

Einladung

zur **33. Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Grünflächen**
am Montag, den 6. Dezember 2004, 15.00 Uhr, Rathaus, Gobelinsaal

Tagesordnung:

I. ÖFFENTLICHER TEIL

1. EINWOHNER- und EINWOHNERINNENFRAGESTUNDE

2. Genehmigung der Niederschrift über die 31. Sitzung des Ausschusses am 01.11.2004

3. Teilnahme der Landeshauptstadt Hannover am EU-Programm CONCERTO (Informations-Drucks. Nr. /2004) - wird nachgereicht

4. Bebauungsplanangelegenheiten

4.1. Bebauungsplan Nr. 1581, Dreiecksfläche Anderten/Höversche Straße
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss (Drucks. Nr. 2203/2004 mit 3 Anlagen)

**Hierzu ist Frau Bezirksbürgermeisterin Walther
-- Stadtbezirksrat Ricklingen-- eingeladen**

4.2. Bebauungsplan Nr. 1181 - Lebenshilfe Büntepark
Auslegungsbeschluss (Drucks. Nr. 2265/2004 mit 3 Anlagen)

**Hierzu ist Herr Bezirksbürgermeister Boldt
--Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode-- eingeladen**

4.3. Bebauungsplan Nr. 752, 3. Änderung, Urnenfriedhof Misburg
Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss
(Drucks. Nr. 2331/2004 mit 3 Anlagen)

**Zu den Tagesordnungspunkten 4.1 und 4.3
ist Herr Bezirksbürgermeister Fuljahn
-- Stadtbezirksrat Misburg Anderten-- eingeladen**

5. Bericht des Dezernenten

6. MITTEILUNGEN UND ANFRAGEN

II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

Schmalstieg

Oberbürgermeister

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 2203/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1581, Dreiecksfläche Anderten/Höversche Straße Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen
 - 1.1) der Region Hannover teilweise zu berücksichtigen und im Übrigen nicht zu berücksichtigen sowie
 - 1.2) des BUND, Kreisgeschäftsstelle Hannover, nicht zu berücksichtigen
2. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1581 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der im Planbereich ansässigen Betriebe können ihre Arbeitsplätze von der Bushaltestelle auf kurzem Weg erreichen.

Kostentabelle

Die Kosten für die Stadt sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2 zu dieser Drucksache) in Abschnitt 5 dargestellt.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1581 hat in der Zeit vom 28.12.2001 bis 28.1.2002 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit gingen Anregungen vom BUND, Kreisgeschäftsstelle

Hannover und der Region Hannover ein.

Die Verwaltung hatte vorerst keinen Beschluss über die Anregungen und keinen Satzungsbeschluss in die Ratsgremien gegeben, weil der Bezirksrat eine zusätzliche Anbindung der Verlängerung des Lohweges an die Bundesstraße 65 gefordert hatte. Diese Anbindung sollte zwischen der Anschlussstelle B65/Höversche Straße und der Anschlussstelle Hannover-Anderten der Bundesautobahn 7 an die B 65 erfolgen. Dieses hätte einen Flächenbedarf im Bereich des Bebauungsplanes 1581 zur Folge gehabt. Ein solcher Anschluss wurde vom Straßenbauamt als zuständiger Straßenbaubehörde abgelehnt. Hier gab es Klärungsbedarf.

In einem von der Verwaltung eingeholten Gutachten wird als Variante empfohlen, die Anschlussstelle Höversche Straße umzubauen und zu ertüchtigen. Diese Version wird vom Straßenbauamt akzeptiert. Sie wird zur Grundlage der weiteren Straßenplanung gemacht und betrifft den Bebauungsplan Nr. 1581 nicht.

Das Planverfahren soll jetzt zum Abschluss gebracht werden. Da die Anregungen der Region teilweise berücksichtigt werden sollen, müssen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen geändert werden. Durch diese Änderungen werden lediglich die zu pflanzenden Bäume neu zugeordnet. Da dies keine inhaltliche Änderung ist, wurde keine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Die Region Hannover wurde von der Änderung benachrichtigt.

Ein Schreibfehler in den textlichen Festsetzungen zur Anzahl der nachzuweisenden Ausgleichsbäume im Bereich Wallensteinstraße 93 bis 99 (ungerade) ist durch die nachträgliche Änderung des Entwurfes gegenstandslos geworden.

Die Anregungen im Einzelnen:

Zu 1.1):

Die Region Hannover hat zur öffentlichen Auslegung die Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut vorgebracht. Darin wird ausgesagt, dass der Bebauungsplan Nr. 1581 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Zusätzlich werden Hinweise gegeben, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, aber im Rahmen seiner Umsetzung aufgegriffen werden oder zumindest aufgegriffen werden könnten, bzw. sich aus gesetzlichen Vorschriften direkt ergeben und deshalb nicht weiter abgehandelt werden müssen. Darüber hinaus werden folgende Anregungen vorgetragen:

- Die Region plane zwei Seitenhochbahnsteige an der Stadtbahnhaltestelle Bartold-Knaust-Straße in Oberricklingen. In diesem Bereich seien im Bebauungsplan Ausgleichsflächen für Baumpflanzungen festgesetzt. Auf die Pflanzung von 12 Bäumen in diesem Bereich sei zu verzichten bzw. die Bäume seien umzupflanzen.

- Aus Sicht der regionalen Wirtschaftsförderung sollte für die in § 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausnahmen von der sonst vorgeschriebenen Dachbegrünung auf die festgesetzte Mindestdachbegrünung von 25% verzichtet werden. Dies führe die Ausnahmeregelung ad absurdum. Hier solle im Verhandlungswege mit den Investoren erreicht werden, dass untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile (z.B. Verwaltungseinheit) begrünt werden, während für die Hallengebäude von einer Begrünung abgesehen wird. Weiterhin erscheine die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,8 aufgrund des § 3 der textlichen Festsetzungen (Begrünung von 20% des Baugrundstücks) faktisch nicht erreichbar. Im Sinne von offenen Verhandlungsmöglichkeiten und Transparenz des Angebotes gegenüber potentiellen Investoren solle die GRZ entsprechend reduziert werden.
- Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sei die Ausgestaltung des Maßnahmenteils "Ackerlandbrache" unklar. Hier sollten die Angaben zur vorgesehenen Pflege (z.B. jährlicher Umbruch) ergänzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Seitenhochbahnsteige sind bereits fertiggestellt. Die Bäume wurden im näheren Bereich der Wallensteinstraße plaziert. Die genaue Lage ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und aus der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes (Lageplan). Die Anregungen sind damit berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind entsprechend der Leitlinien für den Umgang mit Dachbegrünung in Bebauungsplänen (Anlage zur Drucksache Nr. 756/1994) getroffen worden. Dachbegrünungen bilden gerade im verdichteten Stadtgebiet einen kleinen, aber durchaus wichtigen und in der Fachliteratur belegten Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Auf Vor- und Nachteile der Dachbegrünung gehen die o. a. Leitlinien ausführlich ein. Die seit 1994 ausgeübte Praxis, in Gewerbe- und Industriegebieten für flachgeneigte Dächer und Flachdächer Dachbegrünungen in Bebauungsplänen festzusetzen, hat gerade wegen der Ausnahmebestimmungen nicht zu Problemen geführt. Die Verwaltung sieht deshalb keinen Grund, diese Ausnahmebestimmungen noch zu erweitern und schlägt vor, den Anregungen nicht zu folgen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den üblichen Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete, die nicht überwiegend für Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen sind. Hier ist eine möglichst große flächenmäßige Bebaubarkeit für Investoren oft ein ausschlaggebender Gesichtspunkt für eine Ansiedlung. Die GRZ ist entgegen der Auffassung der Region auch trotz der vorgeschriebenen 20% Begrünung des Baugrundstücks zu erreichen, weil ein Investor z. B. die erforderlichen Stellplätze ggfs. auch auf einem anderen Grundstück in der Nähe nachweisen kann. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Maßnahme "Ackerlandbrache" ist ein anerkannter Fachbegriff. Die Pflegemaßnahmen müssen deshalb nicht festgesetzt werden; sie sollen bei der Umsetzung dem Einzelfall überlassen bleiben. Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nicht zu folgen.

Zu 1.2):

Der BUND bemängelt, dass die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den erheblichen Eingriff weder im räumlichen noch im inhaltlichen Zusammenhang zu den Gegebenheiten im Plangebiet stehen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum der Eingriff durch Baumpflanzungen in Oberricklingen kompensiert werden solle. Sicher gebe es in einigen Stadtteilen zu wenig Grün,

worunter die Wohnqualität und auch die Qualität von Einkaufsstraßen leiden würde. Dies trage auch zu Wohnungsleerständen und Geschäftsaufgaben bei. Es sollte aber ein grundsätzliches Anliegen einer fortschrittlichen Stadtentwicklung sein, für ausreichend Grün in den Straßen zu sorgen und nicht davon abhängig gemacht werden, dass außerhalb der Stadt für die Naturentwicklung wichtige Flächen zerstört werden. Eine derartige Verknüpfung dieser beiden Aspekte werde deshalb abgelehnt. Der Rest des Schreibens wird zum besseren Verständnis wörtlich zitiert:

"An erster Stelle sollten durch die Maßnahmen die Bewohner offener Lebensräume gefördert werden. Dies betrifft einerseits die vom Aussterben bedrohten Ackerwildkrautarten im Plangebiet, also Arten der höchsten Gefährdungsstufen. Zur Erhaltung dieser Vorkommen ist zwar als Festsetzung die Umwandlung von Acker in Ackerlandbrache vorgesehen. Damit ist eine Erhaltung der Ackerwildkräuter aber auf Dauer nicht gesichert, da sie ohne die Bodenbearbeitung durch den Pflug auf Dauer nicht existieren können. Außerdem sind die am stärksten gefährdeten Arten (Eiblätriges und Spießblättriges Tännelkraut) auf der Kompensationsfläche nicht nachgewiesen. Es ist insofern auch deshalb nicht gesichert, dass diese Arten hier erhalten werden können. Daher sollte als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einem Acker, auf dem die besonders bedrohten Arten tatsächlich nachgewiesen sind, eine Bewirtschaftung ohne Ackerwildkrautbekämpfung festgesetzt werden.

Des Weiteren besitzen die überbauten Flächen ein außerordentlich hohes Potential für Wiesenbiotope. Wie auf den Kompensationsflächen naturnahe Wiesen entwickelt werden sollen und wie die Naturnähe erreicht werden soll, wird nicht beschrieben. Eine Grundvoraussetzung ist die Wiedervernässung dieser heute entwässerten Flächen. Es muss geprüft werden, ob dies möglich ist und es sind entsprechende verbindliche Aussagen zu treffen. Des Weiteren müsste Saatgut der gefährdeten Feuchtgrünlandarten, die in den Gräben am Rand der B 65-Auffahrt vorkamen, gewonnen und aufgebracht werden. Schließlich ist die dauerhafte Erhaltung des naturnahen Wiesengrünlandes durch einen Landwirt oder Gartenbaubetrieb zu regeln. Es ist daher wichtig, diesen Punkt zu präzisieren.

Um neben den kurzlebigen Artengemeinschaften auch solche der Übergangsstadien vom Offenland zum Wald zu fördern und dabei auch eine naturräumliche Nähe zum Plangebiet herzustellen, werden Maßnahmen im Bereich mergelhaltiger Böden auf der Westseite der Gaim (ca. 1,5 km südl. des Plangebietes) vorgeschlagen. Die Waldrandbrache soll auf den oberen zwei Dritteln als Wiese genutzt werden; oberhalb des Weges soll zwecks Windschutz eine Hecke gepflanzt werden, z. B. aus Schlehe, Weißdorn. Das untere Drittel der Brache wäre - soweit nicht heute bereits Gehölze aufgekommen sind - nur jedes 5. Jahr zusammen mit der Wiese zu mähen und würde damit Brache bleiben.

Ein weiterer geeigneter Bereich wäre der Westrand des Bockmerholzes am Fuß des Kronsbergs unterhalb der Hermannsdorfer Landwerkstätten. Der abrupte Bruch zwischen Wald und Offenland wäre durch einen fließenden Übergang aufzuwerten. Die Renaturierung des gesamten Waldrandes wäre sicher ein größeres Projekt, doch könnte z. B. mit einem 200 m langen Abschnitt begonnen werden, der auf einer Breite von 30 bis 50 m von Intensivacker in naturnahes Wiesengrünland umzuwandeln wäre. Soweit sich kein Landwirt für eine extensive Nutzung findet, könnte die Pflege im Rahmen der Grünflächenpflege auf dem Kronsberg erfolgen. Zusätzlich könnten durch natürliche Sukzession, darüber hinaus durch Pflanzungen kleineren Umfanges, sowohl Solitäräume als auch einzelne Gehölzstreifen in das Offenland vorspringen, um einen aufgelockerten, teilweise gebuchteten Waldrand zu entwickeln. Auf die besonderen Artenvorkommen am Waldrand ist dabei zu achten. Zu einem späteren Zeitpunkt, evtl. im Zusammenhang mit einer anderen Ausgleichsmaßnahme, wäre eine Verlegung des Weges in das Offenland, d. h. dann zwischen Grünland und Acker anzustreben.

Die hier genannten Maßnahmen für die Außenränder von Gaim und Bockemerholz hätten gleichzeitig eine besondere Bedeutung für die Naherholung, da man vom Kronsberg aus auf diese Flächen schaut. Vergleicht man im vorliegenden Plangebiet dessen Funktion für Naturschutz und Naherholung, so kommt letzterer durch die Nähe zur B 65 und A 7 die weitaus geringere Bedeutung zu: für Erholungssuchende liegt das Gebiet eher ungünstig. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei in erster Linie den Werten gelten, die zerstört werden, d. h. dem Naturschutz. Falls dabei auch die Naherholung gefördert wird, umso besser. Dazu stehen die von Ihnen geplanten Baumpflanzungen in Oberricklingen im Gegensatz. Straßenbäume an stark befahrenen Straßen haben für das Schutzgut Arten und Lebensräume keine besondere Bedeutung."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 1581 liegen zu 92.6% in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Durch einen Mix aus unterschiedlichen Maßnahmen (Ackerbrache, Sukzessionsflächen, extensives Grünland und Feldgehölzpflanzungen) werden Verbesserungen für den Naturhaushalt geplant. Insofern betrifft die Kritik des BUND nur geringe Teilbereiche der vorliegenden Eingriffsregelung. Ausgangsbasis für die Auswahl der Kompensationsfläche war der Landschaftsplan Misburg, der in diesem Gebiet eine größere Grünverbindung und strukturelle Verbesserungen der Feldflur vorsieht.

Die politischen Gremien der Landeshauptstadt Hannover haben die Verwaltung mit dem 1000-Bäume-Programm beauftragt, Maßnahmen an Verkehrsflächen im besiedelten Bereich zu planen und durchzuführen. Im Zuge dieses Programms wurden die Baumpflanzungen an der Wallensteinstraße in Oberricklingen vorgenommen. Da zur Finanzierung dieses Programms neben Haushaltsmitteln auch Gelder aus Kompensationsmaßnahmen verwendet werden sollen, war eine Zuordnung durchaus sinnvoll und gewollt. Ohne das angesprochene Programm wären die Pflanzungen nicht erfolgt. Die Landeshauptstadt Hannover verfolgt im Regelfall eine Vollkompensation von Eingriffen aus Bebauungsverfahren mit der Absicht, neben Verbesserungen der ökologischen Situation auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes und des Naturerlebens im Rahmen der Naherholung zu erreichen. Wunsch aus den politischen Gremien war, dass neben Maßnahmen in der freien Landschaft, auch solche im besiedelten Bereich umgesetzt werden.

Wie bereits oben ausgeführt, liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen im Bereich der freien Landschaft. Der Erhalt der Ackerwildkrautflora soll schwerpunktmäßig auf dem Kronsberg erfolgen, da hier besonders geeignete Standorte vorhanden sind und auch Landwirte, die bereit sind, sich an derartigen Maßnahmen zu beteiligen. So weit möglich soll durch den geplanten Maßnahmen-Mix versucht werden, vielseitige Lebensbedingungen zu schaffen.

Das Eibe-Modell, welches in Hannover für die Eingriffsbewertung und die Berechnung

des Kompensationsbedarfes verwendet wird, basiert auf den im Stadtgebiet vorkommenden Biotoptypen. Mögliche Entwicklungspotentiale können somit nicht einbezogen werden. Das Ausgangsbiotop ist im vorliegenden Falle Acker. Für die Realisierung des extensiven Grünlandes soll zu gegebener Zeit geprüft werden, ob eine Saatgutgewinnung an den Grabenrändern der Auffahrt zur B 65 möglich ist.

Die Feldgehölzpflanzungen sind im südlichen Teil der Kompensationsfläche als Abschirmung zur Bundesstraße 65 vorgesehen. An den Rändern der Pflanzung sind Sukzessionsflächen geplant, die Übergangsstadien vom Offenland zu einem Gehölzbestand ermöglichen sollen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen auf dem Kronsberg werden geprüft und wenn die Flächen zur Verfügung stehen sollten, können sie für andere Projekte eingeplant werden. Für den B-Plan 1581 war es ausdrücklicher Wunsch der politischen Gremien, dass die Maßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes liegen und auch Maßnahmen beinhalten sollten, die der Naherholung der Bevölkerung dienen können.

Aus den genannten Gründen soll die Eingriffsregelung nicht verändert werden.

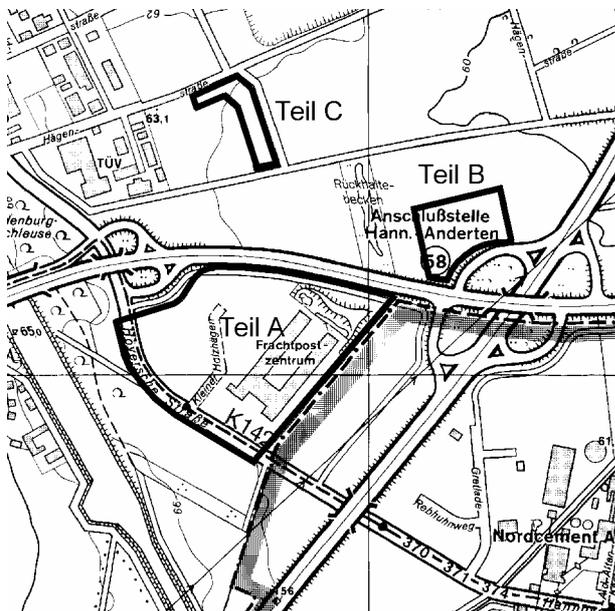
Die Flurstücksbezeichnungen in Planteil B haben sich zwischenzeitlich geändert. Sie wurden im Bebauungsplan aktualisiert.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.12
Hannover / 20.10.2004

**Bebauungsplan Nr. 1581
- Dreiecksfläche Anderten/Höversche Straße -**

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Ost

Stadtteil: Anderten

Geltungsbereich:

Teil A:

Der Teil A wird begrenzt durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Südschnellweges (B 65), die Stadtgrenze zur Stadt Sehnde zwischen B 65 und Höversche Straße und durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Höverschen Straße

Teil B:

Der Teil B umfasst nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Anderten gelegene Teilflächen der Flurstücke 27/3, 28/2 und 29/2, Flur 20, Gemarkung Anderten (Flurname: Großer Holzhägen)

Teil C:

Der Teil C umfasst eine zwischen Hägenstraße und dem Feldweg nach Ahlten gelegene Teilfläche des Flurstückes 25/1, Flur 18, Gemarkung Anderten (Flurname: Vorderer Holzhägen)

Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

- 1611/93 Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- 234/94 Aufstellungsbeschluss und
- (mit Ergänzung) Zurückweisung von Einwendungen zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- 2767/2001 Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung für die Teile B und C, Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Auslegungsbeschluss,

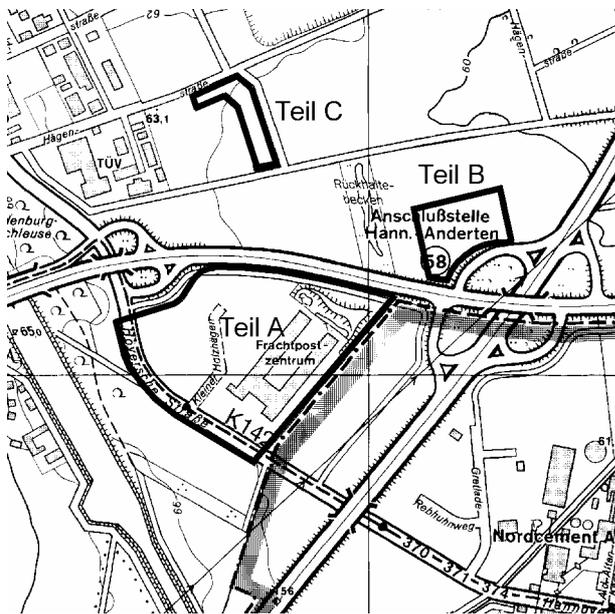
Begründung

Bebauungsplan Nr. 1581

Stadtteil: Anderten

Dreiecksfläche Anderten/Höversche Straße

Geltungsbereich:



Teil A:

Der Teil A wird begrenzt durch die südliche Straßenbegrenzungslinie des Südschnellweges (B 65), die Stadtgrenze zur Stadt Sehnde zwischen B 65 und Höversche Straße und durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Höverschen Straße

Teil B:

Der Teil B umfasst nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Anderten gelegene Teilflächen der Flurstücke 27/3, 28/2 und 29/2, Flur 20, Gemarkung Anderten (Flurname: Großer Holzhägen)

Teil C:

Der Teil C umfasst eine zwischen Hagenstraße und dem Feldweg nach Ahlten gelegene Teilfläche des Flurstückes 25/1, Flur 18, Gemarkung Anderten (Flurname: Vorderer Holzhägen)

1. Zweck des Bebauungsplanes

Es besteht nach wie vor - ungeachtet konjunkturbedingter Schwankungen - ein Bedarf an Standorten für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe. Das Plangebiet ist besonders gut für die Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen geeignet, da sich zum einen keine Wohngebiete in unmittelbarer Nähe befinden und zum anderen das überörtliche Straßennetz (Bundesstraße 65 und Autobahn A7) auf kurzem Wege erreicht werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Die zuvor genannten Standortvorteile haben bereits zur Ansiedlung des Frachtpost-Zentrums und einer Firma für Fördertechnik im Plangebiet geführt. Die Zustimmung bzw. Baugenehmigung für beide Bauvorhaben konnte bereits vorab erteilt werden, da die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Projekte gemäß § 33 BauGB vorlagen. Entsprechend sind einzelne Erschließungsmaßnahmen bereits vorgenommen worden. Der durch diese Baumaßnahmen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken bereits teilweise kompensiert. Auch für die übrigen noch nicht bebauten

Bereiche wird der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden können. Deshalb ist es erforderlich, zur Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe zum einen auf Flächen nördlich des Südschnellweges (Planteile B und C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorzunehmen und zum anderen an der Scholandstraße im Stadtteil Misburg wie im Bereich Wallensteinstraße/Pyrmonter Straße im Stadtteil Oberricklingen die Anpflanzung von Einzelbäumen anzurechnen.

Ursprünglich sollten in diesem Bebauungsplan auch für die Flächen südlich der Höverschen Straße planungsrechtliche Festsetzungen für eine gewerbliche Nutzung getroffen werden. Diese Flächen stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dar, diesem Umstand sollte durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes für anspruchsvollere Nutzungen wie z. B. Büros, Verwaltungen und Hotels Rechnung getragen werden. Hierfür ist derzeit kein Bedarf erkennbar, mit einer entsprechenden Flächennutzungsplan-Änderung sollen jetzt zunächst die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, künftig an dieser Stelle ein „normales“ Gewerbegebiet entwickeln zu können.

Der Flächennutzungsplan stellt das Bauland nördlich der Höverschen Straße als gewerbliche Baufläche und südlich der Bundesstraße 65 eine (schmale) allgemeine Grünfläche dar. Diese Grünfläche wurde bei der 83. Änderung im Jahre 1994 in den Flächennutzungsplan mit dem Ziel aufgenommen, den vorhandenen Entwässerungsgraben zu berücksichtigen. Dieser Graben wird durch die Festsetzung als Wasserfläche – Regenwassergraben – gesichert. Die Flächen nördlich der B 65 sind neben der Darstellung als landwirtschaftlich genutzte Fläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt. Schon bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wurde berücksichtigt, dass bei der konkreten Umsetzung dieser doppelten Darstellung im Bebauungsplan die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen nicht in vollem Umfange aufrechterhalten werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Bauland

Zur Zeit ist der Bestand an gewerblich zu nutzenden Reserveflächen in Hannover für eine effektive Wirtschaftsförderung insgesamt zu gering. Zwar ist der Reaktivierung von Alt-Standorten Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen einzuräumen, jedoch stehen der praktischen Umsetzung dieses Zieles häufig entscheidende Probleme entgegen:

- für andere Nutzungen ungeeignete Bausubstanz,
- Lage in einem städtebaulich sensiblen Bereich,
- Belastung mit Altablagerungen oder sonstigen Beeinträchtigungen.

Wegen der im Abschnitt 1 der Begründung beschriebenen Standortqualitäten ist daher die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewerbliche Bauflächen unverzichtbar.

Das Plangebiet ist von der B 65 und der Autobahn A 7, beide in Hochlage, umgeben. Die nächste Entfernung zu einem Wohngebiet in Anderten beträgt über 500 Meter, zum nächstgelegenen Wohngebiet in Höver über 1000 Meter. Daher ist es möglich und auch sinnvoll, einen Teil der Bauflächen an der Stadtgrenze als Industriegebiet auszuweisen, da auch an derartigen Gebieten in Hannover Bedarf besteht. Diese als Industriegebiet ausgewiesene Fläche ist mittlerweile mit dem Frachtpost-Zentrum bebaut worden. Das entspricht auch den Zielvorstellungen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, in der das Projekt des Frachtpost-Zentrums konkret vorgestellt und so auf der Grundlage Industriegebiet eine der Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB geschaffen wurde. Die übrigen Bauflächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die gewählten Gebietsfestsetzungen korrespondieren mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sehnde, der Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde

stellt die angrenzende Fläche bis zur Autobahn A7 als gewerbliche Baufläche dar. Zu berücksichtigende sensible Nutzungen sind auf dieser Fläche der Stadt Sehnde nicht vorhanden.

Durch die Industrie- und Gewerbegebietsfestsetzungen sind an sich Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 1.200 m² möglich. Diese Konkurrenz vom Stadtrand könnte gewachsene traditionelle Zentren in den benachbarten Stadtteilen bzw. Orten beeinträchtigen. Daher sollen entsprechend den städtebaulichen Zielen, der Bereitstellung von Flächen für produzierendes und dienstleistendes Gewerbe, und in Übereinstimmung mit den städtischen Einzelhandelskonzepten Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Festsetzung könnte es zu nicht beabsichtigten Härten bei branchenüblich händlerisch tätigen, produzierenden und dienstleistenden Gewerbebetrieben sowie bei Handwerksbetrieben kommen. Daher soll der Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sein, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

Um das Plangebiet zu erschließen und städtebaulich zu strukturieren, setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und durch Baugrenzen umfasste überbaubare Grundstücksflächen fest. Die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen schafft einen flexiblen Rahmen für vielfältige gewerbliche Nutzungen. Auf die Festlegung einer Bauweise wird für die Industrie- und Gewerbegebiete verzichtet, da die festgelegten bebaubaren Grundstücksflächen mit dem Maß der baulichen Nutzung und den einzuhaltenden Grenzabständen gemäß der Nds. Bauordnung die städtebauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben. Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 fest. Es sind sechs Vollgeschosse zulässig. Die Gebiete sollen intensiv genutzt werden können. Die festgesetzten Ausnutzungszahlen bleiben aber im Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Höchstwerte. Nördlich der Grundstückszufahrt zum Frachtpost-Zentrum wurde vor kurzem ein zweigeschossiges Bürogebäude genehmigt und gebaut. Der Bebauungsplan setzt deshalb dort eine zweigeschossig bebaubare Grundstücksfläche fest. Wegen des „Hereinspringens“ dieses Gebäudes in die Fläche, die nach den ursprünglichen Planungsvorstellungen für das Frachtpost-Zentrum nicht überbaut werden sollte, sollen hier die für das Industriegebiet festgesetzten sechs Vollgeschosse nicht zulässig sein.

Die in den nächsten drei Absätzen folgenden Festsetzungen bewirken

- eine Eingrünung der Baugebiete,
- eine Gliederung und Auflockerung der zulässigen Baumasse,
- eine Verhinderung einer durchgängigen Versiegelung und
- somit einen positiven Beitrag zur Gestaltung des künftigen Stadtbildes in diesem Bereich bzw. zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum.

Gleichzeitig tragen sie dazu bei, die entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt mit auszugleichen (siehe hierzu auch den Abschnitt 3.1. der Begründung - Naturschutz -).

Im Plangebiet sind die Dachflächen, die eine Dachneigung von weniger als 20 Grad aufweisen, dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn sie im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, wie z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation technischer Anlagen, bzw. sie zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt, wie z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nur für noch zu errichtende Gebäude.

Mindestens 20 % der Flächen der Baugrundstücke im Plangebiet sind mit einer bestimmten Pflanzdichte zu begrünen. Hierauf anzurechnen sind

- die nach § 4 der textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume zur Gliederung der offenen Stellplatzanlagen,
- die nach § 5 der textlichen Festsetzungen anzupflanzenden und/bzw. zu erhaltenden Bäume und Sträucher auf den Flächen zum Anpflanzen und auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und

- zugunsten des Grundstückes Frachtpost-Zentrum die nach § 8 der textlichen Festsetzungen zu erhaltenden Bäume entlang der Stadtgrenze innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft.

Die offenen Stellplätze in den Baugebieten sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils vier Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. In den Gewerbegebieten sind die entlang des Südschnellweges und der Höverschen Straße festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer bestimmten Dichte zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums sind die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten. Zur Unterstützung der zuvor genannten Planungsziele sollen auf den Flächen, auf denen durch Planzeichen Bepflanzungen entstehen bzw. vorhandene Bepflanzungen erhalten werden sollen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften hier zulässig wären, ausgeschlossen werden. Ausgenommen sollen hiervon Einfriedungen, Zufahrten, notwendige Flächen für die Feuerwehr und/oder des Rettungsdienstes und zusätzlich im Industriegebiet Anlagen für die Regenwasserrückhaltung sein.

Die notwendigen Einstellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken realisiert werden.

Für die über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG (zulässige Bauhöhe von 60 m über Grund) ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen keine Beeinträchtigungen.

Das Gebiet ist nach seiner Größe für eine Beheizung mittels Kraft- und Wärmekopplung geeignet. Die Landeshauptstadt Hannover wird beim Verkauf von Grundstücken darauf hinwirken, dass umweltfreundliche Heiztechnik eingebaut wird.

2.2 Verkehr

Über die Höversche Straße ist eine gute Anbindung an das Fernverkehrsstraßennetz gegeben. Nach dem Ausbau der beiden Verkehrsknoten B 65/Höversche Straße und Autobahn A7/Anschlussstelle Anderten sind beide geeignet, den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die laut Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 FStrG) bestehende Bauverbotszonen von 20 m längs der B 65 und für den Planteil B von 40 m längs der Autobahnabfahrt, jeweils gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, werden eingehalten.

Die vorhandene Verkehrsfläche der Höverschen Straße wird als ausreichend angesehen. Lediglich im nordöstlichen Seitenraum an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Frachtpost-Zentrums ist hinter Graben und Baumstreifen langfristig (im Zusammenhang mit Planungsvorstellungen der Nachbarstädten Lehrte und Sehnde über einen Stadtbahnanschluss) der Bau eines kombinierten Fuß- und Radweges mit drei Metern Breite geplant.

Von der Höverschen Straße sowie von der Anschlussstelle an die B 65 aus sollen keine Einzelgrundstücke erschlossen werden. Diese aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche Maßnahme soll durch die Festsetzung „Bereich ohne Zu- und Abfahrt“ sichergestellt werden. Die Erschließung der Baugebiete wird über die im Plan ausgewiesenen Stichstraße Kleiner Holzhägen erfolgen, die inzwischen als Baustraße hergestellt ist. Die Einmündung in die Höversche Straße wird - falls erforderlich - mit einer Signalanlage geregelt.

Die Festlegung von Feuerwehrzu- und -durchfahrten mit notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen unter Beachtung von eventuellen Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Anbindung des Plangebietes durch den Personennahverkehr ist durch die Buslinien 370, 371 und 374 (Haltestelle Frachtpost-Zentrum) gegeben.

2.3 Flächen für die Wasserwirtschaft und Versorgung

Das Plangebiet liegt in einem entwässerungstechnisch schwer erschließbarem Gebiet, insbesondere für die Regenentwässerung. Die einzige Möglichkeit zur Regenentwässerung besteht aufgrund des natürlichen Geländegefälles darin, das anfallende Regenwasser von Südwesten nach Nordosten dem vorhandenen Grabensystem nördlich der B 65 zuzuleiten, welches im Einzugsbereich des Vorfluters Wietzegraben liegt. Da der Wietzegraben jedoch nur eine ganz geringe Aufnahmefähigkeit besitzt, müssen sehr große Regenwassermengen in einem vorhandenen Becken nördlich der B 65 zurückgehalten werden. Gleichzeitig gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet für Grundstücke über 2.000 m² Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 60 l/s ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das Grabensystem einzuleiten. Die auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums vorhandenen Teiche dienen diesem Zweck. Der Erhalt der Regenwasserrückhaltebecken ist dadurch berücksichtigt, dass diese Flächen außerhalb der überbaubaren Flächenanteile liegen.

Das Regenwasser wird in tlw. noch zu schaffenden offenen Gräben - ausgerichtet an Eigentumsgrenzen und an der Stichstraße - abgeleitet. Die erforderlichen Gräben werden als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenwassergraben“ festgesetzt. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind für diese Flächen zu beachten (siehe unten). Beim Graben „Drenscheweg“ (südlich parallel zur B 65) handelt es sich um ein vorhandenes Gewässer III. Ordnung. Im Verlauf der Entwurfsplanung für die noch zu bauenden Gräben wird geklärt, ob der Graben „Drenscheweg“ noch ausgebaut werden muss. Der Drenscheweg selbst wird nur noch zur Unterhaltung der angrenzenden Gräben benötigt und deswegen der Fläche für die Wasserwirtschaft als Betriebsweg zugeschlagen. Die ausgewiesenen Flächen für die anderen noch herzustellenden Gräben sind so bemessen, dass auch die zur Unterhaltung erforderlichen Betriebswege hier untergebracht werden können. Der Graben auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums an der Stadtgrenze zu Sehnde ist bereits vorhanden, in die Fläche ist eine erforderliche Abstandsfläche zum parallel verlaufenden Graben auf Sehnder Stadtgebiet einbezogen. Die vorhandenen, als Ausgleichsmaßnahme angepflanzten Bäume auf der Abstandsfläche sind Teil der Eingrünung des Betriebsgrundstückes Frachtpost-Zentrum, sie sind zu erhalten. Für den Ausbau der Gräben ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich gemäß § 119 NWG. Für die Überquerung dieser Gewässer ist eine Genehmigung für Anlagen am Gewässer gemäß § 91 NWG, bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG erforderlich.

Die Schmutzwasserentwässerung ist über ein Pumpwerk und eine Druckleitung bis in die Hagenstraße in Anderten sichergestellt. Durch die im Bebauungsplan erfolgte Kennzeichnung durch Symbol ist die bestehende Pumpstation planungsrechtlich berücksichtigt. Die Schmutzwasserkanäle, wie z. B. für das Frachtpost-Zentrum, sind größtenteils vorhanden. Für das Gewerbegebiet sind noch Ergänzungen im Schmutzwasserkanalnetz bis zum Pumpwerk notwendig. Die Kanäle können innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen und in den vorgesehenen Betriebswegen der Regenwassergräben verlegt werden.

Für die Verlegung der übrigen Versorgungsleitungen stehen die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Zur Sicherung der Elt-Versorgung wird eine Trafostation im Bebauungsplan im Bereich der Stichstraße benötigt. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird dafür an geeigneter Stelle eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

2.4 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht vollständig auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden, es ist daher erforderlich, weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebietes (Teil A) vorzusehen (siehe auch die Abschnitte 2.5 und 3.1 der Begründung). Dabei sollen nicht nur Maßnahmen ergriffen

werden, die den freien Landschaftsraum aufwerten und so signifikant und wahrnehmbar den Anteil an Erholungsnutzungen erhöhen, sondern auch Maßnahmen, die bereits bebaute Bereiche aufwerten und somit letztendlich den Bewohnern dieser Bereiche mehr Naturerleben bieten. Das kann vor allem durch Baumpflanzungen in den Straßen erreicht werden, denn Bäume verbessern das städtische Kleinklima. Sie reichern die Luft über die Verdunstung ihrer Blattunterseiten mit Feuchtigkeit an und geben Regen zeitverzögert an den Boden ab. Dies führt zu einer verbesserten Luftzirkulation sowie geringeren Staubfracht und in Zusammenhang mit der Beschattung zu einer Abkühlung des Straßenraumes. Die Aufenthaltsqualität für den Menschen wird dadurch erheblich verbessert. Durch die Bewegung der Blätter und Zweige entsteht, je nach Baumart unterschiedlich ausgeprägt, ein Rauschen, das beruhigend wirkt und vorhandene andere Geräusche (z.B. Straßenverkehr) weniger störend erscheinen lässt. Bäume prägen das Ortsbild. Straßen- oder fußwegbegleitend als Reihen oder Alleen gepflanzt, bilden sie eine optische Leitlinie und das Basisgerüst grün orientierter, attraktiver Wegebeziehungen mit hoher Aufenthaltsqualität. Bäume sind ein wichtiger Lebensraum von Kleintieren, vor allem für mobile Tierarten (z.B. Vögel, Insekten und Fledermäuse) haben sie eine erschließende und verbindende Wirkung zwischen Grünanlagen, Stadtplätzen und sonstigen Freiflächen.

Die außerhalb des Plangebietes erforderlichen Maßnahmen erfolgen zum Teil im unmittelbar angrenzenden Außenbereich nördlich der B 65. Ausgangsbasis für die Auswahl dieser Kompensationsflächen ist der Landschaftsplan Misburg, der in diesem Gebiet einen größeren Grünzug und strukturelle Verbesserungen der Feldflur vorsieht. Zum Teil sind Baumpflanzungen im Innenbereich vorgesehen. Auf den Flächen des Planteiles B ist auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen die Umwandlung in Ackerlandbrache (16% Flächenanteil), die Umwandlung in Ruderalflur (14% Flächenanteil), die Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln (40% Flächenanteil) und die Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen (30% Flächenanteil) vorgesehen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird der Planteil B als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Am Rande des Planteiles B verläuft eine 60 kV-Freileitung der Stadtwerke. Die gewählten Festsetzungen für den Planteil B haben keine Auswirkungen auf die Freileitung. Der Abbau der Leitung ist raumordnerisch abgestimmt und soll bis 2003 vorgenommen werden. Zu der im Teil C festgesetzten Ausgleichsfläche siehe den Abschnitt 2.6 der Begründung. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden die im folgenden Abschnitt beschriebenen Pflanzungen von 51 Einzelbäumen im Stadtteil Oberricklingen und von zehn Einzelbäumen im Stadtteil Misburg-Nord vorgesehen.

2.5 Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen

Entsprechend der im vorhergehenden Abschnitt beschriebenen Vorzüge von Bäumen im Straßenraum dienen im Stadtteil Oberricklingen 51 (siehe Anlage 1 zur Begründung) als weitere Maßnahme zum Ausgleich:

- 7 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 25 – 29 (ungerade),
- 4 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 63 - 65 (ungerade),
- 7 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 67 - 73 (ungerade),
- 6 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 77 - 81 (ungerade),
- 7 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 85 – 91 (ungerade),
- 8 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 93 – 99 (ungerade),
- 1 Stück gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 101 und 103 und
- 11 Stück auf dem Grundstück der Martin-Luther-King-Schule (Pyrmonter Straße 2).

In der öffentlichen Auslegung waren noch Baumstandorte gegenüber den Grundstücken Wallensteinstraße 31 - 47 (ungerade) längs der Stadtbahn vorgesehen. Hier ist mittlerweile ein Hochbahnsteig entstanden, deshalb ist es erforderlich, andere Einzelbäume in diesem Bereich anzuwählen. Dazu gehören vor allem die Bäume auf dem Schulgrundstück. Die Anzahl von 51 Einzelbäumen wurde dabei nicht geändert.

Im Stadtteil Misburg-Nord soll die platzartige Aufweitung der Scholandstraße zwischen Eichendorffstraße und Eschenbachstraße umgestaltet und dabei dort zehn Einzelbäume (siehe Anlage 2 zur Begründung) gepflanzt und erhalten werden. Diese Pflanzung von zehn Einzelbäumen wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

2.6 Öffentliche Grünflächen - Grünzug

Der Plangebietsteil C wird als öffentlicher Grünzug ausgewiesen, der mit einem Geh- und Radweg ausgebaut werden soll. Dieser Weg soll eine vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet südlich Hägenstraße und der Höverschen Straße in Richtung Ahlten ersetzen. Die Nutzung dieses Weges wird künftig problematisch, wenn ab der Anschlussstelle B 65/Höversche Straße eine neue Hauptverkehrsstraße in Richtung Norden gebaut wird und diese dann diagonal gequert werden müsste.

Der Grünzug, der gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wird, soll für die erholungssuchende Bevölkerung einen Beitrag für das Erleben von Natur und Landschaft bieten. Zur Ausgestaltung des Grünzuges sollen entsprechend seiner gleichzeitigen Festsetzung als Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen zehn Einzelbäume angepflanzt, Gehölze und freiwachsende Hecken (35% Flächenanteil) angepflanzt sowie naturnahe Wiesen und Krautsäume (65% Flächenanteil) angelegt werden.

2.7 Private Grünfläche

Im Zuge der Baudurchführung des Frachtpost-Zentrums ist zur B 65 eine Mergelhalde als Ausgleichsmaßnahme entstanden, die der Sukzession überlassen wurde. Wegen des anstehenden Mergelbodens stellt dieser Bereich mittlerweile einen Lebensraum für seltene und speziell angepasste Pflanzen und Tiere dar. Diese auch der Vermeidung von Eingriffen dienende Maßnahme soll erhalten werden, sie wird deshalb als private Grünfläche und gleichzeitig als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe auch den Abschnitt 3.1 der Begründung).

3. Umweltschutz

3.1 Naturschutz

Das Plangebiet Teil A liegt in Stadtrandlage im Osten Hannovers. Abgesehen von den Flächen des Frachtpost-Zentrums wird bzw. wurde es überwiegend ackerbaulich genutzt. Aufgrund der weitgehenden faunistischen und floristischen Verarmung der intensiv bewirtschafteten Flächen ist deren Wert für den Arten- und Biotopschutz nur von untergeordneter Bedeutung. Sie hat jedoch eine gewisse Bedeutung als Rast- und Nahrungsraum für verschiedene Vertreter der Avifauna, wie z. B. Saatkrähe oder Dohle, der Kleinsäuger und der Wirbellosen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Flächen, die aufgrund des Vorkommens bedrohter Pflanzenarten hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz besitzen. U. a. wurden die gefährdeten, in der Roten Liste verzeichneten Arten Wundklee, Gemeines Leimkraut, Rauhe Nelke, Spießblättriges Tännelkraut kartiert. Besondere Bedeutung für den Naturschutz haben auch die das Plangebiet durchziehenden Gräben. Hier wurden insgesamt 13 weitere gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen.

Das außergewöhnlich häufige Vorkommen bedrohter Pflanzen ist vor allem auf die besonderen pedologischen Standortbedingungen zurückzuführen. Auf Kalkmergel haben sich nährstoffreiche, geringmächtige Rohböden entwickelt, überwiegend mittlere Rendzinen, die im hanno-

verschen Raum äußerst selten sind und im regionalen Bereich nur noch am Kronsberg vorkommen.

In hydrologischer Hinsicht ist das Plangebiet als sehr wertvoll einzustufen. Die Grundwasserneubildung liegt mit 180-270 mm/a deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Das Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nur gering, woraus ein hohes Grundwasser-Gefährdungspotential resultiert. Der Landschaftsrahmenplan stuft das Plangebiet deshalb auch als wichtigen Bereich für den Grundwasserschutz, den Erhalt der Grundwasseroberflächenniveaus und die Grundwasserneubildung ein.

Im Hinblick auf das lokale Klima gehen vom Plangebiet aufgrund der Kaltluftproduktion und der hohen Transpiration der Vegetation thermisch regulierende Funktionen aus, die sich ausgleichend auf die angrenzenden überbauten Bereiche auswirken.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher bei der Schaffung der Baurechte zu erwarten. Deshalb werden zur Vermeidung von Eingriffen einige Bereiche als private Grünfläche und als Regenwassergräben festgesetzt und so einer baulichen Nutzung entzogen.

Zur Minimierung des Eingriffs und als Ausgleichsmaßnahme vor Ort trifft der Bebauungsplan die nachstehenden Festsetzungen:

Im Plangebiet sind mind. 20 % der Baugrundstücke mit einer bestimmten Pflanzdichte zu begrünen. Hierauf anzurechnen sind die Flächen, auf denen durch Planzeichen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist (§ 3 der Textlichen Festsetzungen). Es werden durch Planzeichen private Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgeschrieben. Durch den § 5 der Textlichen Festsetzungen ist für diese Flächen eine bestimmte Pflanzdichte vorgesehen. Die zu schaffenden Stellplätze sind durch ein Baumraster (§ 4 der Textlichen Festsetzungen) zu gliedern.

Die Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen beschränken sich auf den Bau der Stichstraße und auf einen kombinierten Fuß- und Radweg entlang der Höverschen Straße, südlich des Frachtpost-Zentrums. Weitere Eingriffe sind durch die Landeshauptstadt als Straßenbaulastträger nicht geplant.

Mit den oben genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Vollkompensation im eigentlichen Plangebiet nicht erreicht werden. An der Festsetzung der Baugebiete soll aber festgehalten werden, da es sich hier aufgrund der im Abschnitt 1 der Begründung beschriebenen Lagevorteile um gut geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen handelt, an denen in Hannover nach wie vor Bedarf besteht. Deshalb ist es erforderlich, dass die noch fehlende Kompensation außerhalb des Planteiles A vorgenommen wird. Auf den Flächen des Plangebietes Teil B und Teil C werden die im § 10 der Textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht. Als weitere Maßnahmen zum Ausgleich sollen auf von der Stadt Hannover bereit gestellten Flächen im Stadtteil Oberricklingen zwischen der Fahrbahn der Wallensteinstraße und den Gleisanlagen der Stadtbahn sowie auf dem Grundstück der Martin-Luther-King-Schule (Pyrmonter Straße 2) insgesamt 51 Einzelbäume und im Stadtteil Misburg-Nord insgesamt zehn Einzelbäume in der platzartigen Aufweitung der Schoilandstraße angerechnet werden (siehe die Anlagen 1 und 2 zur Begründung). Zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen siehe auch die Abschnitte 2.4, 2.5 und 2.6 der Begründung.

Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus der Anlage zu der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Landeshauptstadt Hannover. Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich werden wie folgt dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bauland, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet:

Gewerbegebiet 1 (GE₁)

- 32% der im Planteil B festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
- 64% der im Planteil C festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich
- Pflanzung von 51 Einzelbäumen im Stadtteil Oberricklingen

Gewerbegebiet 2 (GE₂)

und Industriegebiet (nur dem im Plan gekennzeichneten Teil, siehe unten)

- 68% der im Planteil B festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich.
- Pflanzung von zehn Einzelbäumen im Stadtteil Misburg Nord.

Die restlichen 36% der im Planteil C festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich werden der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Stichstraße Kleiner Holzhägen sowie der Verbreiterung (Fuß- und Radweg) der Höverschen Straße südlich des Frachtpost-Zentrums zugeordnet (§ 11 der Textlichen Festsetzungen). Im Planteil C ist die Anlage eines Weges vorgesehen, dieser muss von der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ausgespart werden, da dieser kein Potential als Ausgleichsmaßnahme bietet. Auf eine räumliche Festlegung des Weges innerhalb des Grünzuges im Planteil C wurde verzichtet, da einer Detailplanung nicht vorgegriffen werden soll. Der Flächenanteil des Weges an der Gesamtfläche von 13.200 m² beträgt 900 m². Bei der Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen sind auch die bereits im Plangebiet bebauten Grundstücke heranzuziehen. Vom Grundstück des Frachtpost-Zentrums wird allerdings nur der im Plan näher gekennzeichnete Teil zu den im § 10 der Textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen herangezogen, denn für den übrigen Teil wurde der durch die Baumaßnahme "Frachtpost-Zentrum" verursachte Eingriff durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück bereits kompensiert.

Auf dem Grundstück des Frachtpost-Zentrums sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich anzurechnen: Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und südlich der privaten Grünfläche, der naturnahe Ausbau zweier Regenwasserrückhaltebecken und eines Regenwassergrabens entlang der Stadtgrenze und die innerhalb der privaten Grünfläche aufgeschüttete Mergelhalde, die der Sukzession überlassen wurde. Durch geeignete Festsetzungen ist sichergestellt, dass diese durchgeführten Maßnahmen erhalten werden.

Die festgesetzte Dachbegrünungspflicht bildet neben der positiven Auswirkung auf Stadt- und Landschaftsbild auch einen kleinen, aber durchaus wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Hierdurch können die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert, Regenwasser kann gespeichert werden und es entstehen Standorte für zahlreiche Pflanzen und Tiere.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich können die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe kompensiert werden.

3.2 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrsgeräusche von der B 65 sowie der A 7 belastet. Für die schalltechnische Untersuchung wurden folgende Belastungsdaten zugrundegelegt:

- B65: M = 30.000 Kfz/12h
- A 7: M = 48.000 Kfz/12h

Aufgrund dieser Daten liegt das Plangebiet weitgehend im Lärmpegelbereich von 55-60 / 50 – 55 dB(A) (tags/nachts). Im Nahbereich der B 65 liegen die Werte noch um bis zu 5 dB(A) darüber.

Für die Höversche Straße, die das Plangebiet durchquert, wurde für die schalltechnische Prognose zunächst eine Verdoppelung der derzeitigen Verkehrsbelastung angenommen (M = 7.000 Kfz/12h). Daraus ergeben sich im Nahbereich der Höverschen Straße (z.B. südlich an der Baugrenze) Mittelungspegel von bis zu 66 dB (A) am Tage. Damit wird der Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiet um 1 dB (A) überschritten.

Besondere erhöhte Anforderungen an die Fenster von Büroräumen sind jedoch nicht zu stellen, die nach der Energieeinsparverordnung vorzusehende Isolierverglasung würde gleichzeitig einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen.

3.3 Altlasten

Hinweise auf mögliche Altlasten liegen nicht vor. Nordwestlich der B 65 liegt die Altablagerung A 5.20 "Hindenburgschleuse". Zwei Bombentrichter wurden mit Bauschutt, Straßenkehrschutt, Gartenabfällen, vermutlich auch Metallverpackungen und -behältnissen verfüllt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten sind Auswirkungen für das Plangebiet nicht wahrscheinlich.

3.4 Kampfmittel

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg Bombeneinschläge im Plangebiet auf. Aus Sicherheitsgründen wird eine Oberflächensondierung notwendig. Der Grundstücksbereich des Frachtpost-Zentrums wurde bereits durch Sondierungen teilbereinigt bzw. Blindgänger geräumt.

3.5 Archäologische Bodendenkmale

Bodenfunde im Misburg-Anderter Bereich lassen es für möglich erscheinen, dass auch im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden können (z. B. bronzezeitlich/frühmittelalterliche Grabstätten/Urnengräber). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406 (Denkmalpflege) Postfach 203, 30002 Hannover, zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

4. Städtebauliche Maßnahmen - Grunderwerb

Für den Ausbau des Fuß- und Radweges südlich des Frachtpost-Zentrums ist noch Grunderwerb erforderlich. Sollte der Ankauf wider Erwarten scheitern, ist auch die Enteignung möglich. Die Straßenverkehrsfläche der Stichstraße ist noch nicht vollständig im Eigentum der Stadt. Hier ist noch ein flächengleicher Tausch zweier Grundstücksteile erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Tausch kostenneutral durchgeführt wird.

5. Kosten für die Stadt

Für die im Plangebiet auszubauenden Verkehrsflächen (Stichstraße Kleiner Holzhägen und Fuß- und Radweg südlich Frachtpost-Zentrum) einschließlich der Beleuchtungseinrichtungen sowie durch den erforderlichen Grunderwerb entstehen der Stadt voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 616.000 €. Nach Abzug der zu erwartenden Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen verbleiben der Stadt Kosten in Höhe von ca. 119.600 € für den allgemeinen Haushalt.

Für die Entwässerungseinrichtungen, deren Erstellung teilweise bereits vorgenommen wurde, sind insgesamt ca. 209.600 € erforderlich. Die zu erwartenden Einnahmen aus Gebühren decken die Ausgaben.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen in den Planteilen B und C und die Baumpflanzungen in den Stadtteilen Oberricklingen und Misburg-Nord sind ca. 237.800 € (ohne Wegeanteil im Planteil C) aufzubringen. Diese Kosten sind durch die zu erwartenden Einnahmen nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c gedeckt. Über die zuletzt genannte Satzung werden auch die Bereitstellungskosten für die Grundstücksflächen abgerechnet, auf denen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind und die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden. Die Ausbaukosten für den im Planteil C vorgesehenen Weg betragen ca. 17.900 €, diese gehen voll zu Lasten des allgemeinen Haushaltes.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann nur entsprechend der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt werden.

Die Begründung des Entwurfes wurde zum Satzungsbeschluss in den Abschnitten 1, 2.2, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2 und 5 ergänzt bzw. überarbeitet

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2004

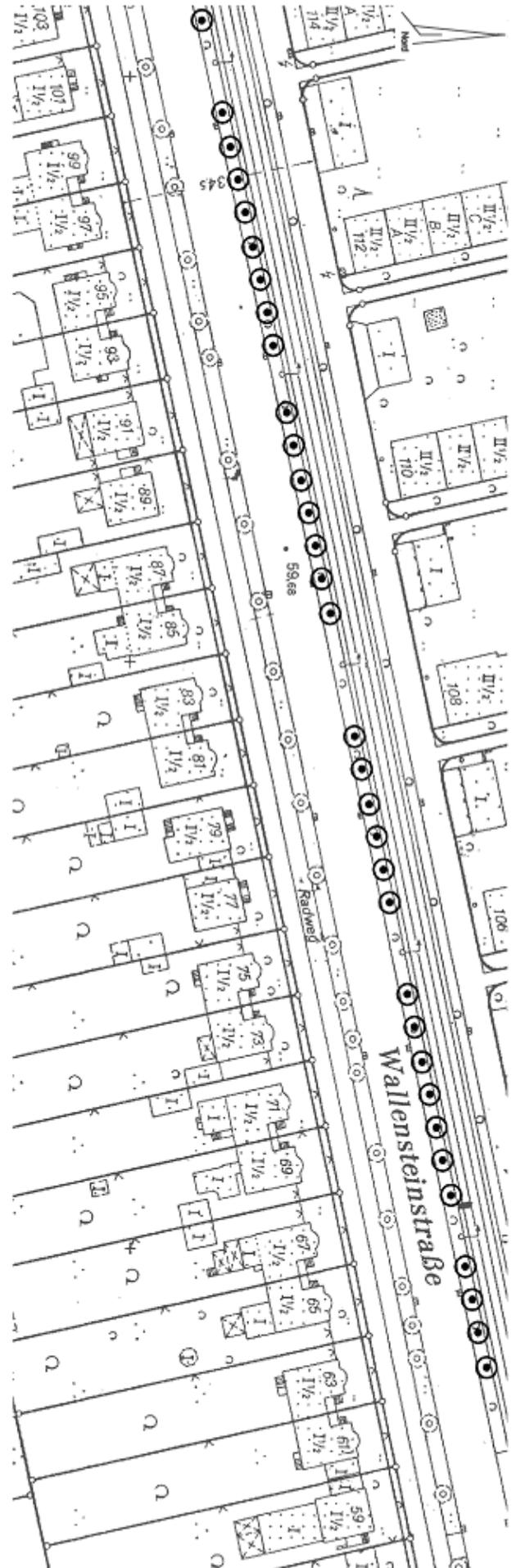
Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am . . . zugestimmt.

61.12 / 13.10.2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter

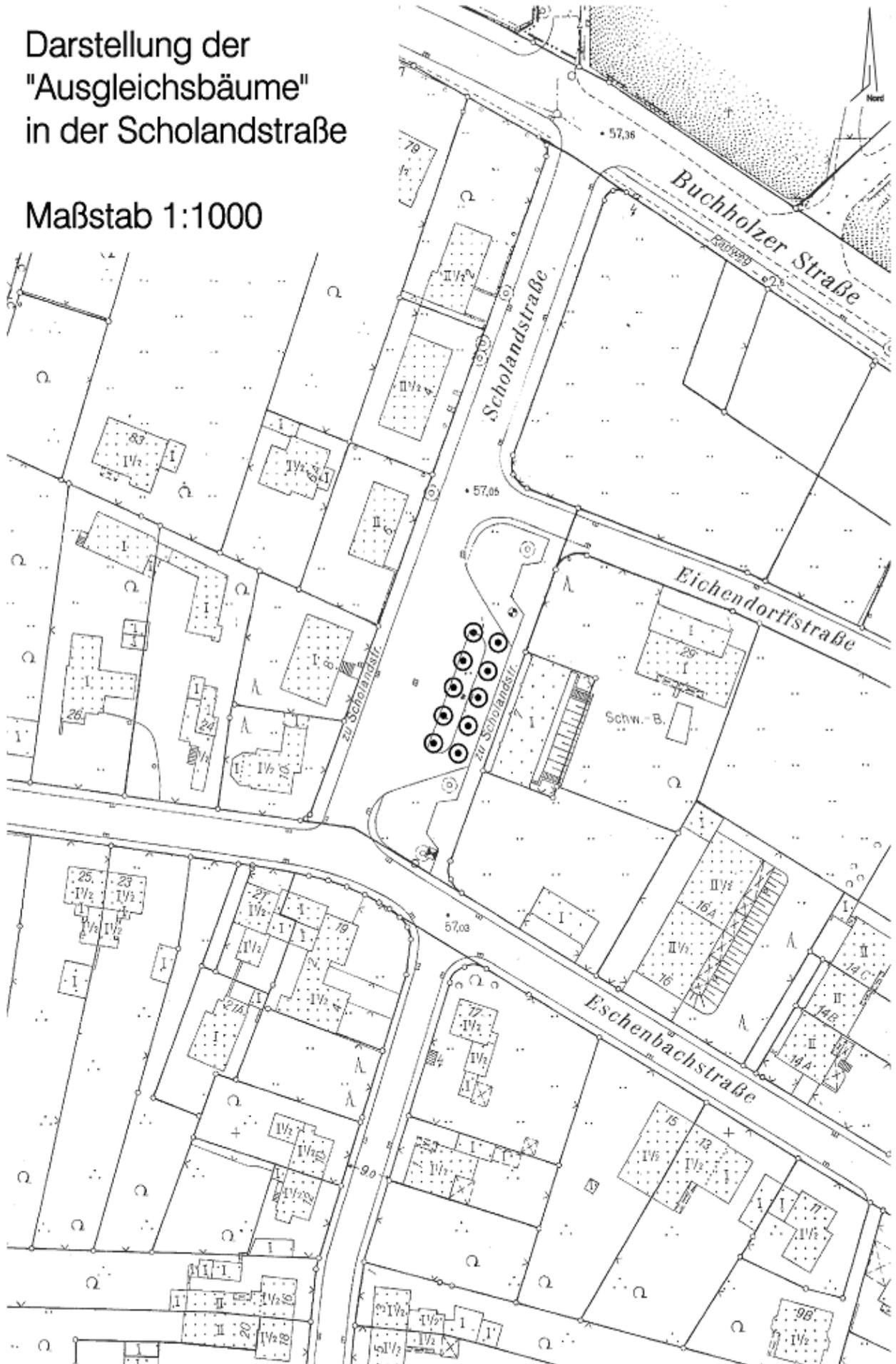
Darstellung der "Ausgleichsbäume" in der Wallensteinstraße und Pyrmonter Straße

Maßstab 1:1000



Darstellung der
"Ausgleichsbäume"
in der Scholandstraße

Maßstab 1:1000



**Gutachtliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün
zum Bebauungsplan Nr. 1581**

entsprechend dem Ratsbeschluss vom 22.10.1987 (Drucksache Nr. 723/1987)

Planungsvorhaben

Das Plangebiet (Teil A) liegt in Stadtrandlage im Osten Hannovers. Der Bebauungsplan stellt zwei Gewerbe- und ein Industriegebiet in bis zu VI-geschossiger Bauweise dar. Die Grundflächenzahlen liegen bei 0,8. Die Plandarstellung umfasst weiterhin zwei Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Teil B und C).

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Auf der als Industriegebiet dargestellten Fläche wurde vor wenigen Jahren bereits ein Frachtpost-Zentrum errichtet.

Das sonstige Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt und hat trotz intensiver Nutzung eine Bedeutung als Rast- und Nahrungsraum für verschiedene Vertreter der Avifauna, z.B. Saatkrähe oder Dohle sowie der Kleinsäuger und der Wirbellosen. Insbesondere für auf bestimmte Futterarten spezialisierte Arten wie u. a. verschiedene Schnecken, Feldhamster oder aber auch Igel findet sich hier ein ausreichend großes Nahrungsangebot.

Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung sind Vorkommen bedrohter Pflanzenarten, in der Regel Ackerwildkräuter, nachgewiesen, die einen hohen Wert der Flächen für den Arten- und Biotopschutz begründen. Es wurden folgende gefährdete, in der Roten Liste verzeichnete Arten kartiert:

- Anthyllis vulneraria (Wundklee)
- Silene vulgaris (Gemeines Leimkraut)
- Dianthus armeria (Rauhe Nelke)
- Kickxia elatine (Spießblättriges Tännelkraut)
- Kickxia spuria (Eiblättriges Tännelkraut)
- Silene noctiflora (Acker-Lichtnelke)
- Coronopus squamatus (Gemeiner Krähenfuß)
- Bryonia dioica (Rotbeerige Zaunrübe)
- Chenopodium hybridum (Unechter Gänsefuß)
- Bromus commutatus (Verwechselte Trespe)

Das außergewöhnlich häufige Vorkommen bedrohter Pflanzen ist vor allem auf die besonderen Bodenbedingungen zurückzuführen. Auf Kalkmergel haben sich nährstoffreiche, geringmächtige Rohböden, überwiegend mittlere Rendzinen, entwickelt, die im hannoverschen Raum äußerst selten sind und im regionalen Bereich nur noch am Kronsberg vorkommen.

In hydrologischer Hinsicht ist das Plangebiet ebenfalls als sehr wertvoll einzustufen. Die Grundwasserneubildung liegt mit 180-270 mm/a deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nur gering, woraus ein hohes Grundwassergefährdungspotential resultiert. Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Hannover stuft das Plangebiet deshalb auch als wichtigen Bereich für den Grundwasserschutz, den Erhalt der Grundwasseroberflächenniveaus und die Grundwasserneubildung ein.

In Hinblick auf das lokale Klima gehen vom Plangebiet aufgrund der Kaltluftproduktion und der hohen Transpiration der Vegetation thermisch regulierende Funktionen aus, die sich ausgleichend auf die angrenzenden überbauten Bereiche auswirken.

Auswirkungen der Planung

Bei Ausführung der Planung können folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten:

Flora und Fauna:

- Beeinträchtigung und Vernichtung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen aufgrund von Flächenversiegelung, Abgrabungen, Aufschüttungen und/oder Nutzungsintensivierung
- Vernichtung von altem geschütztem Baumbestand
- Beeinträchtigung wertvoller Vegetationsstrukturen auch außerhalb des Plangebietes aufgrund von Beeinträchtigungen des Grundwassers
- Störung der Tierwelt während der Bauphase
- Beeinträchtigung und Zerstörung der Standorte (stark) gefährdeter, z.T. sogar vom Aussterben bedrohter Pflanzenarten.

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
- Verlust leistungsfähiger Produktionsflächen für Nahrungs- und Futtermittel

Grund- und Oberflächenwasser:

- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Grundwasserflurabstandes
- Grundwasserverunreinigung durch baubedingten Schadstoffeintrag sowie Entfernung von schützendem Oberboden und Vegetation
- Erhöhung des Oberflächenabflusses

Klima und Luft:

- Veränderung des Lokalklimas durch Modifikation der Strahlungsverhältnisse, des Wärmehaushaltes, der Lufttemperatur und der Luftfeuchte durch Baukörper, Versiegelung und Vegetationsverlust
- Beeinträchtigung des weiträumigen freien Luftaustausches
- Verlust klimaökologischer Ausgleichsfunktionen
- Erhöhter Schadstoffeintrag in die Luft durch Hausbrand, Verkehr usw.

Stadt-, Orts- und Landschaftsbild:

- Vernichtung naturvermittelnder Landschaftsräume
- Beschneidung bislang freier Sichtbeziehungen durch Errichtung raumbegrenzender Strukturen
- Verlust von Freibereichen für die allgemeine Naherholung

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen o.g. Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 8a BNatSchG vor.

Für den Bereich des Frachtpost-Zentrums wurden bereits Kompensationsmaßnahmen getroffen. Insofern und aus Gründen des Bestandsschutzes ist die festgesetzte Dachbegrünung wünschenswert, jedoch wohl nicht mehr durchsetzbar.

Eine umfassende Eingriffskompensation ist auf den betroffenen Grundflächen nicht möglich. Daher sind externe Maßnahmen auf den als Teil B und Teil C bezeichneten Flächen durchzuführen.

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2265/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1181 - Lebenshilfe Büntepark Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1181 mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein für die Belange behinderter Menschen besonders geeigneter Standort entwickelt. Über die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle der Stadtbahnlinie D sowie eine Buslinie ist der Standort an das ÖPNV-Netz angebunden. Bei einem Ausbau der Nebenanlage des Bünteweges im Bereich des Bebauungsplanes kann eine noch fehlende durchgehende Fußwegverbindung auch auf der nördlichen Straßenseite erstellt werden.

Kostentabelle

Siehe hierzu den Abschnitt 9 der Begründung (Anlage 2 zur Drucksache).

Begründung des Antrages

Die Waldsiedlung Lebenshilfe für Behinderte e.V. als Träger und Treuhänder der Pickerdstiftung (im folgenden als Lebenshilfe bezeichnet) möchte ihre bestehende Einrichtung Bünteweg 3, die der Betreuung von erwachsenen Menschen mit Behinderung dient, erweitern. Sie hat einen Gebäudeentwurf vorgelegt mit der Bitte, die Rechtsgrundlage für eine Genehmigung zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren für die Erweiterung der bestehenden Einrichtung der Lebenshilfe wurde bereits 1992 mit einer vorgezogenen Beteiligung der Bürgerinnen und

Bürger begonnen, die der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode am 09.12.1992 beschlossen hat. Die Darlegung der Planungsziele hat in der Zeit vom 05.01.1993 bis zum 04.02.1993 stattgefunden. Der BUND hat während dieser Zeit Anregungen zur Planung vorgetragen, diese Anregungen hat der Rat in seiner Sitzung am 15.06.1993 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zurückgewiesen (Drucksache 628/93). Da diese Drucksache nicht im Ratsinformationssystem enthalten ist und die Anregungen des BUND grundsätzlich auf das neue Projekt übertragbar sind, werden sie zur Information hier kurz wiedergegeben: Im wesentlichen weist der BUND auf den hohen Wert des Geländes hin, der in der Vielfalt der Lebensräume sowie in seiner Funktion zur Vernetzung weiterer bestehender Lebensräume läge. Diese Bedeutung komme dem Gelände besonders im Hinblick auf die zunehmende Bautätigkeit im Südosten Hannovers zu. Für die Lebenshilfe seien keine Alternativstandorte in Hinblick auf das Vermeidungsgebot nach § 8 NNatG in Erwägung gezogen worden. Es fehlten Angaben über das als Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück des Schwedenheimes in der Eilenriede, das außerdem als Ersatzmaßnahme nicht geeignet sei. Der BUND lehne deshalb jegliche weitere Bebauung des Grundstückes ab und empfehle die Prüfung anderer Standorte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die seinerzeitige Stellungnahme der Verwaltung entspricht den in der jetzt vorliegenden Begründung gemachten Ausführungen, vor allem im Abschnitt 3.2 sowie im Abschnitt 6.1.

Der nun von der Lebenshilfe vorgelegte Gebäudeentwurf weicht wesentlich von dem ursprünglichen Entwurf ab, für den bereits damals ein positiver Bauvorbescheid gem. § 33 Abs. 2 BauGB erteilt wurde, der aber aus finanziellen Gründen nicht zur Ausführung gekommen ist. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1181 konnte deshalb nicht fortgeführt werden. Aufgrund des langen Zeitraumes, der seit der ursprünglichen Beschlussfassung des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes vergangen ist und der abweichenden Planung, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens entfallen. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde deshalb auf der Grundlage des neuen Gebäudeentwurfes wieder aufgenommen.

Der Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode hat in seiner Sitzung am 11.02.2004 beschlossen, auf der Grundlage des nun vorgelegten Entwurfes und der entsprechend überarbeiteten Ziele und Zwecke der Planung erneut die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 11.03.2004 bis zum 13.04.2004 statt. Anregungen gingen in dieser Zeit nicht ein.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 den Aufstellungsbeschluss wiederholt und gleichzeitig Anregungen des Nds. Forstamtes Deister und der Region Hannover nicht berücksichtigt (Drucksache Nr. 0823/2004). Diese Anregungen sind in der anliegenden Begründung in den Abschnitten 3.1 und 6.1 dargestellt. Die Gründe, die zur Nichtberücksichtigung des Rates führten, sind den Abschnitten 3.2 und 6.1 zu entnehmen.

Mit der am 07.07.2004 erfolgten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.07.2004 ist das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet worden. Gemäß der Übergangsregelung des § 233 Abs.1 i. V. mit § 244 Abs. 1 BauGB in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Gesetzes in der bisher geltenden Fassung zu Ende geführt.

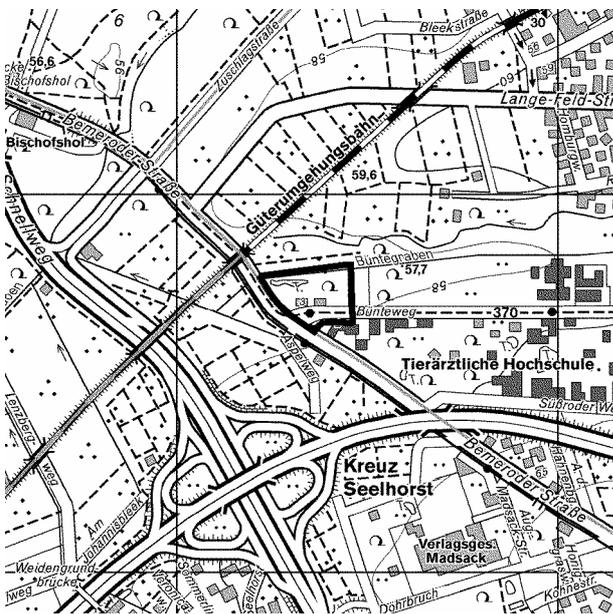
Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplan-Verfahren fortführen zu können.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.2alt / 61.12 neu
Hannover / 27.10.2004

Bebauungsplan Nr. 1181 - Lebenshilfe Büntepark -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

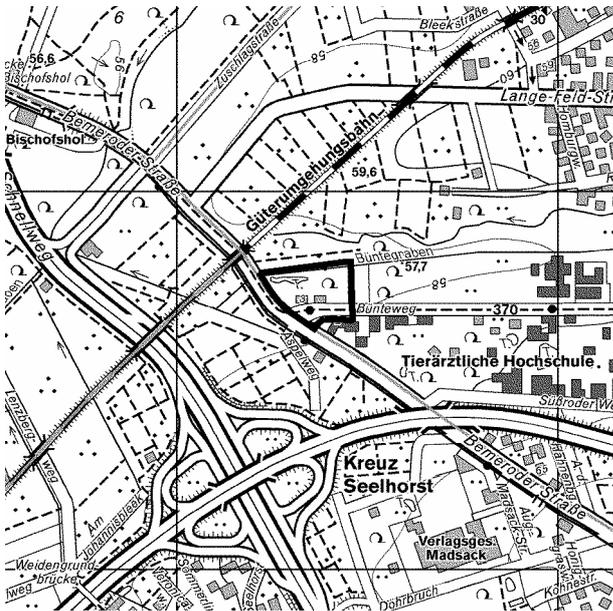
Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bemeroder Straße, die Südgrenze des Büntegrabens, die Ostgrenze des Grundstückes Bunteweg 3 und die südliche Straßenbegrenzungslinie des Bunteweges.

Bisherige Drucksachenbeschlüsse:

- 15-1921/92 Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- 628/93 und 833/93 (Zusatzantrag) Aufstellungsbeschluss, Zurückweisung von Einwänden aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung
- 1370/93 Fortführung des Verfahrens
- 15-0253/2004 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
- 0823/2004 Beschluss über Anregungen, Aufstellungsbeschluss

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1181 - Lebenshilfe Büntepark -



Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bemeroder Straße, die Südgrenze des Büntegrabens, die Ostgrenze des Grundstückes Bunteweg 3 und die südliche Straßenbegrenzungslinie des Bunteweges.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Waldsiedlung Lebenshilfe für Behinderte e.V. als Träger und Treuhänder der Pickerd-Stiftung (im folgenden als Lebenshilfe bezeichnet) möchte ihre bestehende Einrichtung Bunteweg 3, die der Betreuung von erwachsenen Menschen mit zum Teil mehrfacher körperlicher und geistiger Behinderung dient, erweitern. Die Lebenshilfe hat das Grundstück 1989 mit dem Ziel erworben, neben Sanierung und Umbau der bestehenden Gebäude für die Betreuung behinderter Menschen weitere Heimplätze in einem Erweiterungsbau zu schaffen. Zu diesem Zweck hat es schon früh Gespräche zwischen der Lebenshilfe und der Stadt gegeben, die dazu führten, dass der Rat 1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde dann 1994 ein positiver Bauvorbescheid für die Erweiterung im südöstlichen Teil des Grundstückes erteilt. Als Kompensationsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff hatte die Lebenshilfe seinerzeit anerkannt, die Kosten für den Abriss des so genannten Schwedenheimes in der nördlichen Eilenriede und die Wiederaufforstung dieser Flächen zu übernehmen. Aus finanziellen Gründen ist die bauliche Erweiterung dann nicht zur Ausführung gekommen, das Bebauungsplan-Verfahren wurde deshalb zunächst nicht weitergeführt.

Jetzt möchte die Lebenshilfe die geplante Erweiterung der Einrichtung wieder in Angriff nehmen und hat dazu einen Gebäudeentwurf mit der Bitte vorgelegt, das Bebauungsplan-Verfahren fortzuführen und eine zügige Realisierung zu ermöglichen. Aufgrund des langen Zeitraumes, der

seit der ursprünglichen Beschlussfassung des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes vergangen ist, und der wesentlichen Abweichung des neu vorgelegten Bauentwurfes vom ursprünglichen Entwurf sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens entfallen. Deshalb ist es erforderlich, das Bebauungsplan-Verfahren auf der Grundlage des neuen Bauentwurfes fortzuführen, um unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen. Um die zügige Realisierung zu ermöglichen, hat der Rat am 01.07.2004 einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst, um gemäß den Bestimmungen des § 33 BauGB die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung zu schaffen. Mitte Juli 2004 wurde ein positiver Bauvorbescheid für eine Wohnanlage für Behinderte erteilt.

Die Stadt hat den Zielen der Lebenshilfe bereits dadurch Rechnung getragen, dass sie 1996 den Flächennutzungsplan entsprechend geändert hat. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche für soziale Zwecke entwickelt.

2. Geschichtliche Entwicklung und örtliche Situation

Das Grundstück Bünteweg 3 wurde zu Anfang des 20. Jahrhunderts vom Fabrikanten Fritz Beindorff zu einem Sommersitz, der Villa Ruhland, mit umgebendem Park sowie einem östlich angrenzenden (außerhalb des Plangebietes gelegenen) Obst- und Gemüsegarten in einer damals noch ländlich geprägten Umgebung umgewandelt. Der damalige hannoversche Stadtgartendirektor Julius Tripp entwarf die etwa vier Hektar großen gärtnerischen Anlagen, die je zur Hälfte in Park und Nutzgarten gegliedert waren. Im Sinne der Gartenmode der damaligen Zeit wählte Tripp für den Park eine Kombination aus landschaftlichem Ideal und formal gestalteten Partien. Er sah für den Park eine Gestaltung mit üppigem Blumenschmuck, Staudenrabatten und Krautfluren sowie einer Pflanzung besonderer Einzelgehölze, lockerer hainartiger Partien und ausdrücklich waldartig wirkenden dichteren Baumbeständen vor. An Gebäuden wurde eine eher bescheiden wirkende Villa sowie ein Stallgebäude mit Wagen-Remise errichtet, die heute als Wohnheim für die Behinderten genutzt werden. Der Park wie die Gebäude sind Kulturdenkmale im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes. Aufgrund lange Zeit währender eingeschränkter Pflege ist der Park nicht vollständig überkommen.

Östlich des Plangebietes schließt sich der ehemalige Obst- und Gemüsegarten der Villa Ruhland an. Er hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession schon sehr von seiner vormaligen Nutzung entfernt, zur Zeit ist diese Fläche als ein enges Mosaik aus Ruderalgebüsch vorwiegend heimischer Arten sowie als Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte anzusprechen. Südlich des Bünteweges befinden sich Einrichtungen der Tierärztlichen Hochschule, u. a. die Mensa. Im Westen des Plangebietes grenzt die Bemeroder Straße an. In der Bemeroder Straße verkehrt eine Stadtbahnlinie. Im Einmündungsbereich Bemeroder Straße/Bünteweg sind eine Stadtbahn-Haltestelle und eine Bus-Haltestelle vorhanden. Die Flächen westlich der Bemeroder Straße werden überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Nördlich des Plangebietes fließt der Büntegraben, ein Gewässer III. Ordnung. Bei den nördlich daran angrenzenden Flächen handelt es sich um aufgelassene Kleingärten, die durch Gebüsch, Einzelbäume und offene Flächen gekennzeichnet sind. Noch weiter nördlich liegt der Bahndamm der Güterumgehungsbahn.

3. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zu den Themen Waldeigenschaft, beabsichtigter Eingriff, Denkmalschutz und Abwägung

3.1 Stellungnahmen

Zum Thema Waldeigenschaft des Grundstückes Bünteweg 3 haben die Region Hannover sowie deren Beratungsforstamt, das Niedersächsische Forstamt Deister u. a. wie folgt Stellung genommen:

Bei dem betreffenden Grundstück handele es sich um Wald i. S. von § 2 des Nds. Landeswaldgesetzes (NWaldLG). Der Bestand sei mehrschichtig aufgebaut und bestehe im nördlichen Bereich aus ca. 80 - 100 - jährigen Rotbuchen, nach Süden setze sich ein ungleichaltriger, ein- bis

ca. 100-jähriger Mischwald aus Eiche, Ahorn, Birke, Rotbuche, Hainbuche, diversen Weidenarten sowie einzelnen Schwarzkiefern fort. In der Strauchschicht seien Brombeere, Holunder, Heckenkirsche und Weißdorn vorhanden. Diese Artenvielfalt sei auch im Grünordnungsplan Bünteweg von 1991 dokumentiert, in dem für den Bereich zwölf Gehölzarten dokumentiert seien.

Der Waldcharakter sei historisch durch unterlassene Pflege und Unterhaltung der ursprünglichen Anlage entstanden. Diese habe ihren Charakter als Park verloren. Außerdem befänden sich Höhlenbäume, sowie stehendes und teilweise liegendes Totholz auf der Fläche. Als Biotop für die Avifauna und insbesondere für den dort vorkommenden Schwarzspecht sowie für vier geschützte Fledermausarten habe der zusammenhängende Waldbereich hervorgehobene Bedeutung. Er erfülle Schutzfunktionen für das Klima, gegen den Lärm, Immissionen und Sicht. Im RROP ist das Gebiet als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sei grundsätzlich ein objektiver tatsächlicher Begriff, unabhängig von der Art der Entstehung. Das bedeute, dass grundsätzlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen sei. Die Waldeigenschaft sei auch unabhängig von der Eigenschaft des Grundstückes als Garten- und Baudenkmal. Auch ändere die vorgesehene Festsetzung als "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" daran nichts. Wald läge erst dann nicht mehr vor, wenn eine Umwandlung genehmigt oder rechtlich zulässig sei. Gegen die Auslegung der Waldfläche als Parkanlage spräche auch, dass eine planvolle gärtnerische Gestaltung nicht mehr feststellbar sei, die Wege nicht mehr erkennbar seien, eine geordnete Wechselbeziehung von Forstflächen mit Frei- und Rasenflächen fehle, eine Parkanlage gestaltende Zierbäume und -pflanzen nur noch rudimentär vorhanden seien.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sei also das Waldrecht abzuarbeiten, dabei seien die Kommunen bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich an die materiellen Vorgaben des Waldrechtes gebunden.

Für die geplante Wohnanlage bestehe ein Gefährdungspotential durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste. Es seien die erforderlichen Mindestabstände des RROP mit 60 m einzuhalten. Daher würde wahrscheinlich aus Sicherheitsgründen bei einer Bebauung der gesamte Waldbestand entfernt. Dies sei rechtlich jedoch nicht zu genehmigen:

- Gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG sei eine Waldumwandlung nur bei einem vorrangigen Belang der Allgemeinheit zulässig, sofern keine Versagungsgründe gemäß Abs. 5 vorlägen. Diese lägen in diesem Fall vor, weil die Waldfläche von wesentlicher Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sei.
- Auch besondere wirtschaftliche Interessen der Wald besitzenden Person nach § 8 Abs. 6 NWaldLG lägen nicht vor.
- Im Zusammenhang mit der Lage in einer Gemeinde mit einem Waldanteil, der mit 13% wesentlich unter dem Landesdurchschnitt läge, sei die Umwandlung der Waldfläche gemäß § 5 Nr. 2c NWaldLG nicht zulässig.

Abschließend stellt das Niedersächsische Forstamt Deister fest, das Vorhaben sei komplett abzulehnen und an einer anderen Stelle durchzuführen. Die Region fordert, dass die Fläche im Bebauungsplan nicht als "Private Grünfläche" mit der näheren Kennzeichnung "Parkanlage", sondern als "Wald" festzusetzen sei. Im übrigen erklärt die Region die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung.

Das für den Denkmalschutz zuständige Dezernat 406 der Bezirksregierung Hannover teilt mit, die Landhausanlage sei mit ihren Gebäuden und dem Park ein Kulturdenkmal nach § 3 Abs. 2 und 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege habe die Angelegenheit noch einmal überprüft und es komme zu dem Ergebnis, dass die Parkanlage der ehemaligen Villa Ruhland für die Zeit typisch, aber von überdurchschnittlicher Qualität sei. Aufgrund zahlreicher Verluste an bedeutenden Objekten besäße die Anlage einen besonderen Seltenheitswert. Es wird herausgestellt, dass bei diesem Objekt die wesentliche denkmalkonstituierende Substanz in Originalität erhalten geblieben sei. Der Park sei 1907 im Relief geformt und vollständig neu bepflanzt worden. Keines der heute vorhandenen alten Gehölze sei auf natürlichem Wege (durch Samenflug) eingebracht worden. Auch das

Wege- und Wassersystem sei fast vollständig erhalten. Damit sei das "Kulturdenkmal Park Ruhland" in seiner Existenz nachgewiesen.

Der Architekt der Parkanlage, Julius Tripp, habe für den Park eine Gestaltung mit üppigem Blumenschmuck, Staudenrabatten und Krautfluren gewählt sowie eine Pflanzung besonderer Einzelgehölze, lockerer hainartiger Partien und dichter Baumbestände, die ausdrücklich waldartig wirken sollten. Dies sei gartenkünstlerisch ganz im Sinne des Leitbildes eines Landschaftsgartens am Wechsel vom 19. zum 20. Jahrhundert. Ziel des Landschaftsgartens sei eine abbeviaturartige Abbildung von Natur in ihrer Zufälligkeit und ihren unterschiedlichen Raumqualitäten gewesen. Der Schwerpunkt habe nur für Teile des Gartens in der kunstvollen Zusammenstellung von Zierbäumen und -pflanzen gelegen. In den landschaftsimitierenden Bereichen seien Bäume selten einzeln gesetzt gewesen, sondern landschaftsnah in sogenannten Clumps und in Waldpartien. Deshalb könne ein Waldkompartiment durchaus originärer Bestandteil einer historischen Parkanlage und damit eines Kulturdenkmals sein.

Der derartige Konflikt basiere auf einer gartenfachlich nicht haltbaren Reduzierung des Begriffes „Park“ auf die „erkennbare gärtnerische Gestaltung“ seitens der Waldbehörden und der unteren Naturschutzbehörde, die dem vorher dargelegten umfassenderen gartenkulturellen Phänomen Park nicht gerecht würde.

Bei einer in der Gesamtheit substantiell erhaltenen, als Kulturdenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG eingestuften Parkanlage sei es rechtssystematisch nicht haltbar, dass das Waldgesetz in diesem Falle die Anwendung und den Vollzug des NDSchG praktisch völlig aussetze. Hierdurch würden die nach § 6 NDSchG notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung dieses hochwertigen Gartendenkmals verhindert.

3.2 Abwägung

Wald kommt mit seinen verschiedenen Funktionen im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu. Es besteht allerdings eine Verpflichtung zu einer gerechten Abwägung unter Einbeziehung öffentlicher und privater Belange. In die Abwägung ist die divergierende Stellungnahme des Denkmalschutzes einzubeziehen. Im Rahmen dieser rechtsstaatlichen Abwägung genießt grundsätzlich kein Belang von vornherein eine Vorrangstellung. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange des Waldes in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 NWaldLG nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird.

Ungeachtet der unter § 2 Abs. 2 Nr. 4 NWaldLG aufgeführten Bestimmung, dass Parkanlagen, die im räumlichen Zusammenhang zu baulichen Anlagen stehen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zur freien Landschaft gehören, trägt die vorgesehene Festsetzung als "Private Grünfläche" mit der näheren Zweckbestimmung "Parkanlage" den unterschiedlichen betroffenen Belangen auf der Ebene des Bebauungsplanes eher Rechnung. Sie gewährleistet den im öffentlichen Interesse liegenden Erhalt des Kulturdenkmals. Außerdem vermeidet sie eine mögliche Konfliktsituation, die bei einer Festsetzung als Wald nicht auszuschließen wäre. Nach § 23 NWaldLG darf der Mensch den Wald betreten und sich erholen. Aufgrund des besonderen Betreuungskonzeptes für die dort wohnenden Behinderten (siehe unten) wäre das auf dem ohnehin eingezäunten Gelände für die Öffentlichkeit nicht praktikierbar. Andererseits wird der Waldbestand mit der Festsetzung "Private Grünfläche" und der näheren Zweckbestimmung "Parkanlage" mit Ausnahme der für das Sondergebiet vorgesehenen Fläche nicht in Frage gestellt; sie ist - wie auch vom Niedersächsischen Forstamt Deister dargelegt - grundsätzlich unabhängig von der Festsetzung in Bebauungsplänen gegeben.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob der nicht unerhebliche Eingriff (siehe hierzu den Abschnitt 6.1 der Begründung) in den Naturhaushalt wie in das Kulturdenkmal planungsrechtlich ermöglicht werden kann

Die Lebenshilfe hat das Grundstück Bünteweg 3 erworben, um die vorhandenen Gebäude und die Gartenanlage für Zwecke der Betreuung von erwachsenen Menschen mit zum Teil mehr-

facher körperlicher und geistiger Behinderung zu nutzen sowie die notwendigen Erweiterungen auf dem Grundstück zu realisieren. Die Stadt hat dem bereits 1996 durch die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für soziale Zwecke Rechnung getragen und damit die erforderliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Bebauungsplanes geschaffen.

Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen der vorhandenen, bereits genutzten Einrichtung und der geplanten Erweiterung. Das Grundstück ist für die Betreuung der Behinderten in besonderem Maße aus den folgenden Gründen geeignet:

Mit der Errichtung des Neubauprojektes sollen Wohn-, Betreuungs- und Unterstützungsformen geschaffen werden, die den Behinderten entsprechende Möglichkeiten zur Teilhabe am Leben in der Gesellschaft und in der Gemeinschaft sowie die individuelle Begleitung und Unterstützung bis hin zur erforderlichen Pflege möglich machen. Der aufzunehmende Personenkreis soll dabei so unterstützt werden, dass er seiner Behinderung entsprechend soweit wie möglich selbstständig und selbst bestimmt leben sowie möglichst vielseitig an allen Geschehnissen der natürlichen, räumlichen und sozialen Umwelt teilnehmen kann. Die Substanz des Grundstückes mit seinem alten Baumbestand und seiner Fauna ist neben einem ausgewogenen Dienstleistungskonzept wesentliche Voraussetzung für eine gelingende Begleitung und Förderung der Behinderten: Erleben einer unmittelbar natürlichen Umwelt und ein Raumkonzept, welches den Bedürfnissen nach Anregung, Gemeinschaft, Bewegung, Ruhe und Geborgenheit gerecht wird, dem Leben Struktur, Hilfe und Unterstützung geben und somit Spaß und Lebensfreude vermitteln kann. Die Erfahrungs- und Bewegungsmöglichkeiten auf dem überschaubaren, Orientierung und Schutz bietenden Gelände bieten den Behinderten ein großes Spektrum an individueller Stärkung: Förderung der Selbstsicherheit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit.

Eine Prüfung hat ergeben, dass im Stadtgebiet ein anderer adäquater und verfügbarer Standort nicht zu finden ist. Hierfür spricht auch, dass im Gegensatz zu anderen Neubauten für Menschen mit Behinderungen hier von Beginn an zur Verwirklichung des oben beschriebenen Betreuungskonzeptes ein Außengelände mit altem Baumbestand und sonstigem Bewuchs inklusive einer Einfriedung des Grundstückes als Erlebnisraum für die Behinderten zur Verfügung steht.

Dem auf dem Grundstück vorhandenen Wald, dessen Aufbau und Funktionen vom Niedersächsischen Forstamt Deister zutreffend beschrieben wurden (siehe hierzu die ersten beiden Absätze des Abschnittes 3.1 der Begründung), kommt durch seine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich des Arten- und Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ein hohes Gewicht zu. Von Bedeutung sind auch die klimatischen und hydrologischen Funktionen, die der Wald erfüllt. Die Baumbestände wirken sich durch ihre hohe Transpirationsleistung und Beschattung regulierend auf Luftfeuchtigkeit und -temperatur sowie Bodenwasserhaushalt aus und sorgen durch die Produktion von Sauerstoff und die staubbindende Wirkung des Blattwerks für eine Verbesserung der Lufthygiene.

Trotz der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der damit verbundenen Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG soll in der Abwägung den sozialen Belangen der Vorrang eingeräumt und eine Bebauung des östlichen Teils des Grundstückes zugelassen werden.

Auch der Hinweis, dass das Gebiet der Landeshauptstadt Hannover mit 13% weit unterdurchschnittlich bewaldet sei, kann nicht dazu führen, dass den Belangen der Natur in diesem Fall der Vorrang einzuräumen ist. Eine solche vergleichende Bewertung für den Verdichtungsraum Hannover und speziell bezogen auf den Standort in unmittelbarer Nähe zu einer Haltestelle der Stadtbahn kann kein entscheidendes Kriterium darstellen.

Ebenso führt der Hinweis auf die Einhaltung von Mindestabständen entsprechend dem RROP nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis. Die Empfehlungen des RROP sind, soweit sie sich auf den Schutz von Waldrändern beziehen, hier nicht relevant. Was den Sicherheitsaspekt angeht, besteht für den Eigentümer des bereits heute für die Zwecke der Behinderten genutzten privaten Grundstückes eine Verkehrssicherungspflicht im Rahmen der geltenden Vorschriften.

Die Errichtung von weiteren Gebäuden innerhalb der Gesamtanlage des Kulturdenkmals im Sinne de § 3 Abs. 3 NDSchG stellt einen gravierenden Eingriff dar. Aus Gründen der zwin- genden Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung der Lebenshilfe-Einrichtung werden von der Denkmalschutzbehörde grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung zurückgestellt.

4. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Bau- und Nutzungskonzept

Neben der Nutzung der vorhandenen Gebäude (Villa, ehem. Stall - Wagenremise, Anbau für Gemeinschaftsräume) soll eine neue Wohn- und Pflegeanlage für erwachsene Menschen mit zum Teil mehrfacher körperlicher und geistiger Behinderung errichtet werden. In den neuen Ein- richtungen – ein Therapie-, Service- und Sozialgebäude sowie je ein Gebäude für eine Wohn- einrichtung und für eine Pflegeeinrichtung mit je 24 Plätzen – soll den dort aufzunehmenden Menschen eine adäquate professionelle Begleitung, Betreuung, Förderung und Pflege ange- boten werden. Das umfassende ganzheitliche Begleitangebot erstreckt sich über den Tag und die Nacht. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben in einem zweistöckigen Haus jeweils ein Einzelzimmer mit Duschbad zur Verfügung. Sie leben in intensiver räumlicher Nähe miteinander und werden in je zwei Bezugsgruppen betreut und begleitet.

Die Wohnanlage ist auf dem Grundstück in einem Halbrund angeordnet und in drei zweige- schossige Gebäudeteile gegliedert. Diese werden durch einen überdachten Verbindungsweg miteinander verbunden:

- Der Eingangstrakt enthält eine Pflegestation und Serviceeinrichtungen mit Essraum, Küche, Werkstatt, Therapieräume, Arztpraxis und Büro.
- Der zweite Gebäudeteil enthält zwei Wohngruppen mit insgesamt 24 Wohnplätzen.
- Im dritten Gebäudeteil sind zwei Pflegegruppen mit insgesamt 24 Pflegeplätzen und Neben- räumen vorgesehen.

Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt ca. 3.500 m² und liegt damit erheblich unter der Größe von max. 4.300 m², die dem ursprünglich genehmigten, dreigeschossigen Konzept zu Grunde lag. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Eingriff in die Parkanlage gemindert. Aufgrund der Reduzierung des Raumprogramms konnte trotz der Beschränkung auf zwei Geschosse eine geringere Überbauung des Grundstücks erreicht werden als bei der ursprüng- lich geplanten konzentrierten Bauweise: Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen, d.h. der für die Bewertung des Eingriffs nach dem Naturschutzrecht maßgebliche Wert, liegt mit ca. 2.340 m² geringfügig niedriger als beim ursprünglich genehmigten Entwurf mit ca. 2.500 m².

Die Neubauten sind im östlichen Grundstücksteil so angeordnet, dass im Sinne des Natur- und des Denkmalschutzes ein möglichst großer Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden kann. Gleichzeitig soll durch Gliederung in Einzelbaukörper eine Einfügung in die denkmalgeschützte Parkanlage erreicht werden. Der vorgelegte Entwurf berücksichtigt das Kulturdenkmal „Parkan- lage Villa Ruhland“ in seiner Struktur und Wegeführung. Kubatur und Gebäudestellung gehen auf das Wegenetz und die Sichtachsen ein, so nimmt z. B. der oben erwähnte überdachte Ver- bindungsweg zwischen den einzelnen Gebäuden die große Wegeschleife der Parkanlage auf.

4.2 Bauland

Die für die Neubauten des Pflege- und Wohnheimes vorgesehenen Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet für soziale Einrichtungen ausgewiesen. Einbezogen in die Sonder- gebietsfläche werden die Altbebauung sowie die südlich davor vorhandenen Stellplätze und die nördlich angrenzenden Freisitzflächen. Das Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung und Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für Menschen mit Behinderung. Zulässig im einzelnen sind Wohn- und Schlafräume, Werkstatt- und Therapieräume, Personal- und Büroräume, Küchen und Speiseräume sowie Räume für Dienstleistungen und für die Ver- und Entsorgung.

Die Neubauten sollen in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, das entspricht den vorhandenen Vollgeschossen der Altbebauung. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Baugrenzen sind weitgehend an den vorhandenen oder geplanten Gebäuden orientiert und lassen nur geringen Spielraum für Erweiterungen, um den Eingriff in die Parkanlage zu minimieren. Auf die Festsetzung einer Art der Bauweise wird verzichtet, da die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der Nds. Bauordnung die beabsichtigte bauliche Entwicklung hinlänglich vorgeben. Der nach der Nds. Bauordnung einzuhaltende Grenzabstand zwischen Alt- und Neubebauung, dem im Interesse des Denkmalschutzes eine Bedeutung zukommt, wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Der südlich der geplanten Neubebauung vorhandene Teil der Parkanlage hat nach der Verwirklichung der Planung keinen direkten Anschluss an die Parkanlage mehr, dieser Teil wird deshalb dem Sondergebiet zugeschlagen. Der hier vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten, der Bebauungsplan trifft hier durch Planzeichen eine entsprechende Regelung. Das gleiche gilt für eine bepflanzte Fläche südlich der ehemaligen Remise. Auch die im Bereich der im Plangebiet festgesetzten Stellplätze entlang des Bünteweges vorhandene Hecke soll erhalten werden. Damit wird eine Forderung des Denkmalschutzes berücksichtigt. Wegen der geringen Tiefe dieser Hecke erfolgt die Erhaltungsvorschrift nicht durch Planzeichen, sondern durch eine entsprechende textliche Festsetzung.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze soll zum Schutz der vorhandenen Bäume minimiert werden und sich an der untersten Grenze der nach der Landesbauordnung erforderlichen Anzahl orientieren. Die vor den bestehenden Gebäuden vorhandene und im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzanlage mit ca. 18 Plätzen reicht für den erforderlichen Nachweis aus.

4.2 Private Grünfläche

Als Ergebnis der Abwägung (siehe hierzu den Abschnitt 3.2 der Begründung) wird der übrige Teil des Grundstückes als private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ein innerhalb der Parkanlage stehendes Gerätehaus genießt Bestandsschutz. Zu dem zur Parkanlage gehörenden Teich siehe den Abschnitt 7.2 der Begründung.

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandenen Straßen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll das Grundstück der Lebenshilfe im Bereich des Bünteweges an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden werden. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende textliche Festsetzung enthalten. Diese Festsetzung stellt auch sicher, dass innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage keine Zufahrten entstehen.

Bei einem Ausbau des Bünteweges - der erfolgen soll im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben der Tierärztlichen Hochschule im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1574 sowie bei Bebauung des östlich angrenzenden Grundstückes - soll vor dem Grundstück Bünteweg 3 der noch fehlende Fuß/Radweg angelegt werden. Wegen der vorhandenen Bäume an der Grundstücksgrenze wird auf eine Verbreiterung des Straßenprofils zu Lasten des Grundstückes verzichtet. Der vorhandene, etwa 1,20 m breite Randstreifen soll zu Lasten der Fahrbahn um 1,5 m auf ca. 2,7 m verbreitert werden. Mit ca. sechs Metern verbleibt in diesem Bereich eine auch für den Busverkehr ausreichende Fahrbahnbreite. Im Bebauungsplan ist die beabsichtigte Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt.

Im Einmündungsbereich Bemeroder Straße/Bünteweg gewährleisten eine Stadtbahn-Haltestelle und eine Bus-Haltestelle den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

5. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes der Lebenshilfe erforderlichen Leitungen und Kanäle sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen vorhanden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus einer im Auftrage der Lebenshilfe durchgeführten Baugrundaufschlüsselung über den Aufbau und die Zusammensetzung der oberen Bodenschichten sowie der Höhe des Grundwasserspiegels ist die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht gegeben. Da die Bodenwerte und Grundwasserstände eine Versickerung nicht zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet eine Abflussbeschränkung von 20 l/s und ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Baugrundstück zu speichern und verzögert in das Regenwasser-Kanalnetz einzuleiten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens soll noch geprüft werden, ob das anfallende Niederschlagswasser in den nördlich angrenzenden Büntegraben eingeleitet werden kann. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Nds. Wassergesetz erforderlich.

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Naturschutz

Im Zusammenhang mit dem ursprünglichen, nicht realisierten Vorhaben der Lebenshilfe wurde im Auftrag der Stadt Hannover bereits vor rund zwölf Jahren ein Grünordnungsplan Bünteweg erstellt. Als Grundlage für eine qualifizierte Eingriffsbewertung ist das vorliegende Datenmaterial aber nicht mehr ausreichend, da planungsrechtlich auf den aktuellen Zustand abzustellen ist. Es wurde daher im Auftrag der Lebenshilfe erneut eine landschaftspflegerische Eingriffsbeurteilung durch das Landschaftsplanungsbüro „Kronsberg Achtzig“ vorgenommen und mit Gutachten vom 17.12.2003 vorgelegt. In der landschaftspflegerischen Eingriffsbeurteilung wurde der Bestand an Biotopen, Pflanzenarten, Tierarten, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft erfasst und analysiert.

Biotoptyp:

Das vom Eingriff betroffene Gebiet ist als alter Landschaftspark einzustufen. Es handelt sich um einen „naturnah gestalteten, zumindest in Teilen nur extensiv gepflegten Park mit altem Baumbestand und viel Raum für spontane und verwilderte Vegetation“.

Pflanzenarten:

Die Gehölze weisen im östlichen Bereich ein mehr oder weniger geschlossenes Kronendach auf. Im westlichen Bereich werden die Flächen offener. Die Artenzusammenfassung der ersten Baumschicht besteht aus alten, langlebigen Baumcharakteren der ursprünglichen Parkgestaltung. Vorzufinden sind u. a. Rot-Ahorn, Silberahorn, Sumpfeiche, Stieleiche, Moorbirke, Rotbuche, Roß-Kastanie, Butternuss, Schwarzkiefer. Darunter ist inzwischen eine wesentlich jüngere und meist kurzlebige Gehölzschicht u. a. aus Spitzahorn, Eichen-Sämlingen, Hainbuche, Eschen gewachsen, die teilweise beginnt, den alten wertvollen Gehölzbestand zu bedrängen. Die Bäume, die für die Baumaßnahme gefällt werden müssen bzw. deren Bestand durch die Baumaßnahme gefährdet ist, sind in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass es sich zum großen Teil um nachgewachsene Bäume handelt. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die verbleibenden Bäume vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln entsprechend der DIN 18920 geschützt werden.

Die Strauchschicht besteht fast ausschließlich aus Rudimenten der historischen Bepflanzung. Das dichte Kronendach der alten Bäume verhindert eine Neuentwicklung jüngerer Strauchstrukturen. Nachgewiesen sind u. a. Schwarzer Holunder, Tatarische Heckenkirsche, Johannisbeere.

Auf ca. 3,6 ha Gesamtfläche haben sich nach der Nutzungsaufgabe Pionierfluren mit bisher geringem Biotopwert eingestellt. Auf 2,4 ha sind Ruderal- und Grasfluren nährstoffreicher Standorte mit einem mittleren Biotopwert vorhanden. Die Krautschicht wird durch Störungszeiger oder

nitrophile Pflanzenarten wie z. B. Brombeer, Große Brennessel, Giersch, Kletten-Labkraut dominiert.

Tierarten:

Die Kartierung der Avifauna ergab bei insgesamt fünf Begehungen das Vorkommen von 32 Vogelarten, die teils als Brutvogel, teils als Nahrungsgäste anzusprechen sind. Angetroffen wurden u. a. Grauschnäpper, Kleiber; Grünspecht, Star, Amsel, Kohlmeise, Buchfink, Zilpzalp, Rotkehlchen, Nachtigall, Girlitz, Singdrossel, Gartenrotschwanz, Ringeltaube. Keine der vorkommenden Brutvogelarten ist in ihrem Bestand in Niedersachsen gefährdet, lediglich die Nahrungsgäste Grünspecht, Gartenrotschwanz und Nachtigall sowie die Brutvögel Star und Girlitz stehen auf der Roten Liste Niedersachsen, dabei gehören die Arten Girlitz und Star zur Vorwarnliste. Bei einer Bewertung der Avifauna muss das Untersuchungsgebiet einschließlich der nördlich aufgelassenen Kleingärten sowie der östlich angrenzende Bereich mit aufgekommenem Gehölzbewuchs betrachtet werden. Dieser gesamte Bereich bietet eine Vielzahl von Kleinlebensräumen, die immerhin für mindestens 32 Vogelarten eine Lebensgrundlage bieten. Auffällig ist zudem die Nutzung des Gebietes durch mindestens drei Greifvogelarten (Mäusebussard, Turmfalke, Sperber) und den Waldkauz, so dass sich auch den höheren Gliedern der Nahrungskette hier die Möglichkeit zur Nahrungssuche bietet. Die vorgefundenen Vogelarten unterstreichen eher den Park-Charakter des Geländes, es handelt sich in keinem Fall um eine typische Waldvogelgemeinschaft. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bereich aufgrund der Vielzahl an Arten für die regionale Avifauna Bedeutung hat.

Im Bereich des Teiches wurde das Vorkommen von Grasfröschen nachgewiesen, eine der häufigsten Arten unserer Amphibienarten. Die Parkanlage mit den Gehölzbeständen sowie den aufgelassenen Kleingärten stellt einen geeigneten Landlebensraum für diese Art dar, die sich bis ca. 800 Meter vom Laichgewässer fortbewegt.

Im Plangebiet wurden vier Fledermausarten festgestellt, die wie alle Fledertiere auf der Roten Liste in Niedersachsen stehen. An den vier Erfassungstagen wurde der Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus regelmäßig beobachtet und der in Niedersachsen vom Aussterben bedrohte Kleine Abendsegler an einem Tag. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Parkanlage einschließlich der nördlich angrenzenden verwilderten Kleingärten ein wichtiges Nahrungsrevier aufgrund der vielfältigen Strukturen mit einem hohen Aufkommen an nachtaktiven Insekten für teilweise hochgradig gefährdete Fledermausarten darstellt. Dies gilt insbesondere für die beiden Abendseglerarten, die zu Beginn der Dämmerung vom Tiergarten her in das Gebiet einfliegen.

Geologie und Boden:

Das Gebiet liegt am Südostsaum der Hannoverschen Moorgeest zum Kirchröder Hügelland. Zwei beim Bereich Geoinformation dokumentierte Bohrungen zeigen auf der Nordseite der Parkanlage unter dem Oberboden stark schluffigen, humosen Sand, Feinsand/kiesigen Sand, Geschiebelehm und Ton. Auf der Südseite befinden sich unter dem Oberboden lehmiger Sand und lehmiger Feinkies. Der vorhandene Oberboden ist im wesentlichen humos und sehr nährstoffreich. Der geologischen Karte von Hannover ist zu entnehmen, dass es sich um einen feuchten Niederungsbereich handelt, entsprechend ist ein natürliches Relief kaum ausgeprägt. Lediglich durch die Parkgestaltung ist eine leichte Höhenmodulation gegeben.

Wasser:

Die Grundwasser-Flurabstände schwanken im Plangebiet zwischen ca. 0,7 Metern und ca. 3,2 Metern. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wasserqualität ohne besondere Beeinträchtigungen. Auf dem Gelände gibt es eine mittlere Grundwasser-Neubildungsrate von 100 - 200 mm/a.

Der Buntegraben, ein künstlich geschaffener Bachlauf, begrenzt das Plangebiet auf der Nordseite. Er wurde zur Entwässerung der angrenzenden Flächen gezogen. Die Wasserführung ist stetig und die Fließgeschwindigkeit für das flache Gelände verhältnismäßig hoch. Auf dem eigentlichen Parkgelände befindet sich ein größerer, zur ursprünglichen Gestaltung gehörender Teich (siehe hierzu den Abschnitt 7.2 der Begründung).

Klima/Luft:

Die klimatische Bedeutung entsteht durch den Temperatúrausgleich, der durch Wald- und Vegetationsflächen entsteht. Angesichts des flachen Geländes und der im größeren Umfeld ebenfalls stark durchgrüneten Umgebung ist jedoch nur hinsichtlich der angrenzenden Verkehrsflächen mit einer Temperatúrausgleichsfunktion an heißen Sommertagen zu rechnen. Angesichts der sehr extensiven Bebauung sind gravierende Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft nicht zu erwarten.

Landschaftsbild:

Durch die geplante Bebauung wird auch in das Landschaftsbild eingegriffen, allerdings wird hierbei sehr zurückhaltend und sich den vorgefundenen Gegebenheiten unterordnend vorgegangen. Wichtige Sichtachsen bleiben durch den Einsatz von offenen Baustoffen wie Glas und eingeschossiger Bauweise erhalten, alle zweigeschossigen Baukörper werden entlang der Haupt-sichtachse hinter mächtigen Baumgruppen versteckt angeordnet werden.

In dem Gutachten wird insgesamt festgestellt, dass durch die Teilbebauung des alten Landschaftsparks in den Naturhaushalt eingegriffen wird, insbesondere in die Schutzgüter des Naturschutzes, Boden, Grundwasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Der Eingriff - Überbauung und Wegeflächen - ist erheblich.

Die Eingriffsfläche hat sich allerdings nicht - wie von der Region Hannover angenommen - gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren vergrößert (siehe hierzu den Abschnitt 4.1 der Begründung).

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet zum einen einen wichtigen Baustein für die Vernetzung mit anderen Waldgebieten (Eilenriede, Seelhorst) darstelle und zum anderen in Verbindung mit weiteren Lebensräumen stehe, so dass ein ökologischer Austausch stattfinden könne.

Abgesehen davon, dass durch die umgebenden Trassen von Güterumgebungsbahn und Schnellstraße der Zusammenhang mit den übrigen städtischen Waldgebieten fehlt, wird davon ausgegangen, dass die Trittsteinfunktion nicht wesentlich eingeschränkt wird, da der weitaus größere Teil der Parkanlage mit seinem Baumbestand erhalten bleibt.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar, weil den sozialen Belangen, wie im Abschnitt 3.2 der Begründung dargelegt, in diesem Fall der Vorrang eingeräumt werden soll. Das Grundstück Bünteweg 3 wurde von der Lebenshilfe unter dem Gesichtspunkt erworben, die vorhandenen Gebäude für die Zwecke der Betreuung Behinderter zu nutzen und andererseits die notwendigen Erweiterungen auf dem Grundstück selbst zu realisieren. Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen der vorhandenen Einrichtung und der geplanten Erweiterung. Das Grundstück ist auch aufgrund seiner bereits vorhandenen Nutzungen - Bäume, Wege, Pflanzungen, Teich - für die Betreuung der Behinderten in besonderem Maße geeignet.

Zur Minimierung des Eingriffs geht der Gebäudeentwurf sensibel auf den naturnahen Standort ein (Keller nur unter dem Therapie-, Service- und Sozialgebäude, Gebäudeform passt sich an das Wegesystem und die offenen Flächen im Park an). Der Baumgürtel entlang dem Büntegraben, der einen besonderen Wert für die Arten und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren hat, wird erhalten. Ebenfalls minimierend wirkt der Erhalt der Hecke im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche. Diese Maßnahmen reichen aber nicht aus, um den entstehenden Eingriff zu kompensieren. Es wird deshalb ein Ausgleich erforderlich.

Da von dem Eingriff in Natur und Landschaft ausschließlich Wald betroffen sei, so die Auffassung der Region Hannover und des Niedersächsischen Forstamtes Deister wäre für den Fall einer Umwandlung die Schaffung neuer Waldflächen im Verhältnis von mind. 1:2 ein angemessener Ausgleich. Die vorgesehene Maßnahme "Abriss des Schwedenheimes in der Eilenriede und Aufforstung der Fläche" könne anerkannt werden, soweit sie nicht zwischenzeitlich anderen Vorhaben zugeordnet sei.

Das niedersächsische Waldrecht schreibt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine sinn-gemäße Bindung an die materiellrechtlichen Voraussetzungen (hier: Eingriffsregelung) nicht vor, die das Waldgesetz für Waldumwandlungen fordert. Deshalb erfolgt die Eingriffskompensation

durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem städtischen Modell EIBE. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück zur Minimierung des Eingriffs verbleibt laut der landschaftspflegerischen Eingriffsbeurteilung noch ein Gesamtdefizit von 2.268 Punkten an Kompensation.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb sollen der 1994 durchgeführte Abriss des Schwedenheimes in der Eilenriede und die anschließend erfolgte Wiederaufforstung als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Der Umfang dieser Maßnahmen ist der Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich nicht einem anderen Vorhaben zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme wurde bereits im Hinblick auf das ursprüngliche Projekt vollzogen. Die Zuordnung erfolgte im Vorgriff auf die Anfang der 90iger Jahre geplante Erweiterung der sozialen Einrichtung und wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses von 1993 frühzeitig ins Verfahren gebracht. Die Maßnahme wurde durch die Stadt Hannover vorfinanziert. Da die Durchführung bereits vor der Neufassung des Baugesetzbuches 1998 stattgefunden hat, ist die Abrechnung über die Kostenerstattungssatzung nicht mehr möglich. Die Übernahme der Kosten für die bereits durchgeführte Maßnahme in Höhe von 71.000 € ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe hierzu auch den Abschnitt 8 der Begründung).

Mit der Maßnahme „Abriss des Schwedenheimes“ und Wiederaufforstung ist ein geeigneter Ersatz gewährleistet; die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes werden an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wieder hergestellt. Nach der aktuell nach dem EIBE - Modell vorgenommenen Eingriffsbeurteilung kann damit jedoch - im Gegensatz zur Beurteilung von 1993 - nur eine Teilkompensation erreicht werden, die etwa 40 % beträgt.

Im Rahmen der Abwägung wird auf weitere Kompensationsmaßnahmen verzichtet. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Die inzwischen vollzogene Maßnahme „Abriss des Schwedenheims“ wurde bereits einmal durch Rat und Verwaltung 1993 ohne weitergehende Maßnahmen zur Kompensation akzeptiert. Sowohl an der aktuellen Bewertung des Grundstücks als auch am Umfang des geplanten Eingriffs ändert sich nichts Wesentliches. Auch die Trägerschaft bleibt bei der Lebenshilfe.

Aufgrund der Nutzung der geplanten Einrichtung durch behinderte Menschen sowie der Lebenshilfe, die ihre Arbeit im wesentlichen über Spenden von Eltern und Freundeskreisen finanziert, sollten in Abwägung mit den sozialen Belangen in diesem Fall weitergehende Forderungen nicht gestellt werden.

Der Verzicht hat einen Umfang von ca. 1.280 Biotopwertpunkten. Für eine Vollkompensation müssten ca. 2.850 m² Ackerfläche in Wald umgewandelt werden.

6.2 Gewässer, Grundwasser

Der Büntegraben tangiert das Plangebiet im Norden. Er ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Der geplante naturnahe Ausbau dieses Gewässers, der auf der Nordseite der Grabenparzelle erfolgen soll, berührt das Plangebiet nicht. Auch das geplante Neubauvorhaben, das mit einer Spitze bis auf ca. neun Meter an den Grabenrand heranreicht, bietet kein Konfliktpotential für den naturnahen Ausbau. Der aus wasserwirtschaftlicher Sicht geforderte Mindestabstand von fünf Meter neben der eigentlichen Gewässerparzelle steht in jedem Fall, auch nach einer naturnahen Gestaltung des Büntegrabens, zur Verfügung.

Zum vorhandenen Teich innerhalb der Parkanlage siehe den Abschnitt 7.2 der Begründung.

Sofern bei den Bauarbeiten umfangreiche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist zu diesem Zweck eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Region Hannover einzuholen.

6.3 Schallschutz

Die geplante Wohnanlage liegt im Wesentlichen im Einflussbereich der Immissionen des Büntheweges und der Güterumgehungsbahn. Die Belastung durch die Güterumgehungsbahn liegt sowohl tags als auch nachts im Lärmpegelbereich von 60 bis 63 dB(A). Der aus dem Straßenverkehrslärm resultierende Schallpegel liegt an der den Büntheweg begleitenden Bebauung im Pegelbereich von 63 bis 66 dB(A) am Tage. Die Nachtwerte liegen rund 10 dB(A) darunter. Zur Beurteilung der Situation ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, die einen fachlich anerkannten Orientierungsmaßstab darstellt, heranzuziehen, die für Sondergebiete in Abhängigkeit von der Nutzungsart unterschiedliche schalltechnische Orientierungswerte angibt. Im vorliegenden Fall ist es angemessen, die Werte eines allgemeinen Wohngebietes (55 / 45 dB(A), Tag- / Nachtwert bei Verkehrslärm) zu Grunde zu legen. Es ist festzustellen, dass diese Werte noch erheblich überschritten werden: Beim Straßenlärm um bis zu 8 dB(A) und beim Bahnlärm um bis zu 18 dB(A) nachts.

Da es unverhältnismäßig wäre, für ein Einzelgebäude aktiven Lärmschutz z. B. in Form einer Lärmschutzwand entlang der Güterumgehungsbahn vorzusehen, kann hier nur passiver Schallschutz zum Tragen kommen, um gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse sicherzustellen. Deshalb wird für Wohnschlaf- und Aufenthaltsräume, die zum Büntheweg hin orientiert und für Wohnschlafräume, die zur Güterumgehungsbahn hin orientiert sind, der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Durch die Festsetzung dieser Maßnahme, die verbindlich nur für die geplante Neubebauung anzuwenden ist, 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 Schlafverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung insofern nicht möglich, als wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden können. 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 über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes vor Verkehrsimmissionen ist es sachgerecht, die 24. 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 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

6.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht. Die südlich angrenzenden Verdachtsflächen des ehemaligen Kali-Forschungsinstitutes haben nach heutigem Kenntnisstand aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keinen Einfluss auf das Plangebiet.

6.5 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die Luftbildaufnahmen aus dem 2. Weltkrieg eine Bombardierung des gesamten Planbereiches aus. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen eine Oberflächen-sondierung durchführen zu lassen.

7. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen - - nachrichtliche Angaben -

7.1 Denkmalschutz

Die Landhausanlage „Villa Ruhland“ ist mit ihren Gebäuden und dem Park ein Kulturdenkmal nach § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege ist aufgrund einer aktuellen Bestandsaufnahme und Begutachtung zu dem Ergebnis gekommen, dass der Park als Kulturdenkmal in seiner Existenz nachgewiesen ist. Die wesentlichen denkmal-konstituierenden Merkmale sind substantiell noch erhalten. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb nachrichtlich die Kennzeichnung als Kulturdenkmal sowohl als Einzelanlagen gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG wie als Ensemble nach § 3 Abs. 3 NDSchG.

Zum Denkmalschutz siehe auch die Abschnitte 3.1, 3.2 und 4.1 der Begründung.

7.2 Teich

Innerhalb der Parkanlage befindet sich ein Teich, der weiterhin als wesentliches gestaltendes Element erhalten werden soll. Der Teich wird durch den Büntegraben gespeist und regelbar durchflossen. Deshalb und wegen des zumindest zeitweilig vorhandenen Grundwasser-schlusses handelt es sich um ein Gewässer im Sinne des Nds. Wassergesetzes und wird somit nachrichtlich als Gewässer im Plan dargestellt.

Nach Informationen des für Grundwasserfragen zuständigen Sachgebietes des Bereichs Geo-information sind negative Auswirkungen für den Teich im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme langfristig nicht erkennbar. Sofern bei den Bauarbeiten eine Grundwasserab-senkung erforderlich wird, wird im Zuge des dafür erforderlichen Genehmigungsverfahrens ge-prüft werden, ob während dieser Zeit nicht Teile des abgepumpten Grundwassers dem Teich zugeführt werden können.

8. Städtebaulicher Vertrag

In einem von der Lebenshilfe und der Stadt zwischenzeitlich unterzeichneten städtebaulichen Vertrag hat sich die Lebenshilfe zur Kostenübernahme der bereits durchgeführten Ausgleichs-maßnahme „Schwedenheim“ verpflichtet. Die Stadt hat dafür 71.000 € vorfinanziert. Näheres zu der Ausgleichsmaßnahme ist dem Abschnitt 6.1 der Begründung zu entnehmen.

9. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt unmittelbar keine Kosten. Der im Abschnitt 4.3 der Begründung angesprochene Bau eines Fuß- und Radweges auf der Nord-seite des Bünteweges wird nicht durch diesen Bebauungsplan ausgelöst, sondern erst durch die Bebauung der östlich angrenzenden Flächen. Eine überschlägige Berechnung hat ergeben, dass nach heutigem Stand ca. 16.200 € an Kosten anfallen würden.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Oktober 2004

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 07.10.2004

**Gutachtliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün
zum Bebauungsplan Nr. 1181**

entsprechend dem Ratsbeschluss vom 22.10.1987 (Drucksache Nr. 723/1987)

Planung

Im Südosten des Bün teparks ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (max. 0,8) vorgesehen. Die für eine Bebauung vorgesehene Grundfläche überschreitet die ursprünglichen Planungen gemäß B-Plan vom Aug. 1992 nicht.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Der Bün tepark ist ein gartenhistorisches Ensemble, das aufgrund langjähriger extensiver Nutzung vielfältige Vegetationsstrukturen aufweist, die auch sehr gute Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Tierarten bilden. Die vom Büro „Kronsberg Achtzig“ aktuell kartierten Pflanzen- und Tiergemeinschaften unterstreichen den Park-Charakter des Geländes. Es wurden 32 Vogelarten und 4 Fledermausarten festgestellt. Hervorzuheben ist der besondere Wert des Baumgürtels entlang des Bün tegrabens für die Arten und Lebensgemeinschaften. Der Bün tepark steht unter Denkmalschutz.

Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gehen von der geplanten Bebauung einschließlich der Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen während der Bauphase aus:

Verlust von Vegetationsstrukturen, vor allem Gehölze

Versiegelung belebter Bodenflächen

Verringerung der Grundwasserneubildung

Eingriffe in das vorhandene Artenspektrum

Veränderung der Kleinklimatischen Gegebenheiten

Störungen der Wechselwirkungen zwischen den biotischen und den abiotischen Faktoren

Störungen des Ortsbildprägenden Landschaftsbildes.

Als weitere Folge des Eingriffs ist von einem Rückgang der Artenvielfalt auszugehen, zudem bei einigen der dort vorkommenden Arten durch die weitere Bebauung möglicherweise die erforderlichen Minimalareale unterschritten werden.

Neben den direkten Beeinträchtigungen durch die Bebauung sind Störungen von Pflanzen und Tieren zu erwarten, die sich aus einer zukünftigen Intensivierung der Nutzung ergeben.

Eingriffsregelung

Zur Minimierung und zum Ausgleich sind folgende z. T. bereits im Grünordnungsplan enthaltene Maßnahmen geeignet und soweit möglich im Bebauungsplan festzusetzen.

- Konzentration der Neubebauung auf den südöstlichen Teil des Parks, um zumindest in Teilbereichen eine relative Ungestörtheit zu erhalten.
- Abbruch des so genannten Schwedenheims, Entsiegelung der Fläche und schadlose Beseitigung des gesamten Materials einschließlich des Unterbaus. Anschließend ist die Fläche mit Mutterboden aufzufüllen und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen;
- Nebenanlagen, Wege und Garagen sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung auf die GRZ anzurechnen.
- Im Baubereich sind alle verbleibenden Bäume vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Bodenverdichtung, Stammverletzung etc.) mit geeignetem Mitteln entsprechend der DIN 18920 zu schützen.
- Die Lagerung von Baumaterialien hat außerhalb des Parks zu erfolgen.
- Transportwege sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern und ggf. mit Mutterboden aufzufüllen und zu bepflanzen.
- Die Bebauung ist gestalterisch in die umgebende Landschaft einzubinden. Hierzu eignet sich die Begrünung der Fassaden und – soweit die Bebauung dies zulässt – eine Dachbegrünung.
- Es ist sicherzustellen, dass in Teilen des Parks eine extensive aber planmäßige Pflege zur Erhaltung und Förderung der festgestellten Arten und Lebensgemeinschaften beibehalten wird.

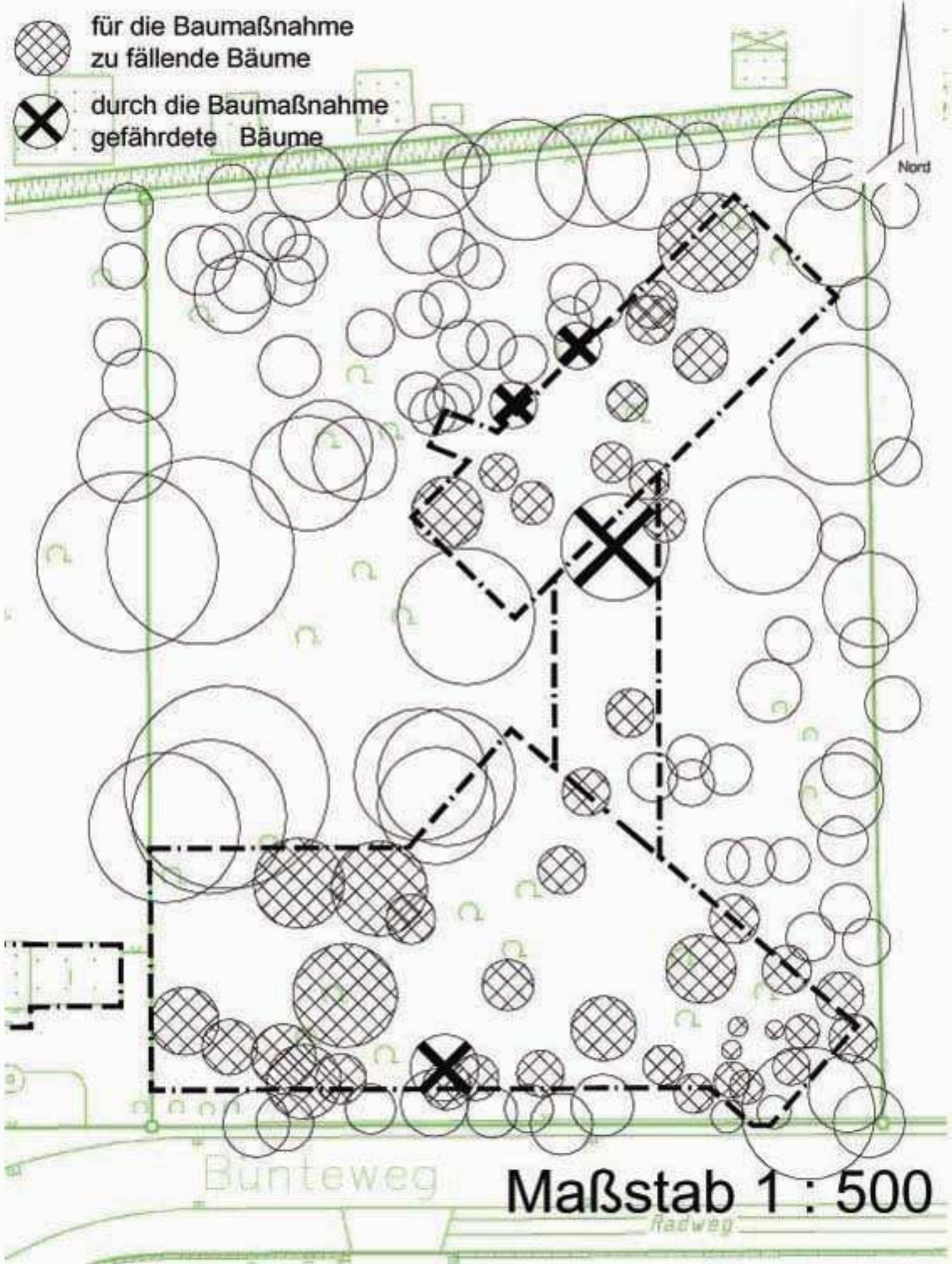
04.12.2003



für die Baumaßnahme
zu fällende Bäume



durch die Baumaßnahme
gefährdete Bäume



Nord

Bunteweg

Maßstab 1 : 500

Radweg

Waldarseestraße

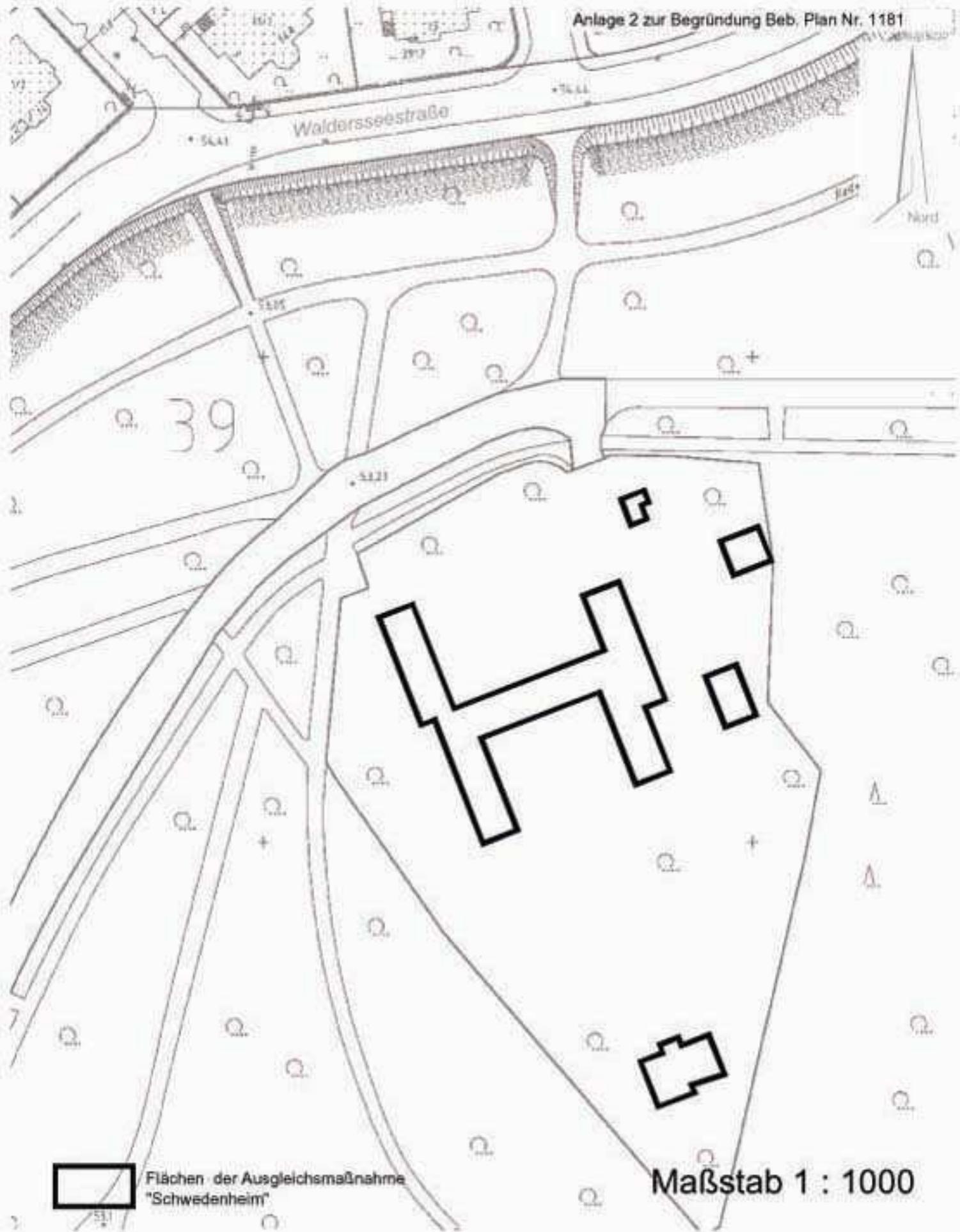
Nord

39



Flächen der Ausgleichsmaßnahme
"Schwedenheim"

Maßstab 1 : 1000



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Misburg-Anderten
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2331/2004

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 752, 3. Änderung, Urnenfriedhof Misburg Beschluss über Anregungen, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Anregungen der Region Hannover zu berücksichtigen,
2. den gemäß § 13 BauGB nach der öffentlichen Auslegung geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 752, 3. Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 6 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Das Grundstück wird zur Zeit als provisorischer Parkplatz und Wegeverbindung genutzt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 752, 3. Änderung ist neben der baulichen Nutzung die Schaffung einer sicheren (befestigten und beleuchteten) Fuß- und Radwegverbindung von der Straße Am Seelberg zum Schulzentrum in der Straße Hinter der Alten Burg.

Kostentabelle

Die zu erwartenden finanziellen Auswirkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 752, 3. Änderung (Anlage 2 zu dieser Drucksache) im Abschnitt 3 -Kosten- dargestellt.

Begründung des Antrages:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 752, 3. Änderung hat vom 21.5.2004 bis 21.6.2004 öffentlich ausgelegen. Die Region Hannover regte an, die Begründung des Bebauungsplanes im Abschnitt 2.4 Altlasten/Kampfmittel zu ändern sowie die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der passiven Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen.

Die Anregungen sollen berücksichtigt werden. Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen

in § 2 beinhaltet, dass bei Aufenthaltsräumen im Mischgebiet nun auch zum Norden und Süden hin Schallschutzfenster festgesetzt werden. Dies war vorher nur zur Anderter Straße hin vorgesehen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Abschnitt 2.3 Immissionsschutz entsprechend überarbeitet.

Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich. Gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB wurde ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Die Stadt Hannover als betroffene Grundstückseigentümerin ist mit der Änderung (Ergänzung) einverstanden, die Region Hannover wurde als betroffener Träger öffentlicher Belange von der Änderung benachrichtigt.

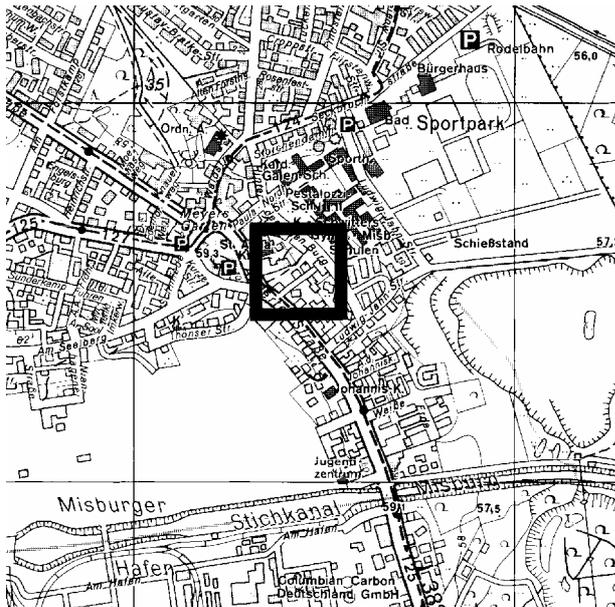
Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

Das Verfahren soll nach altem Baurecht (BauGB in der vor dem 20.7.2004 gültigen Fassung) abgeschlossen werden.

61.12
Hannover / 03.11.2004

Bebauungsplan Nr. 752, 3. Änderung - Urnenfriedhof Misburg -

Bisheriges Verfahren und Geltungsbereich



Planung Süd

Stadtteil: Misburg - Nord

Geltungsbereich:
Grundstück Anderter Str. 13

Bisherige Drucksachen-Beschlüsse:

15-0198/2001	Beschlüsse des
15-0200/2001	Stadtbezirksrates
15-0503/2001	Misburg-Anderten
15-0724/2001	zur Änderung des
	Bebauungsplanes
	Nr. 752
15-0153/2002	Beschluss zur
	vorgezogenen
	Bürgerbeteiligung
15-0723/2002	Zusatzantrag zum
	Beschluss zur
	vorgezogenen
	Bürgerbeteiligung
0141/2004	Aufstellungs- und
	Auslegungsbe-
	schluss

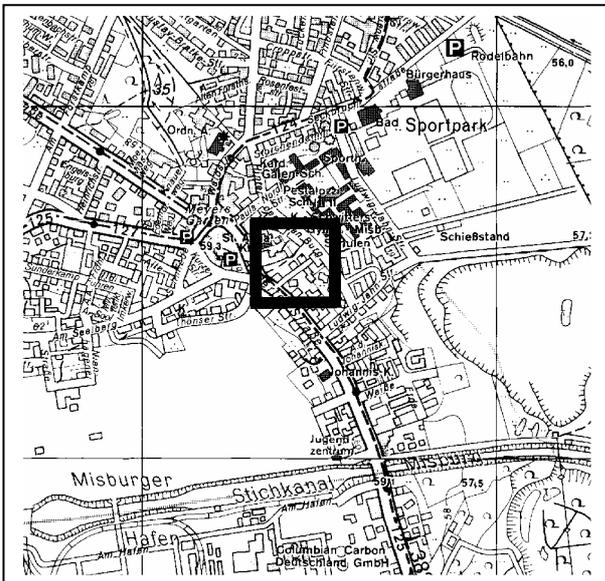
Begründung

Bebauungsplan Nr. 752, 3. Änderung - Urnenfriedhof Misburg -

Stadtteil: Misburg-Nord

Geltungsbereich:

Grundstück Anderter Str. 13



1. Zweck des Bebauungsplanes

In 4 Anträgen (DS 15-0198/2001, 15-0200/2001, 15-0503/2001, 15-0724/2001) hat der Stadtbezirksrat Misburg-Anderten die Überplanung des Grundstücks beschlossen. Ziel der Planung soll die Schaffung einer sicheren Wegeverbindung von der Straße Am Seelberg zum Schulzentrum in der Straße Hinter der Alten Burg und eine optische Aufwertung dieses Bereichs durch eine bauliche Nutzung des Grundstücks sein. Die Zuwegung zum Grundstück Anderter Straße 11 A soll dabei möglich sein.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt für das v. g. Grundstück „öffentliche Grünfläche“ fest. Das Grundstück wird als provisorischer Parkplatz und Wegeverbindung genutzt. Grünanlagen sind nicht angelegt worden. Einen besonderen Bedarf an öffentlichem Grün gibt es im Stadtteil nicht. Er ist von Wald und landwirtschaftlichen Flächen (Seckbruchwiesen) umgeben und verfügt mit Staatsforst und dem Grünband Mittellandkanal über gut ausgestattete Naherholungsgebiete und wohnungsnahes Grün.

Die neuen Planungsziele können nur durch eine Planänderung verwirklicht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Durch die Bebauungsplanänderung soll für das Grundstück ein Mischgebiet festgesetzt werden. Diese neue Nutzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine UVP gemäß UVP-Gesetz ist nicht durchgeführt worden. Die Größe des Plangebiets liegt weit unter der Größe, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Die Bebauung und Umgestaltung einer überwiegend mit wassergebundener Decke befestigten und als Parkplatz genutzten Freifläche wird negative Auswirkungen auf die Umwelt haben, da die vorhandenen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden können. Eine Eingriffsregelung ist erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum Misburgs an der Anderter Straße. Die umliegende Bebauung besteht aus 2- bis 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 752 - Hinter der Alten Burg - wurde ein allgemeines Wohngebiet in 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

2. Einzelheiten

2.1 Bauland

Der Bereich der Änderung wird als Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Ausweisung und Herstellung einer baulichen Begrenzung der Anderter Straße im Einmündungsbereich der Straße Am Seelberg wird das Zentrum von Misburg gestärkt. Der Bau eines Wohn- und Sanitätshauses mit Werkstatt soll ermöglicht werden. Für das Bauland werden eine GRZ von 0.6 und eine GFZ von 1.0 festgelegt. In Anpassung an die Nachbarbebauung wird die Geschossigkeit auf 3 Geschosse an der Anderter Straße und 2 Geschosse im rückwärtigen Bereich festgelegt. Auf einen öffentlichen Parkplatz muss hier verzichtet werden, weil die vorhandene Fläche nur für die Unterbringung des Geschäftshauses und die dafür erforderlichen notwendigen Stellplätze ausreicht. An der Hannoverschen Straße und an der Waldstraße stehen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Durch die Ausweisung neuen Baulandes ergibt sich die Anforderung den Nachweis zu führen, wie den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes entsprochen werden soll. Durch das Neubaugebiet ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von ~ 100 m². Der vorhandene Spielplatz südlich des Schulzentrums versorgt einen Bereich zwischen Waldstraße./Seckbruchstraße im Norden und dem Gewerbegebiet Weiße Erde im Süden. Da aus diesem Bereich sich ein Bedarf von ~ 1.400 m² ergibt, der bestehende Spielplatz aber nur 750 m² Spielfläche aufweist, gibt es bereits heute ein rechnerisches Fehlbild von 650 m². Dieses und der jetzt neu entstehende Bedarf werden durch die umfangreichen Freiflächen des nicht eingezäunten Schulzentrums kompensiert. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung nach § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz liegen vor.

Mittelfristig ist vorgesehen, das Gelände zwischen der ehemaligen Mergelgrube HPC II und dem Baugebiet An der Johanniskirche baulich zu nutzen. Hier soll es auch einen neuen Spielplatz geben und auf diese Weise sollen langfristig die Anforderungen im angesprochenen Spielbereich in Bezug auf Größe und Erreichbarkeit ohne Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen erfüllt werden.

Im Plangebiet befand sich ein historischer Urnenfriedhof aus der Zeit von ca. 500 n. Chr., der 1958 vollständig von Anton Scholand freigelegt wurde. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung darf die Fläche des ehemaligen Urnenfriedhofs bebaut werden. Zur Erinnerung an den Urnenfriedhof wurde 1980 auf Initiative des Heimatbundes ein Gedenkstein – ein Findling mit Bronzeplatte – am Rande des Gräberfeldes aufgestellt. Der Gedenkstein für den Urnenfriedhof soll einen neuen Standort erhalten. Der Heimatbund hat vorgeschlagen, die Gedenkstätte des Urnenfriedhofs aus der Zeit der Völkerwanderung näher an seinem ehemaligen Kernbereich zu errichten. Der östliche Teil des Gräberfeldes lag in der Vorzone der Trafostation. In diesem Bereich ist der Fund noch einzelner Relikte nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund gibt es den Hinweis im Bebauungsplan, dass der Beginn von Bauarbeiten der oberen Denkmalpflegebehörde (Bezirksregierung Hannover) anzuzeigen ist. Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen und gehört der Landeshauptstadt Hannover. Sie wird das Baugrundstück an einen Investor / eine Investorin verkaufen und im Kaufvertrag regeln, dass der Findling mit Gedenkplatte hier platziert und einsehbar gehalten wird. Der Heimatbund hat sich erboten, die Gedenkstätte zu pflegen.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Anderter Straße erschlossen. Über das Grundstück verläuft ein Teil der Wegeverbindung zwischen Anderter Straße und der Straße Hinter der Alten Burg - ein wichtiger Schulweg. Das Wegestück wird im Plan gesichert. Es soll als Geh-/Radweg ausgebaut werden. Durch eine verkehrsbehördliche Genehmigung soll die Zufahrt zur Garage des Grundstücks Anderter Straße 11 A ermöglicht werden (Beschilderung: Zufahrt zu dem Grundstück Anderter Straße 11 A frei). Für Rettungsfahrzeuge soll die Zufahrt ebenfalls möglich sein.

Um eine sichere Nutzung für Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen ist die öffentliche Verkehrsfläche sieben Meter breit festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation. Von hier aus werden Versorgungskabel an die Anderter Straße geführt. Sowohl Kabeltrasse wie auch die Trafostation müssen von der Bebauung freigehalten werden und mit Fahrzeugen für den Versorgungsträger zugänglich sein. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Trafostation sind im Bebauungsplan festgesetzt.

2.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Immissionen der Straße Am Seelberg, der Anderter Straße sowie des Parkplatzes nördlich des Gebiets. Die schalltechnischen Berechnungen wurden auf Grundlage der Prognosedaten für 2003 des „Verkehrskonzepts für den Raum Hannover-Ost“ durchgeführt. Die Immissionen des Parkplatzes wurden nach der „Bayrischen Parkplatzlärmstudie“ (2003) berechnet (1,05 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde). Im Ergebnis der Berechnungen wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebiets um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Auch mit der Annahme einer zukünftig geänderten tatsächlichen Hauptverkehrsführung und Minderung der Verkehrsmengen werden die Orientierungswerte um 8- 9 dB(A) überschritten.

Dies führt zu der Schlussfolgerung, dass auch die nach gültiger Energieeinsparverordnung einzubauenden Fenster keinen ausreichenden Lärmschutz bieten.

Das bedeutet, dass der Einbau von Schallschutzfenstern in den Aufenthaltsräumen zur Andererter Straße hin und in den Fassaden nach Norden und Süden textlich festgesetzt wird.

2.4 Altlasten/Kampfmittel

Bis auf den östlichen Teilabschnitt (Fuß- und Radweg) des Plangebietes sind konkrete Altlasten nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass der Oberboden in dem Bereich, der als Parkplatz genutzt wird, durch aromatische Kohlenwasserstoffe oder Mineralölkohlenwasserstoffe belastet ist. Treten Auffälligkeiten bzw. Verunreinigungen bei Baumaßnahmen auf, ist die Region Hannover – Fachbereich Umwelt - mit einzubinden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, deren Abgrenzung bislang nicht genau bestimmt ist. Hier beginnend mit weiter östlicher Ausdehnung wurde eine flächenhafte Auffüllung bis zu 50 cm Höhe mit Bemengungen von Asche, Ziegelschutt, Teer- und Holzresten aufgefunden.

Daneben wurde auf dem nördlichen Nachbargrundstück punktuell eine ähnliche Auffüllung - hier mit einer Mächtigkeit von 2,5 m - festgestellt, möglicherweise ein verfüllter Bombenrichter.

In dieser Nachbarschaft ist - auch wenn es konkrete Hinweise nicht gibt - nicht auszuschließen, dass im Plangebiet ähnliche Auffüllungen vorhanden sind. In den oben angeführten Fällen hatte das Füllmaterial keine nutzungsrelevanten Belastungen. Vor Baumaßnahmen sollten die Flächen aber aus abfallrechtlicher Sicht auf eine Auffüllung hin überprüft werden.

Der Bereich der Änderung liegt in der Nähe der ehemaligen Raffinerie Deurag-Nerag. Die Raffinerie war im zweiten Weltkrieg Ziel intensiver Bombardierung. Luftbilder der Alliierten wurden von der Bezirksregierung/Kampfmittelbeseitigungsdezernat ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im B-Plangebiet.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass es hier noch Blindgänger gibt, von denen Gefahr ausgeht. Die Bezirksregierung empfiehlt eine Bauhubüberwachung mit anschließender Sohlensondierung.

2.5 Eingriffsregelung

Die Planfläche ist teilversiegelt und weist einen kurzen, scherrasenartigen Bewuchs auf. Der offensichtlich starke Nutzungsdruck zeigt sich in einem Trampelpfad. Begrenzt wird die Fläche an zwei Seiten durch einen alten schützenswerten Gehölzbestand.

Die Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild soll durch folgende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden:

Pflanzung von 11 Bäumen im Bereich der Lilienthalstraße (siehe Anlage 1 zur Begründung). Diese Maßnahme wurde bereits im Rahmen des 1000-Bäume-Programms umgesetzt und auf das Ökokonto gebucht.

Pflanzung von 7 Bäumen an der Kugelfangtrift, ebenfalls eine bereits umgesetzte Maßnahme aus dem Ökokonto (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Auf dem Baugrundstück sollen 4 standortgerechte heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gepflanzt und erhalten werden.

3. Kosten

Die Kosten für die Anlage des öffentlichen Fuß-/Radweges betragen ~ 60.000 €. Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.

Für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind ca. 13.500,- € aufzubringen. Die Kosten sind durch die zu erwartenden Einnahmen nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB gedeckt. Die Maßnahmen sind zu 83,44 % den Bauflächen und zu 16,56 % den Verkehrsflächen zuzuordnen.

Das zukünftige ca. 2000 m² große Baugrundstück ist in städtischem Eigentum und soll verkauft werden. Der Verkaufserlös beträgt ca. 440.000 €.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Oktober 2004

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 20.10.2004

Landeshauptstadt Hannover
Hausmitteilung

An: 61.12
Kopien: 67.20 Su
z.K. an:

Von: 67.7/Os
Datum: 19.04.04
Hausruf: 40237 Fax: 42914

Bebauungsplan Nr. 752, 3. Änderung
Gutachtliche Stellungnahme der Landschafts- und
Naturschutzabteilung

Planung

Eine bisherige wenig genutzte öffentliche Verkehrsfläche soll nunmehr als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und zweigeschossig bebaut werden. Die GRZ soll bei 0,4 liegen.

Bestandsaufnahme und Bewertung aus Sicht des Naturschutzes

Die Planfläche ist teilversiegelt und weist einen kurzen, scherrasenartigen Bewuchs auf. Der offensichtlich starke Nutzungsdruck zeigt sich in einem Trampelpfad. Begrenzt wird die Fläche an zwei Seiten durch einen alten schützenswerten Gehölzbestand.

Auswirkungen der Planung

Bestehende Baumstandorte sollten – wenn möglich - in die Planung integriert werden, womit der Eingriff minimiert werden kann.

Eingriffsregelung

Erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die zugeordneten Maßnahmen sind dazu geeignet.

(Ossenkopp)