teilweise in den Wohnungsgrundrissen Schwächen auf, die aber behebbar erscheinen.

Die jeweils ersten Plätze der beiden Wettbewerbe dienen als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1318, dessen Festsetzungen die Voraussetzungen für die Umsetzung des entwickelten Bebauungskonzepts schaffen.

4. Festsetzungen

4.1 Bauland

Für das Plangebiet werden im wesentlichen Büros und Wohnungen vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, Tankstellen, und Gartenbaubetriebe sollen nicht zulässig sein. Kleinere Einzelhandelsbetriebe, Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im Erdgeschoss an der Podbielskistraße denkbar.

Die Lage in der Stadt mit ihrem hervorragenden Anschluss an den ÖPNV und für den Individualverkehr bietet günstige Voraussetzungen für eine intensive Nutzung durch Büros und Wohnungen. Die Lage an der Stadtbahntrasse und der Hauptverkehrsstraße geht jedoch mit erheblichen Lärmbelastungen einher. Durch die Anordnung der Baukörper und passiven Lärmschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind Nutzungen, die große Flächen beanspruchen und dem prominenten Standort nicht gerecht werden. Im Verlauf der Podbielskistraße sind zudem mehrere Tankstellen vorhanden.

Im Plangebiet und im südlich angrenzenden neuen Quartier sind zahlreiche Wohnungen geplant, der Standort ist von Wohnungen geprägt. Aufgrund dieser Nähe sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Der Standort ist im städtischen Einzelhandelskonzept nicht als Versorgungsbereich berücksichtigt, so dass Einzelhandel hier nur untergeordnet in Betracht kommt. Großflächiger Einzelhandel, der sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann, ist nicht Bestandteil von Mischgebieten. Im Plangebiet sollen aber auch andere großflächige Betriebe nicht zulässig sein. Das nächste Zentrum zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt an der Adolf-Emmelmann-Straße in ca. 400 m Entfernung.

Angesichts der vorgesehenen Nutzungen mit einem Wohnflächenanteil von ca. 52% und im übrigen Büros und untergeordnet Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest.

Neben einer angemessenen Gebäudefigur im Grundriss sieht das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs angesichts der ca. 40 m breiten Hauptverkehrsstraße auch eine angemessene Dimension im Aufriss mit vier bis sechs Geschossen mit Flachdach vor.

Wie bereits im städtebaulichen Konzept erläutert, soll an der Ecke ein Akzent gesetzt werden, daher sieht der Plan eine höhere Bebauung mit 78,2 m ü. NN fest, was einer Höhe von 22,7 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Da in diesem Bereich die Belastung durch den Individualverkehr am höchsten ist, sieht der Entwurf hier mit Büros die weniger schutzbedürftige Nutzung vor. Die festgesetzte Höhe ergibt sich aus den erforderlichen Geschosshöhen. Sowohl im Verlauf der Pasteurallee als auch der Podbielskistraße wird der Baukörper in der Höhe reduziert. Für den Teil der gewerblichen Nutzung an der Pasteurallee wird eine Höhe von 74,7 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von 19,2 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Das Wohngebäude an der Podbielskistraße kann eine Höhe von 73,1 m ü. NN erreichen, was eine Höhe von 17,6 m über dem Bürgersteiganschluss bedeutet. Für den rückwärtigen, von den Verkehrsemissionen abgeschirmten Teil ist eine Höhe von 70,0 m vorgesehen. Weiter sieht der Bebauungsplan nur Flachdächer vor. Die Festsetzungen orientieren sich damit am Wettbewerbsergebnis.

Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind oftmals technische Aufbauten für die Aufzüge, Klima- und Lüftungs- oder Reinigungsanlagen erforderlich. Hierfür dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden, sofern die Gebäudefassaden nicht beeinträchtigt werden.

Da hier eine kräftige Bebauung entstehen soll, sieht der Bebauungsplan zusätzlich zu den Maximalhöhen auch die Anzahl der Vollgeschosse vor, die erreicht werden soll. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass hier eine erheblich niedrigere Bebauung realisiert wird.

Die Fortsetzung des Konzeptes aus dem geplanten südlich angrenzenden Wohnquartier zusammen mit dem Ziel einer Dachbegrünung führt dazu, dass Flachdächer festgesetzt werden. Im Übrigen fügt sich dies ein, da alle Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen in der Umgebung mit dieser Dachform ausgestattet sind.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebieten liegt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,6. Das entspricht auch dem Maß, das sich gemäß §34 BauGB in der vorhanden Umgebung des Plangebietes einfügen würde. Der Bebauungsplan setzt die GRZ mit 0,6 fest.

Das städtebauliche Ziel, an dieser prominenten Stelle sowohl im Grundriss als auch im Aufriss einen städtebaulichen Akzent zu setzen, erfordert eine Geschossflächenzahl (GFZ), die die Obergrenzen gemäß BauNVO überschreitet. Die BauNVO legt die Obergrenze für die GFZ in Mischgebieten bei 1,2 fest; der Bebauungsplan sieht aus den vorgenannten Gründen jedoch 2,0 vor. Das große Bauvolumen ist dem Standort mit der Ecksituation angemessen.

Weiteres Ziel ist es, auch entlang der Straße und der neuen Grünverbindung geschlossene Gebäudefronten zu erhalten. So wird das dahinter liegende neue geplante Wohnquartier und der Innenhof von den Lärmbelastungen der Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt. Zu diesem Zweck werden geschlossene Bauweise sowie Baulinien festgesetzt.

An der südlichen Gebäudefassade ermöglichen die Festsetzungen, die südliche Baulinie im Erdgeschoss um bis zu 2,0 m zu unterschreiten. Damit wird die im Wettbewerb gewählte Gestaltung der nach Süden gerichteten Fassade ermöglicht.

Die östliche Seite des Baugebietes grenzt nicht an einen Straßenraum, daher sollen hier Balkone möglich sein, die über die Baulinie hinaus ragen. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass die Baulinie durch Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Im südöstlichen Bereich können die -aufgrund der Baulinien und der vorgesehenen Höhe erforderlichen- Abstandsflächen nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Sie reichen in die östlich benachbarte Grünfläche hinein und in die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Um den Siegerentwurf aus dem Architektenwettbewerb zu ermöglichen, sind dafür Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Aufgrund der angestrebten hohen Ausnutzung des Grundstücks kann der ebenerdige Nachweis der erforderlichen PKW-Stellplätze nur teilweise erfolgen. Deshalb sind Tiefgaragen festgesetzt. Die mögliche Ausdehnung der Tiefgarage ist im Bebauungsplan eingetragen. Offene Stellplätze sind im Bereich vor dem Eckgebäude möglich. Ebenerdige Garagen und Carports sollen aus gestalterischen Gründen an dieser exponierten Lage jedoch nicht zulässig sein. Im Blockinnen-

bereich sind drei große alte Bäume vorhanden. Die drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Der Wurzelbereich dieser Bäume wird aus der überbaubaren Fläche ausgespart.

Gemäß § 19 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Angesichts des Bauvolumens und der ermöglichten Wohn- und Nutzfläche ist eine große Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Für die Ausdehnung der erforderlichen Tiefgarage reicht die reguläre Überschreitungsmöglichkeit nicht aus. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden kann.

Das Baugebiet wird durch den Individualverkehr auf der Podbielskistraße und der Pasteurallee mit Lärm belastet. Um gesunde Wohnverhältnisse in den Aufenthaltsräumen -insbesondere nachts- zu sichern, sieht der Bebauungsplan Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmten Lüftern vor (siehe Kap. 7.1).

Durch eine Dachbegrünung kann ein kleiner aber durchaus wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Umwelt geleistet werden. Zu den Vorteilen zählen das Verbessern kleinklimatischer Verhältnisse und die Förderung des Luftaustausches, das Bilden von Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen für zahlreiche Tiere, das Speichern von Regenwasser, bzw. dessen verzögerter Abfluss, die Erhöhung der speicherfähigen Masse des Daches und damit Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes und das Binden von Feinstaub. Für die Flachdächer der Hauptgebäude soll daher eine dauerhafte und flächendeckende Dachbegrünung gefordert werden. Dies ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist festzustellen, dass Betriebe häufig durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam machen. Das ausschließliche Ziel dieser Werbeträger ist es dabei, durch Höhe, Leuchtkraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung würden sie ihre Wirkung weit über das gewerblich geprägte Gebiet hinaus entfalten, in diesem Fall in die dicht bewohnten Bereiche der angrenzenden Stadtteile hinein. Damit wäre die Werbung in solchen Bereichen stark wahrnehmbar, für die die NBauO begründeterweise erhebliche Beschränkungen für Werbeanlagen vorsieht. Weiter kann dies zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen. Dies soll vermieden werden. Auf der Fassade von mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen schon wegen der notwendigen Fenster in ihrer Ausdehnung und Leuchtkraft begrenzt. Dadurch erhalten sie eine erkennbar dem Gebäude untergeordnete Funktion und ihre Fernwirkung ist zwangsläufig begrenzt. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen die Gebäudetraufe nicht überschreiten dürfen und mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig sind.

Im Vorgriff auf den südlich angrenzend geplanten sozialen Wohnungsbau sieht der vorliegende Bebauungsplan bereits eine Fläche für private Stellplätze im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche vor. Diese soll für das südlich geplante Wohnquartier zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze dienen.

Die Anlage von privaten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist jedoch nicht ohne Einschränkungen möglich, da die Ausbaustandards für die Straße, die Nutzung und die Gestaltung der öffentlichen Straße zu berücksichtigen sind.

Deshalb ist festgesetzt, dass nur mit der Verkehrsfläche höhengleiche Stellplätze ohne Einfriedungen und Schutzdächer zulässig sind. Absperrbügel und Hinweisschilder sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Duldung von Einwirkungen aus dem öffentlichen Verkehr, die Anpassung an Veränderungen des öffentlichen Weges sowie die Verkehrssicherungspflicht werden in einem ergänzenden Vertrag und durch Baulast gesichert.

4.2 Öffentliche Grünflächen, öffentlicher Fuß- und Radweg

Der unter Kapitel 3 beschriebene zentrale Grünzug nimmt seinen Anfang an der Podbielskistraße direkt an der Stadtbahnstation. Durch die interne Vernetzung sollen Nutzer des ÖPNV schnell das Gebiet weitgehend autofrei durchqueren können. Der nördliche Eingang in dieses Wegenetz liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Dort ist eine kleine Platzsituation vorgesehen. Das Wegenetz soll in diesem Bereich eine Beleuchtung erhalten, daher sind die Rad- und Fußwege als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, während die begleitenden Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Fernwärme verlaufen heute so durch den Geltungsbereich, dass sie nicht mit der Planung vereinbar sind. Daher sollen sie in der neuen Straßenverkehrsfläche und in weiteren Verlauf auch im Bereich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges eine neue Trasse erhalten. Südlich des Weges ist eine Fläche für eine Versickerungsanlage vorgesehen, in der das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickern soll. Diese Anlage ist daher Teil der Verkehrsfläche und ist in das Grünkonzept integriert.

5. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Podbielskistraße und die Pasteurallee sehr gut an das überörtliche Straßen- und Autobahnnetz angeschlossen. In der Vergangenheit kam es bei den in die Podbielskistraße einmündenden Straßen häufig zu Staubildungen an den Knotenpunkten. Um dies zu verbessern, wurden im Rahmen des Verkehrskonzepts Bothfeld Maßnahmen unter Einbeziehung des Bezirksrates, der Einwohner/innen und der Stadtteilöffentlichkeit erarbeitet.

Nachdem die erarbeiteten Maßnahmen umgesetzt wurden, führte die PGT UMWELT UND VERKEHR GMBH (Januar 2014) eine Nachher-Erhebung zur Erfassung der verkehrlichen Situation im Stadtteil Bothfeld durch. Darin wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen der Knotenpunkte mit ihren Rückstaulängen im Bereich der Podbielskistraße ermittelt.

Auf dieser Grundlage wurde in der Verkehrsuntersuchung Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, März 2014) zur vorhandenen Verkehrsbelastung der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohnquartiers ergänzt und die Knotenpunktbelastung Podbielskistraße / Pasteurallee überprüft.

Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Verkehrsfläche der Podbielskistraße und Pasteurallee in ihrem heute ausgebauten Zustand inklusive der Flächen für die Stadtbahn fest. Die Festsetzungen des Fluchtlinienplans 845 vom 20. April 1960, der die Abgrenzung der Verkehrsflächen festsetzt, werden dadurch korrigiert.

Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sollen im Bereich der Rückstaulängen vor der Signalisierung keine Ein- und Ausfahrten angeordnet werden. Weiter sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung lediglich ein bis zwei Zufahrten von der Podbielskistraße zum Plangebiet möglich. Der Bebauungsplan sieht entsprechend dieser gutachterlichen Empfehlung den Ausschluss der Ein- und Ausfahrt im Bereich 60 m vor und nach der Kreuzung sowohl an der Pasteurallee als auch an der Podbielskistraße vor.

Wie eingangs bereits erläutert wird südlich des Plangebietes ein neues Wohnquartier entwickelt. Die südlich im Plangebiet vorgesehene Straße ist bereits ein kleiner Teil des Erschließungskonzeptes und leitet sich aus dem Wettbewerb zur Entwicklung des ehemaligen Klinikgeländes ab. Es ist erforderlich, diese Straße bereits im Zusammenhang mit dem vorliegenden Plangebiet festzusetzen, da nur so die rückwärtige Erschließung des Mischgebietes für den Individualverkehr wie auch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gesichert werden kann. Weiter ist es Voraussetzung für eine Bebauung des Grundstücks, dass die vorhandene Fernwärmeleitung verlegt wird. Durch Ausweisen der Verkehrsfläche wird die neue Trasse gesichert.

Mit der Verkehrsuntersuchung für die Zufahrten zu den Tiefgaragen des Eckgrundstücks Wohnquartier Oststadt Krankenhaus (BPR, Juli 2014) wurde die Einmündung der geplanten Straße in die Pasteurallee bezüglich ihrer Leistungsfähigkeit und der Rückstaulängen mit der Qualitätsstufe B (A= sehr gut; F= überlastet) beurteilt, sofern sich nicht an der Kreuzung Podbielski-

straße/ Pasteurallee große Rückstaus ergeben. Dies ist jedoch nur in weniger als 5% der Spitzenstunde gegeben und deshalb vernachlässigbar.

Notwendige Einstellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 80 % des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 19.12.2008 – Nds. Ministerialblatt 2009 S. 50 - , geändert durch Runderlass vom 24.09.2013 – Nds. Ministerialblatt 2013 S. 713 –, festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO – einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO -. Die zur Ermittlung der notwendigen Einstellplätze festgelegten Richtzahlen der Ausführungsbestimmung zu § 47 NBauO sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

Eine Reduzierung der notwendigen Einstellplätze auf 80 % im Plangebiet ist möglich, da es hervorragend an den ÖPNV angeschlossen ist. Direkt am Plangebiet und somit fußläufig erreichbar befindet sich an der Podbielskistraße die Stadtbahn-Haltestelle "In den Sieben Stücken" mit den Linien 3 (Altwarmbüchen - Hauptbahnhof - Wettbergen) und 7 (Misburg - Hauptbahnhof - Wettbergen), über die der Hauptbahnhof in 15 Fahrminuten zu erreichen ist. Eine weitere Haltestelle der Stadtbahnlinie 9 (Haltestelle „Noltmeyerbrücke“) befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Gehaplatz, gleichzeitig Ausgangspunkt der Buslinien 123 und 631. In der Pasteurallee verkehrt noch die Buslinie Nr. 125.

Im östlichen Teil der neuen Verkehrsfläche sind sechs private Stellplätze im Straßenraum vorgesehen (siehe auch Kap. 4.1). Für diese privaten Flächen sind Hochbauten und Einfriedungen ausgeschlossen. Durch Baulast sollen die besonderen Anforderungen an eine Fläche im öffentlichen Straßenraum wie Versicherungspflicht, Duldung von Einwirkungen durch den Verkehr usw. gesichert werden.

Für diese Flächen sind besondere Beschränkungen vorgesehen, damit zum einen die private Nutzung mit der Gestaltung des Straßenraumes vereinbar ist und zum anderen der öffentliche Verkehr durch die private Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes bzw. die Erreichbarkeit des Areals für Fahrradfahrer ist entlang der Hauptverkehrsachsen gewährleistet. Zusätzlich befindet sich ca. 400 m südlich des Gebietes – entlang der Kleingartenanlage – eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche die Straßen In den Sieben Stücken und die Pasteurallee verbindet. Des Weiteren verläuft weiter südlich – entlang des Mittellandkanals – ein uferbegleitender Fuß- und Radweg.

6. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Gas- und Wasserleitungen sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. Für das Plangebiet ist jedoch eine zusätzliche Stromnetzstation erforderlich. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können in allen Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Versorgung des südlich angrenzenden Baugebiets sind in der südlichen Verkehrsfläche neue Leitungen erforderlich.

Eine Strom-, eine Gas- sowie eine Fernwärmeleitung verlaufen durch das südliche Plangebiet. Bisher verlief die Leitung über privates Gelände durch Grünanlagen; zukünftig sollen diese Flächen jedoch überbaubar sein. Daher werden die Trassen mit ihren Schutzstreifen in die geplante südliche Verkehrsfläche verlegt.

Die Grundstücksinteressentin wurde durch die städtische Klimaschutzleitstelle zu energetischen Fragen beraten. Die Gebäude sollen mindestens im Standard „Niedrigenergiehaus Plus“ errichtet werden, d. h. nach Anwendung des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hinsichtlich des Primärenergiebedarfs und der Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle um mindestens 15 % unterschritten. Die Gebäude werden an die Fernwärmeversorgung

angeschlossen, der Bedarf an Wärme und Warmwasser werden überwiegend hieraus gedeckt. Die Dachflächen werden so ausgeführt, dass Photovoltaikanlagen darauf installiert und betrieben werden können.

Schmutz- und Regenwasserkanäle sind in der Podbielskistraße und der Pasteurallee vorhanden. In die neue Verkehrsfläche soll ein neuer Schmutzwasserkanal von der Pasteurallee eingeführt werden, um den rückwärtigen Gebäudeteil im Plangebiet und das südlich geplante Wohnquartier anschließen zu können.

Niederschlagswasser

Der Untergrund im Plangebiet ist zwar versickerungsfähig, doch belässt der große, städtebaulich gewünschte Anteil überbaubarer Fläche nur geringe Flächen, auf denen eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich wäre. Diese würden nicht ausreichen. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Kita / Schule

Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Oststadtkrankenhausgelände sollen ca. 400 Wohnungen entstehen; ca. 80 davon sind im Geschosswohnungsbau im vorliegenden Plangebiet vorgesehen. Diese Planung wirkt sich auch auf die erforderliche Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schulen aus. Daher ist vorgesehen, neben der heute vorhandenen noch eine weitere Kindertagesstätte mit vier Gruppen zu erstellen. Die Versorgung der Wohnungen im Plangebiet wird dabei mit gesichert.

Auch im Bereich der Schulversorgung ist diese Anzahl an zusätzlichen Wohnungen spürbar. Die nächstgelegene Grundschule am Groß-Buchholzer-Kirchweg ist heute bereits ausgelastet. Es werden zurzeit Lösungen gesucht, durch Erweiterung anderer Schulstandorte oder einen neuen Schulstandort und Neuzuschnitt der Schulbezirke die Schulversorgung sicherzustellen.

Nahversorgung

Der Standort ist ein Teil der Großstadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten, u.a. dem Einkaufszentrum an der Sutelstraße im Nordwesten, den Läden am Gehaplatz im Westen sowie ergänzenden Angeboten in der Silberstraße im Süden des Plangebiets. Ergänzende kleinflächige Angebote sind in der Erdgeschosszone im Plangebiet vorgesehen.

7. Festsetzungen zur Umweltverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehrgeschossige Bebauung für Büro- und Wohnnutzungen geschaffen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind, wie in Kapitel 2 (örtliche und planungsrechtliche Situation - Verfahren) erläutert, die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gegeben, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (§13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Abgesehen von dieser rechtlichen Wirkung liegen für das Plangebiet bereits Baurechte gemäß §34 BauGB vor. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden werden mit dem Bebauungsplanes Nr. 1318 nicht vorbereitet. Daher sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen, die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden. Gleichwohl wird in den folgenden Abschnitten geprüft, welche erkennbaren Auswirkungen der Bebauungsplan auf die Umwelt und die Schutzgüter mit sich bringt.

7.1 Lärm

Die Podbielskistraße wird im Bereich des Plangebietes mit ca. 19.000 Kfz/24h belastet, die Pasteurallee mit ca. 11.700 Kfz/24h. Die Schallbelastung durch den Individualverkehr stellt der Schallimmissionsplan 2009 dar. Weiter wird hier die Stadtbahnlinie 3 und 7 im Straßenkörper der Podbielskistraße geführt. Etwas östlich in Straßenmitte liegt die Stadtbahnstation „In den Sieben Stücken“.

Der Schallimmissionsplan stellt für das Plangebiet im Bereich der geplanten Baugrenze an der Podbielskistraße die Schallbelastung durch Straßenverkehr mit 65 bis 70 dB(A) (tags) dar. Im Bereich der Pasteurallee liegt die Belastung bei 60 bis 65 dB(A) (tags). Die höhere Belastung liegt jeweils nahe des Kreuzungspunktes.

Die Immissionsbelastung durch die Stadtbahn wurde mit bis zu 60 bis 65 dB(A) ermittelt.

Danach werden die Baugebiete durch die Verkehrsimmissionen im Bereich der Baugrenzen mit ca. 65 bis 70 dB(A) tags und 55 bis 60 dB(A) nachts belastet.

Die Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit überschritten. Die prognostizierte einwirkenden Verkehrsimmissionen sind damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass in den Mischgebieten die zur Podbielskistraße und Pasteurallee orientierten Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutz auszustatten sind, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Die Außenwohnbereiche liegen auf den rückwärtigen Flächen. Da im Bebauungsplan geschlossene Bebauung festgesetzt ist, werden diese Bereiche durch die zu errichtenden Gebäude von den Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt.

Aus städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, möglich. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, da wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken, noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzung von Lärmschutzfenstern kann daher nur pauschal und allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren können anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter die Anforderungen an den Schallschutz konkretisiert werden.

Verbindliche Anforderungen an bestimmte, einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Maßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u. a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Auf diese Weise sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugedachte Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

7.2 Grünstruktur und Naturschutz

Das Planverfahren zur Gestaltung der Eckbebauung Podbielskistraße / Pasteurallee läuft schon seit 1986. In dieser Zeit hat sich das Gelände mehrfach verändert.

Auf der Fläche des Oststadtkrankenhauses befindet sich im zentralen Bereich ein mehrgeschossiges Krankenhausgebäude sowie ein mehrgeschossiges Gebäude mit einer Forschungseinrichtung der MHH, dem nordwestlich ein Parkplatz vorgelagert ist. Als weitere Gebäude sind ein Schwesternwohnheim im Nordosten und eine Kindertagesstätte im südöstlichen Bereich zu nennen. Die überwiegenden Flächen sind unbebaut und weitgehend unversiegelt.

Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Teil des vorgenannten Geländes. Es weist unterschiedliche Biotopflächen auf. Ursprünglich waren im Plangebiet eine Tankstelle und ein Gebäude mit einem Restaurant vorhanden. Nach dem Abbruch der Gebäude war die Fläche lange Zeit vegetationsfrei.

Im westlichen Bereich herrschen blütenreiche Ruderalflächen vor, die sich nach Entfernung der ursprünglich dort vorhandenen Gehölze in den vergangenen Jahren etabliert haben. In Nachbarschaft zum Parkplatz des Forschungszentrums befinden sich Rasenflächen mit z.T. altem und ortsbildprägendem Gehölzbestand und einigen Großbäumen.

In Vorbereitung für die Überplanung des Oststadtkrankenhauses wurden die vorhandenen Bäume aufgemessen und baumpflegerisch beurteilt sowie ein Gutachten zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Biotoptypen, Fledermäusen, Brutvögeln und ausgewählten Holzkäferarten durchgeführt. Ergebnis ist, dass sich neben dem Scherrasen und den Großbäumen Ruderalgebüsche und Ruderalflur trockener Standorte entwickelt haben. Inmitten des Plangebiets steht eine Gruppe aus drei Bäumen, die aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und als erhaltenswert beurteilt werden. Diese werden von der überbaubaren Fläche sowie von der Fläche für die Tiefgarage ausgespart und stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Bei der avifaunistischen Kartierung wurden 23 Vogelarten festgestellt. Das ermittelte Artenspektrum besteht nahezu ausschließlich aus weit verbreiteten anpassungsfähigen Singvogelarten. Es enthält keine in den Roten Listen Niedersachsens und/oder Deutschlands als gefährdet eingestufte Vogelart. Artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten (gefährdete und/oder streng geschützte Arten) kommen ebenfalls nicht vor. Das Gebiet besitzt demnach keine nennenswerte Bedeutung als Vogelbrutgebiet.

Die Erfassung der Fledermäuse im Gelände erfolgte an allen Untersuchungsterminen mit Hilfe der Detektormethode. Im Verlauf der Detektorbegehungen konnten zahlreiche Begegnungen mit Fledermäusen registriert werden, von denen jedoch nur wenige im südlichen Randbereich des vorliegenden Plangebiets erfolgten. Das Gutachten berichtet von fünf Ortungen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und einer Ortung der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die Untersuchungen erbrachten keine Hinweise auf die Existenz von Quartieren im Untersuchungsgebiet. Jedoch stehen drei Bäume im Plangebiet, die potenzielle Fledermausquartiere bieten. Der Erhalt dieser Bäume steht dem Bauvorhaben nicht entgegen.

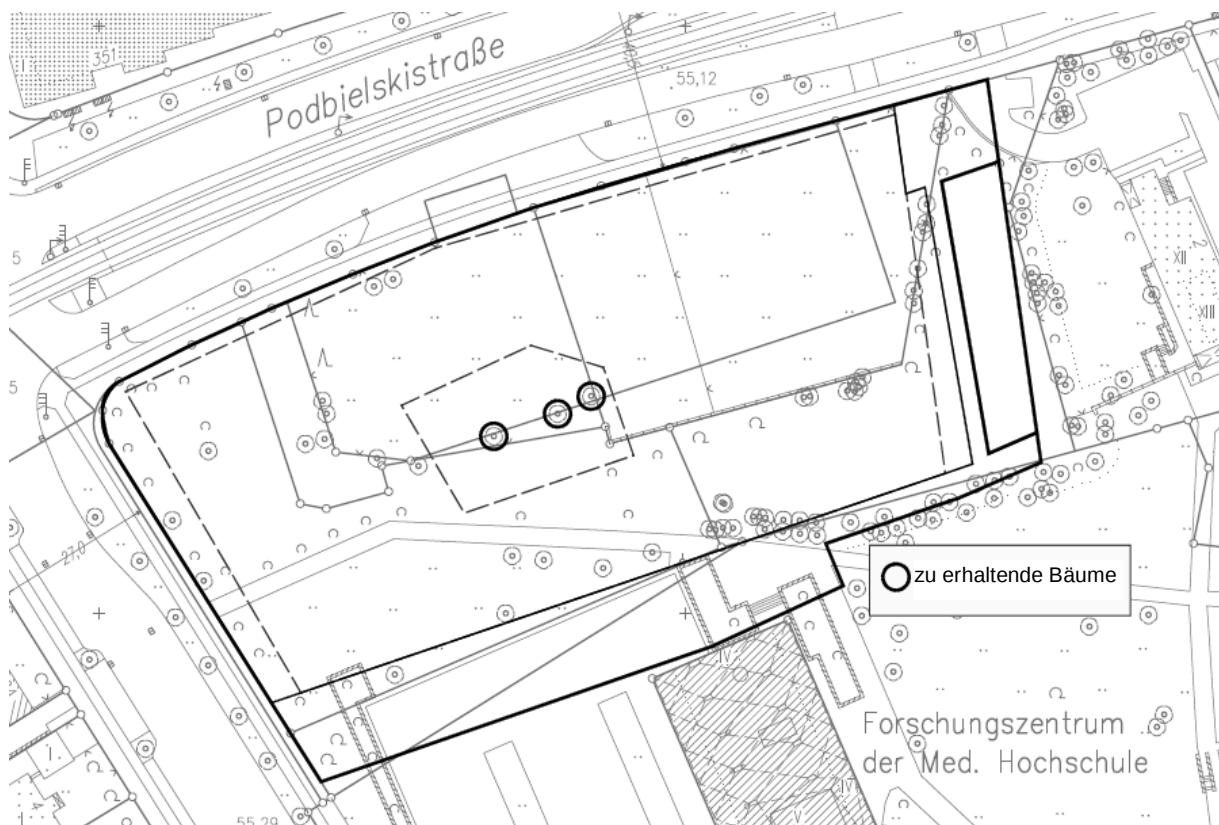
Im Rahmen der Untersuchung wurden keine aktuell genutzten Quartiere festgestellt. Der Eintritt des Verbots der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) ist daher derzeit nicht zu erwarten. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bäume zum Zeitpunkt der Fällung möglicherweise besetzt sind und es damit zu Konflikten mit dem Artenschutzrecht kommen kann (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Quartieren). Zum Zeitpunkt der Fällung ist daher erneut zu überprüfen ob im jeweiligen Baum Quartiere vorhanden sind.

Bezüglich der Holzkäfer konnten keine Bäume mit Hinweisen bzw. Anzeichen auf Vorkommen des Eremiten oder des Heldbocks gefunden werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß §34 BauGB bebaubar. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche würde sich ein Vorhaben mit einer Grundflächenzahl von 0,6 einfügen.

Der Bebauungsplan setzt diese Grundflächenzahl fest. Im Hinblick auf die überbaubare Fläche erfolgt keine Erweiterung der vorhandenen Baurechte.

Im Bereich des Baugebietes, der neuen Verkehrsflächen und der Grünflächen stehen 65 Bäume, die unter den Schutz durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover fallen (siehe Abbildung unten). Drei Bäume werden aus historischer, ökologischer und gestalterischer Sicht als Einheit gesehen und sind als erhaltenswert beurteilt. Soweit Bäume bei der Umnutzung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist in einem gesonderten Verfahren über Ersatzpflanzungen zu entscheiden. Für die Beseitigung der Bäume ist eine Genehmigung auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erforderlich.



7.3 Boden

Nach der geologischen Stadtkarte Hannover lagern im Plangebiet flächendeckend und mindestens 2 m mächtig, „Geschiebedecksand“ über „Geschiebelehm“ über „Schmelzwasserablagerungen“. Der höchste Grundwasserstand liegt nach der GW-Karte aus 2013 bei 51 m ü.NN bei einer Fließrichtung nach Nord bis Westnordwest. Das entspricht bei einer mittleren Geländehöhe von 55,3 m einem Flurabstand von etwa 4,5 m.

Es wurden tiefere Lockersedimente aufgeschlossen und gleichermaßen als gemischtkörniger Schmelzwassersand mit geringem Kiesgehalt beschrieben.

Bei der Bohrung zur Errichtung einer Grundwassermessstelle im südwestlichen Bereich wurden bis 1,5 m Tiefe künstliche Auffüllungen und anschließend bis 9,1 m Schmelzwassersand in Ausbildung teils feinkiesiger Sandgemenge mit vereinzelt Schlufflagen erbohrt. Bis zur Endteufe von 10 m folgte ein Sediment, das im Schichtenverzeichnis als steifplastischer, grauer Ton beschrieben und als Geschiebelehm eingestuft worden ist.

In anderen Untersuchungen werden für den Tiefenbereich von etwa 8 m bis 9 m Vorkommen einer Geschiebelehmsschicht, einer stauenden Tonschicht bzw. eines schwach sandigen Tones beschrieben. Im westlichen Bereich wurde von 3,6 m bis 4,6 m ein schwach feinsandiger Schluff mit dünnen Sandlagen und von 4,6 m bis 5 m ein schwach schluffiger, humoser Feinsand angetroffen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befand sich in der Vergangenheit eine Tankstelle, durch die erhebliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) entstanden. Es erfolgte eine umfangreiche Sanierung, die abgeschlossen ist. Die im Boden und im Grundwasser verbliebenen Restbelastungen aus der Tankstellennutzung sind für die geplante Nutzung als unbedenklich einzustufen. Nordöstlich dieses bereits sanierten Bereiches werden ehemalige unterirdische Tanks für Vergaserkraftstoff vermutet, da die Bodenuntersuchungen sensorische Auffälligkeiten zeigten. Die Analysen ergaben hingegen keine Hinweise auf MKW oder BTEX, was den Schluss zulässt, dass die Auffälligkeiten auf Abbauprodukte zurück zu führen sind. Die Chemischen Analysen nach Bauleitplanung waren unauffällig, Die Analysen nach Abfallrecht (LAGA) ergaben Einstufungen von Z0 bis DK I, was auf Quecksilber und Kupfer zurückzuführen ist.

Die künstlichen Auffüllungen im westlichen Plangebiet weisen eine mittlere Mächtigkeit von 1,07 m auf. Es handelt sich dabei um meist kiesige Sandauffüllungen, die Ziegel und Betonsteinbruchstücke sowie z. T. Aschen und Schlacken beinhalten.

Geruchsauffälligkeiten, z. B. nach Kohlenwasserstoffen, wurden im Verlauf der aktuellen Geländearbeiten im Westen nicht festgestellt, weder an Boden, Bodenluft noch Grundwasser.

Erneute Baugrund- und Bodenuntersuchungen im Dezember 2014 ergaben erneut 3 Bereiche mit Auffüllungen die gemäß Abfallrecht in die Kategorien Z1.1 bis Z2 einzuordnen sind. Durch den Bau der Tiefgarage werden umfangreiche Erdarbeiten erforderlich, bei denen voraussichtlich der größte Teil der Auffüllungen abgegraben wird. Die Grundstückserwerberin ist durch Kaufvertrag verpflichtet Erdarbeiten fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration von anfallenden Bodenaushub vornehmen zu können.

Aufgrund der Auswertung der zur Verfügung stehenden historischen Luftbilder wird eine Oberflächensondierung im Hinblick auf Kampfmittel für eine Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs empfohlen.

8. Kosten für die Stadt

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe von 350.000 €, die nach Erschießungskostenbeitragsrecht abgerechnet werden, und des Schmutzwasserkanals in Höhe von 92.000 €, der aus dem Gebührenhaushalt finanziert wird.

Mit der Veräußerung des städtischen Grundstücks werden Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 05.02.2015

Anlage zur Begründung des Bebauungsplan Nr. 1318

Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO für den Einstellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (Estpl.)	hiervon für Besucherinnen/ Besucher (in v. H.)
1. Wohngebäude			
1.1	Einfamilienhäuser	1 bis 2 Estpl. je Wohnung	—
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 bis 1,5 Estpl. je Wohnung	10
1.3	Wochenend- und Ferienheime	1 Estpl. je Wohnung	—
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Estpl. je 10 bis 20 Betten, jedoch mindestens 2 Estpl.	75
1.5	Studentenwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	10
1.6	Schwesterwohnheime	1 Estpl. je 3 bis 5 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	10
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	20
1.8	Altenwohnheime, Altenheime	1 Estpl. je 8 bis 15 Betten, jedoch mindestens 3 Estpl.	75
2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen)	1 Estpl. je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Estpl.	75
3. Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Estpl. je Laden	75
3.2	Läden, Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Estpl. je 50 m ² Verkaufsnutzfläche	75
3.3	Verkaufsstätten i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	1 Estpl. je 10 bis 20 m ² Verkaufsnutzfläche	90
4. Versammlungsstätten — außer Sportstätten —, Kirchen			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Estpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2	sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Estpl. je 5 bis 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Estpl. je 20 bis 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 10 bis 20 Sitzplätze	90
5. Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Estpl. je 250 m ² Sportfläche	—
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 250 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 50 m ² Hallenfläche	—
5.4	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Estpl. je 200 bis 300 m ² Grundstücksfläche	—
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen	—
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Estpl. je 5 bis 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis	—

		15 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	4 Estpl. je Spielfeld	—
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	4 Estpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Estpl. je 10 bis 15 Besucherplätze	—
5.10	Minigolfplätze	6 Estpl. je Minigolfanlage	—
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Estpl. je Bahn	—
5.12	Bootshäuser und Bootslicheplätze	1 Estpl. je 2 bis 5 Boote	—
6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 8 bis 12 Sitzplätze	75
6.2	Gaststätten von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 8 Sitzplätze	75
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Estpl. je 2 bis 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder Nr. 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Estpl. je 10 Betten	75
7. Krankenanstalten			
7.1	Universitätskliniken	1 Estpl. je 2 bis 3 Betten	50
7.2	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 3 bis 4 Betten	60
7.3	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Estpl. je 4 bis 6 Betten	60
7.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Estpl. je 2 bis 4 Betten	25
7.5	Altenpflegeheime	1 Estpl. je 6 bis 10 Betten	75
8. Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Grundschulen	1 Estpl. je 30 Schüler	—
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Estpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Estpl. je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahre	—
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Estpl. je 15 Schüler	—
8.4	Hochschulen	1 Estpl. je 4 flächenbezogene Studienplätze*)	—
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Estpl. je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Estpl.	—
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Estpl. je 15 Besucherplätze	—
9. Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Estpl. je 50 bis 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte**)	10 bis 30
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Estpl. je 80 bis 100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte**)	—
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Estpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	—
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Estpl. je Pflegeplatz	—
9.5	automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 Estpl. je Waschanlage***)	—
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Estpl. je Waschplatz	—
10. Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen	1 Estpl. je 3 Kleingärten	—
10.2	Friedhöfe	1 Estpl. je 2 000 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Estpl.	90
10.3	Spiel- und Automatenhallen	1 Estpl. je 20 m ² Spielhallenfläche, jedoch mindestens 3 Estpl.	—

**Umweltbezogene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
zum Bebauungsplan Nr. 1318 – Podbielskistraße / Pasteurallee-**

**Bebauungsplan Nr. 1318 „Podbielskistraße / Pasteurallee“
Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und
Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün**

Planung

Das Plangebiet liegt an der Ecke Pasteurallee / Podbielskistraße. Hier soll ein Mischgebiet für Büros und Verwaltung ausgewiesen werden. Es wird auf der Grundlage einer GRZ von 0,6 eine zwischen 22,5 Meter (im NW) bis zu einer 14,7 Meter hohen Bebauung (im SW) planerisch vorbereitet. Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist für einen Großteil der Fläche eine Tiefgarage vorgesehen.

Das Verfahren soll im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der Planbereich weist unterschiedliche Biotopflächen auf. Im westlichen Bereich herrschen blütenreiche Ruderalflächen vor, die sich nach Entfernung der ursprünglich dort vorhandenen Gehölze in den vergangenen Jahren etabliert haben. In Benachbarung zum Parkplatz des Forschungszentrums befinden sich Rasenflächen mit einigen Großbäumen. Auf den ehemals mit Gebäuden bestandenen Flächen hat sich eine Ruderalvegetation mit eingestreutem Gehölzaufwuchs ausgebildet. Östlich anschließend befinden sich Reste eines nährstoffarmen wiesenartigen Bestandes mit wenig Gehölzaufwuchs. Scharfgarbe, Klee und Spitzwegerich sind die dort dominanten Arten. Besonders hervorzuheben sind drei alte Einzelbäume im südlichen Bereich der Planfläche. Die vorhandene Biotopausstattung lässt in erster allgemeiner Einschätzung artenschutzrelevante Vorkommen von Vertretern einzelner Tierartengruppen erwarten. Genannt seien Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer. Anlässlich entsprechender vertiefender Kartierungen wurden u. a. 23 Vogelarten festgestellt, allerdings keine Vertreter der Roten Listen und keine streng geschützten Arten. Hinsichtlich der Fledermäuse wurden Vorkommen von fünf verschiedenen Arten nachgewiesen. Die Nachweise beschränken sich aber auf Überflüge, Fledermausquartiere konnten für die Fläche nicht kartiert werden. Potentielle Quartiere bieten allerdings die drei o.g. Bäume, deren Erhalt jedoch gesichert werden soll.

Untersucht wurden auch Siedlungsspuren von Holzkäfern. Hier konnten jedoch weder Nachweise vom Eremiten noch vom Eichenheldbock festgestellt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf der Planfläche keine artenschutzrelevanten Vorkommen nachgewiesen wurden.

Auswirkungen der Planung

Bei der intensiven Bebauung ist von Auswirkungen auf die Naturhaushaltspotentiale Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima/ Luft sowie auf das Landschaftsbild auszugehen. Insbesondere die Bebauung des Gebietes führt zum Verlust bisher unversiegelter Flächen (genereller Bodenverlust) sowie mehrerer Einzelbäume. Als weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können, insbesondere während der Bauphase, Schadstoffeinträge in den Boden nicht ausgeschlossen werden.

Neben einer Zerstörung von Lebensräumen von Vertretern der Flora und der Fauna kann eine Versiegelung von Freiflächen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führen. Kleinklimatische Veränderungen sind bei zusätzlicher baulicher Nutzung ebenfalls nicht auszuschließen. Veränderungen des Landschaftsbildes sind trotz der schon angrenzenden Gebäude im geringen Umfang zu erwarten.

Eingriffsregelung

Die Planfläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist baurechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die geplante Bebauung mit einer GRZ von 0,6 wäre mit diesen Vorgaben vereinbar. Es ist damit nicht von zusätzlichen Baurechten auszugehen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Anempfohlen wird eine planerische Festsetzung der zum Erhalt vorgesehenen drei Bäume.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der LHH für die auf dem Grundstück, einschließlich des südlichen Nachbargrundstücks, stehenden Gehölze.

Weitere umweltbezogene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Region Hannover (Schr. v. 12.01.2015)

Regionalplanung

Die Planung ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass grundsätzlich großflächiger Einzelhandel im MI-Gebiet möglich ist. Er sollte in der verbindlichen Bauleitplanung somit ausgeschlossen werden.

Boden- und Gewässerschutz

Aus bodenschutz- und wasserbehördlicher Sicht ergeht nachfolgende Stellungnahme.

1. Bodenschutzbehördliche Belange:

Die Ausführungen unter dem Punkt 7.3 Boden der Begründung zum B-Plan beziehen sich ausschließlich auf das Grundstück Podbielskistraße 378/ Pasteurallee im westlichen Plangebiet (DEKRA Industrial GmbH, 17.10.2012: Bericht zur Untergrunderkundung des Standortes „Podbielskistraße 382“ in 30659 Hannover – Groß-Buchholz, Flurstücke 4/18 und 4/25).

Zur ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Podbielskistraße 382 im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist zu ergänzen, dass die im Boden und im Grundwasser verbliebenen Restbelastungen aus der Tankstellennutzung nach dem jetzigen Kenntnisstand zwar als unbedenklich einzustufen sind, aber unserer Sicht zusätzlich zu den bisher durchgeführten Untersuchungen des Bodens noch Bodenluftuntersuchungen (BTEX und LHKW) als Ergänzung erforderlich sind (wobei die Anzahl der Untersuchungsstellen repräsentativ für die Grundstücksgröße sein muss). In diesem Zusammenhang verweise ich auf unsere Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 1318 vom 13.08.2008 bzw. zum B-Plan Nr. 1761 vom 04.02.2013.

Weitere Informationen zur Bodenbeschaffenheit können dem Bericht der M&P Geonova GmbH vom 06.12.2013 zu „Orientierenden Untersuchungen (OU) für das B-Plan-Gebiet 1761 Oststadtkrankenhaus in Hannover“ entnommen werden.

Nach unseren Erkenntnissen wurden im Auftrag des erwähnten bundesweit tätigen Bauunternehmens im Dezember 2014 weitere Baugrund- und Bodenuntersuchungen im B-Plan-Bereich vorgenommen, wobei auch zusätzlich Bodenluftuntersuchungen auf dem ehemaligen Tankstellenstandort erfolgen sollten. Diese Ergebnisse liegen hier aber bisher nicht vor.

2. Wasserbehördliche Belange

2.1. Grundwasser

Sofem im Zusammenhang mit Bautätigkeiten - hier insbes. Bau der Tiefgarage - 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 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach §§ 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, OE 36.12 – Frau Strote, Tel.: 0511/616-22763 – bzw. Herr Müller, Tel.: 0511/616-22760) einzureichen.

Insbesondere bei größeren Mengen zu fördernden Grundwassers ist zu beachten, dass trotz durchgeführter Sanierungsmaßnahmen nicht vollkommen auszuschließen ist, dass ggfs. durch das „Heranziehen“ von Restbelastungen (vgl. hierzu auch Ziff. 1) Probleme bei der Förderung und Ableitung des Grundwassers auftreten können. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme des Vorhabensträgers mit der Region Hannover, Fachbereich Umwelt (OE 36.12) vor Beginn einer geplanten Grundwasserhaltung stellt eine eingehende Prüfung der Auswirkungen der Wasserhaltung sicher; einzureichende Antragsunterlagen können ausreichend geprüft und Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden.

2.2. Niederschlagswasserversickerung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind. 6 Wochen vor

Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässer- und Bodenschutz LHH, Team 36.12) einzureichen.

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" (Deutscher Verein für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. - Januar 2002) durchzuführen.

Gem. Ziff. 4.2 des Begründungstextes ist die Versickerung des auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Hierbei ist zum einen zu beachten, dass vorab der Nachweis zu erbringen ist, dass der Untergrund/Boden im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist, so dass die Versickerung für das Grundwasser schadlos möglich ist.

Des Weiteren ist zu beachten, dass bei der Entwässerung von Verkehrsflächen über Rigolen eine Vorreinigung erforderlich ist.

Naturschutz

Die 3 besonders wertvollen Bäume, die in der Begründung mehrfach erwähnt werden, sollten als „zu erhalten“ festgesetzt werden, da sonst nicht erkennbar ist, um welche es sich handelt.

BUND (Schr. v. 09.01.2015)

Im Plangebiet befinden sich unterschiedliche Gehölzstrukturen mit vielen zum Teil erhaltenswerten Bäumen. Aufgrund des geplanten Bauvorhabens muss ein Teil der Bäume entfernt werden. Leider geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor, welche Bäume im Plangebiet voraussichtlich gefällt werden müssen. In den Planungsunterlagen (Seite 13) befindet sich lediglich eine Abbildung, auf der fünf zu erhaltende Bäume dargestellt sind. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, reicht aber nicht aus, um die Auswirkungen des Bebauungsplans naturschutzfachlich beurteilen zu können. Dazu sind gerade die zu erwartenden Baumverluste in einer Karte zu visualisieren und deren naturschutzfachliche Bewertung mit Angaben zum Alter, Stammumfang und Biotopstrukturen (Baumhöhlen oder ähnliches) tabellarisch in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen. Außerdem sind die Gehölzstrukturen, die nicht von der Bebauung betroffen sind und erhalten werden können, planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern. Nur so kann garantiert werden, dass einzelne Bäume und Sträucher nicht doch ohne Ersatzpflanzungen beseitigt werden.

Die **Eingriffsregelung** wird für dieses Planverfahren nicht angewendet, da die geplante Überbauung nicht über die bisher mögliche Bebaubarkeit innerhalb der bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB hinausgeht. Über die im Plangebiet zu beseitigenden Bäume ist im Rahmen einer Fällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung zu entscheiden.

Anlage aufgestellt, 61.13, 02.02.2015